



INNHold

OM PROSJEKTET	4
OMRÅDET	6
BYGGENE	8
LEILIGHETEN	16
KJØKKENET	18
BADET	22
ETASJEPLANER	26
PLANTEGNINGER BYGG A	34
PLANTEGNINGER BYGG B	54
UTOMHUSPLAN	72
INFORMASJON TIL KJØPER	74
KVALITETSBESKRIVELSE	82
ROMSKJEMA	86
VEDTEKTER	88
KJØPEKONTRAKT	96
BUDSJETTFORSLAG	103
REGULERINGSKART	104
REGULERINGSBESTEMMELSER	105
NABOLAGSPROFIL	108



Illustrasjon, avvik vil forekomme

EN BEDRE OG ENKLERE HVERDAG I PRINSDAL

Vårt nye boligprosjekt i Nedre Prinsdals vei 70 vil skape en bedre og enklere hverdag for mange. Her blir det 33 selveierboliger fordelt på to-, tre-, og fireroms leiligheter. Alle leilighetene holder en solid kvalitet, har solrike uteplasser og de fleste leilighetene er gjennomgående. Her går du rett ut på din egen balkong eller markterrasse. I første etasje har du stor dagligvarebutikk og apotek, og det er heis opp til boligetasjene. Bussen går under 100 meter unna og det er rike turmuligheter i nabolaget. I P70 vil du trives fra første dag!



SENTRALT OG MED KOMMUNIKASJON RETT UTENFOR DØREN

Bussholdeplassen ligger rett utenfor P70. Herfra tar 81-bussen deg til Bjørvika på 23 minutter, eller til Kolbotn med 87-bussen på 10 minutter. Hauketo Stasjon ligger bare 1,2 km unna. Stasjonen er stoppested for VY sine lokaltog mellom Ski og Stabekk med hyppige avganger. Velger du å kjøre bil, har P70 egen inngjerdet parkeringsplass. Her er det mulighet til å kjøpe p-plass samt bestille elbil-lader som tilvalg.

ETABLERT VILLABEBYGGELSE I NABOLAGET



KORTE AVSTANDER DIT DU SKAL

GRØNLIÅSEN LIGGER LIKE BAK, OG DET ER IKKE LANGT TIL SJØEN

Grønliåsen med sitt flotte turterreng ligger like bak P70. Her kan du gå en hyggelig fottur, jogge i variert terreng eller ta på deg skiene for en tur i den 3,7 km lange lysløypa. Ta gjerne turen til det 19 m høye utsiktstårnet med fantastisk utsikt i alle retninger, kanskje også en rast ved bålplassen eller stikke innom ridesenteret og hilse på hestene? Om sommeren er det hyggelig å ta turen til Hvervenbukta med sine flotte badestrender og vakre grøntområder. Ingierstrand er heller ikke langt unna.





ET FAMILIEVENNLIG STED Å BO

For de som har barn, vil P70 bli et godt sted å bo. Det er flere barnehagetilbud og skoler innen kort avstand. Prinsdal Skole er fra 1. til 7. trinn og har egen aktivitetsskole. Ved siden av finner du et godt ungdomsskoletilbud i den moderne Hauketo Skole. Og rett sør for skolene ligger et stort idrettsanlegg med to store fotballbaner der den ene er skøytebane om vinteren.

P70 VIL BLI ET BOLIGPROSJEKT MAN LEGGER MERKE TIL

P70 vil bli et boligprosjekt med en arkitektur som føyer seg naturlig inn i omgivelsene, men som man likevel vil legge merke til. Det blir brukt treverk og lette materialer på fasaden som brytes opp med solrike balkonger mot vest og svalganger mot øst. Dette bidrar til å gi P70 et moderne og luftig preg. Deler av takene vil bli dekket med sedum, planteslekten som heter Bergknapp og er lavtvoksende stauder med en unik evne til å lagre vann. Sedum gir taket et vakkert fargespill, og mellom de to byggene blir det et grønt tun som inviterer til ro og avslapning.





Illustrasjon, avvik vil forekomme

VELG DEG EN SOLRIK OG FUNKSJONELL SELVEIER- LEILIGHET I P70

Leilighetene i P70 blir lettstelte, arealeffektive og lette å møblere. De fleste er gjennomgående. Det vil si at du får solen inn både på formiddagen og ettermiddagen. Den åpne kjøkkenløsningen gir god kontakt med stuen. Herfra kan du gå rett ut på din egen balkong eller markterasse. P70 vil holde en solid kvalitet og bygges etter TEK 17, de siste tekniske byggeforskriftene.

ET MODERNE OG FUNKSJONELT KJØKKEN

Leilighetene får innbydende og funksjonelle kjøkken. Frontene er slette, skuffer og skap har demping og praktiske grepslister. Det er nedfelt vask i benkeplaten med ettgreps blandebatteri. Ventilatoren er type slimline, har front i stål og er uttrekkbar. Kjøkkenet kommer med komfyrvakt som skaper trygghet i en travel hverdag. Alle tilvalgsmulighetene gjør at du kan sette ditt eget preg på kjøkkenet.







Illustrasjon, avvik vil forekomme

LEKRE BAD MED PRAKTISKE LØSNINGER

Badet gir også et lekkert inntrykk. Det blir lyse grå fliser på 30 x 30 cm på gulvet med mindre størrelse i dusjnisen og sandstenfargede fliser på 60 x 30 cm på veggene. Vegghengt toalett med soft-close sete og hengslede dusjvegger i herdet glass. Baderomsinnredningen har skuffer og en heldekkende servantplate. Det blir opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

GLEDEN AV Å EIE EN HELT NY LEILIGHET

Det gir en spesielt god følelse å flytte inn i en ny leilighet. Her er det ingen merker etter møbler, bilder eller andre spor fra tidligere eiere. Alt er nytt og du slipper å tenke på vedlikehold eller oppussing på mange år. Du kan gjøre dine egne tilpasninger i leiligheten gjennom alle tilvalgsmulighetene. Naboene blir nye, og sammen skaper dere grunnlag for et godt naboskap. Ved å kjøpe en ny leilighet stilles det også økonomisk garanti på fem år i henhold til bustadsoppføringslova.

Illustrasjon, avvik vil forekomme





Illustrasjon, avvik vil forekomme

ETASJEPLANER BYGG A

LEILIGHETSPLAN 1 - BYGG A

- 3-ROMS
- 4-ROMS



LEILIGHET A101
1. ETG 4-ROMS
90,5 M² P-ROM
94,5 M² BRA

LEILIGHET A102
1. ETG 3-ROMS
59,7 M² P-ROM
63,7 M² BRA

LEILIGHET A103
1. ETG 3-ROMS
59,7 M² P-ROM
63,7 M² BRA

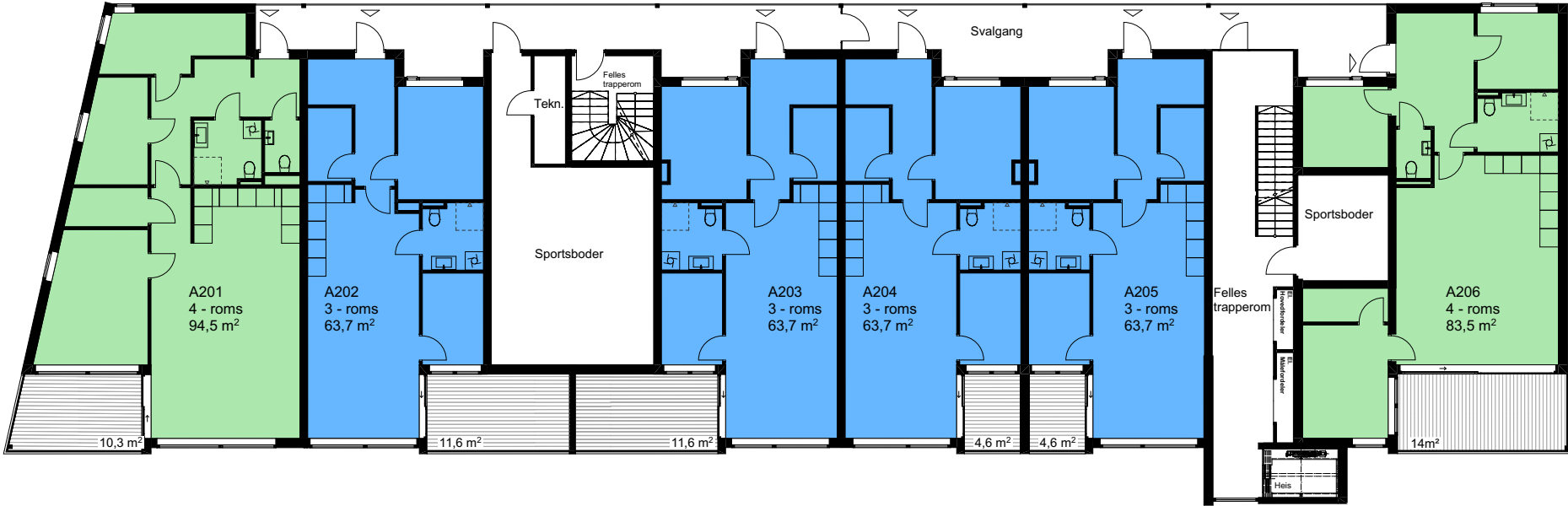
LEILIGHET A104
1. ETG 3-ROMS
59,7 M² P-ROM
63,7 M² BRA

LEILIGHET A105
1. ETG 3-ROMS
59,7 M² P-ROM
63,7 M² BRA

LEILIGHET A106
1. ETG 3-ROMS
72 M² P-ROM
75,4 M² BRA

LEILIGHETSPLAN 2 - BYGG A

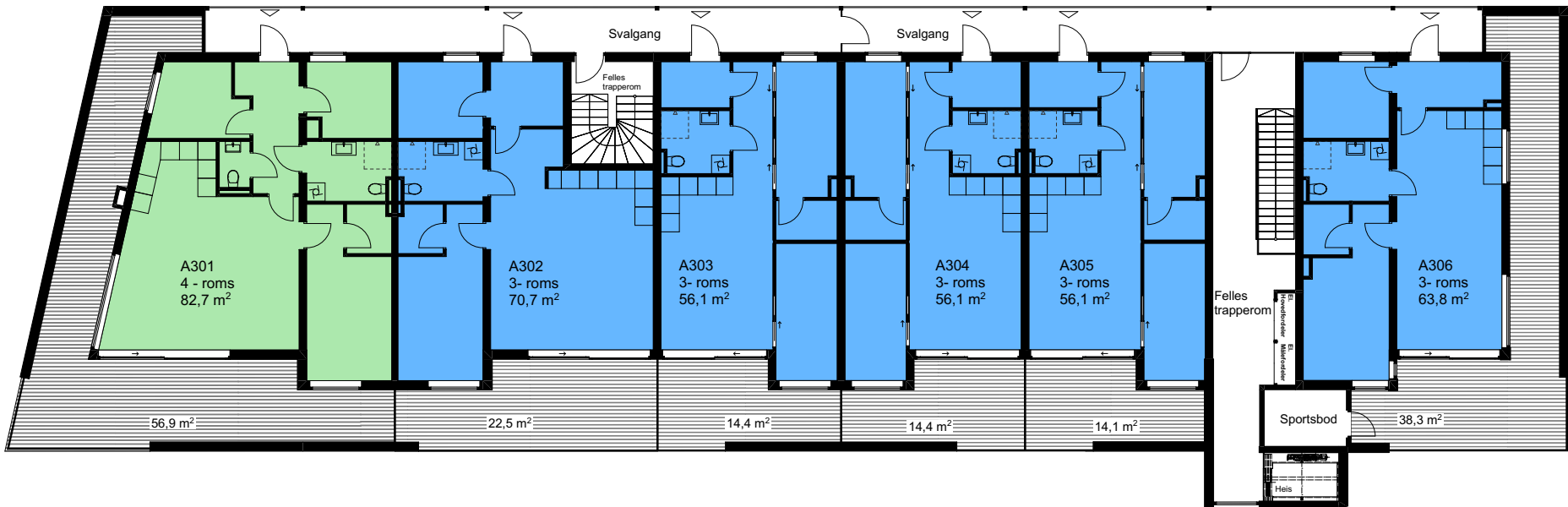
- 3-ROMS
- 4-ROMS



- LEILIGHET A201
2. ETG 4-ROMS
90,5 M² P-ROM
94,5 M² BRA
- LEILIGHET A202
2. ETG 3-ROMS
59,7 M² P-ROM
63,7 M² BRA
- LEILIGHET A203
2. ETG 3-ROMS
59,7 M² P-ROM
63,7 M² BRA
- LEILIGHET A204
2. ETG 3-ROMS
59,7 M² P-ROM
63,7 M² BRA
- LEILIGHET A205
2. ETG 3-ROMS
59,7 M² P-ROM
63,7 M² BRA
- LEILIGHET A206
2. ETG 4-ROMS
80,1 M² P-ROM
83,5 M² BRA

LEILIGHETSPLAN 3 - BYGG A

- 3-ROMS
- 4-ROMS



- LEILIGHET A301
3. ETG 4-ROMS
79,9 M² P-ROM
82,7 M² BRA
- LEILIGHET A302
3. ETG 3-ROMS
67,9 M² P-ROM
70,7 M² BRA
- LEILIGHET A303
3. ETG 3-ROMS
53 M² P-ROM
56,1 M² BRA
- LEILIGHET A304
3. ETG 3-ROMS
53 M² P-ROM
56,1 M² BRA
- LEILIGHET A305
3. ETG 3-ROMS
53 M² P-ROM
56,1 M² BRA
- LEILIGHET A306
3. ETG 3-ROMS
60,8 M² P-ROM
63,8 M² BRA

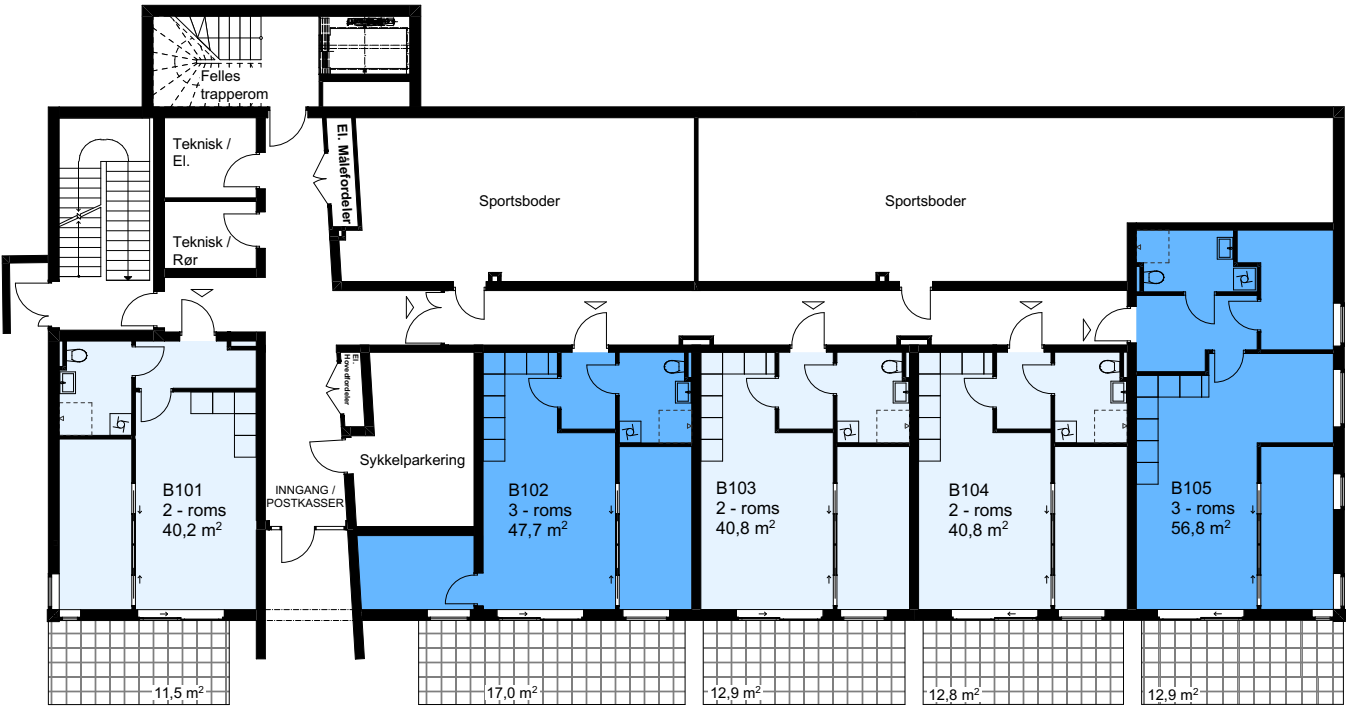


Illustrasjon, avvik vil forekomme

ETASJEPLANER BYGG B

LEILIGHETSPLAN 1 - BYGG B

- 2-ROMS
- 3-ROMS



LEILIGHET B101
1. ETG 2-ROMS
40,2 M² P-ROM
40,2 M² BRA

LEILIGHET B102
1. ETG 3-ROMS
47,7 M² P-ROM
47,7 M² BRA

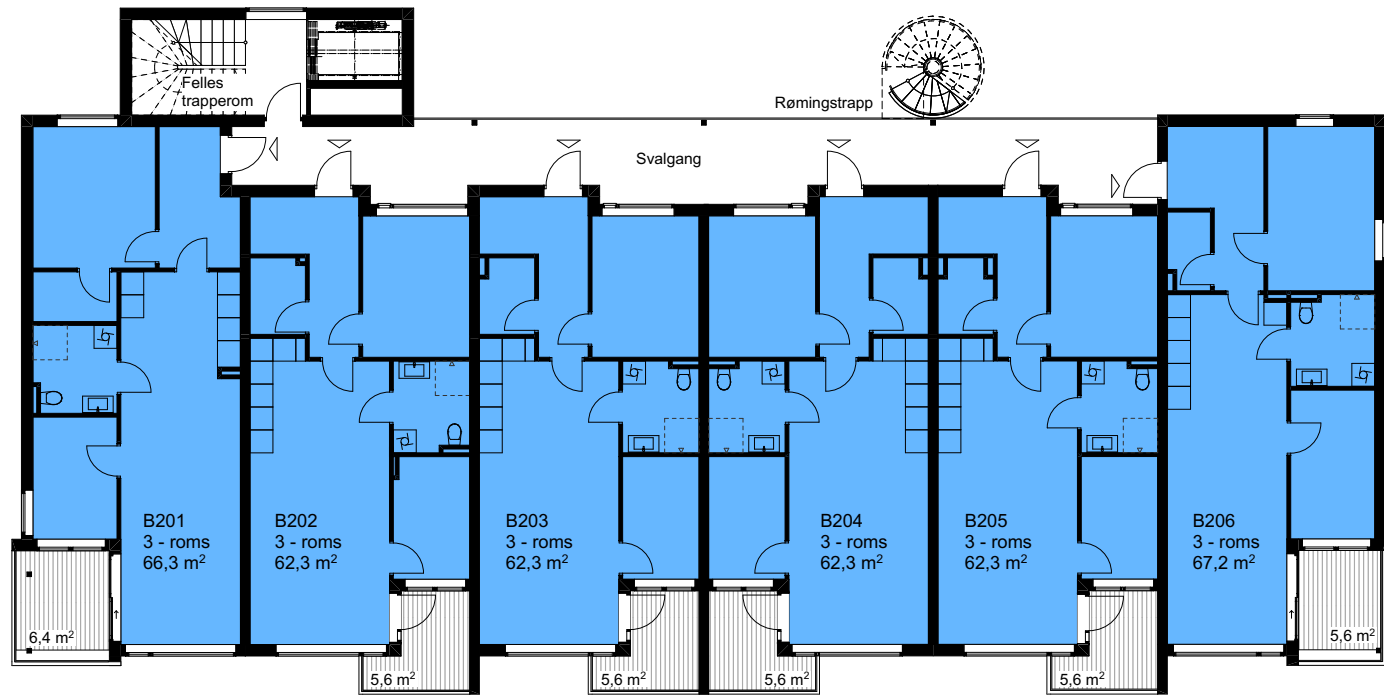
LEILIGHET B103
1. ETG 2-ROMS
40,8 M² P-ROM
40,8 M² BRA

LEILIGHET B104
1. ETG 2-ROMS
40,8 M² P-ROM
40,8 M² BRA

LEILIGHET B105
1. ETG 3-ROMS
56,8 M² P-ROM
56,8 M² BRA

LEILIGHETSPLAN 2 - BYGG B

3-ROMS



LEILIGHET B201	LEILIGHET B202	LEILIGHET B203	LEILIGHET B204	LEILIGHET B205	LEILIGHET B206
2. ETG 3-ROMS 62,9 M² P-ROM 66,3 M² BRA	2. ETG 3-ROMS 58,9 M² P-ROM 62,3 M² BRA	2. ETG 3-ROMS 58,9 M² P-ROM 62,3 M² BRA	2. ETG 3-ROMS 58,9 M² P-ROM 62,3 M² BRA	2. ETG 3-ROMS 58,9 M² P-ROM 62,3 M² BRA	2. ETG 3-ROMS 64,4 M² P-ROM 67,2 M² BRA

LEILIGHETSPLAN 3 - BYGG B

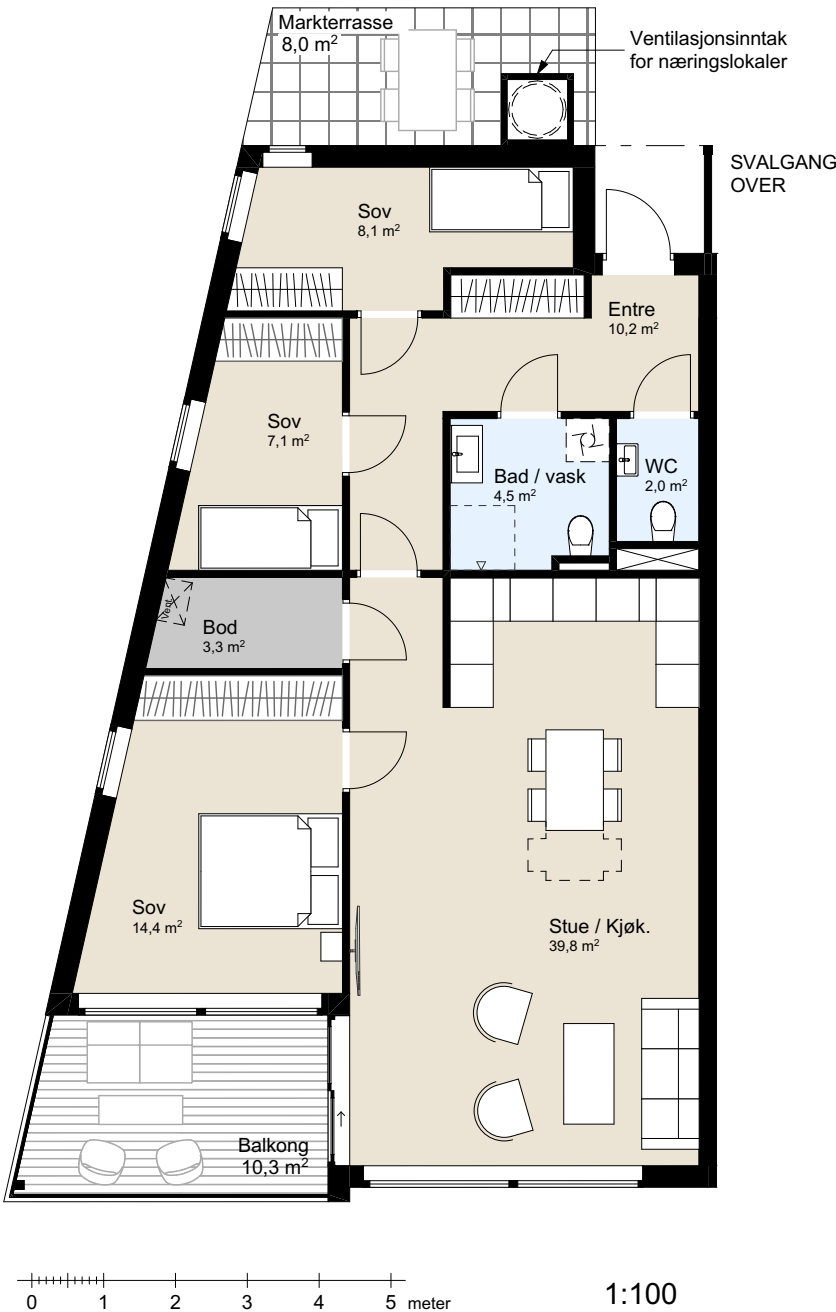
3-ROMS
4-ROMS



LEILIGHET B301	LEILIGHET B302	LEILIGHET B303	LEILIGHET B304
3. ETG 2-ROMS 92,9 M² P-ROM 96 M² BRA	3. ETG 3-ROMS 51,6 M² P-ROM 54,7 M² BRA	3. ETG 2-ROMS 51,6 M² P-ROM 54,7 M² BRA	3. ETG 2-ROMS 95 M² P-ROM 98,3 M² BRA

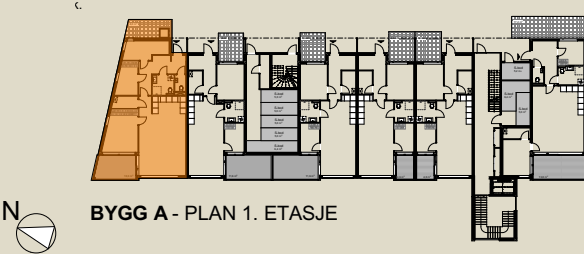
PLANTEGNINGER

BYGG A



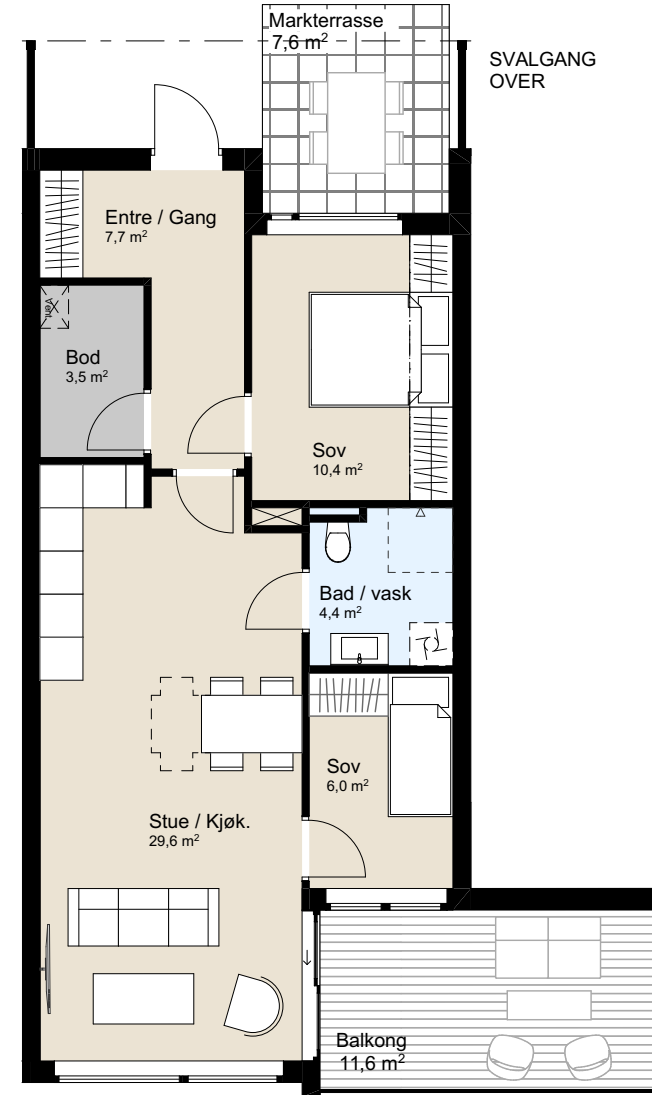
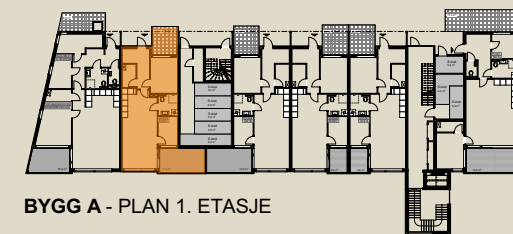
LEILIGHET A101

4-roms
Uteplass: 10,3 kvm balkong,
8,0 kvm markterasse
1. etasje
P-rom: 90,5 kvm
BRA: 94,5 kvm
Parkeringsplass



LEILIGHET A102

3-roms
Uteplass: 11,6 kvm balkong,
7,6 kvm markterrasse
1. etasje
P-rom: 59,7 kvm
BRA: 63,7 kvm

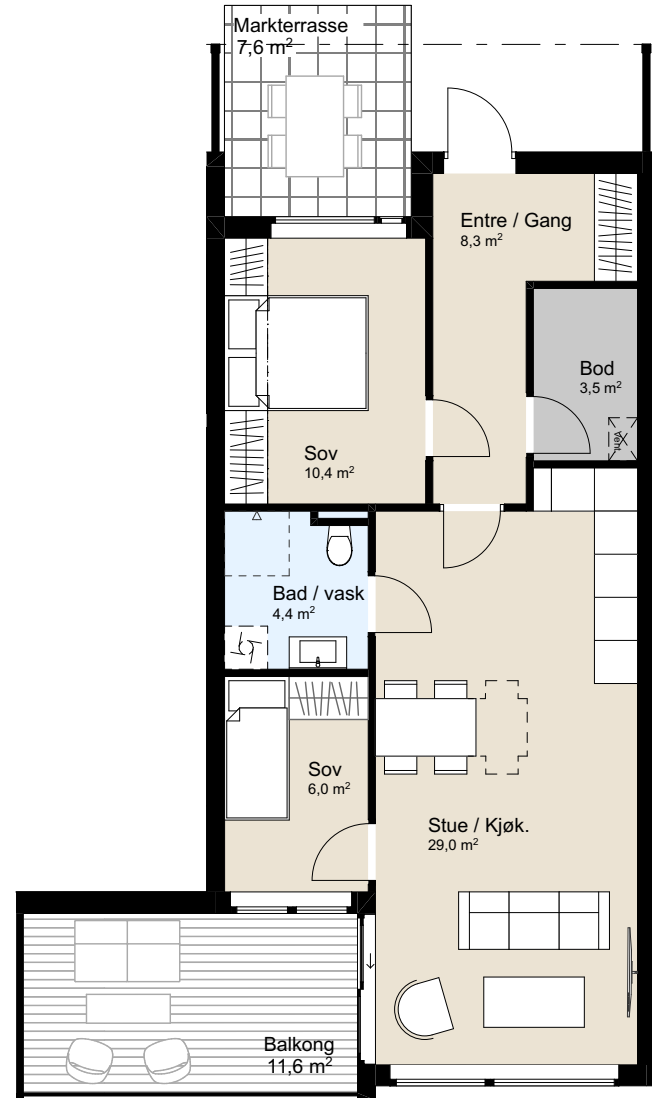
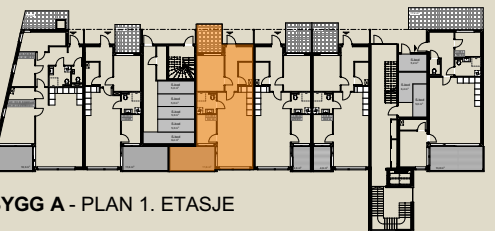


SVALGANG
OVER

1:100

LEILIGHET A103

3-roms
Uteplass: 11,6 kvm balkong,
7,6 kvm markterrasse
1. etasje
P-rom: 59,7 kvm
BRA: 63,7 kvm

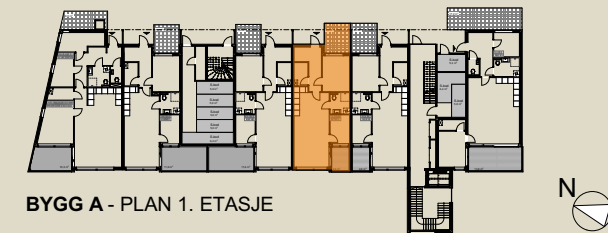


SVALGANG
OVER

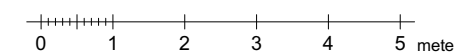
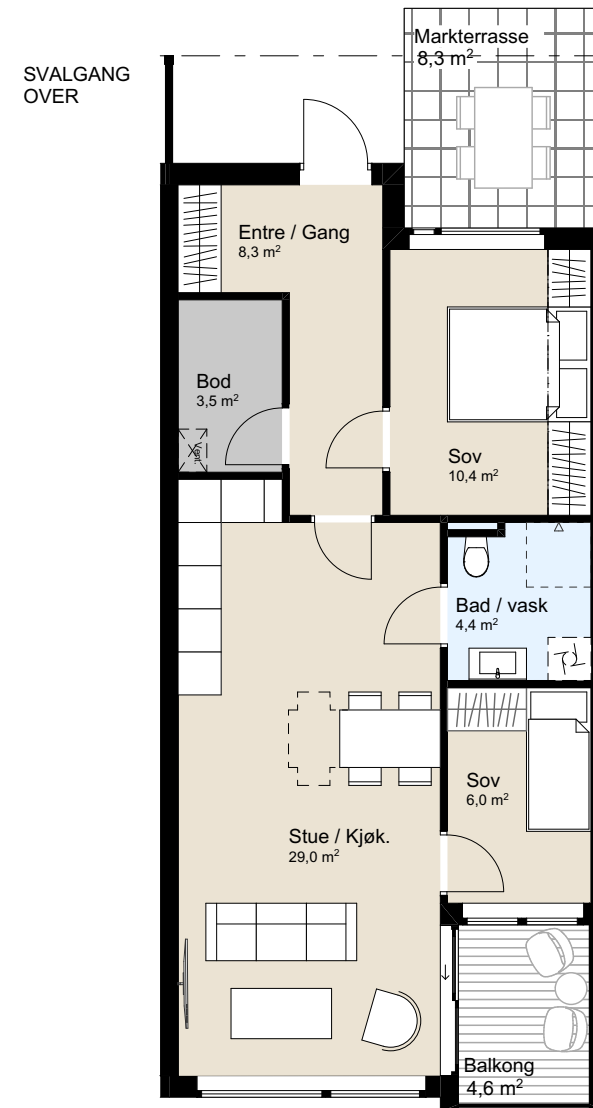
1:100

LEILIGHET A104

3-roms
Uteplass: 4,6 kvm balkong,
8,3 kvm markterrasse
1. etasje
P-rom: 59,7 kvm
BRA: 63,7 kvm



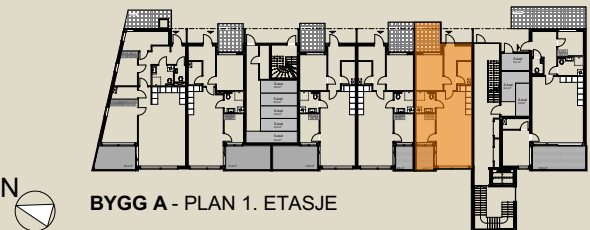
BYGG A - PLAN 1. ETASJE



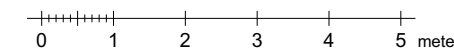
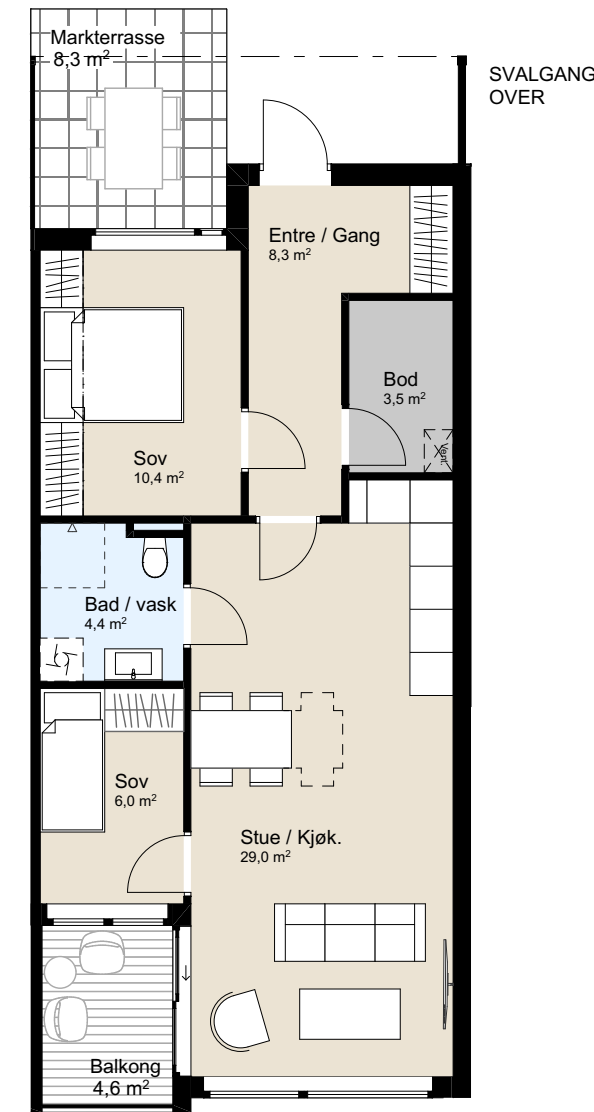
1:100

LEILIGHET A105

3-roms
Uteplass: 4,6 kvm balkong,
8,3 kvm markterrasse
1. etasje
P-rom: 59,7 kvm
BRA: 63,7 kvm



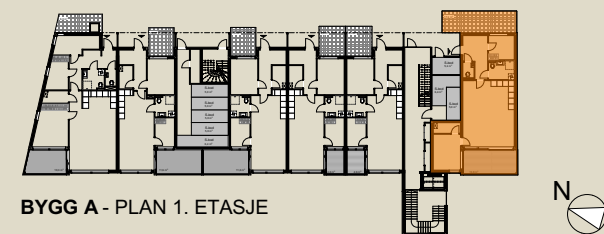
BYGG A - PLAN 1. ETASJE



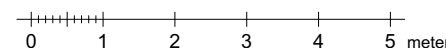
1:100

LEILIGHET A106

3-roms
Uteplass: 13,8 kvm balkong,
17,2 kvm markterrasse
1. etasje
P-rom: 72 kvm
BRA: 75,4 kvm
Parkeringsplass



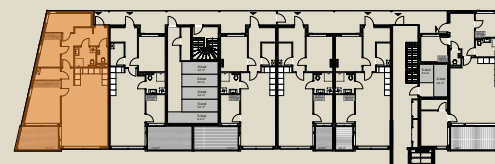
BYGG A - PLAN 1. ETASJE



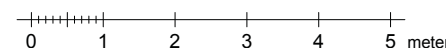
1:100

LEILIGHET A201

4-roms
Uteplass: 10,3 kvm balkong
2. etasje
P-rom: 90,5 kvm
BRA: 94,5 kvm
Parkeringsplass



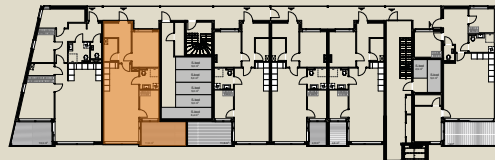
BYGG A - PLAN 2. ETASJE



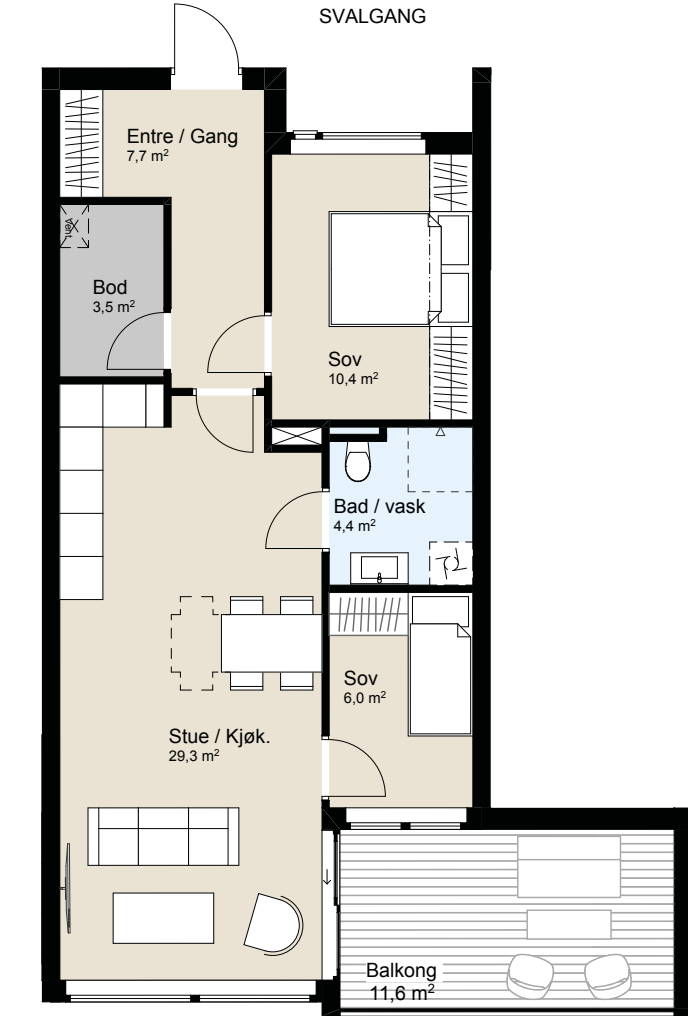
1:100

LEILIGHET A202

3-roms
Uteplass: 11,6 kvm balkong
2. etasje
P-rom: 59,7 kvm
BRA: 63,7 kvm



BYGG A - PLAN 2. ETASJE

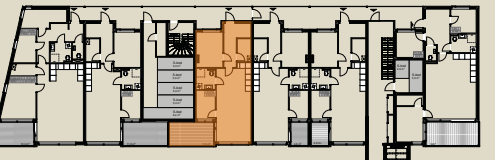


0 1 2 3 4 5 meter

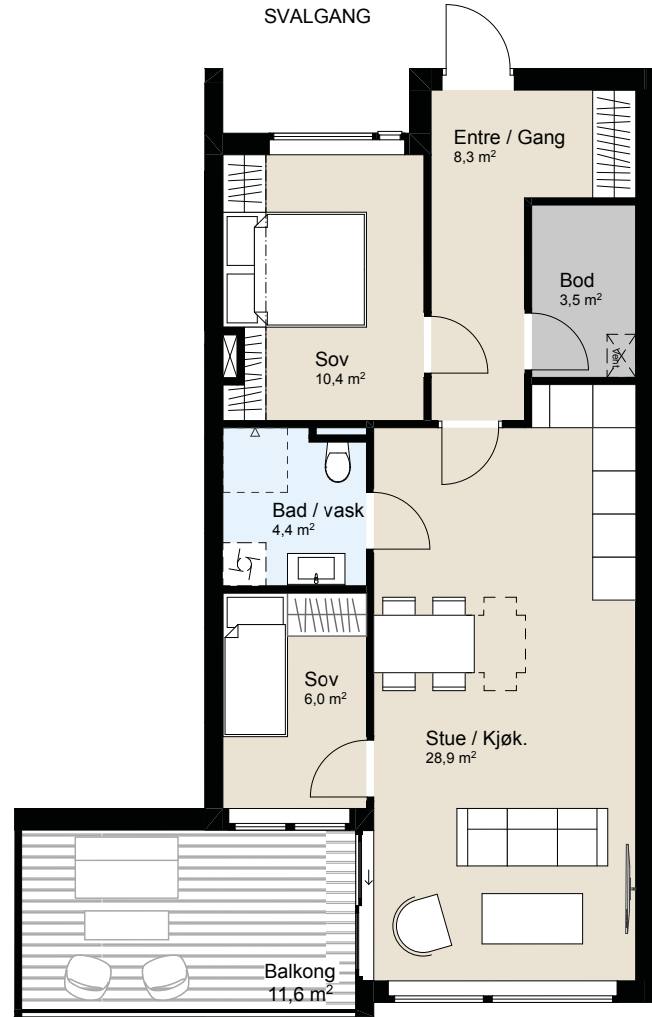
1:100

LEILIGHET A203

3-roms
Uteplass: 11,6 kvm balkong
2. etasje
P-rom: 59,7 kvm
BRA: 63,7 kvm



BYGG A - PLAN 2. ETASJE

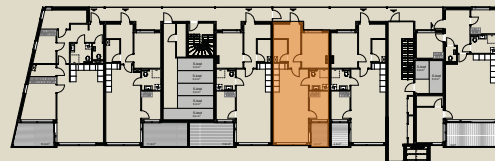


0 1 2 3 4 5 meter

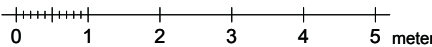
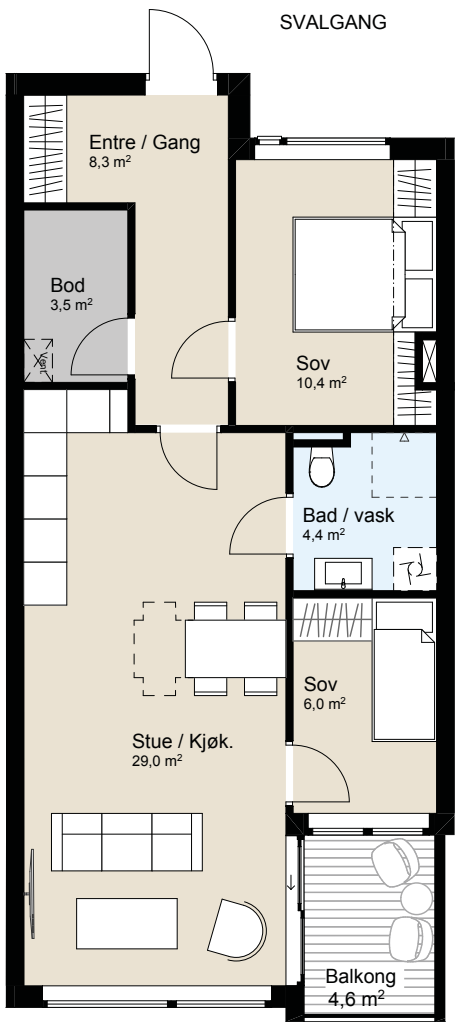
1:100

LEILIGHET A204

3-roms
Uteplass: 4,6 kvm balkong
2. etasje
P-rom: 59,7 kvm
BRA: 63,7 kvm



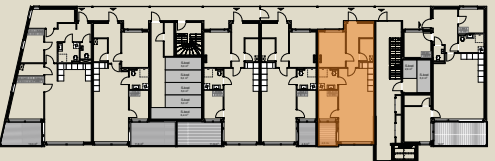
BYGG A - PLAN 2. ETASJE



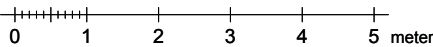
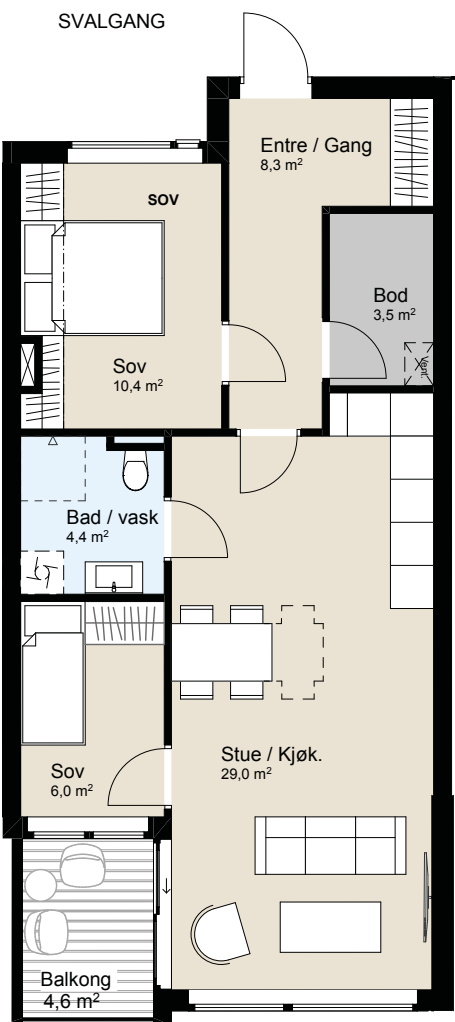
1:100

LEILIGHET A205

3-roms
Uteplass: 4,6 kvm balkong
2. etasje
P-rom: 59,7 kvm
BRA: 63,7 kvm



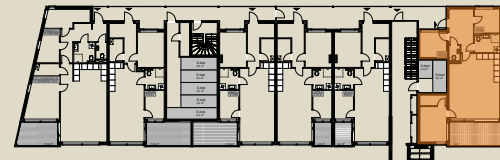
BYGG A - PLAN 2. ETASJE



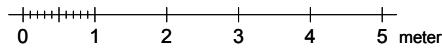
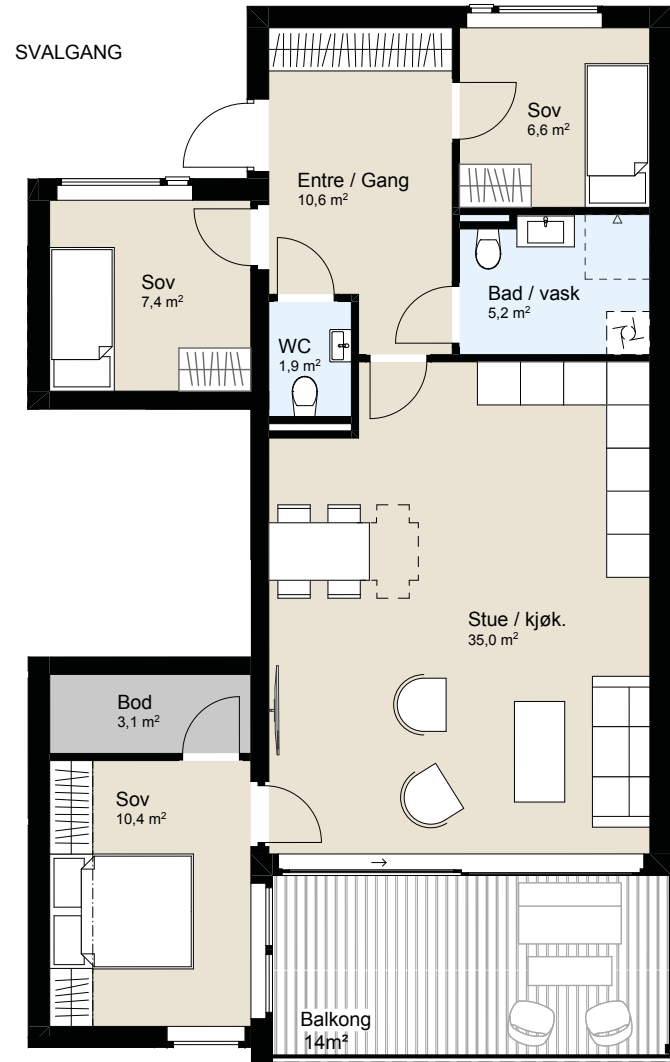
1:100

LEILIGHET A206

4-roms
Uteplass: 14 kvm balkong
2. etasje
P-rom: 80,1 kvm
BRA: 83,5 kvm
Parkeringsplass



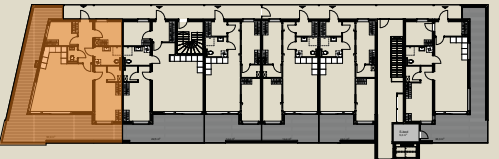
BYGG A - PLAN 2. ETASJE



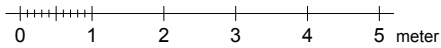
1:100

LEILIGHET A301

4-roms
Uteplass: 56,9 kvm takterrasse
Toppetasje
P-rom: 79,9 kvm
BRA: 82,7 kvm
Parkeringsplass



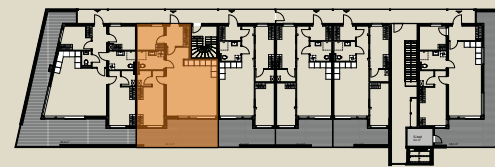
BYGG A - PLAN 3. ETASJE



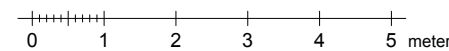
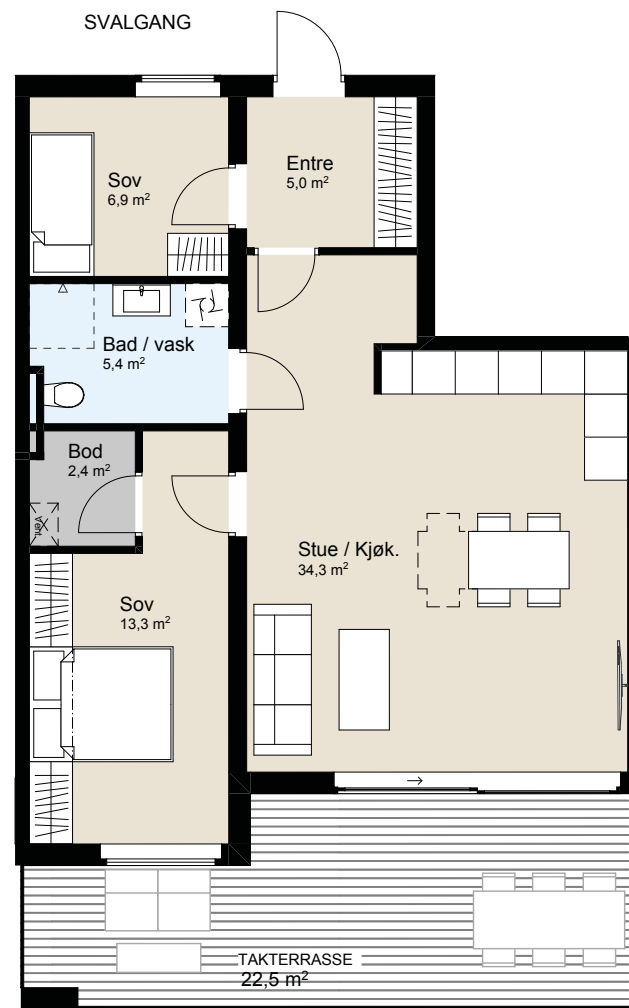
1:100

LEILIGHET A302

3-roms
Uteplass: Takterrasse 22,5 kvm
Toppetasje
P-rom: 67,9 kvm
BRA: 70,7 kvm
Parkeringsplass



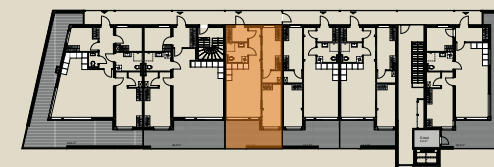
BYGG A - PLAN 3. ETASJE



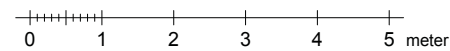
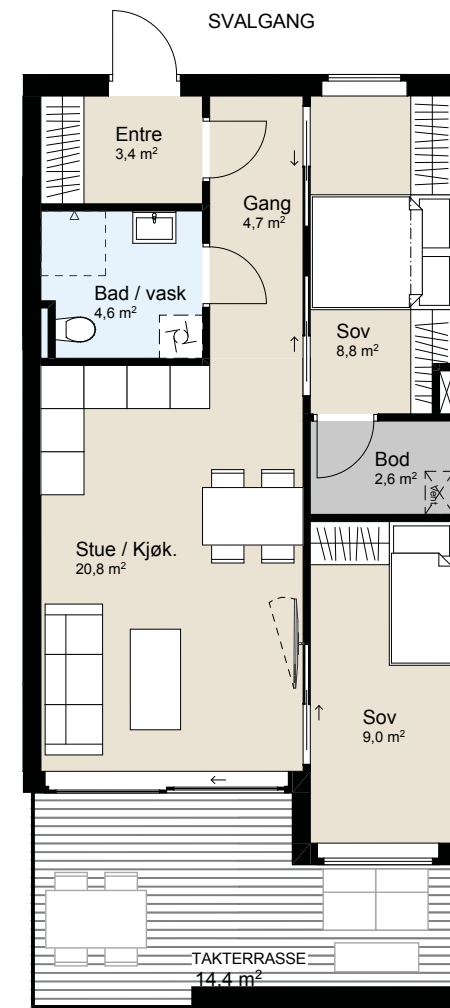
1:100

LEILIGHET A303

3-roms
Uteplass: 14,4 kvm takterrasse
Toppetasje
P-rom: 53 kvm
BRA: 56,1 kvm
Parkeringsplass



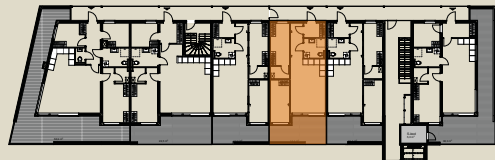
BYGG A - PLAN 3. ETASJE



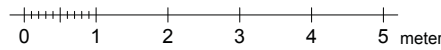
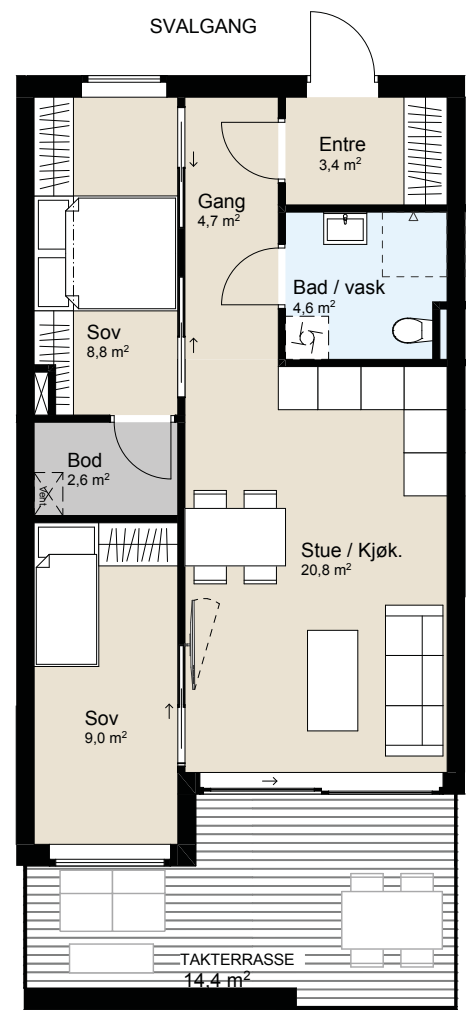
1:100

LEILIGHET A304

3-roms
Uteplass: 14,4 kvm takterrasse
Toppetasje
P-rom: 53 kvm
BRA: 56,1 kvm
Parkeringsplass



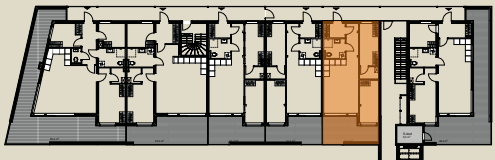
BYGG A - PLAN 3. ETASJE



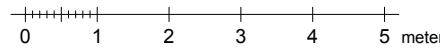
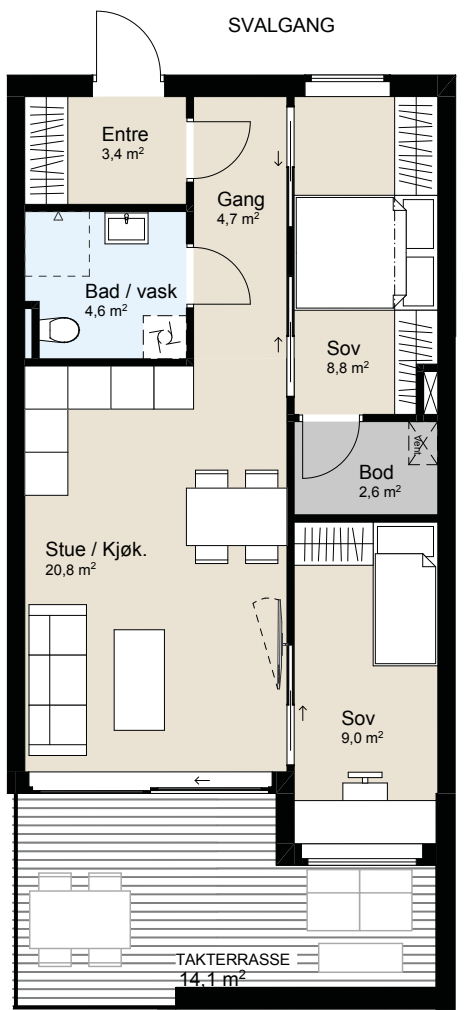
1:100

LEILIGHET A305

3-roms
Uteplass: 14,1 kvm takterrasse
Toppetasje
P-rom: 53 kvm
BRA: 56,1 kvm
Parkeringsplass



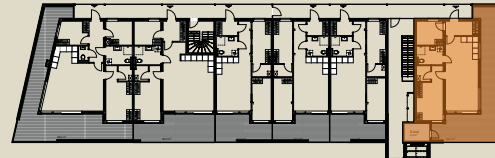
BYGG A - PLAN 3. ETASJE



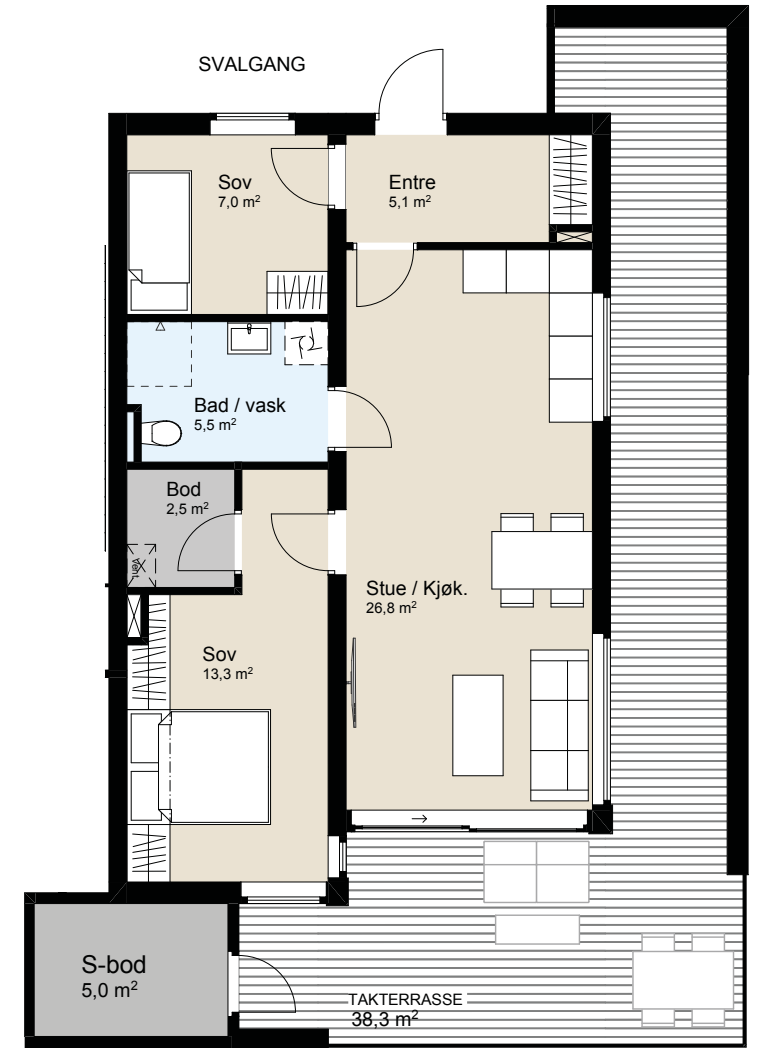
1:100

LEILIGHET A306

3-roms
Uteplass: 38,3 kvm takterrasse + 5 kvm sportsbod
Toppetasje
P-rom: 60,8 kvm
BRA: 63,8 kvm
Parkeringsplass



BYGG A - PLAN 3. ETASJE



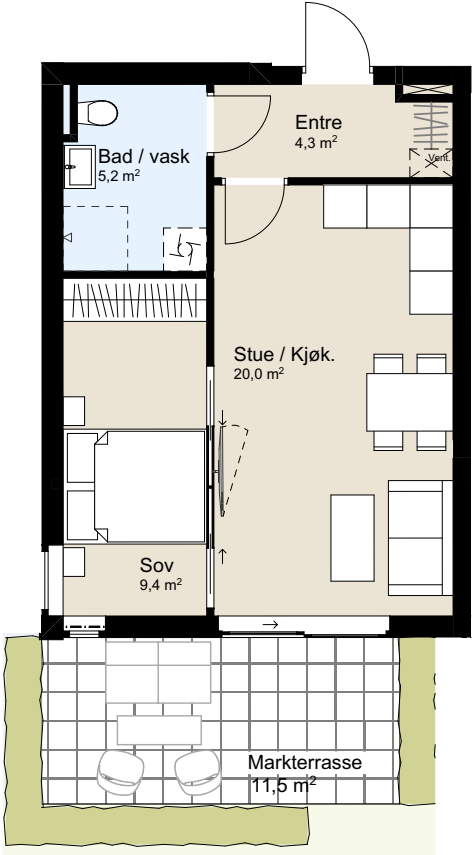
1:100

Illustrasjon, avvik vil forekomme



PLANTEGNINGER

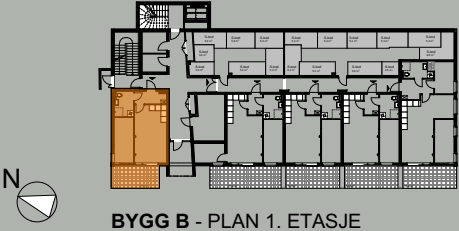
BYGG B



0 1 2 3 4 5 meter 1:100

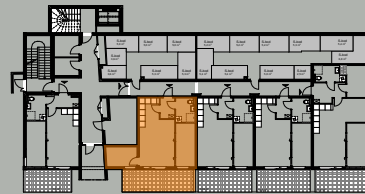
LEILIGHET B101

2-roms
Uteplass: 11,5 kvm markterrasse
1. etasje
P-rom: 40,2 kvm
BRA: 40,2 kvm



LEILIGHET B102

3-roms
Uteplass: 17 kvm markterrasse
1. etasje
P-rom: 47,7 kvm
BRA: 47,7 kvm



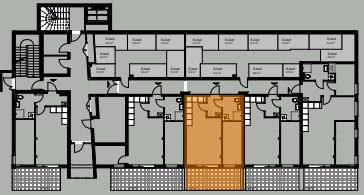
BYGG B - PLAN 1. ETASJE



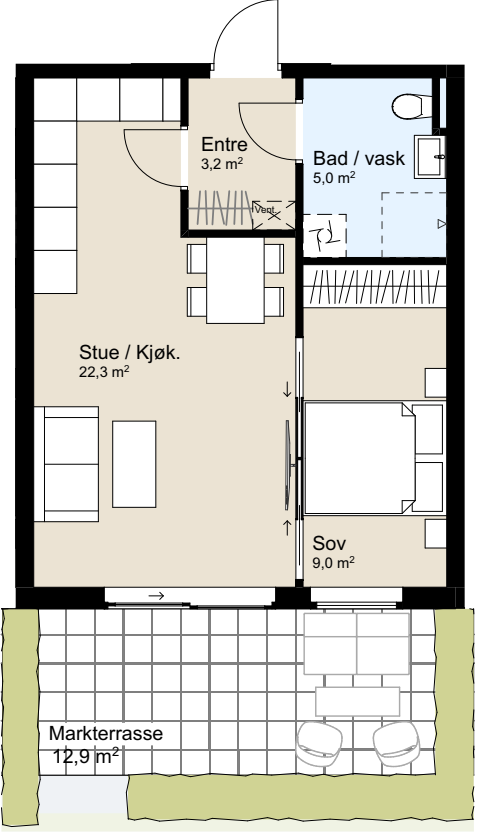
1:100

LEILIGHET B103

2-roms
Uteplass: 12,9 kvm markterrasse
1. etasje
P-rom: 40,8 kvm
BRA: 40,8 kvm



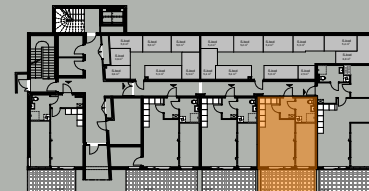
BYGG B - PLAN 1. ETASJE



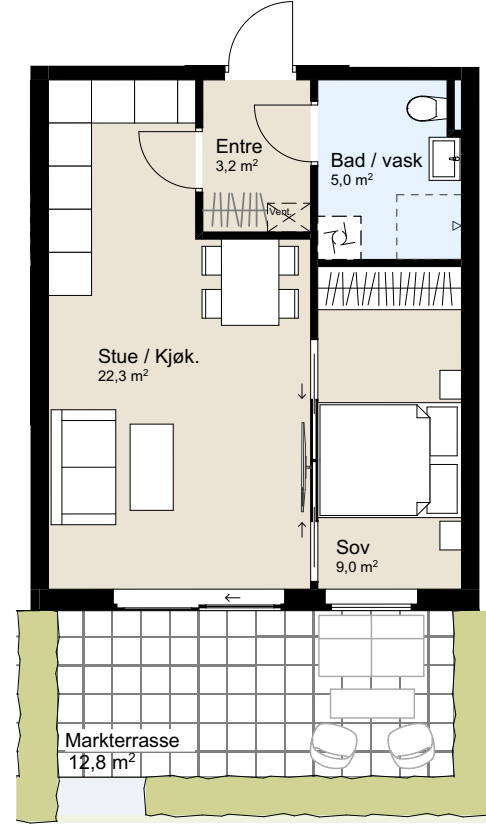
1:100

LEILIGHET B104

2-roms
Uteplass: 12,8 kvm markterrasse
1. etasje
P-rom: 40,8 kvm
BRA: 40,8 kvm



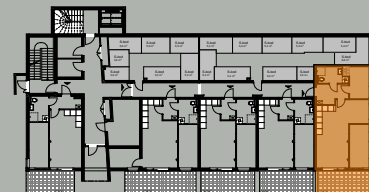
BYGG B - PLAN 1. ETASJE



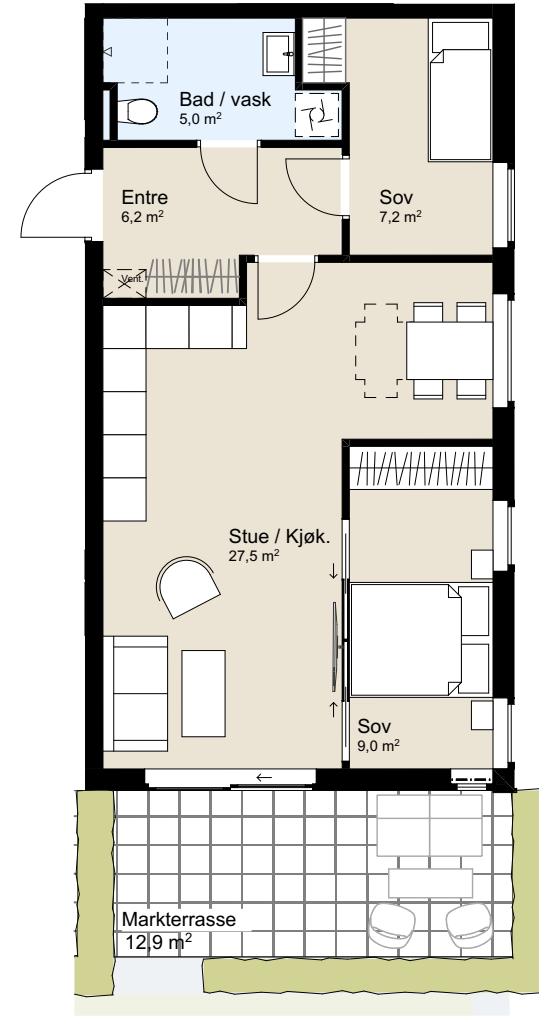
1:100

LEILIGHET B105

3-roms
Uteplass: 12,9 kvm markterrasse
1. etasje
P-rom: 56,8 kvm
BRA: 56,8 kvm



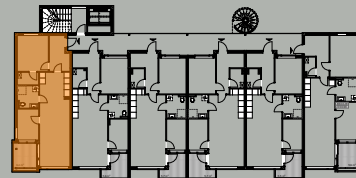
BYGG B - PLAN 1. ETASJE



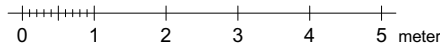
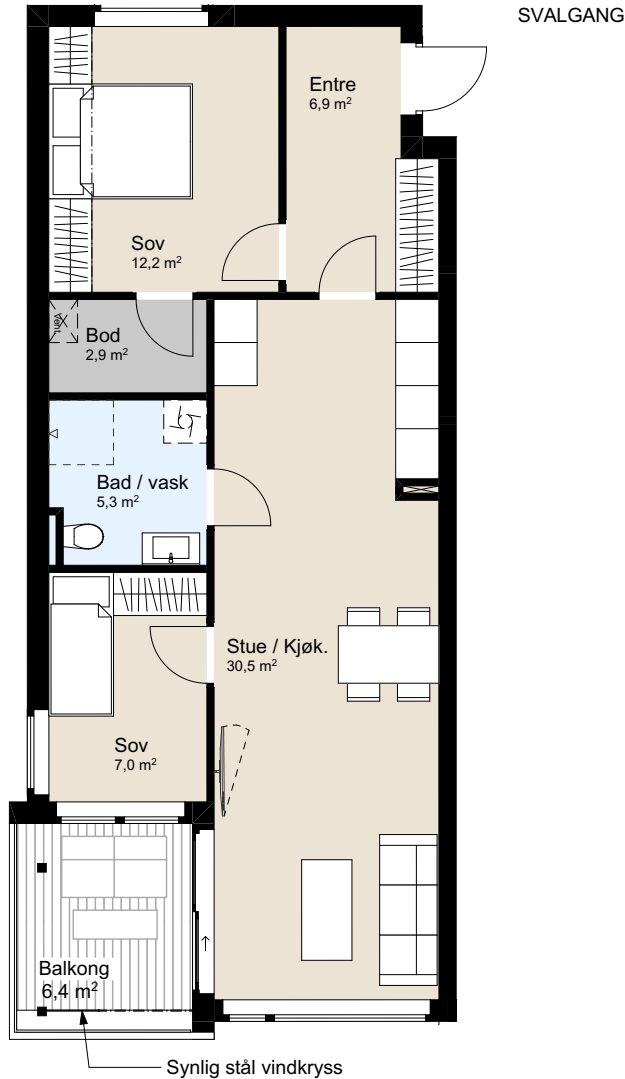
1:100

LEILIGHET B201

3-roms
Uteplass: 6,4 kvm balkong
2. etasje
P-rom: 62,9 kvm
BRA: 66,3 kvm



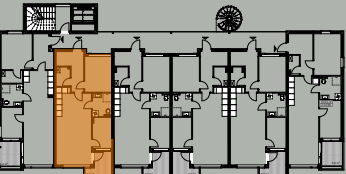
BYGG B - PLAN 2. ETASJE



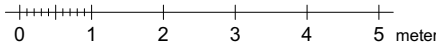
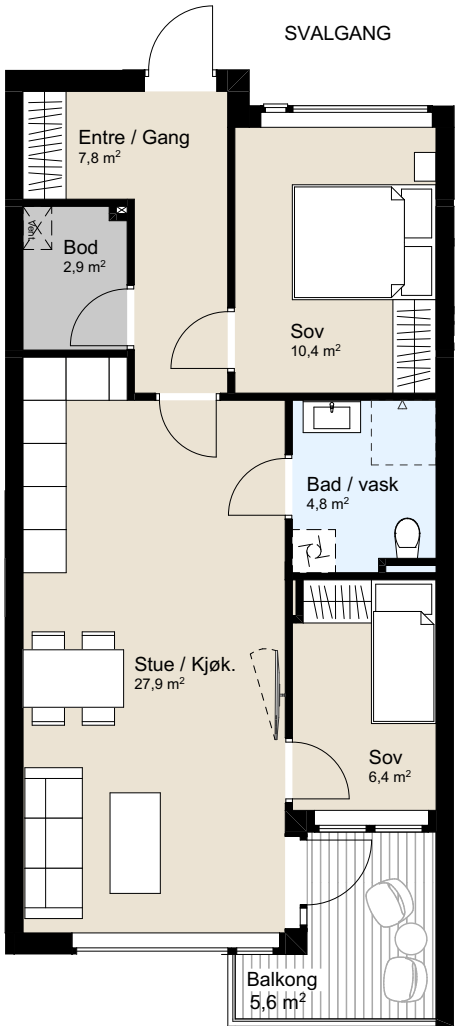
1:100

LEILIGHET B202

3-roms
Uteplass: 5,6 kvm balkong
2. etasje
P-rom: 58,9 kvm
BRA: 62,3 kvm



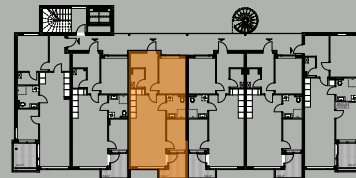
BYGG B - PLAN 2. ETASJE



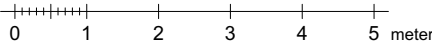
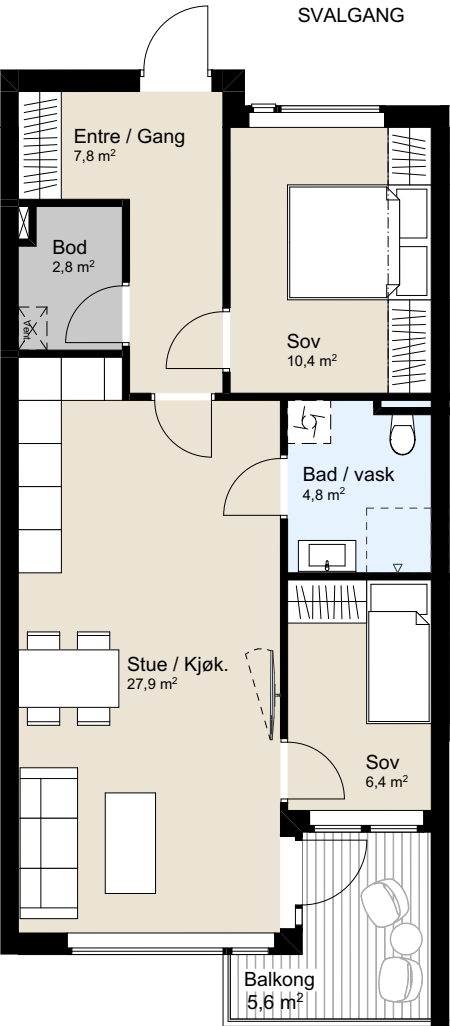
1:100

LEILIGHET B203

3-roms
Uteplass: 5,6 kvm balkong
2. etasje
P-rom: 58,9 kvm
BRA: 62,3 kvm



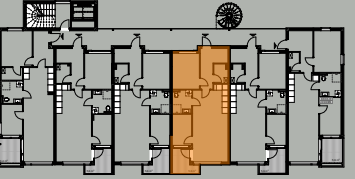
BYGG B - PLAN 2. ETASJE



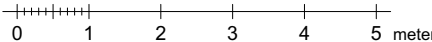
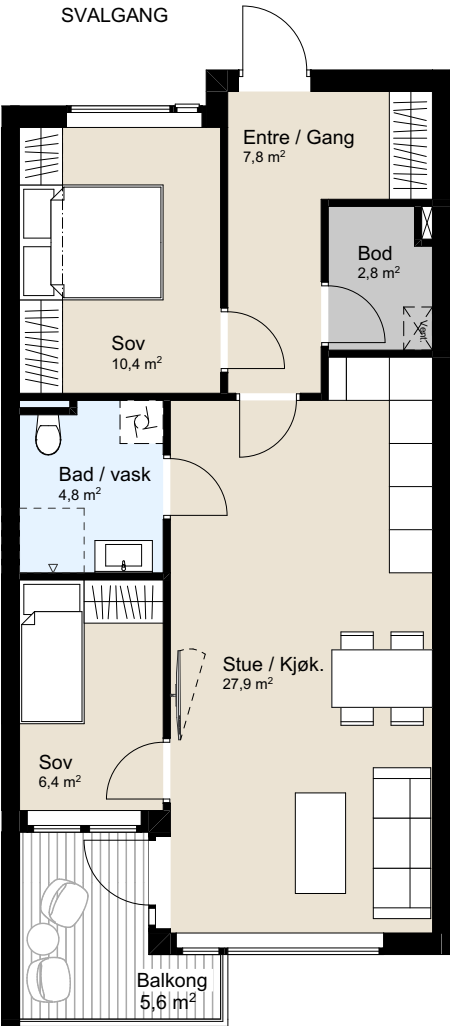
1:100

LEILIGHET B204

3-roms
Uteplass: 5,6 kvm balkong
2. etasje
P-rom: 58,9 kvm
BRA: 62,3 kvm



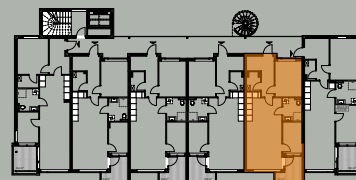
BYGG B - PLAN 2. ETASJE



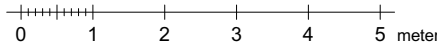
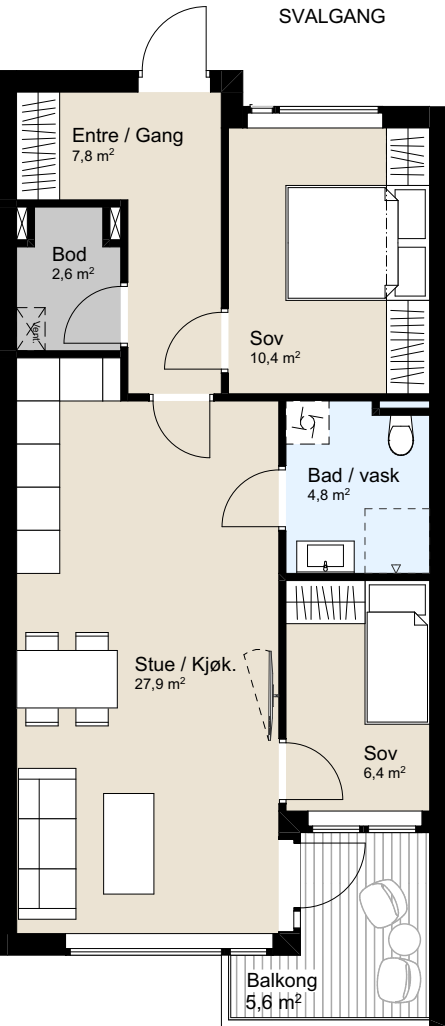
1:100

LEILIGHET B205

3-roms
Uteplass: 5,6 kvm balkong
2. etasje
P-rom: 58,9 kvm
BRA: 62,3 kvm



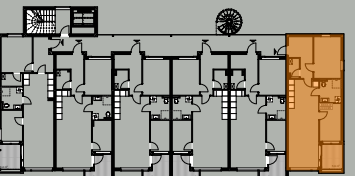
BYGG B - PLAN 2. ETASJE



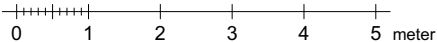
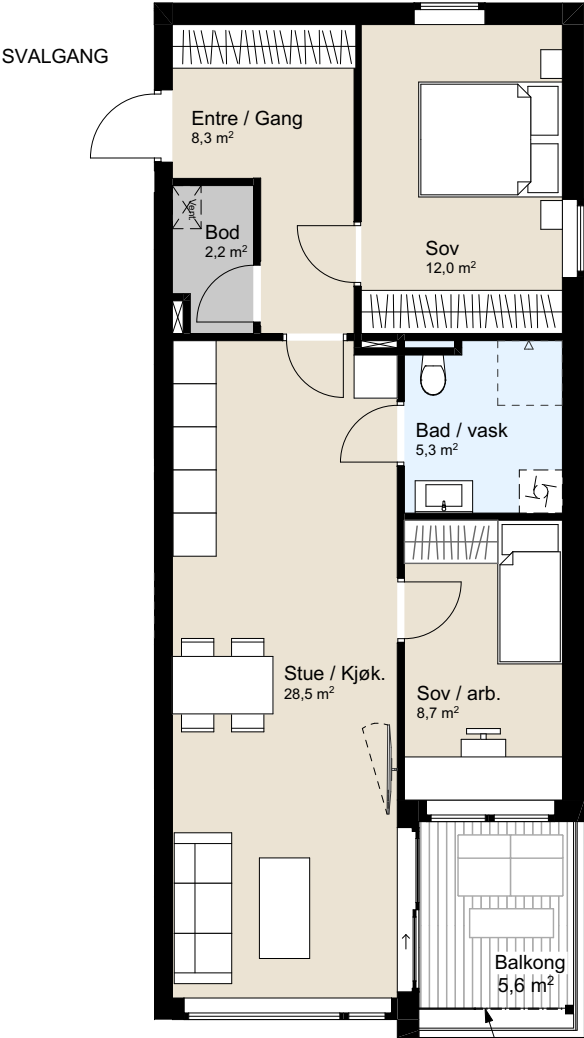
1:100

LEILIGHET B206

3-roms
Uteplass: 5,6 kvm balkong
2. etasje
P-rom: 64,4 kvm
BRA: 67,2 kvm



BYGG B - PLAN 2. ETASJE

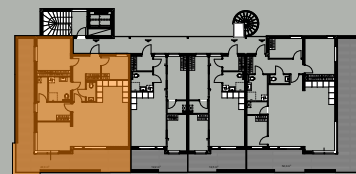


1:100

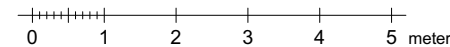
Synlig stål vindkryss

LEILIGHET B301

4-roms
Uteplass: 48,9 kvm takterrasse
Toppetasje
P-rom: 92,9 kvm
BRA: 96 kvm
Parkeringsplass



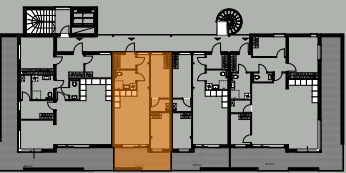
BYGG B - PLAN 3. ETASJE



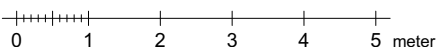
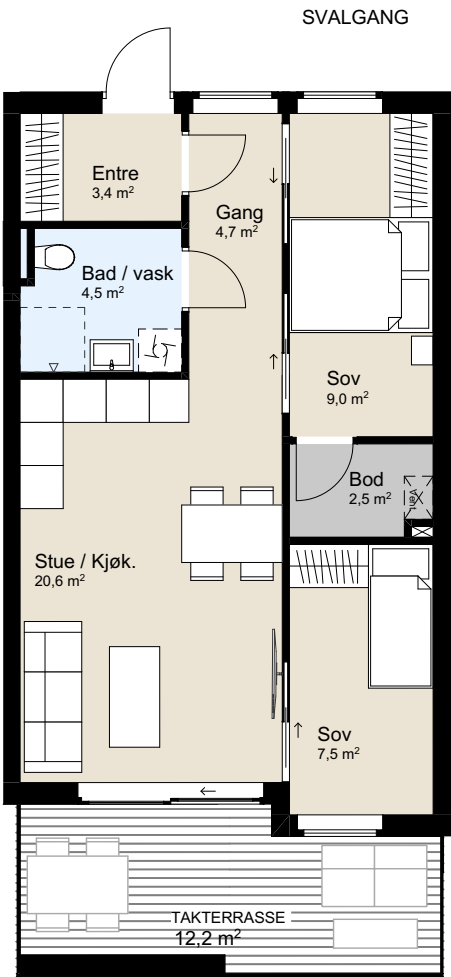
1:100

LEILIGHET B302

3-roms
Uteplass: 12,2 kvm takterrasse
Toppetasje
P-rom: 51,6 kvm
BRA: 54,7 kvm
Parkeringsplass



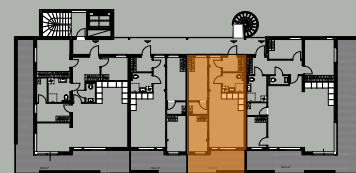
BYGG B - PLAN 3. ETASJE



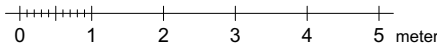
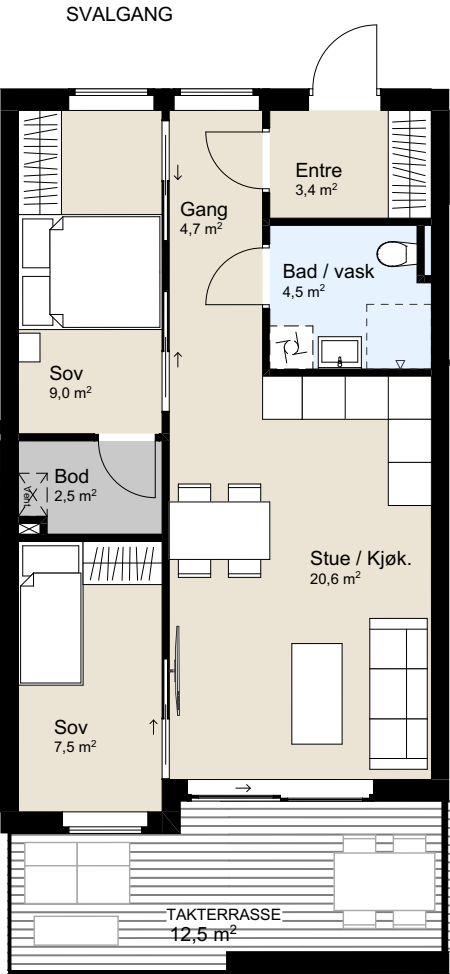
1:100

LEILIGHET B303

3-roms
Uteplass: 12,5 kvm takterrasse
Toppetasje
P-rom: 51,6 kvm
BRA: 54,7 kvm
Parkeringsplass



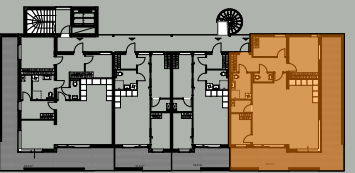
BYGG B - PLAN 3. ETASJE



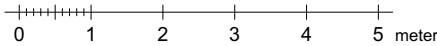
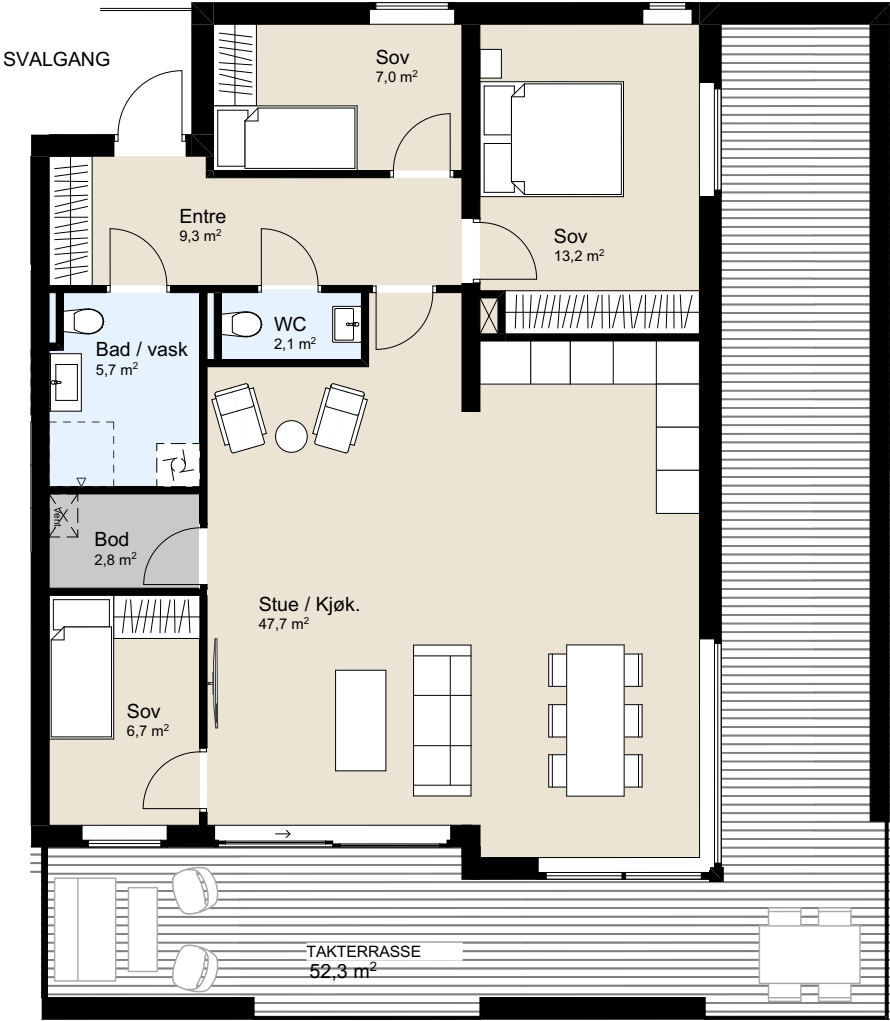
1:100

LEILIGHET B304

4-roms
Uteplass: 52,3 kvm takterrasse
Toppetasje
P-rom: 95 kvm
BRA: 98,3 kvm
Parkeringsplass



BYGG B - PLAN 3. ETASJE

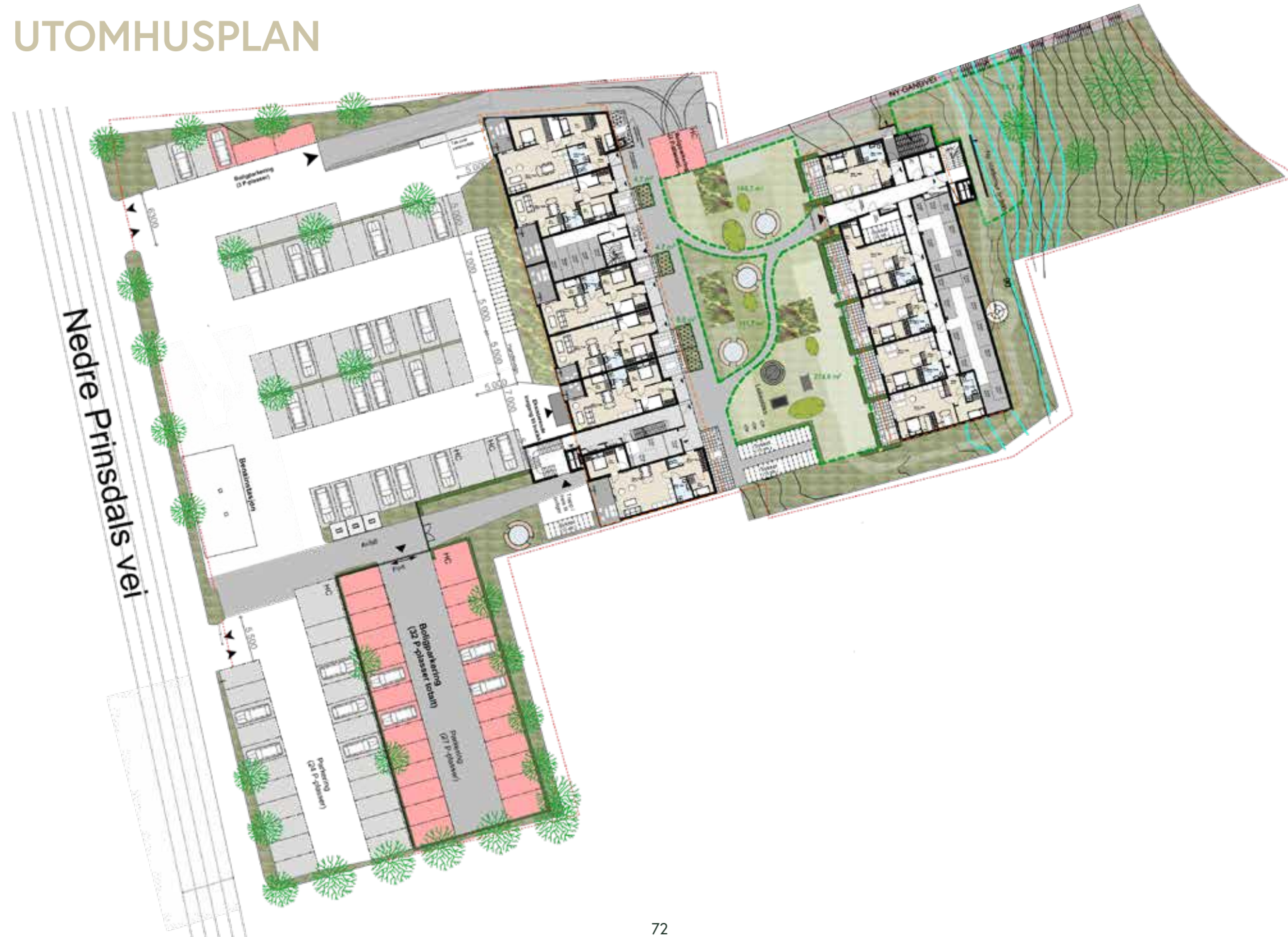


1:100

Illustrasjon, avvik vil forekomme



UTOMHUSPLAN



INFORMASJON TIL KJØPER

Meglerns oppdragsnummer
5-5004/18

Generelt om boligprosjektet «P70»

Boligprosjektet P70 skal føres opp på eiendommen Nedre Prinsdals vei 70, beliggende på gårdsnummer 189, bruksnummer 71 i Oslo kommune (Eiendommen).

Eiendommens tomteareal utgjør ca. 4 170 m2.

P70 vil bestå av 33 leiligheter fordelt på to bygg (Bygg A og Bygg B), med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer, samt arealer for parkering på terreng. Prosjektet skal bygges oppå eksisterende næringslokaler, hvor det i dag er dagligvarebutikk og apotek.

I forbindelse med utbyggingen av P70 skal næringslokalenes fasade og parkeringsarealer oppgraderes.

Selger

Selger er FagerStad Spor AS, org. nr. 915 504 108.

Entreprenør

Entreprenør er ikke besluttet.

Arkitekt

Prosjektet er tegnet av Dyrø & Moen Arkitekter.

Priser

Priser per leilighet og diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Prisliste kan fås av megler og er også tilgjengelig på www.p70.no. Salgsprisene på solgte leiligheter og parkeringsplasser kan ikke endres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter og parkeringsplasser.

Organisering – Eierseksjonssameie

Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Ved kjøp av leilighet er det rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som er felles for Eiendommen.

Eierseksjonssameiets navn vil bli «**Sameiet P70**». Sameiet P70 er planlagt å bestå av 33 boligseksjoner og én næringsseksjon knyttet til næringslokalene i 1. etasje, med tilhørende tilleggs- og fellesarealer. Drivstoffareal er tilleggsareal til næringsseksjonen. Selger besørger og bekoster seksjoneringen. Endelig seksjonsnummer fastsettes av Oslo kommune.

Seksjonseiere i sameiet vil ha enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsarealer. Bruken av fellesarealer samt ansvar for drift og vedlikehold vil bli regulert i vedtektene, og vil blant annet innebære at boligseksjonene har enerett til bruk av fellesarealer i Bygg A og Bygg B, samt hagearealet mellom byggene.

Utkast til vedtekter

Selger har i samarbeid med forretningsfører utarbeidet foreløpig utkast til vedtekter for Sameiet P70. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold, samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Sameiet P70 er iht. vedtektene og eierseksjonsloven pliktig til å avholde årlig sameiermøte hvor blant annet regnskap og budsjett behandles. Sameiets styre har ansvar for at Eiendommen og bygningsmassen forvaltes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer og vedtekter, i den grad ansvaret ikke ligger på eier av henholdsvis nærings- og boligseksjonene.

Vedtektene er en del av salgsprospektet og inneholder viktige opplysninger om blant annet organiseringen/ eierformen og fordeling av felleskostnader mellom boligseksjonene og næringsseksjonen. Det er viktig at

interessenter gjør seg godt kjent med disse før bud inngis. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Parkering

Parkeringsplasser for boligseksjonene er vist på utomhusplanen, og består av totalt 32 parkeringsplasser på terreng fordelt med 27 parkeringsplasser på inngjerdet areal og 5 parkeringsplasser på øvrige deler av utearealet. Minimum 3 parkeringsplasser vil bli etablert som gjesteparkeringsplasser. Øvrige parkeringsplasser på terreng tilhører og disponeres av næringsseksjonen.

Det følger med parkeringsplass på inngjerdet areal til 14 av leilighetene, se prisliste. De øvrige 13 parkeringsplassene på inngjerdet areal selges til pris oppgitt i prisliste, og etter prinsippet «første mann til mølla».

Selger fordeler parkeringsplasser før overlevering.

Parkeringsplasser tilhørende leilighetseiere er planlagt etablert som tinglyst tilleggsareal til den enkelte seksjon, alternativt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett. Gjesteplasser er planlagt etablert som fellesareal.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til el-bil som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Det vil i henhold til offentlig krav bli etablert handikaplasser på parkeringsarealet. Eventuelle kjøpere som får tildelt handikaplass uten dokumentert behov, må i henhold til vedtektene akseptere pålegg fra styret om å bytte plass dersom annen seksjonseier som eier parkeringsplass kan dokumentere behov for handikaplass.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i prosjektet. Usolgte parkeringsplasser kan bli etablert som én eller flere næringsseksjoner.

Fortrinnsrett

Medlemmer i Usbl har fortrinnsrett til kjøp av leilighet i en tidsbegrenset periode frem til offisiell salgsstart. Fortrinnsretten vil være avklart før den offisielle salgsstarten.

Ved etterfølgende overdragelse av leiligheter før eller etter ferdigstilling vil det ikke være noen form for fortrinnsrett.

Sykkelparkering

Det vil bli etablert cirka 60 sykkelparkeringsplasser for leilighetene, hvorav ca. 16 blir i innvendig sykkelrom i 1. etasje i Bygg B. Plasseringen av plassene er vist på utomhusplan og etasjeplan.

Boder

Det følger med én sportsbod til hver leilighet. Selger fordeler boder før overlevering. Størrelsen på sportsboden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om leiligheten har innvendig bod eller ikke.

Det vil bli etablert felles bodarealer i Bygg A og Bygg B. Flere av leilighetene i Bygg A vil få sportsbod i felles bodareal i Bygg B.

Bodene er planlagt etablert som tinglyst tilleggsareal til den enkelte seksjon.

Byggetid – antatt tidspunkt for overtakelse

Rammetillatelse ble gitt av Oslo kommune i november 2019.

Selger tar sikte på fysisk oppstart av byggarbeidene i desember 2020, eller første kvartal 2021. Byggetiden

er forventet å være cirka 12 til 14 måneder fra fysisk oppstart. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper antatt ferdigstillingsperiode innenfor et intervall på cirka tre måneder. Perioden er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved forsinkelse.

Senest tre uker før overlevering av leiligheten skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Datoen er bindende og dagmulktsutløsende ved forsinkelse.

Det eksakte overtakelsestidspunktet inklusive klokkeslett og oppmøtested skal gis med minst 10 kalenderdagers varsel.

Selger skal informere kjøper om fremdriften underveis. Videre skal selger informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

Ferdigstilling av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, f.eks. pga. årstiden.

Generelle forbehold

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse fra Oslo kommune.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter i henhold til prosjektets totale salgsverdi i prislisten, og forbehold om åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger må senest innen 31. desember 2021 gi skriftlig

underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre. Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle eventuelle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Selger tar forbehold om at antall leiligheter kan bli endret i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet, for eksempel som følge av sammenslåing av enheter.

Generelle forbehold knyttet til utførelsen av prosjektet

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger i prospektet om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige i forbindelse med den nærmere detaljering, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger og utførelse i den grad det ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad, uten at kjøperen kan kreve endring i pris.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, i den grad det ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Alle innvendige og utvendige illustrasjoner i prospektet

er av illustrativ karakter, og er kun ment å danne et inntrykk av det ferdige prosjektet. Illustrasjonen gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, dør- og vindusutforming/inndeling, fargevalg, detaljer på inn- og utvendige fellesarealer, materialer, beplantning, omgivelser m.m., og det må derfor påregnes avvik.

På de enkelte leilighetstegningene i prospektet er det vist forslag til plassering av møbler og annen innredning. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som møbleringseksempler. Det samme gjelder garderobeinnredning i entre, gang, gang/walk in og på soverom, vaskemaskin på vaskerom, kjøkkenøy og stiplede løsninger. Møblering og innredning vist på illustrasjoner og plantegninger medfølger kun i den grad dette følger av kvalitetsbeskrivelsen eller romskjemaet.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment å illustrere uteområdenes planlagte opparbeidelse, og kan bli endret i forbindelse med detaljprosjekteringen. Utforming av gjerder, murer og støttemurer kan avvike fra illustrasjoner og utomhusplan.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke nødvendigvis passe for alle leiligheter.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av prospektet. Plantegningene i prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran. Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og romskjema skal romskjema gå foran.

Selger tar forbehold om at innsekter/smådyr som maur og skjeggkre/kre kan forekomme i leiligheten,

og tar ikke ansvar for dette.

Med dagens krav til tetthet i leiligheter i kombinasjon med miljøvennlige malingsprodukter, kan det oppstå såkalt «heksesot» i leiligheten. Selger tar ikke ansvar for eventuell heksesot.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Les mer om tilvalg i kvalitetsbeskrivelsen.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

Betalingsbetingelser, overskjøting og oppgjør
10 % av kjøpesummen for leiligheten og eventuell parkeringsplass, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist så snart selger har stillet garanti iht. bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 («buofl.») § 12. For eventuelle profesjonelle kjøpere utgjør beløpet 20 % av kjøpesummen. Innbetalingen må være fri egenkapital, det vil si at det ikke må være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen utover de vilkår som fremgår av prospektet. Innbetalingen blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmelsoverføring, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter buofl. § 47. Frem til garanti etter buofl. § 47 stilles, anses beløpet som et depositum iht. buofl. § 46 (2). Ved utstedelse av forskuddsgaranti utbetales beløpet av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47 garanti er stilt, eller seksjonen er over-

skjøttet, forutsatt at de overstiger ½ ganger rettsgebyret (p.t. kr 586).

Resterende del av kjøpesummen, oppgjør for eventuelle tilvalg og endringer, samt kjøpsomkostninger innbetales til megler senest tre virkedager før overtakelse. Det anses ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før det er kreditert oppgjørsforetakets klientkonto. Innen samme frist må kjøper sørge for at oppgjørsmegler har mottatt samtlige tinglysningsklare lånedokumenter forbundet med kjøpet.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør. Selger utsteder skjøte til kjøper på de andelene kjøper instruerer megler om å sette inn. Dersom ikke annet blir særskilt opplyst fra kjøper settes det inn like ideelle andeler på kjøtet, der hvor det er flere kjøpere. Eventuell endring av ideelle andeler må sendes skriftlig til megler innen én uke før overtakelse.

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

Omkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

Tinglysingsgebyr for skjøte	kr	585
Gebyr per tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	757
Oppstartskapital tilsvarende tre måneders stipulerte felleskostnader	kr	
Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum	kr	
Etableringsgebyr	kr	1500

Etableringsgebyret dekker blant annet stiftelseskostnader og offentlige gebyrer for etablering av Sameiet P70. Se prislisten for omkostninger og totalpris inklusive omkostninger for den enkelte leilighet.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer i tiden frem til overskjøting, herunder endring av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av eventuelle betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering og evne til å betale fellesutgiftene. Selger kan kreve at kjøper innen 14 dager etter avtaleinngåelsen dokumenterer betalingsdyktighet i form av finansieringsbevis tilsvarende kjøpesummen med tillegg av omkostninger og eventuelle endringer. Selger kan kreve at kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og eventuelle

endrings- og tilleggsarbeider, jf. buofl. § 46 annet ledd. En slik garanti innebærer en kostnad for kjøper. Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når fullt oppgjør har funnet sted.

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholds-kostnader for eierseksjonssameiet, og vil avhenge av hvilke tjenester eierseksjonssameiet ønsker utført.

Basert på budsjett utarbeidet av forretningsfører i samarbeid med selger, er månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for boligseksjonene det første driftsåret stipulert fra ca. kr 31 til ca. kr 46 per m2 BRA per måned, avhengig av leilighetens størrelse. Stipulerte månedlige felleskostnader for den enkelte leilighet for første driftsår fremgår av prislisten.

Kostnadene inkluderer blant annet vaktmestertjenester, brøyting og strøing, renovasjon, diverse offentlige avgifter og gebyrer, heisalarm, forsikring, drift og vedlikehold av innvendige fellesareal, drift og vedlikehold av parkeringsareal og bodarealer, vask av fellesarealer, grunnpakke TV/bredbånd, styrehonorar, avsetning vedlikeholdsfond og forretningsførsel. 70 % av drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles etter leilighetens BRA, mens resterende 30 % fordeles flatt, dvs. med likt beløp per leilighet. Grunnpakke TV/bredbånd og avsetning til vedlikeholdsfond fordeles også flatt per leilighet.

De faktiske felleskostnadene kan avvike fra anslagene angitt over, da anslagene er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker den endelige størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i sameiet har ansvar for å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter sameiet har.

For å sikre sameiet likviditet i oppstartsfasen vil megler kreve innbetaling av oppstartskapital tilsvarende tre måneders stipulerte felleskostnader i forbindelse med overtakelsen.

Iht. lov om eierseksjonssameier er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Øvrige kostnader i tillegg til felleskostnader

Forbruk av varmtvann til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. Å-kontoinnbetaling til sameiet basert på stipulert forbruk er budsjettert med kr 9 per m2 BRA per måned. Kostnaden kommer som tillegg til felleskostnadene, med periodisk avregning etter forbruk.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplasser tilhørende leilighetene fordeles blant de som disponerer parkeringsplass, og er budsjettert med kr 75 per måned per parkeringsplass.

Strømkostnader for eventuell ladning av el-bil belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Eiendomsskatt belastes hver enkelt seksjon og varierer basert på leilighetenes størrelser. Se eget pkt angående eiendomsskatt.

Avtaler for boligseksjonen

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av boligseksjonene før overlevering, herunder serviceavtaler på heis, sprinkleranlegg, brannalarmanlegg m.m.

Boligbyggelaget Usbl, org. nr. 950 285 680, er engasjert som forretningsfører for eierseksjonssameiet med tre års binding. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne

til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt/ overlevert. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes sameiet.

Adgang til utleie
Eier har full råderett over leiligheten, og kan fritt leie ut hele eller deler av leiligheten innenfor de begrensninger som følger av eierseksjonsloven.

Areal
Bruksarealet (BRA) og primærrom (P-rom) per leilighet fremgår av prislisen og prospektet.

Arealene, utregnet av arkitekt, som er oppgitt i prislisen og i prospektet, herunder på de enkelte leilighetstegningene, er bruksareal (BRA) i henhold til NS 3940. BRA er leilighetens areal målt innvendig ved leilighetens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. P-rom er BRA fratrullet eventuelle innvendig sekundærrom (S-rom), som for eksempel bod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at de oppgitte romarealer på leilighetstegningene i prospektet er uten innvendige vegger, og arealene samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA.

Arealer for leiligheter og terrasser/balkonger er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar forbehold om mindre avvik, blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også kunne bli rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på plantegningene, og som kan redusere romarealet. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Reguleringsforhold
Området er regulert til boliger, byggeområde for

bolig/forretning, byggeområde for besinstasjon, byggeområde for forretning/kontor, offentlig vei mm. Plankart datert 11. september 2018 og reguleringsbestemmelser for eiendommen vedtatt 18. juni 2003 m.m. er inntatt i prospektet. Kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i ovennevnte før bud gis til megler.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Vann og avløp
Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum dersom tilstrekkelig selvfall ikke oppnås.

Tinglyste servitutter og heftelser
Leiligheten selges med følgende tinglyst servitutter og heftelser på Eiendommens grunnboksblad per 9. september 2020:

1944/5276-1/105 01.07.1944 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1944/7754-2/105 04.11.1944 BESTEMMELSE OM VANNRETT
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

1945/3331-1/105 26.05.1945 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde

1947/10759-1/105 02.09.1947 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

1948/12480-1/105 30.11.1948 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 182

1949/1772-1/105 16.02.1949 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

1951/12561-1/105 22.10.1951 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

1954/13557-1/105 22.10.1954 BEST OM GARASJE/
PARKERING
Bestemmelse om kloakkledning
Dok. tgl. m/dbnr. 13557 - 13558
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/15555-1/105 24.11.1954 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

1956/9684-1/105 25.08.1956 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
Dok. tgl. m/dbnr. 9684 - 9687.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/7670-1/105 02.07.1957 BEST. OM
ADKOMSTRETT
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1957/13534-1/105 05.11.1957 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1979/21349-1/105 27.08.1979 BEST. OM VANN/

KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 189 BNR: 161
Med flere bestemmelser

1980/15599-1/105 08.07.1980 RETTSBOK
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

1986/83089-1/105 17.12.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter

1989/15880-1/105 13.03.1989 RETTIGHET
Rettighetshaver: ST1 NORGE AS ORG.NR: 913 285 670
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 50,000
BEST. OM VARIGHET
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN
SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

2015/788806-31/200 31.08.2015 ** TRANSPORT AV
RETTIGHET
FRA: NORSKE SHELL AS ORG.NR: 914 807 077
TIL: ST1 NORGE AS ORG.NR: 913 285 670

2019/194545-1/200 14.02.2019 21:00 ** PRIORITETS-
BESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT

2017/46480-1 1989/15880-2/105 13.03.1989 BEST OM
GARASJE/PARKERING

2005/17614-1/105 17.03.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven §67: Nedre
Prinsdalsvei godkjennes inntil videre i sin nåværende
bredde. Forpliktelse til vederlagsfritt å overdra
veigrunn til Oslo kommune.
Gårdsnummer 189, Bruksnummer 71 i 0301 OSLO
kommune.

2020/2876201-1/200 14.08.2020 21:00

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 350 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006

2020/2876201-2/200 14.08.2020 21:00
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA
1943/4889-1/105 19.06.1943 REGISTRERING
AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301
GNR: 189 BNR: 1

1947/916444-1/105 23.10.1947 SAMMENSLÅTT
MED DENNE MATRIKKELENHET: gnr 189 bnr 72
2019/841679-1/200

19.07.2019 09:46 SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 189 BNR: 96
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 189 BNR: 109
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 190 BNR: 182

ELEKTRONISK INNSENDT EIENDOMMENS
RETTIGHETER
Servitutter:

2006/331607-1/200 11.07.2006 BEST. OM
ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 190 BNR: 195
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.
På eiendommen er det flere tinglyste erklæringer/
avtaler så som rett for kommunen til å anlegge
vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse,
bestem-melser om bebyggelsen, bestemmelse om salg

og reklame mv for bensin og oljeprodukter m.fl. Disse
erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg,
og kan ikke slettes.

Megler har kopi av tinglyste heftelser og servitutter,
og interessenter oppfordres til å kontakte megler ved
spørsmål til servituttene.

Leiligheten vil ved overtakelse være fri for pante-
heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet
som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers
fellesforpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 25. Videre
har kommunen legalpant som sikkerhet for betaling av
kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av
loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor
leiligheten ved salg.

Selger har rett til å tinglyse nødvendige erklæringer
knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder
knyttet til atkomstretter, rør, ledninger o.l., bestem-
melser som vedrører sameiet, naboforhold samt
forhold pålagt av offentlig myndighet. Kjøper kan ikke
motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for
tinglysning denne typen erklæringer/servitutter.
Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få
prioritet etter disse.

Salgsbetingelser / Buofl.
Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er
profesjonell, og kjøper er forbruker. Dette innebærer
blant annet at kjøper har krav på garantier iht. buofl.
§ 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. buofl.,
dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan
selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova
eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakt skal legges til
grunn for avtale med forbruker. Kjøpekontrakt er
inntatt i prospektet, og må gjennomgås før bud gis.
Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten

som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder som følge av offentlige krav, lovendringer, endring av gebyrer mv.

Megler

Nordvik St. Haugen (Parken Eiendomsmegling AS), org. nr. 913 250 575, Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo.

Ansvarlig megler:

Eiendomsmegler Kyrre Gåsvær.

Kontaktinformasjon: mobil 928 06 247,

e-post kg@nordvikbolig.no

Megler:

Eiendomsmegler Carl Christian Stierna.

Kontaktinformasjon: mobil 990 43 439,

e-post c.stierna@nordvikbolig.no.

Det er avtalt provisjon på 1,25 % per enhet inkl. mva beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt rett til «suksesshonorar» på inntil kr 400 000,-, og et vederlag for oppgjør med kr 5 635 pr. enhet inkl. mva. Selger betaler ellers for alle utlegg forbundet med salget. Det samme gjelder alle kostnader forbundet med utarbeidelse av salgsmateriell og all markedsføring etc.

Megler har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking m.m.

I henhold til hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av kjøper. Eventuelle reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom lovens krav til legitimasjon ikke oppfylles, kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som

rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

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

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpstilbud

Leilighetene selges til fast pris, etter «første mann til mølla prinsippet».

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Megler har utarbeidet eget kjøpeskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud. Kjøpeskjema er inntatt i prospektet.

Et bud bør inneholde Eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Viktige avtalerettslige forhold ved budgiving:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at leiligheten er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere leiligheter samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en leilighet).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, herunder bestemme om selger vil akseptere salg til selskaper og om selger vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.
6. Eierseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to seksjoner overskjøtes til samme juridiske person.

Avbestillinger

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Garanti etter buofl. § 12 og § 47

Selger stiller garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12.

Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett

stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Garanti etter buofl. § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd, delinnbetaling eller sluttoppgjør før overskjøtning. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Eiendommen. Selgeren vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skade-forsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Kjøper gjøres oppmerksom på at manglende ferdigattest ikke er til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel arbeider knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse.

I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Kjøper har rett til å utøve tilbakeholdsrett inntil ferdigattest foreligger.

Energimerke

Alle nye leiligheter skal energimerkes. Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Energiklasse beregnes før overtakelse.

Skolekrets

Barneskole: Prinsdal skole

Ungdomsskole: Hauketo skole

Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole.

Eiendomsskatt, boplikt, konsesjon og odel

Oslo kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatten er ikke fastsatt for leilighetene i prosjektet. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Se mer info på kommunens nettsider.

Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av leiligheter.

Formuesverdi

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Interessenter oppfordres til å sjekke skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

Transport av kjøpekontrakt og endring i eierskap/navneendring

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et administrasjonsgebyr på kr 40 000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer foretatt av opprinnelig kjøper. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger på kr 10 000,- for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Følgende dokumenter utgjør prosjektets salgsoppgave

1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse og romskjema
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan
5. Reguleringskart- og bestemmelser
6. Prisliste
7. Utarbeidet budsjett for Sameiet P70 første driftsår
8. Utkast til vedtekter for Sameiet P70
9. Selgers standard kjøpekontrakt

Megler har tilgjengelig for kjøper pantattest med servitutter, bustadoppføringslova og de andre vedlegg som følger kjøpekontrakten.

Oslo, 30. september 2020

KVALITETSBESKRIVELSE

GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og må leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

Innervegger i leilighetene består av stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon.

Alle himlinger er i gips, med unntak av innvendige boder som kan bli levert med systemhimling. Innvendig takhøyde vil være ca. 255 cm. Rom eller områder i rom med downlights og/eller tekniske føringer vil ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing er sparklet og malt, og med minimum takhøyde på 220 cm.

Vinduer, balkong- og terrassedører leveres med energiglass og i henhold til arkitektens fargevalg inn- og utvendig. Utførelse, inndeling, slagretning og faste eller åpningsbare vinduer avhenger av blant annet hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Vinduer mot svalgang vil være fastvinduer og med lufteluke pga lyd- og brannkrav. Utvendig solavskjerming og evt solbeskyttende glass der det er krav. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Badene kan bli levert som prefabrikkerte badekabiner.

Innvendige dører er hvitmalt glatte kompaktdører med hvite karmner og dørvridere i blank eller børstet utførelse. Dørterskel i tilnærmet samme farge som parketten. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Det leveres fabrikkmalte hvite foringer og gerikter rundt vinduer og dører. Gerikter leveres slette i ca. 12 x 58 mm med synlige spikerhull.

Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til terrasser og balkonger.

Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass som vist på plantegning.

Spesifisert tegning av kjøkkenet vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Hvitevarer følger ikke med i leveransen.

Alle malte flater innvendig, herunder dører og listverk, leveres i farge NCS S 0500-N (klassisk hvit). Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter.

Sportsbod i tilknytning til leilighet A306 leveres med gulv i impregnerte terrassebord eller vinylbelegg. Vegger og himling leveres med støvbundet gips eller plater.

Leilighetene bygges etter teknisk forskrift 2017 (TEK 17).

Leilighetene og fellesarealene leveres byggerengjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

Erfaringsmessig vet vi at enkelte kjøpere ønsker å sette sitt personlige preg på leiligheten. Prosjektet og dets priser er basert på at arbeidene

gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilket tidsrom disse kan bestilles. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til totalentreprenørens tilvalgsmeny med og uten tillegg i pris. Tilvalgsmeny vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover totalentreprenørens tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Endringer kan medføre at totalentreprenør eller arkitekt må vurdere og prosjektere ønskene, og hvor kjøper i så fall må dekke disse kostnadene. Endringer kan ikke gjennomføres dersom de berører rammetil-latelsen eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til buofl. § 9.

Ved oversendelse av tilvalgsmeny vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Kjøper må overholde de frister (valg og betaling) som settes av totalentreprenøren. Dersom fristene oversittes har totalentreprenøren rett til å levere leiligheten i samsvar med kvalitetsbeskrivelsen.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og selger eller den selger utpeker. Tilvalg og endringer faktureres og innbetales til meglers klientkonto ved forfall. Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standard leverandører eller produkter, for eksempel bytte til annen kjøkkenleverandør, vil uttrekkssummen for produktet være totalentreprenørens kostpris (hensyntatt rabatter) og fratrullet 20 % påslag. Som følge av totalentreprenørens rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris.

Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta

seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele

kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

TEKNISKE ANLEGG

Porttelefon / RingeKnapp

Det leveres porttelefon med kamera ved hoved-inngangsdørene med svarapparat med skjerm i hver leilighet. RingeKnapp utenfor inngangsdøren til leiligheten.

Elektrisk anlegg

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Der det er lyd- og/eller brannkrav kan det elektriske anlegget være åpent. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter. Hovedsikring og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres led downlights med dimmer på bad/vask og i entré i området på innsiden av inngangsdøren. Plassering bestemmes under detaljprosjekteringen. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil i tilvalgsprosessen bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights.

Det leveres minimum en utvendig lampe og en dobbel stikkontakt per leilighet på terrasse eller balkong. Det elektriske anlegget for øvrig, leveres etter NEK 400.

TV/bredbånd

Det leveres ett stk. data- og TV-punkt i stue. Flere punkter kan bestilles som tilvalg. Selger planlegger å

levere data- og tv-punktet ferdig tilkoblet og klart til bruk ved innflytting. Selger har anledning til å tegne abonnement for tv, internett, fibernett eller tilsvarende med inntil 3 års bindingstid på vegne av sameiet.

Alternativt blir punktene levert med rør og tomme bokser, blendet med hvitt lokk, klart for tilkobling.

Sanitærutstyr/rørlegger

Alle vannledninger fra fordelerskap til tappesteder leveres som rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingsskap til den enkelte leilighet besluttet av selger under detaljprosjekteringen. Skapet må plasseres slik at det er lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

Brann

Det monteres røykvarslere og brannslange eller pulverapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt på terrasser i henhold til gjeldende krav. Synlige sprinkelhoder i tak eller på vegg må påregnes.

Oppvarming og varmt tappevann

Leilighetene oppvarmes med vannbårne radiatorer i stue og kjøkken fra felles sentralanlegg. Det leveres forbruksmåler i hver leilighet for individuell måling og avregning. Alternativt oppvarmes leilighetene med elektriske panelovner i stue og kjøkken. Plassering av radiatorer m.m. besluttet av selger. Varmekabler eller vannbåren gulvvarme på bad.

Det planlegges med felles varmtvannsberedere, med vannmåler for varmtvann plassert i hver leilighet for individuell måling og avregning.

Ventilasjonsanlegg

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Ventilasjons-aggregat plasseres i hver leilighet. Aggregatets planlagte plassering er

vist på plantegning, men endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen. Det vil bli omluft- eller avtrekksventilator fra kjøkken. Inntaks- og avkastventil kan bli plassert på yttervegg i hver leilighet.

BYGNINGER UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner er av betong, tre og stål. Isolerte yttervegger er av tre og betong. Fasader av royalimpregnert panel og platekledning fra Cem-brit eller tilsvarende etter arkitektens material- og fargevalg. Yttertak belegges med sveiset sort papp eller tilsvarende og med hele eller deler av takflatene dekket med grønt tak med sedum eller tilsvarende for fordøyning av overvann. Hvis grønt tak ikke er nødvendig for fordøyning av overvann, kan hele eller deler av takflaten leveres uten grønt tak.

Takterrasser og balkonger

Gulv på terrasser og balkonger leveres med spaltegulv i trykkimpregnert 28 x 120 mm. Rekkverk og håndløpere i lakkert/malt stål eller aluminium med glassflater. Brystning leveres ut- og innvendig med panel som fasadene etter arkitektens fargevalg. Balkonger leveres som tette, men er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/terrasse må påregnes som følge av regn, snø og vind. Det leveres skillevegger med panel eller plater mellom takterrasser og balkonger der det er vist på plantegning. Det vil bli synlige vindkryss i stål på balkongene til leilighetene B201 og B206, se plantegningen for leiligheten.

Markterrasser

På markterrassene legges betongheller. Det leveres plantekasser, eller skillevegger med panel eller plater, mellom markterrasser der det er vist på plantegning.

Hovedinngangsdører

Hovedinngangsdører i glass/aluminium med dørpumpe i henhold til arkitektens fargevalg. Dørhåndtak i blank

eller børstet utførelse. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til bl.a. brannkrav.

FELLESANLEGG

Utomhus

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjektering.

Prosjektet opparbeides med et felles grøntanlegg mellom Bygg A og Bygg B, med enerett for bruk for leilighetene. Det skal blant annet opparbeides oppholdssoner med mindre sitte og oppholdsplasser, lekeareal og beplantning i tillegg til plenflater. Det etableres et slyngende gangveinett med grus. Gangveiene lyses opp med lavtbyggende belysning for å unngå blanding mot nærliggende leiligheter. Flettverksgjerde monteres der det er krav til sikring på grunn av høyder.

Det leveres to frostsikre utekraner til felles bruk på bakkeplan, endelige plassering avklares under detaljprosjektering.

Det etableres ny gruset gangsti til Sponstuveien som vist på utomhusplanen.

Felles inngangspartier gangarealer inkludert trapper, repos m.m.

I felles hovedinngangsparti på nederste plan leveres det på gulv: grå melert flis 60 x 60 cm. Gulv i øvrige inngangspartier, gangarealer, repos og inntrinn i trapper leveres med gulvbelegg i vinyl etter arkitektens fargevalg. Trappenese vil få en kontrastfarge. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Det leveres systemhimling etter arkitektens fargevalg. Underside av trapp vil bli malt. Rekkverk i trapper leveres i malt/lakkert utførsel i stål eller aluminium etter arkitektens fargevalg. Rømningstrapper leveres

med enkel utførelse i stål. Dører i fellesarealene leveres som stål- eller tredører i henhold til arkitektens fargevalg. Dørhåndtak i blank eller børstet utførelse. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til bl.a. brannkrav.

Postkasser

En postkasse pr. leilighet i felles postkassestativ plassert i hovedinngangsparti.

Svalganger

Rekkverk og håndløpere utføres i malt/lakkert stål eller aluminium. Gulv leveres med impregneret spaltegulv. Vegger leveres med plater og panel som fasadene. Himling leveres med plater etter arkitektens fargevalg. Svalganger leveres som tette, men er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende svalgang må påregnes som følge av regn, snø og vind.

Heiser

Det leveres heis i begge byggene. Heiskupé- og front vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom. Alarmoverføring til vaktsentral. Båreheis iht. krav.

Parkeringsanlegg

Parkeringsanlegget på terreng leveres asfaltert med oppmerkede parkeringsplasser. Området inngjerdes og beplantes iht. utomhusplanen. Ved innkjøring til parkeringsanlegget monteres det port med motordrift, fjernåpning samt nøkkelbryter. En fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass.

Parkeringsplasser leveres og utføres iht. parkeringsnormen i Oslo kommune. I forbindelse med detaljprosjektering kan løsningen av parkeringsarealene bli endret.

Det vil være mulig å bestille lader til El-bil som tilvalg.

Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Sykkelparkering

Det leveres sykkelbod med sykkelstativ ved inngangsparti i Bygg B. Gulv belegges med vinyl, vegger sparkles og males og det leveres systemhimling etter arkitektens fargevalg. Utvendig leveres sykkelstativer iht. utomhusplan.

Sportsboder

Det medfølger en sportsbod i felles bodareal. Sportsboder utføres med gulv og himling i støvbundet hvit eller med vinylbelegg og himling i støvbundet hvit, stenderverk av stål/tre kledd med gips og/eller ubehandlede plater med bindingsverk, alternativt inndelingssystem løst med stålplater eller nettingvegger. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Bøttekott

Det leveres utslagsvask med varmt- og kaldtvann i teknisk rom.

Låssystem

Eget låssystem med nøkkel som passer til felles inngangsdører, inngangsdør til leilighet og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

Renovasjon

Det er planlagt delvis nedgravd avfallsbeholdere plassert langs med veien ved siden av parkeringsanlegget iht. krav til kildesortering fra renovasjonsetaten. Planlagt plassering fremgår av utomhusplanen.

Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum, dersom tilstrekkelig selvfall ikke oppnås. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

FDV dokumentasjon

Til hver leilighet vil det medfølge en brukerinstruks med FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Den inneholder blant annet en vedlikeholdsinstruks, hvor det fremgår hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

30. september 2020

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	INNREDNING	DIVERSE
ENTRÉ / GANG	14mm 3-stavs hvitlasert matt lakkert eikeparkett. Fotlister ca. 12 x 58 mm i tilnærmet samme farge som parketten.	Sparklet og hvitmalt i fargen NCS S 0500-N. Fuget overgang mellom vegger og himling.	Sparklet og malt gipshimling i farge NCS S 0500-N.	Inngangsdør med kikkhull og sikkerhetslås. Slett utførelse malt i henhold til arkitektens fargevalg, dørvridere i blank eller børstet utførelse. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til støy og brannkrav.	Døråpner/svarapparat med skjerm. Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass som vist på plantegning.
KJØKKEN	14 mm 3-stavs hvitlasert matt lakkert eikeparkett. Fotlister ca. 12 x 58 mm i tilnærmet samme farge som parketten.	Sparklet og hvitmalt i fargen NCS S 0500-N. Fuget overgang mellom vegger og himling/gulv.	Sparklet og malt gipshimling i farge NCS S 0500-N.	Innredning fra Sigdal eller tilsvarende. Slett front i hvit med grepslist. Sokkel og skrog i samme farge. Nedfelt vask. Benkeplate i laminat, 20 mm med rett forkant. Ettgreps blandebatteri fra Grohe Minta eller tilsvarende. Uttrekkbar slimlineventilator med front i stål. Minimum én skuffeseksjon med bestikkinlegg. Demping på skuffer og skap.	Det leveres ikke fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Endelig kjøkkentegning vil variere for leilighetene og er ikke inntatt i prospektet. Kjøkkentegninger for de enkelte leiligheter vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen, og oversendes hver enkelt kjøper i tilvalgsprosessen. Kjøkkentegningen kan avvike fra kjøkken inntegnet på plantegningen i prospektet. Kjøkkentegningen vil i så fall være gjeldende. Hvitevarer er ikke standard leveranse, men kan bestilles som tilvalg.
STUE	14 mm 3-stavs hvitlasert matt lakkert eikeparkett. Fotlister ca. 12 x 58 mm i tilnærmet samme farge som parketten.	Sparklet og hvitmalt i fargen NCS S 0500-N. Fuget overgang mellom vegger og himling.	Sparklet og hvitmalt gips-himling i farge NCS S 0500-N.		Det leveres ett stk data- og TV-punkt.
SOVEROM	14 mm 3-stavs hvitlasert matt lakkert eikeparkett. Fotlister ca. 12 x 58 mm i tilnærmet samme farge som parketten.	Sparklet og hvitmalt i fargen NCS S 0500-N. Fuget overgang mellom vegger og himling.	Sparklet og hvitmalt gips-himling i farge NCS S 0500-N.		Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass som vist på plantegning.

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	INNREDNING	DIVERSE
BAD / VASK	Lys grå flis 30 x 30 cm. Dusj nisje med flis i samme farge og kvalitet, men i mindre format på gulv i dusj sonen for å sikre fall mot sluk. Dusj nisjen kan bli nedsenket.	Sandstensfarget flis 30 x 60 cm, montert liggende. Fuget overgang mellom vegger og himling.	Sparklet og hvitmalt himling i farge NCS S 0500-N.	Servant og servantskap med skuffer leveres fra Sigdal eller tilsvarende med hvit farge og slett front med grepslist. Servantskap leveres i ulike bredder i henhold til plantegning. Speil i samme bredde som innredningen. Blandebatteri på servanten fra Grohe Essence eller tilsvarende. Vegghengt toalett med skjult sisterne fra Laufen eller tilsvarende med soft-close sete og lokk. Blandebatteri i dusjen fra Grohe Grotherm 1000 med dusjgarntyr eller tilsvarende. Rette dusjvegger leveres hengslet i herdet glass. Det leveres opplegg til vaskemaskin og tørketrommel iht tegninger.	
WC	Lys grå flis 30 x 30 cm. Fotlister ca. 12 x 58 mm.	Sparklet og hvitmalt i farge NCS S 0500-N. Fuget overgang mellom vegger og himling.	Sparklet og hvitmalt gipshimling i farge NCS S 0500-N.	Vegghengt servant uten skap. Speil i samme bredde som servanten. Blandebatteri fra Grohe Essence eller tilsvarende. Vegghengt toalett med skjult sisterne fra Laufen eller tilsvarende med soft-close sete og lokk.	
BOD	14 mm 3-stavs hvitlasert matt lakkert eikeparkett. Fotlister ca. 12 x 58 mm i tilnærmet samme farge som parketten.	Sparklet og hvitmalt i fargen NCS S 0500-N. Fuget overgang mellom vegger og himling.	Sparklet og hvitmalt gipshimling eller systemhimling i farge NCS S 0500-N.		Ventilasjonsaggregat blir plassert i bod der dette er mulig.

VEDTEKTER

[Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter for Sameiet P70 som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører i forbindelse med salg av leiligheter/seksjoner i prosjektet P70 i Nedre Prinsdals vei 70. Utkastet er en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med utvikling og ferdigstillelse av prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om oppdeling i og antall eierseksjoner (næring/bolig), organisering/seksjonering av felles-, drivstoff-, parkerings- og bodarealer (inklusive tilleggsareal og/eller vedtektsfestet bruksrett). Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt i prospekt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger i samarbeid med forretningsfører før overlevering.]

VEDTEKTER FOR SAMEIET P70

Org. nr. [...]
(vedtektene er fastsatt [...])

§ 1 SAMEIETS NAVN OG REGISTRERING

Sameiets navn er Sameiet P70. Sameiet har adresse Nedre Prinsdals vei 70.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

§ 2 EIENDOMMEN

Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie som består av blant annet 33 boligseksjoner, samt 1 næringsseksjon (næringsseksjon forretning) med næringsareal for drivstoff som tilleggsareal, på eiendommen gnr. 189 bnr. 71 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg. Oppdeling av eiendommen i seksjoner, tilleggsarealer, fellesarealer og den enkelte seksjons sameiebrøk m.m. fremkommer av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler (utearealer, boder, drivstoffarealer, parkeringsarealer m.m.). Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA-areal, eksklusive balkonger, terrasser og eventuelt tilleggsdeler grunn/bygning.

§ 3 FORMÅL

Sameiet skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen med fellesanlegg, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Seksjonene kan bare benyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon.

§ 4 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsdeler, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie, innenfor de rammer som er angitt i disse vedtektene og ufravigelige bestemmelser i eierseksjonsloven. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 31.

Bruken av seksjonene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Dersom næringsseksjonen brukes innenfor godkjent reguleringsformål anses ikke slik bruk i seg selv å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner. Åpningstider for næringsseksjonen som er i tråd med offentlige retningslinjer og varelevering utenom

åpningstidene anses heller ikke for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon.

Ved eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret og eventuell forretningsfører om ny eiers navn. Gebyr til forretningsfører for dette betales i henhold til de til enhver tid gjeldende satser.

I forbindelse med eventuell utleie av bolig skal det straks gis skriftlig melding til styret om leietakers navn, samt kontakinformasjon til både leietaker og eier. Slik melding er ikke gebyrbelagt. Eierskifte og ny utleie krever ikke styrets eller sameiets samtykke. Seksjonseiernes stemmerett er begrenset slik det fremkommer av § 8, annet ledd nedenfor. Ut over de tilfeller som reguleres av disse vedtektene, reguleres rettslig råderett av eierseksjonsloven.

§ 5 BRUKEN AV EIENDOMMEN

5.1 Generelt om bruken

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg med både bolig og næring, er ulike deler av fellesarealet beregnet til ulike formål slik dette fremgår av punkt 5.1.1 og 5.1.2 nedenfor.

Med hjemmel i eierseksjonslovens § 25 sjette ledd skal boligseksjonene ha enerett til disponering av fellesarealer angitt i punkt 5.1.1. Næringsseksjon forretning skal ha enerett til disponering av fellesarealer angitt i punkt 5.1.2.

5.1.1 Fellesarealer beregnet til bruk kun for boligseksjonene.

Inngangspartier til boligene inne, ute og inngangs-

dører til boligene, ganger, korridorer, trapper, heiser og rømningstrapper som kun betjener boligene, fellesrom i boligetasjene, arealer for sykkelparkering, felles uteareal mellom bygningsmassene på plan 1, areal på bakkeplan for avfallshåndtering til boligene og felles bodarealer, adkomstareal for boligene fra parkeringsareal til inngangsdør inklusive avfallsområde m.m., samt parkeringsareal for boligene i den grad dette ikke er etablert som tilleggsarealer til boligseksjoner. Fellesarealer beregnet kun til bruk for boligseksjonene fremgår av vedlagte tegninger (vedlegg 1).

Næringsseksjonen har adkomstrett gjennom fellesarealene til eventuelle felles tekniske installasjoner m.v. for nødvendig ettersyn og vedlikehold.

5.1.2 Fellesarealer beregnet til bruk kun for næringsseksjon forretning på plan U.

Fasade og inngangspartier til næringsseksjon forretning på plan U som kun er beregnet til bruk for næringsvirksomhet som utøves av næringsseksjonen, samt arealer for varetransport, avfallshåndtering og parkeringsarealer for næringsseksjonen i den grad disse ikke er seksjonert som tilleggsdeler til næringsseksjonen. Fellesarealer beregnet kun til bruk for næringsseksjon forretning fremgår av vedlagte tegninger (vedlegg 1).

Næringsseksjonen skal ha rett til å etablere hensiktsmessige løsninger i tilknytning til sameiets fellesarealer på plan U med hensyn til avfallshåndtering og varelevering.

Boligene har adkomstrett gjennom fellesarealene til eventuelle felles tekniske installasjoner m.v. for nødvendig ettersyn og vedlikehold.

5.2 Diverse

Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer, samt fellesrom for boligene, blir holdt ryddig og rengjort.

I korridorene og øvrig fellesareal i boligseksjonene er det forbudt å hensette sko, sykler, søppel mv. Lagring er heller ikke tillatt på balkonger. Det er ikke tillatt å endre balkong- eller terrasseskillevegger (avskjerming) og etablere/endre faste bygningsmessige installasjoner, balkong- terrassegulv, gjerde, hekk og liknende, uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra sameiet.

Arbeider som kan medføre endring av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse/endring av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av sameiet. Det samme gjelder utvendige lamper til den enkelte boligenhet, endring av utvendige farger, etc. som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av styret/årsmøtet.

Markiser eller annen utvendig solskjerming kan tillates montert på balkong og terrasse etter forutgående søknad til styret. Solskjerming skal være enhetlige med hensyn til farge, størrelse og plassering.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til plan- og bygningsmyndighetene må godkjennes av årsmøtet før byggemelding kan sendes. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Seksjonseierne har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, uten årsmøtets eller styrets samtykke, såfremt endringene ikke er til unødig skade eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere eller påvirker byggets bærende konstruksjoner, sjakter eller fellesanlegg.

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute og inne, må godkjennes av styret, eventuelt årsmøtet, jf. eierseksjonsloven

§ 49 annet ledd. Næringsseksjonen er unntatt fra kravet om styrets/årsmøtets samtykke dersom forandringene skjer i form av en samlet utskifting av vinduer og dører.

Næringsareal for drivstoff har rett til å ha drivstoff-tanker, tekniske installasjoner m.m. under bakken ved arealer i tilknytning til drivstoffarealet.

5.3. Ordensregler

Årsmøtet kan i tillegg til det som følger av disse vedtektene fastsette vanlige ordensregler.

Ordensreglene skal kun gjelde for boligseksjonene.

5.4. Reklame og profilering

Næringsseksjon forretning og næringsareal for drivstoff skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon/arealer, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger frittstående eller på næringsseksjonens/arealets fasade. Styret eller årsmøtets samtykke til dette er ikke påkrevd. Den aktuelle eier er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering, demontering og vedlikehold, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert.

5.5 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Årsmøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Slik overvåking kommer i tillegg til eventuell overvåking som foretas av næringsseksjonen og næringsareal for drivstoff. Næringsseksjonen og næringsareal for drivstoff kan installere videoovervåking utvendig som innvendig uten samtykke fra sameiets styre.

§ 6 VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholds-plikten omfatter også eventu-
elle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører og karmar
- e) listverk, skillevegger og tapet
- f) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hoved-sikring eller inntakssikring og ventilasjonsaggregat
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjons-eieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass, samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk. Seksjonseieren er også ansvarlig for filterbytte på ventilasjonsaggregat.

Vedlikeholdsplikten for seksjonseier omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og lignende som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innekter og skadedyr, plikter seksjonseier straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Bodene skal vedlikeholdes av den enkelte seksjons-eier som har bruksrett til bod eller som har bod som tilleggsareal til seksjonen.

Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Det må ikke foretas ombygginger som innebærer fare for lekkasje.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for at bruksenheten har lovbestemt brannslukningsutstyr og påbudte røykvarslere, og at disse er i forskriftsmessig stand til enhver tid.

Seksjonseier plikter å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre seksjoner eller ulemper for andre seksjonseiere.

Oppdager seksjonseier skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å melde fra skriftlig til sameiet. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonslovens § 34.

6.2 Boligseksjonene har eneansvar for drift og vedlikehold av følgende:

- Arealer og innretninger nevnt i 5.1.1
- Overflatevedlikehold av utvendig fasade på bolig blokkene fra plan 1 og opp til og med tak
- Det bygningsmessige vedlikehold, herunder utskifting, av balkonger og terrasser i boligseksjonene
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører ut mot fellesareal og ytterdører i boligseksjonene
- Felles uteoppholdsareal på plan 1 med hageanlegg,

- lekeapparater m.m. Ansvaret gjelder ned til underliggende dekke, membran og isolasjon mot underliggende næringsseksjon.
- Vedlikehold og utskifting av tekniske anlegg, rørføringer m.m. som kun betjener boligseksjonene, herunder sprinkleranlegg og heiser.
- Inngjerding og busker rundt boligenes parkerings-areal. Av hensyn til siktlinjer og profilering for næringsseksjon forretning skal høyden på buskene ikke overstige 150 cm.

6.3 Næringsseksjon forretning har eneansvar for drift og vedlikehold av følgende:

- Arealer og innretninger nevnt i 5.1.2
- Overflatevedlikehold av utvendig fasade/arealer på næringsseksjonen, herunder utskifting av egne vinduer samt vindusvask
- Vedlikehold og utskifting av tekniske anlegg som kun betjener næringsseksjonen og/eller areal for drivstoff, herunder sprinkleranlegg.

6.4 Fellesarealer

Sameiet skal holde bygninger med utvendige og innvendige fellesarealer og andre felles installasjoner og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Dette omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring ved tilfeldig skader, herunder av dekke, membran og isolasjon mellom plan 1 og underliggende næringsseksjon samt tak på boligseksjonene. Boligseksjonene er ansvarlig for utbedring av dekke, membran og isolasjon mellom plan 1 og underliggende næringsseksjon dersom utbedringsbehovet oppstår som følge av skader fra planting av trær, røtter fra trær e.l. Beplantning av hageanlegget på plan 1 må skje på en skånsom måte, og med planter som ikke gir risiko for skader på underliggende membran m.m. Eventuelle felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, skal sameiet holde ved like.

Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseier. Seksjonseier skal, hvis mulig, gi varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan vedtektene fastsette at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å vedlikeholde deler av fellesarealet. Med godkjenning fra årsmøtet kan det også avtales en større eller mindre vedlikeholdsplikt for en eller flere seksjonseiere.

§ 7 KOSTNADS- OG INNTEKTSFORDELING

7.1 Kostnadsdekning og kostnadsfordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer som seksjonseier har enerett til å bruke, eller som ikke den enkelte seksjonseier dekker direkte.

Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseier for deres andel av seksjons-eiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto-beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis per måned.

7.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i punkt 5.1.1, herunder strøm og oppvarming, kostnader forbundet med inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligseksjonene, og vakt mestertjenester (inkl. brøyting og strøing) tilknyttet boligseksjonene eller fellesarealene nevnt i punkt 5.1.1.

- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene, herunder sprinkleranlegg.
- Kostnader til varmt tappevann for boligseksjonene.
- Kostnader til vann- og avløpsavgift for boligseksjonene.
- Kostnader ved drift, vedlikehold og utskifting av heiser
- Kostnader forbundet med all avfallshåndtering fra boligseksjonene.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til boligseksjonene, slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer, etablering og vedlikehold av navneskilt.
- Vakt og alarmtjenester tilknyttet boligseksjonene og arealer nevnt i punkt 5.1.1.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige betjener boligseksjonene, herunder felles utearealer på plan 1 med utstyr/lekeapparater.
- Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligseksjonene, i den utstrekning dette ikke hører inn under vedlikeholds-plikten til den enkelte boligseksjon.
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjons plattform, herunder bredbånd, TV etc. tilknyttet boligseksjonene.
- Eventuell andel av kostnader tilknyttet tilleggsareal til boligseksjoner som utgjør parkeringsareal, jf punkt 7.6 og 7.7.
- Kostnader til skadedyrbekjempelse som kun gjelder boligseksjonene.

Kostnader nevnt i denne paragrafen skal fordeles mellom boligseksjonene med 70 % fordelt på areal og 30 % fordelt likt per enhet.

Kostnader til bredbånd e.l. fordeles med en lik del per seksjon.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsarealet for boligene dekkes av brukerne av parkeringsplassene med lik del per bruker.

For forbruk av varmtvann/energi hvor det etableres egne målere for den enkelte bruksenhet betaler seksjonseier for eget forbruk i henhold til måler.

7.3 Eierne av næringsseksjon forretning skal dekke følgende kostnadselementer:

- Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i punkt 5.1.2, kostnader forbundet med inngangsdører/-partier tilknyttet næringsseksjonen og vaktmestertjenester tilknyttet næringsseksjonen eller fellesarealene nevnt i punkt 5.1.2.
- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonen, herunder teknisk rom, ventilasjon, lager/ kontor, spiserom og liknende.
- Vindusvask tilknyttet næringsseksjonen.
- Kostnader forbundet med avfallshåndtering fra næringsseksjonen og/eller areal for drivstoff.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til næringsseksjonen og/eller areal for drivstoff, slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer.
- Vakt og alarmtjenester tilknyttet næringsseksjonen, og/eller areal for drivstoff og arealer nevnt i punkt 5.1.2.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener næringsseksjonen og/eller areal for drivstoff.
- Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsseksjonen.
- Eventuelle kostnader forbundet med bredbånd, TV, etc. tilknyttet næringsseksjonen og/eller areal for drivstoff.
- Kostnader til oppvarming og varmt vann for næringsseksjonen og/eller areal for drivstoff.
- Kostnader til vann- og avløpsavgift for næringsseksjonen og/eller areal for drivstoff, med mindre hver seksjon har eget abonnement.
- Kostnader til skadedyrbekjempelse som kun gjelder for næringsseksjonen.

For forbruk av vann og varmtvann/energi hvor det etableres egne målere for den enkelte bruksenhet betales seksjonseier for eget forbruk i henhold til måler.

- 7.4 Kostnader som skal fordeles mellom samtlige seksjoner**
- Forsikring.
 - Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
 - Styrehonorar
 - Kostnader forbundet med felles skadedyrbekjempelse.
 - Kostnader tilknyttet eventuelt øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i punkt 7.2 og 7.3, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr.
 - Kostnader tilknyttet daglig drift og vedlikehold av eventuelle andre utomhusarealer enn nevnt i pkt. 5.1.1 og 5.1.2.

Kostnader inntatt i denne paragrafen skal fordeles etter sameierbrøk med mindre annet er eksplisitt angitt i vedtektene.

Om mulig fordeles kostnader til forsikring mellom bolig og næringsseksjonen etter spesifikasjon fra forsikringsselskapet.

Kostnader til styrehonorar, forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader fordeles etter antall seksjoner.

Kostnader til brøyting, strøing og renhold av parkeringsarealer for nærings- og boligseksjonene, med blant annet noe felles adkomstarealer for næring og bolig (fra innkjøring i sør og frem til port for boligparkering), fordeles med 75 % på næringsseksjonen og 25 % på boligseksjonene.

Kostnader til vedlikehold/utskifting av asfalt i kjøresoner som er felles adkomstarealer for næring og

bolig (fra innkjøring i sør og frem til port for boligparkering), fordeles med 90 % på næringsseksjonen og 10 % på boligseksjonen.

7.5 Unntak fra ovennevnte kostnadsfordeling
Unntak fra kostnadsfordelingen kan gjøres dersom særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

7.6 Inntekter
Inntekter fra arealer nevnt i punkt 5.1.1 og 5.1.2 deles på samme måte som kostnader forbundet med disse arealene.

Inntekter fra eventuelle mobilmaster eller liknende fordeles etter sameiebrøken.

§ 8 ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett, se dog § 10. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet uttrykkelig fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet:

- ✓ Behandle styrets årsberetning.
- ✓ Behandle og vedta styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- ✓ Velge styremedlemmer.
- ✓ Behandle styrets forslag til budsjett.

Innkallingen kan sendes elektronisk dersom seksjonseierne har oppgitt slike kontaktdetaljer til sameiet. Dersom årsmøtet skal behandle saker som forutsetter 2/3 flertall, enstemmighet, eller som krever tilslutning fra enkelte seksjonseiere, må innkallingen sendes skriftlig per post. Seksjonseiere som ikke selv bruker seksjonen har i alle fall krav på skriftlig innkalling, jf. eierseksjonsloven § 43 tredje ledd.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst én av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal sendes alle seksjonseiere og oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 9 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8.

§ 10 ÅRSMØTETS VEDTAK
På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøken.

Saker som kun angår boligseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold tilknyttet kostnader som i sin helhet skal dekkes av boligseksjonene, avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon gir én stemme.

Saker som kun angår næringsseksjonen, herunder nødvendig vedlikehold tilknyttet kostnader som i sin helhet skal dekkes av næringsseksjonen, avgjøres alene av næringsseksjonen.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

- Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl. a:
- a) endring av vedtektene,
 - b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter

- eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

- Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
- a) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
 - b) Hvis tiltakene etter a) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

- Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
 - b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
 - c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
 - d) endring av bruksretter, jf. vedtektene § 5.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§11 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ett styremedlem og varamedlem skal fortrinnsvis representere næringsseksjonen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

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

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak eller sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres

lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Til forvaltningen hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Styret kan også tegne forsikring for eventuelt erstatningsansvar som styremedlemmer og varamedlemmer kan komme i ved utførelse av sine verv i sameiet. Styret plikter videre å sørge for registrering av disse vedtektene i Foretaksregisteret og skal sørge for registrering av eventuelle endringer.

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 12 STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når minst tre styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 31.

§ 15 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselsesloven kapittel 13.

§ 16 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17 LADEPUNKT FOR EL-BIL

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, strøm og administrasjonskostnader dekkes av den enkelte seksjonseier.

For å etablere ladepunkt forutsettes at eier av park-

eringsplass bekoster lader tilkoblet egen strømmåler. Lader og måler skal monteres av godkjent installatør. Det kan være begrensninger på totalt antall stikk og ampere som kan benyttes.

Eier av parkeringsplass har ansvar for vedlikehold og utskifting av eget ladeanlegg, og dekker kostnader ved dette. Eventuell utskifting skal skje ved godkjent installatør.

§ 18 PARKERINGSPLASSER FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Det er [X] parkeringsplasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne på parkeringsarealene. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 19 EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



KJØPEKONTRAKT

Meglerns oppdragsnummer: 5-5004/18

KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Mellom: Fagerstad Spor AS Org.nr. 915 504 108
Adresse: Pb. 1440 Viken
0161 OSLO E-post:

heretter kalt **selger**, og

[navn] Født: [...]
[navn] Født: [...]

Adresse: [...] Mobil: [...] E-post: [...]

heretter kalt **kjøper**.

er det i dag inngått kjøpekontrakt på de betingelser som fremgår nedenfor.

Dersom Kjøper består av flere personer, gir disse hverandre ved signering av kjøpekontrakten gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

1. INNLEDNING

Boligprosjektet «P70» er prosjektert med 33 leiligheter. Prosjektet skal føres opp på gårdsnummer 189 bruksnummer 71 i Oslo kommune (Eiendommen). Eiendommen skal seksjoneres. Eierseksjonssameiet vil inneholde en kombinasjon av bolig og næring. Endelig seksjonsnummer fastsettes av kommunen og vil fore-

ligge før overtakelse. Partene gir megler fullmakt til å føre seksjonsnummer på skjøtet.

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag som angitt i punkt 18. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Kontrakten utfylles følgelig av bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 (buofl.) og annen bakgrunnsrett.

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper prosjektert leilighet nr. [...], én sportsbod i felles bodanlegg, [1 parkeringsplass på felles parkeringsareal, samt ideell andel av sameiets inn- og utvendige fellesareal] (i fellesskap benevnt Leiligheten).

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen

Kjøpesummen for Leiligheten kr
Eventuell kjøpesum for parkeringsplass kr
Samlet kjøpesum («Kjøpesummen»): kr
Kjøpesummen forfaller til betaling som angitt i punkt 4.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justering på bakgrunn av endrings- og tilvalgsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene, se punkt 9.2 i denne kontrakt.

3.2 Omkostninger

Kjøper skal uoppfordret betale for følgende omkostninger til megler samtidig med innbetaling av restkjøpesummen, jf. punkt 4.1 nedenfor:

Tinglysingsgebyr for skjøte kr
Gebyr ved tinglysning av pant inklusive pantattest kr

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum kr
Oppstartskapital sameie kr
(3 mnd felleskostnad) kr
Etableringsgebyr kr

Totalt kr

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for eventuelle ytterligere pant kjøper tinglyser ved overtakelse. All tinglysning av dokumenter på seksjonen i forbindelse med overtakelsen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand i god tid før overtakelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer, samt endring av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke Leilighetens løpende kostnader etter overtagelse.

4. OPPGJØR M.M.

4.1 Oppgjørsforetak

Oppgjøret foretas av Nordvik Oppgjør AS, heretter kalt megler, adresse Postboks 217, Homansbyen, 0323 Oslo. E-post: oppgjor@nordvikbolig.no.

Megler gis ugjenkallelig fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør og besørge at eventuelle pengeheftelser innfris/slettes for selgers regning.

Dersom kjøpesummen i sin helhet går med til å innfri pengeheftelser, forplikter selger seg til å betale det beløp som er nødvendig for å innfri eventuelle ytterligere i pengeheftelser og til å betale meglers provisjon, kostnader og utlegg i forbindelse med salget.

Alle innbetalinger skal skje til meglers klientkonto nr. [XXX] og KID-nummer [XXX].

Bekreftelse på overført beløp skal sendes per epost til oppgjor@nordvikbolig.no.

Kjøpesum og omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før beløpet er disponibelt på meglers klientkonto. Bruk av bankgiro anbefales ikke. Bankens valuteringsdato anses som innbetalingsdato, og denne datoen vil legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene, og tidspunkt for betaling av kjøpesum.

4.2 Oppgjør

Kjøper foretar oppgjør slik:

Kontantbeløpet, 10 % av Kjøpesummen, med 14 dagers betalingsfrist så snart selger har stillet garanti iht. buofl. § 12 kr

Restkjøpesummen inkl. omkostninger senest tre virkedager før overtakelse kr

Til sammen kr

Kontantbeløpet, og eventuelle øvrige innbetaling(er) fra kjøper før overtakelsestidspunktet, skal settes på sperret klientkonto tilhørende meglerforetaket. Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47.

Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stillet sikkerhet etter buofl. § 47 tredje ledd, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt. Kontantbeløpet blir i så fall å anse som et forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stillet tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av skjøtet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet etter buofl. § 47 annet ledd, skal kontantbeløpet bli stående på

meglerns klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til Leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at det deponerte beløp utbetales mot tinglyst skjøte. Dersom selger stiller garanti etter buofl. § 47 for Kjøpesummen samtykker partene til at megler kan foreta sluttoppgjør mot garanti.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart kontantbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller. Utbetaling til megler forutsetter at sikringsdokument med urådighet er tinglyst.

Resterende del av kjøpesummen, oppgjør for eventuelle tilvalg og endringer samt kjøpsomkostninger innbetales til megler senest tre virkedager før overtakelse. Det anses ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før det er kreditert oppgjørsforetakets klientkonto. Innen samme frist må kjøper sørge for at oppgjørsmegler har mottatt samtlige tinglysningsklare lånedokumenter forbundet med kjøpet.

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er megler i hende i tide, og dette forsinkes overtakelse/ oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysingsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt på meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke

kjøper rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for tilvalgs- og endringsarbeider faktureres og betales særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor. Kjøper må innbetale Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter fullt ut før kjøper kan få tilgang til Leiligheten eller få utlevert nøkler. Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet med megler i god tid før oppgjør.

Kjøpesummen og øvrige innbetalinger blir utbetalt fra megler til selger når overtakelsen har funnet sted og skjøtet er tinglyst.

Ved kjøpers avbestilling har selger rett til å kreve erstatning for hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. buofl. § 53. Kjøper må også betale for eventuelle tilvalg og endringer. Kjøper er gjort oppmerksom på at et tap kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.3 Garanti

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har blant annet tatt forbehold om igangsettingstillatelse, forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten, og åpning av byggelån, jf. punkt 11, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer,

men garantibeløpet for den enkelte kjøper skal i så fall angis.

For perioden frem til overtagelse skal garantien være på 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av kjøpesummen.

Garantien stilles direkte til kjøper med kopi til megler. Til det er dokumentert at det er stillet garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.4 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser
Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eien-
dommen, datert [XXX], og har gjort seg kjent med
denne. Leiligheten selges med tinglyste rettigheter
og forpliktelser på Eiendommen.

Selger har rett til å tinglyse nødvendige erklæringer
knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder
knyttet til atkomstretter, rør, ledninger o.l., bestem-
melser som vedrører sameiet, naboforhold, samt
forhold pålagt av offentlig myndighet. Kjøper kan ikke
motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for
tinglysning denne typen erklæringer/servitutter.
Dersom kjøpers bank skal ha pant i den kjøpte
Leiligheten, vil kjøpers bank få prioritet etter disse.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pante-
heftelser på seksjonens grunnboksblad. Selger gir ved
denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig
fullmakt til å innfri eventuelle lån som fremgår av
bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Leiligheten vil ved overtakelse være fri for pante-
heftelser med unntak av lovpålagt panterett til
sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte
sameiers fellesforpliktelser, jf. eierseksjonsloven §
25. Videre har kommunen legalpant som sikkerhet for
betaling av kommunale avgifter.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser
av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggs-
forretninger, utover det grunnboken viser. Selger
forplikter seg til umiddelbart å underrette megler
dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing
av kjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg
til å betale alle avgifter mv. som vedrører Eiendom-
men og som er forfalt eller forfaller før overtagelse.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler har tinglyst
en sikkerhetsobligasjon med tinglysingssperre.
Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av
megler når oppgjøret mellom partene er avsluttet,
skjøter er tinglyst og selgers heftelser er slettet.

4.5 Tinglysing av skjøte
Selger undertegner ved denne kontrakts underskrift
skjøte til kjøper. Skjøtet skal oppbevares hos megler
inntil tinglysing finner sted. Tinglysning vil først finne
sted når fullt oppgjør har funnet sted og kjøper har
overtatt Leiligheten. Selger utsteder skjøte til kjøper
på de andelene kjøper instruerer megler om å sette
inn. Dersom ikke annet blir særskilt opplyst fra kjøper
settes det inn like ideelle andeler på kjøtet, der
hvor det er flere kjøpere. Eventuell endring av ideelle
andeler må sendes skriftlig til megler innen én uke
før overtakelse.

5. FREMDRIFT

Rammetillatelse ble gitt av Oslo kommune i november
2019.

Selger tar sikte på fysisk oppstart av byggarbeidene
i desember 2020, eller første kvartal 2021. Bygge-
tiden er forventet å være cirka 12 til 14 måneder fra
fysisk oppstart. En senere igangsetting og/eller en
lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere
ferdigstillelse.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger
skriftlig meddele til kjøper antatt ferdigstillellesperiode
innenfor et intervall på cirka tre måneder. Perioden er
kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om
dagmulkt ved forsinkelse.

Senest tre uker før overlevering av leiligheten skal
selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato.
Datoen er bindende og dagmulksutløsende ved
forsinkelse, med mindre selger har rett til å kreve
fristforlengelse i henhold til buofl. § 11. Det eksakte
overtakelsestidspunktet inklusive klokkeslett og
oppmøtested skal gis med minst 10 kalenderdagers
varsel.

Selger skal informere kjøper om fremdriften underveis.
Videre skal selger informere kjøper dersom det
kan påregnes endringer i forhold til den planlagte
perioden for overtakelse, herunder som følge
endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli
utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden.
Dette gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

6. OVERTAKELSE

Selger vil innkalle til forhåndsbefering cirka to uker
før overlevering hvor Leiligheten besiktiges av selger
og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med
entreprenøren. Formålet med forhåndsbeferingen er
å avdekke eventuelle feil slik at disse i størst mulig
grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen.
Det skal føres protokoll fra beferingen.

Leiligheten skal overtas ved overtakelsesforretning

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist
som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjen-
nomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse

foretas en felles befering av Leiligheten hvor begge
parter deltar. Dersom noen av partene krever det,
skal en representant fra entreprenør være til stede.
Det skal føres protokoll fra beferingen. Protokollen
undertegnes i to eksemplarer, hvor partene beholder
ett eksemplar hver. Leiligheten regnes som overtatt av
kjøper ved gjennomført overtagelsesforretning, med
mindre overtagelsesprotokollen angir noe annet. Selger
plikter å levere overtakelsesprotokollen til megler
umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør
til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved over-
takelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres
særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og
skader på vindusruter, porselen, dører og overflate-
behandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre
gjeldende som mangel forhold som burde ha blitt
oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette
skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten
skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som
inngår i protokollen, og som selger har akseptert
å rette, innen rimelig tid hensyntatt blant annet
eventuell bestillingstid, årstiden og tilkomst.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal fore-
ligge ved overtakelse. Kjøper er gjort oppmerksom på
at ferdigattest normalt vil bli gitt etter overtagelse.
Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig bruks-
tillatelse og ferdigattest.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det
måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhus-
arbeider og arbeider på ut- og innvendige felles-
arealer. Arbeidene skal dog ikke være til hinder for
at Leiligheten kan bebos. Kjøper er innforstått med
at de utvendige felles utomhusarealer kan bli ferdig-
stilt etter kjøpers overtakelse av Leiligheten,

blant annet avhengig av årstid.

Arbeidet med ferdigstillelse av utomhusarbeider og
arbeider på ut- og innvendige fellesarealer er å anse
som gjenstående arbeider, som skal ferdigstilles
innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Selger skal
innkalle styret til en kontrollbefering så snart selger
har ferdigstilt gjenstående arbeider. Det skal føres
protokoll fra beferingen som signeres på stedet.
Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller
mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og
som selger har akseptert å rette, innen rimelig tid og
så snart arbeidet kan gjøres blant annet av hensyn
til årstiden, rasjonell fremdrift og tilkomst. Selgers
garanti i henhold til buofl. § 12 gjelder også som
garanti for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller felles-
arealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse
av Leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å
oppnevne en takstmann på sameiets vegne som foretar
befering og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for
sameiet/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som
sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av
ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvittere
tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene
ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres.
Megler gis uansett fullmakt til å utbetale gjenstående
tilbakeholdt beløp ved utstedt ferdigattest.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt
tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen, jfr. buofl.
§ 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100
kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal
avregne dagmulkt bør et eventuelt krav om dagmulkt
meldes selger med kopi til megler før overtakelse,
eller senest i overtagelsesprotokollen. Dette begrenser
ikke kjøpers rettigheter iht. buofl. Dersom selger
er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens
kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag,

kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for Leiligheten går over på kjøper når han
har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar
bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos
ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha
fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn
ikke møter til overtagelsesforretning, kan selger
gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd,
jf buofl. §§ 14 og 15.

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

Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter
adgang til Leiligheten og mulighet for å gjennomføre
utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00
og 17.00.

Ved overtakelse skal Leiligheten leveres fra selger
i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe
bygggestøv i Leiligheten i perioden etter overtakelse.

Fra overtagelse av Leiligheten svarer kjøper for alle
Leilighetens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt
rett til eventuelle inntekter.

7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter over-
levering å innkalle til en felles kontrollbefering av
Leiligheten, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll
fra kontrollbeferingen som skal undertegnes av begge
parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og
feil som blir avdekket under kontrollbeferingen plikter
selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS YTELSER

9.1 Utførelsen av arbeidet
Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med kvalitetsbeskrivelse romskjema og øvrige kontraktsdokumenter, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer av utformingen av prosjektet m.m., vises det til informasjon til kjøper i prospektet.

9.2 Tilvalg og endringsarbeider
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

- i) overstiger 15 % av kjøpesummen,
- ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen, som blir en del av denne kontrakten, skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnads-messige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi totalentreprenøren må vente på leveranser

o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Endringer kan medføre at selger, totalentreprenør og/eller arkitekt må vurdere og prosjektere ønskene, og hvor kjøper i så fall må dekke disse kostnadene.

Tilvalg og endringer faktureres og innbetales til meglers klientkonto ved forfall senest innen overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Dersom fakturaer for tilvalg og endringer ikke er betalt av kjøper innen overtakelse, har kjøper ikke rett til å overta Leiligheten før fakturaene, med eventuelt tillegg av forsinkelsesrente, er betalt.

9.3 Reklamasjoner etter overtakelse
Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Leiligheten, må det reklameres skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn fem år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelige tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til Leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl., kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt

tilbakehold på meglers klientkonto anføres på overtagelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stillet iht. buofl. § 12.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal deponeres og/eller tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av Leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter avholdt kontrollbefaring, jfr. kontraktens punkt 7.

Skulle det oppstå mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for Leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler gjelder ikke følgende forhold;

- i) krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materiale.

- ii) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.

- iii) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Leiligheten med utstyr.

- iv) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelser fra Oslo kommune.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter i henhold til prosjektets totalverdi i prislisten.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende byggelåns-finansiering og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger må senest innen 31. desember 2021 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre. Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder generelle forbehold knyttet til selve utførelsen av prosjektet m.m. vises det til informasjon til kjøper i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 40 000. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 10 000 for endring av skjøtet. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Inntil samtlige seksjoner og inn- og utvendige felles-arealer i prosjektet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, evt. brakker

mv. på Eiendommen. Eventuelle skader som dette måtte påføre Eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Selger forbeholder seg retten til å justere salgspriser på usolgte boliger og p-plasser i prosjektet. Dersom selger ikke har solgt alle seksjonene samt parkerings-plassene innen overtagelsen, har selger ansvar for å betale de til enhver tid fastsatte felleskostnader som påløper for de usolgte seksjonene. Selger har rett til å leie ut alle usolgte boliger og p-plasser.

12. FORSIKRING

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for sameiets regning besørge bygnings-forsikring (skadeforsikring) før første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av det sameiet som vil bli etablert. Videre har den enkelte seksjonseier rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65, og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Utkast til vedtekter er inntatt i kontraktens bilag 1.

Kjøper vil bli sameier i Eiendommen med tinglyst enerett til bruk av sin boenhet med tilleggsarealer, samt rett til bruk av eierseksjonssameiets inn- og utvendige fellesarealer.

Alle sameierne i sameiet må svare for sin forholds-messige andel av sameiets forpliktelser og felles-utgifter. Fordelingsnøkkel for utgifter følger av sameiets

vedtekter. Sameiets fellesutgifter vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og vil kunne bli endret etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Sameiet vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2G i boligseksjonene, som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

For å sikre sameiet likviditet i oppstartsfasen vil megler kreve innbetaling av oppstartskapital tilsvarende tre måneders stipulerte felleskostnader i forbindelse med overtakelsen.

14. ANNET

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

Partene kan benytte elektronisk kommunikasjon i de tilfeller kjøpekontrakten eller buofl. oppstiller krav om skriftlighet, jf. buofl. § 6 a).

Behandling av personopplysninger skal følge det til enhver tid gjeldende personregelverk i Norge, herunder GDPR. Ved signatur av kjøpekontrakten aksepterer kjøper at selger lagrer og bruker personopplysninger for å holde kjøper informert om status gjennom nyhetsbrev, informasjonsbrev, varslinger osv. Denne type informasjon vil i stor grad sendes ut elektronisk. Der det er nødvendig, for eksempel i forbindelse med tilvalg, vil selger dele personopplysninger med entreprenør, underleverandør og samarbeidspartner.

15. TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved Leilighetens verneting.

16. MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av selger og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan megler ikke etablere kundeforhold. Megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å foreta innbetalinger som ikke kommer fra låneinstitusjon i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. REGULERING

Kjøper har gjennomgått reguleringskart inntatt i prospektet med tilhørende bestemmelser, og har gjort seg kjent med dette.

18. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

- Bilag 1: Prospekt som bl. a inneholder tegninger, utomhusplan, reguleringsplan m/bestemmelser, utkast til vedtekter m.m.
- Bilag 2: Utskrift av grunnboken datert [...]
- Bilag 3: Prisliste
- Bilag 4: Plantegning datert [...]
- Bilag 5: Bustadoppføringslova

19. UNDERSKRIFT M.M.

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig, og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende Leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

Denne kontrakt er utferdiget i 3- tre - likelydende eksemplarer, hvorav selger, kjøper og megler får ett eksemplar hver.

Sted/dato

[For selger] _____

[kjøper] _____



	Budsjett
INNTEKT	
Driftskostnad	793 653
Avsetning vedlikeholdsfond	29 700
Parkering/garasje ekstern	29 700
TV / Bredbånd	150 000
Sum inntekt	1 003 053

KOSTNAD	
Styrehonorar	-33 000
Arb.avg styrehonorar	-5 000
Energi, strøm	-30 000
Vaktmester	-63 000
Komm. avg. renovasjon fast	-200 000
Heisalarm	-10 000
Vaktsentral/brannvarsling	-30 000
Renhold	-50 000
Brøyting, strøing, renhold felles bolig/næring	-12 000
Snømåking, strøing og gressklipping	-45 000
Renovasjon, containerleie, annet	-10 000
Bevar HMS	-6 000
Verktøy og redskaper	-5 000
Lyspærer, lysrør, sikringer	-2 000
Lås og beslag	-5 000
Heis	-55 000
Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-10 000
Vedlikehold generelt	-10 000
Ventilasjon	-10 000
Revisjonshonorar	-8 000
Forretningsførerhonorar	-73 000
Andre tjenester (tilleggstjenester forr.fører)	-20 000
TV/Bredbånd	-150 000
Forsikringer	-90 000

BUDSJETTFORSLAG

Betalingskostnader	-1 000
Diverse adm.kostnader (styret)	-11 000
Sum kostnad	-944 000

Driftsresultat	59 053
----------------	--------

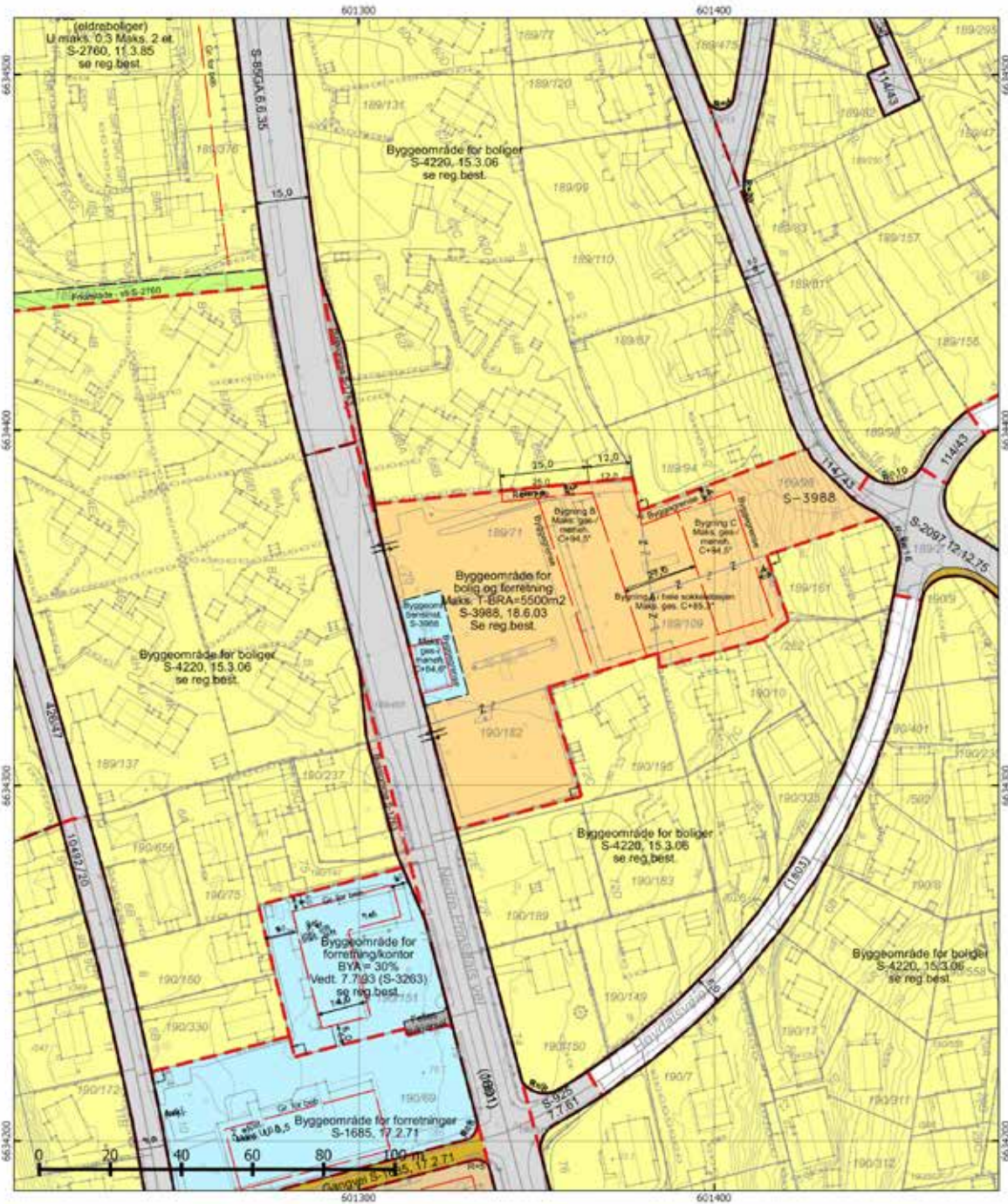
FINANSPOSTER	
Netto finansposter	0

Årsresultat	59 053
Avsetning vedlikeholdsfond	29 700
Overført sameiekapital	29 353
Sum overføringer	59 053

ARBEIDSKAPITAL	
Årsresultat	59 053
Avsetning vedlikeholdsfond	-29 700
A konto varme	234 000
Fjernvarme	-234 000
Endring arbeidskapital	29 353

"Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av boligdelen av sameiet 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 sameiet andre og/eller større kostnader."

REGULERINGSKART



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-3988

Saken

gjelder: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nedre Prinsdals vei 70 m.fl., gnr. 189, bnr. 71., som omreguleres til byggeområde-bensinstasjon.

Vedtaksdato: 18.06.2003

Vedtatt av: Bystyret, egendokjennning

Lowverk:

Høyderreferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200000173

Saken består av 3 inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER

	Plan- og bygningsetaten	Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 Sentrum,	Telefon: 23 49 10 00 Telefaks:23 49 10 01	Organisasjonsnummer 971 040 823 MVA
				E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NEDRE PRINSDALS VEI 70 MFL.

GNR. 189 BNR. 71 MFL.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kart nr. ØIP 2002-16 og datert 26.04.2002, revidert 11.03.2003.

§ 2. Formål

- Området reguleres til
- Bygeområde – bolig, forretning
- Bygeområde – bensinstasjon

§ 3. Bygeområde – bolig, forretning

3.1 Utnyttelse:

Samlet tillatt bruksareal skal ikke overstige maks. T-BRA=5 550m² inkl. forretning, Samlet tillatt bruksareal for forretninger skal ikke overstige maks. T-BRA=2 350m². Garasjeanlegg, lager, tekniske rom under terreng og parkeringsplasser på terreng skal ikke regnes med i T-BRA.

3.2 Plassering og høyder:

Innenfor viste byggegrenser kan ny bebyggelse oppføres med de maksimale høyder som er vist på reguleringsplankartet. Heishus og trapperom kan tillates utenfor byggegrensen og over maksimale gesims-/mønehøyder i bygning B og C.

Bygning A kan oppføres i en etasje, delvis under terreng, med fasade mot Nedre Prinsdals vei. I bygning A kan det bare innredes forretning. Under bygning A kan det oppføres parkeringskjeller for boliger, boder for boliger, lager for forretning og tekniske rom. Over bygning A kan det oppføres to boligblokker som vist på plankartet som bygning B og C. I bygning B og C kan det bare oppføres boliger.

§ 4. Bygeområde – bensinstasjon

Innenfor viste byggegrenser og med de maksimale høyder som er vist på reguleringsplankartet kan det etableres selvbetjent automatanlegg for salg av bensin. Bebyggelsen kan oppføres med tank- og pumpeanlegg og med pumpetak. Pumpetaket skal etableres uten lysbånd langs takets gesims og med nedadrettet lys innfelt i takets underside. Det skal ikke opparbeides parkeringsplasser innenfor bygeområde for bensinstasjon. Det tillates ikke satt opp ID-mast.

§ 5. Utforming

5.1 Bygninger

Fasader skal deles opp. Forretningsfasaden i første etasje mot Nedre Prinsdals vei skal være inntrukket minimum 1 m i forhold til fasade på bygning B. Toppetasjene på bygning B og C skal være tilbaketrukket med minimum 2 m i forhold til ytterveggs fasadeliv mot vest, nord og syd.

5.2 Utearealer

Uteoppholdsarealer:

Det skal avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet inkludert terrasser og balkonger. Det skal opparbeides uteoppholdsarealer på tak over bygning A mellom bygning B og C.

Uteoppholdsarealene skal beplantes og det skal opparbeides lekeplasser for boligenhetene.

Det kan i tillegg opparbeides uteoppholdsarealer på tak av boliger, som skal skjermes mot parkeringsområdet.

Det kan opparbeides terrasserte utearealer på østsiden av planområdet, øst for bygning C.

Vegetasjon og terreng:

Eksisterende vegetasjon på østsiden av ny bebyggelse skal bevares.

Det skal plantes trær i rekke langs Nedre Prinsdals vei.

Gang-/kjørevei:

Det skal opparbeides gangvei langs nordsiden av planområdet, mellom Nedre Prinsdals vei og Sponstuveien. Veien skal være kjørbar til eiendom gnr. 189 bnr. 94.

Parkeringsplasser:

Parkering for forretning kan opparbeides på terreng mellom bygning A/B og Nedre Prinsdals vei.

Parkeringsplassen skal oppdeles med plantefelt for trær og busker. På østsiden av parkeringsplassen og langs hele vestfasaden til bygning A/B, skal det opparbeides et minimum 5 m bredt plantefelt. Kundeinngang, sykkelparkering, varelevering og atkomst garasjeanlegg kan opparbeides integrert i feltet.

Ubebygget areal:

De opparbeidede arealer skal ha en klar og presis avslutning. Alle gangarealer skal være tydelig markert med eget beleg.

Ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer, parkering og gang-/sykkelarealer skal opparbeides parkmessig.

Utlagring tillates ikke.

§ 6. Atkomst

Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

All varelevering skal skje fra Nedre Prinsdals vei, i den nordlige delen av planområdet.

Gnr. 189 bnr.94 skal ha atkomst via planområdet. Atkomstveien skal ha minimum bredde 3 m.

§ 7. Parkering

Antall parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre sone.

Parkering for forretning kan opparbeides i henhold til parkeringsnormens middeilverdier.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede og plasseres nær inngang.

Det kan opparbeides maks. 3 parkeringsplasser på terreng i tilknytning til atkomstvei til eiendom 189/94.

Parkeringsplassene skal være for boligene.

§ 8. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det insendes detaljert plan for de ubebygde delene av planområdet i målestokk 1:500.

Utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Utearealene inklusive utearealene på tak skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan for brukstillatelse gis.

§ 9. Forurensning

9.1 Støy

Boliger som er utsatt for støynivå som overstiger de laveste grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette skal støybeskyttes slik at:

- innendørs støynivå fra vei- eller annen kjøretrafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i rundskrivet.
 - det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles
- Detaljerte støyberegninger samt plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknader om tillatelse etter pbl. § 93. Tiltakene skal være ferdigstilte før brukstillatelse gis.

9.2 Luftforurensning

Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i områder der luftforurensninger overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne.

Alternativt må luftinntak utstyres med kvalifisert filter/ renseanlegg for inntaksluft.

Nedre Prinsdals Vei 70

Nabolaget Øvre Prinsdal - vurdert av 84 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚏 Prinsdal Linje 81, 81N, 87	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Hauketo stasjon Linje L2, L2x	17 min 🚶 1.4 km
🚏 Hauketo stasjon Buss, tog	17 min 🚶 1.4 km
🚏 Ljabru Linje 18, 19	6 min 🚶 2.6 km
🚏 Mortensrud Linje 3	9 min 🚶 4.1 km

Skoler

Prinsdal skole (1-7 kl.) 456 elever, 22 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 405 elever, 19 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 306 elever, 16 klasser	5 min 🚶 2.4 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 344 elever, 12 klasser	12 min 🚶 1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 🚶 4.4 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	13 min 🚶 6.4 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



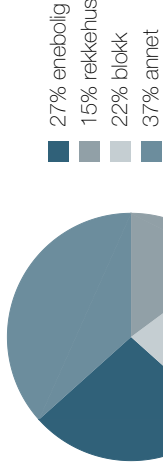
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

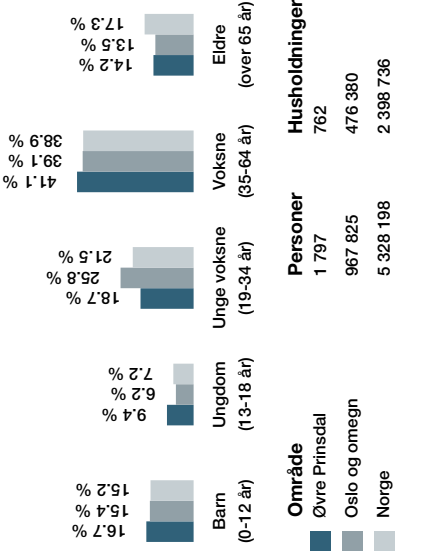
🏃 Prinsdal skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚶 0.8 km
🏃 Hauketo skole Aktivitetshall, ballspill, fridrett	12 min 🚶 1 km
🏃 Mudo Prinsdal	3 min 🚶
🏃 Fresh Fitness Hauketo	18 min 🚶

Boligmasse



- 🔒 Opplevd trygghet
- Veldig trygt 87/100
- 🏠 Kvalitet på skolene
- Bra 75/100
- 🏡 Naboskapet
- Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



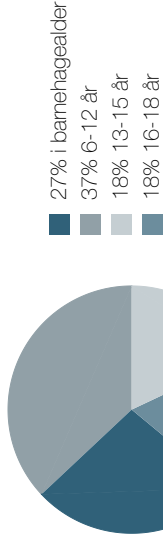
Barnehager

Lerdal barnehage (2-6 år) 35 barn, 2 avdelinger	6 min 🚶 0.5 km
Lia barnehage (1-6 år) 72 barn, 5 avdelinger	10 min 🚶 0.8 km
Prinsdalsbråten barnehage (1-5 år) 54 barn, 4 avdelinger	12 min 🚶 1 km

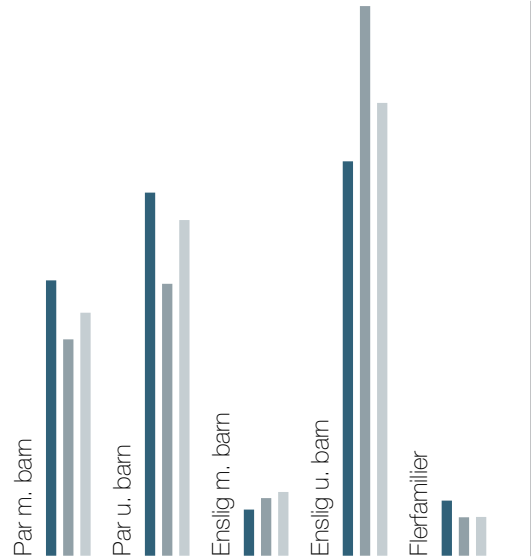
Dagligvare

Coop Extra Prinsdal Post i butikk, PostNord	0 km
Kiwi Prinsdal	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	48%
Øvre Prinsdal	
Oslo og omegn	
Norge	
Sivilstand	
Gift	Norge 34%
Ikke gift	36%
Separert	51%
Enke/Enkemann	10%
	9%
	3%
	4%

Sivilstand

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Ambita AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Ambita AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020



MEGLERE

Carl Christian Stierna/990 43 439/c.stierna@nordvikbolig.no

Kyrre Gåsvær/928 06 247/k.gasvar@nordvikbolig.no

FABERSTAD


For deg og ditt hjem

 NORDVIK

 SPOR
EIENDOM