

Kontraktsdokument for Prinsessealléen



Kjøpekontraktens vedlegg:

4. Kontraktsdokumenter

- 4.1 Siste daterte prisliste (eget vedlegg)
- 4.2 Romskjema og Kvalitetsbeskrivelse, datert, 12.05.2022, rev 16.10.2024
- 4.3 Kontraktstegning, datert 11.03.2022, rev 22.08.2024 (eget vedlegg)
- 4.4 Fasade-, snitt- og etasjetegninger, datert 11.03.2022
- 4.5 Landskapsplan og takplan, datert 28.02.2022 og 18.02.2022
- 4.6 Foreløpig vedtekter for Sameiet, datert 12.05.2022
- 4.7 Foreløpig budsjett for Sameiet, datert 05.05.2022
- 4.8 Prospekt og salgsoppgave, datert hhv 16.05.2022 og 31.05.2022_rev 05.06.2023

5. Offentlige dokumenter

- 5.1 Reguleringsbestemmelser S-5115, vedtatt 21.04.2021, med reguleringskart datert 13.05.2022.
- 5.2 Matrikelbrev/arealbekreftelse
- 5.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 3 bnr. 660 datert 09.06.2022

11. Heftelser

- 11.1 Tinglyste servitutter på gnr. 3, bnr. 60

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha mottatt og satt seg inn i overnevnte dokumenter, samt hatt anledning til å stille spørsmål vedr. disse.

Mottatt:

Dato:

KVALITETSBESKRIVELSE

GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhets-bilde av leiligheten. Det samme gjelder øvrige dokumenter i salgs-prospektet.

Se romskjema for beskrivelse av over-flatebehandling av gulv, vegger og tak samt innredning i de ulike rommene i leiligheten. Det vil være et kostnads-fritt tilvalgskonsept i dette prosjektet.

De tekniske løsninger skal tilfreds-stille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK 17. Under detaljprosjektering kan det bli mindre endringer ved pro-sjektet. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over foran-nevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Vegger består av betong eller sten-derverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Inner-veg-ger i lett konstruksjon leveres med isolasjon, med unntak av vegger med skyvedør.

Alle himlinger er i gips eller sparklet betong. Innvendig takhøyde der det ikke er nedforet himling er ca. 259 cm. Mesaninleilighetene vil på deler av boligen ha dobbel høyde grunnet mesanin. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer. Både nedforet gipshimling og even-tuell innkassing er sparklet og malt. I rom med nedsenket himling eller innkassede tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm.

Vinduer, balkong- og terrassedør leveres med energiglass, i henhold til arkitektens fargevalg utvendig og innvendig. Utførelse, inndeling,

åpnings-felt og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Det kan fore-komme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/takterrasse/markterrasse.

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 ut-vendige flatene kan gi kondens på ut-siden av vinduet og på glassrekkverk.

Innvendige dører modell Sweedor stable advance-line i farge etter ark-tiktens beskrivelse. Karmer i samme farge som dører og dørvri-dere i utførelse Habo New York sort eller tilsv. Dørterskel i tilnærmet samme farge som parketten. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventila-sjonsanlegget fungerer optimalt.

Vindussmyg og verandadør leveres listfritt med sparklet og malt gips-foring. Innvendige dører leveres med fabrikkmalte foringer og gerikter iht. arkitektens beskrivelse. Spikerhull sparkles og males. Gerikter leveres slette i ca. 15 x 70 mm.

Alle vegger males i Sheer Grey NCS 2102-Y26R Akrylmaling, glansgrad 05. I mesaninleilighetene vil det være syn-lig slipt betong gulv i kjøkken/stuedel.

Alle himlinger sparkles og males i NCS S0500-N klassisk hvit.

Tak mesaninleiligheter kjøkken/stue: betonghimling leveres med klar støvbinding for å gi synlig betong-struktur med "industrielt" preg.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter.

Leilighetene og fellesarealene leveres i alminnelig rengjort stand.

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 systemat isering 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 totalentreprenø-rens tilvalgsmeny i Libitumportalen iht. pris i tilvalgsmenyen. Oversikt over totalentreprenørens tilvalg og hvilke kostnader som vil påløpe vil komme frem i tilvalgsmenyen.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover totalentre-prenørens tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Endringer kan medføre at total-entreprenør eller arkitekt må vurdere ønskene, og hvor kjøper i så fall må dekke disse kostnadene. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillat-elsen, avviker fra forskriftskrav eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

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

Alle tilvalg og endringer avtalefestes direkte mellom kjøper og totalentre-prenøren eller mellom kjøper og byggherres representant for tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bes-tilling av tilvalg og endringer. Eventuelle tilvalgsbestillinger inn-

betales til meglers klientkonto eller vil bli fakturert direkte fra totalen-treprenør. Tilvalg kan bli fakturert ved bestilling eller etter nærmere vilkår fastsatt av Selger eller totalentreprenør.

Det kan ikke påregnes at totalentre-prenøren vil påta seg å montere even-tuelle leveranser som kjøper bestiller på egenhånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig bruks tillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning. Elektro-tilvalg i betongvegger kan bli med synlige føringer. Det gis ikke anled-ning til endring av vinduer, elektriske installasjoner, avløp og vanntilførsel som del av tilvalgsprosessen. Konferer med megler om hvilke valg som er tatt for aktuell leilighet.

TEKNISKE ANLEGG

Dørklokke

Det leveres porttelefon med video-kamera ved inngangsdørene og ved garasjeport. Svarapparat med farge-skjerm i hver leilighet.

Elektrisk anlegg

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i sort utførelse. Synlige stikkontakter og bryter leveres som Elko Pluss, gjelder ikke i bod. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetsskiller av betong kan deler av det elektriske anlegget legges åpent med utenpå-liggende stikk. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastnings-vern og jordfeilvarslings-enhet/ bryter. Hovedsikring og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights med dimmer på bad, WC og i entré. Antall og plas-sering vil variere for de ulike leilighe-tene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights.

Under deler av overskapene på kjøk-ken leveres det belysning i form av LED stripe under overskap. Spesifisert tegning av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

En utvendig lampe/spot med nedlys og en stikkontakt per balkong eller markterrasse. Private takterrasser leveres med en stikkontakt og utvendig lampe(r) . Det elektriske anlegget for øvrig, leveres etter NEK 400.

TV/bredbånd

Det leveres ett stk data- og TV-punkt i stue. Dette avviker fra NEK700 kravet om antall punkt pr. m². Selger har anledning til å tegne abonnement for TV, internett, telefon, fibernett eller tilsvarende med inntil 3 års bind-ingstid på vegne av sameiet.

Sanitærutstyr/rørlegger

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. En foreløpig plass-ering er vist på kontraktstegning. Det leveres egen måler for forbruk av tappe vann i hver leilighet. Det plan-legges med unopax med integrert fordelerskap for boligens vann og varmesystem. Det blir plassbygde bad.

Brann

Det monteres røykdetektorer og brannslange eller pulverapparat i henhold til forskrift. Det er lagt opp til avstegningsknapp for brann-alarm i hver etasje. Dette er nær-mere beskrevet i FDV dokument-asjonen. Sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav. Det vil bli synlige sprinklerhoder i betong-tak.

Oppvarming og tappevann

Leilighetene oppvarmes med vann-båren gulvvarme fra sentralanlegg med forbruksmåler til hver bolig. Det planlegges med felles bereder-anlegg plassert i teknisk rom med

vannmåler for varmtvann til hver leilighet.

Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner og elektrisk varme-batteri. Det vil bli levert ventilasjonsaggregat i hver leilighet som vil bygge ut i rommet der aggregatet er plassert og påvirke BRA og rommets utforming. Aggregatet vil bli plassert i garde-robe i entré, i egen bod/teknisk rom, himling eller i bod tilknyttet soverom. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen, foreløpig plassering er vist på kontraktstegninger. Det vil bli avtrekksventilasjon fra kjøkken (evt. unntak der koketopp er plassert på kjøkkenøy).

Ventilator Slimline Røros 602-12 Safe med lys og integrert komfyrvakt med smarthusfunksjoner for måling av innneklima.

BYGNINGER UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Isolerte yttervegger av tre og betong. Fasademateriell samt takoverflater utarbeides etter arkitektens anbefalinger.

Markterrasser, balkonger og takterrasser

Tregulv på markterrasser, takterrasser og balkonger. Rekkverk i stål/alumi-niums profiler eller glass, og hånd-løpere i stål eller aluminiums-profiler. 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.

Postkasser

Felles postkassestativ på vegg i portrom eller i forbindelse med inn-gangspartier. Plassering bestemmes i detaljprosjekteringen.

Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør 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.

Solskjerming

Det vil bli levert solavskjerming på vinduer hvor det foreligger krav til dette.

FELLESANLEGG

Utomhus

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen iht. arkitek-tens beskrivelse. Gjerde iht. arkitek-tens beskrivelse monteres der det er krav til sikring på grunn av høyder.

Bakhage

Bakhagen er terrassert og opparbei-des med ulike beplantning og trær som med tiden vil fremstå frodig og grønn når vekstene har fått tid til å gro. En «sti» med fast dekke vil gå gjennom anlegget med mulighet for lek eller avslapning på en benk underveis.

Takterrasse

Takterrassen inndeles i soner hvor det i ulike soner er mulighet for dyrking av grønnsaker etc., utetrening (m/utedusj), soling/rekreasjon, ute-kjøkken mm. Sonene opparbeides med ulike materialer og med belysning og beplantning for å skape en hyggelig atmosfære.

Det vil bli etablert snøsmelteanlegg i kjørebanan til parkeringskjeller.

Det leveres utvendig belysning med lyssensor på fellesarealer i form av pullerter/lysmaster og lamper ved inngangspartiene og i nedkjørings-rampen.

Det vil bli levert en stikkontakt ut-vendig ved inngangspartiene, og i

garasjekjeller ved trapperom/heishus. Disse er tilknyttet fellesanlegget.

Det leveres frostsikre utekraner på fellesareal bakkeplan og takterrasse som muliggjør vanning av beplant-ning etc. Det vil også bli levert ute-dusj på felles takterrasse. Endelige plassering avklares under detaljpro-sjekteringen. Komplett leveranse iht. landskaps-arkitektens beskrivelse.

Selger forbeholder seg retten til å ferdigstille utomhusarealer etter fer-digstillelse av leiligheter avhengig av årstid.

Felles trapperom inkludert repos, gangarealer og inngangsparti

Det leveres flis i inngangsparti, i opptrinn, inntrinn, på repos og gang-arealer Sökkelflis på hoved-repos og gangarealer. Trappenese vil bli i en kontrastfarge. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Det leveres himling i hovedinngang og på hovedrepos. Underside av trapp vil bli malt. Rekkverk i trapper leveres i stål eller aluminium og med håndløper i rustfritt stål. Komplett leveranse iht. arkitektens beskrivelse.

Heis

Heis fra garasjeanlegget og opp til alle leilighetenes inngangsplan, direkte eller via bodrom. Alarmover-føring til vaktsentral.

Garasjekjeller

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motor drift, porttelefon med video-kamera og kodetablå. En fjern-betjent portåpner leveres per parkeringsplass, alternativt GSM basert åpningssystem. Garasje-anlegget utføres i ubehandlet betong, som støvbindes i hvitt.

Skjolder vil kunne forekomme. Gulv vil være asfalt- eller betongdekke. Garasjeanlegget blir avtrekksventi-lert uten oppvarming og drenering. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme i ga-

rasjean-legget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen er 220 cm. I områder med tekniske føringer kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/ nføringer blir synlige i himlingen.

Garasjeplasser leveres og utføres iht. forskriftskrav. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret. Det tas forbehold om mindre avvik på stør-relsen på parkeringsplassene. Det vil bli levert EI-bil lader på alle plasser. Dette vil være et fleksibelt ladesystem med laststyring som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Sykkelparkering

Sykelstativer leveres iht. utomhus-plan.I tillegg etableres plass til sykler i parkeringskjeller. Det vil bli levert sykkelvask i prosjektet.

Sportsboder

Sportsboder leveres i bodanlegg i garasjekjeller med inndelingssystem i utførelse stålplater/nettingvegger. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres med hengelås på sylinder. Det kan forekomme tekniske instal-lasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør, sprinklerhoder og lignende).

Låssystem

Eget låssystem med nøkkel som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet, postkasse, garasje, sportsbod- og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

Bøttekott

Det leveres ett bøttekott i kjeller/ under etasje med varmt- og kaldtvann samt utslagsvask.

Renovasjon

Det etableres sem-inedgravd avfallssystem for boligene, iht. kildesortering fra renovasjonsetaten.

Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum, samt pumpekum på grunn- og dreneringsvann, dersom dette er nødvendig på grunn av fall-forhold eller fordi det blir vesentlig mye dyrere å etablere selvfall sammenl ignet med pumpekummer.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

Arealangivelse

Arealene som er oppgitt er bruks-areal (BRA) i henhold til NS 3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan fore-komme.

De oppgitte romstørrelser på plan-tegningene er uten innvendige vegger og samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbe-hold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Det samme gjelder terskler og nivåforskjeller. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

FDV dokumentasjon

Til hver leilighet vil det medfølge en brukerinstruks med FDV-dokumen-tasjon (Forvaltning, Drift og Vedlike-hold). Som blant annet inneholder en vedlikeholdsinstruks, hvor det fremgår hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheteni tillegg til oversikt over kontakt-personer/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

Prosjektet er per i dag ikke detalj-prosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

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

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og material valg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgspros-pektet ikke er bindende for detalj-utforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplys-ninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Illustrasjoner i salgsprospektet er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler på møblering, farge-valg, dør- og vindusutforming/inn-deling, detaljer på inn- og utvendige fellesarealer, fasadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitets-beskrivelse i prospektet. På de en-kelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme

gjelder garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaske-maskin på vaskerom og stiplete løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustra-sjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve pris-avslag. Det bemerkes også at beplanting tar tid og det må derfor påregnes at enkelte planter/busker trenger noen år på seg.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

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

Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere prisen på usolgte leiligheter.

Det tas forbehold om trykkfeil. For øvrig gjelder øvrige forbehold omtalt andre steder i salgs dokumentasjonen.

Oslo, 16.10.2024

ROMSKJEMA

Oslo, 16.10.2024

Rom	FAST INNREDNING		GULV		VEGGER, VINDUER OG INNERDØRER			TAK		ELEKTRO		VARME OG VENTILASJON	
Kjøkken	Kjøkken-leverandør:	HTH.	Gulv:	Slipt betong 1. etg på messaninleiligheter. Øvrige leiligheter leveres med 1-stavs lys matt lakkert parkett. Bredde 140-180 mm.	Gips/betong:	Sparklet og malt eller eventuelt rå betong etter arkitektens valg.		Himling:	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Mesaninleiligheter: Betonghimling leveres med klar støvbinding for å gi synlig betongstruktur med «industrielt» preg.	Brytere:	Elko Plus, dimmebryter i sort.	Ventilasjons-hette:	Ventilator Slimline Røros 602-12 Safe med lys og integrert komfyrvakt med smarthusfunksjoner for måling av inneklima.
	Kjøkkentype:	Overskap og underskap Base uten grep, med gripelist og innfelt LED belysning. Underskap og høyskap Base Forkanter på skrog i samme farge som dørfronten. Skuffelook på alle benkeskap der hvor det er mulig. Enkelte overskap erstattes av åpne hyller der det er mulig. Takhøye skap. Avstand mellom overskap og benkeskap 50-60 cm.	Fotlist:	Ingen fotlist i 1. etg; gjelder kun messaninleiligheter. Øvrige leiligheter leveres med fotlister i eik rettkant i tilnærmet samme farge som parkett.	Farge/NCS kode:	Sheer Grey NCS 2102-Y26R. Akrylmaling, glansgrad 05.		Taklist:	Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg.	Stikk-kontakter:	Elko Plus sort. Høyde plassering stikk over benk 100-110 mm.	Oppvarming:	Vannbåren gulvvarme.
	Fronter:	HTH Base grønn NCS S7500-B80G.			Vinduer:	Vindussmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing samme farge som vegg. Vindusomramming malt NCS S8500-N.		Nedforet himling:	I områder med tekniske installasjoner i tillegg til entré og bad.	Belysning:	Led stripe under overskap. LED stripe leveres av HTH.		
	Benkeplate:	Laminat Industriel metal 628 tykkelse 20 mm med F32 forkant.			Dører/gerikter:	Sweedor stable Advance-line. Utførelse: sort , massiv fyllingsdør. NCS S8500-N. Høyde: 210 cm. Gerikter flekksparkles og males sort samme farge som dør NCS S8500-N.				Belysning Tak:	SG SIB TUBE spotskinne sort utførelse inkl.dimmebryter. Må tilpasses hvert enkelt kjøkken. Leveres kun i messaninleilighene.		
	Håndtak:	Line, sort utførelse 20 cm.			Dørhåndtak:	Habo New York sort. ART.NR: 17100. NOBB NR: 49057498.					Det leveres enkelt stikk på vegg mot himling (forberedt for taklampe) type Elko Plus sort. Plasseres i overgang vegg/tak. Plassering spesifiseres nærmere.		
	Foring:	Det leveres gipsforing til tak i samme farge som vegg.											
	Kjøkkenvask:	Franke Mythos grafite.											
Kjøkken-batteri:	Dornbracht modell Tara i utførelse matt sort.												
Hvitevarer:	Integrerte hvitevarer fra Siemens. Komfyr med pyrolyse.												

Rom	FAST INNREDNING		GULV		VEGGER, VINDUER OG INNERDØRER	
Stue			Gulv:	Slipt betong 1. etg på mes-saninleiligheter. Øvrige leiligheter leveres med 1-stavs lys matt lakkert parkett. Bredde 140-180 mm.	Gips:	Sparklet og malt ellereventuelt rå betong etter arkitektens valg.
			Fotlist:	Leveres med fotlister i eik rettkant i tilnærmet samme farge som parkett.	Farge/ NCS kode:	Sheer Grey NCS 2102-Y26R. Akrylmaling, glansgrad 05.
					Vinduer:	Vindussmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing samme farge som vegg. Vindusomramming malt NCS S8500-N.
					Dører/ gerikter:	Sweedor stable Advance-line. Utførelse: sort, massiv fyllingsdør. NCS S8500-N. Høyde: 210 cm. Gerikter flekksparkles og males sort samme farge som dør NCS S8500-N.
					Dør- håndtak:	Habo New York sort ART.NR: 17100. NOBB NR: 49057498.

Entré	Skap:	Det leveres ikke garde-robekap.	Gulv:	Leveres med 1-stavs lys matt lakkert parkett. Bredder 140-180 mm.	Gips:	Sparklet og malt.
			Fug:		Farge/ NCS kode:	Sheer Grey NCS 2102-Y26R. Akrylmaling, glansgrad 05.
			Fotlist:	Leveres med fotlister i eik rettkant i tilnærmet samme farge som parkett.	Ytterdør:	Iht. arkitektens fargevalg.

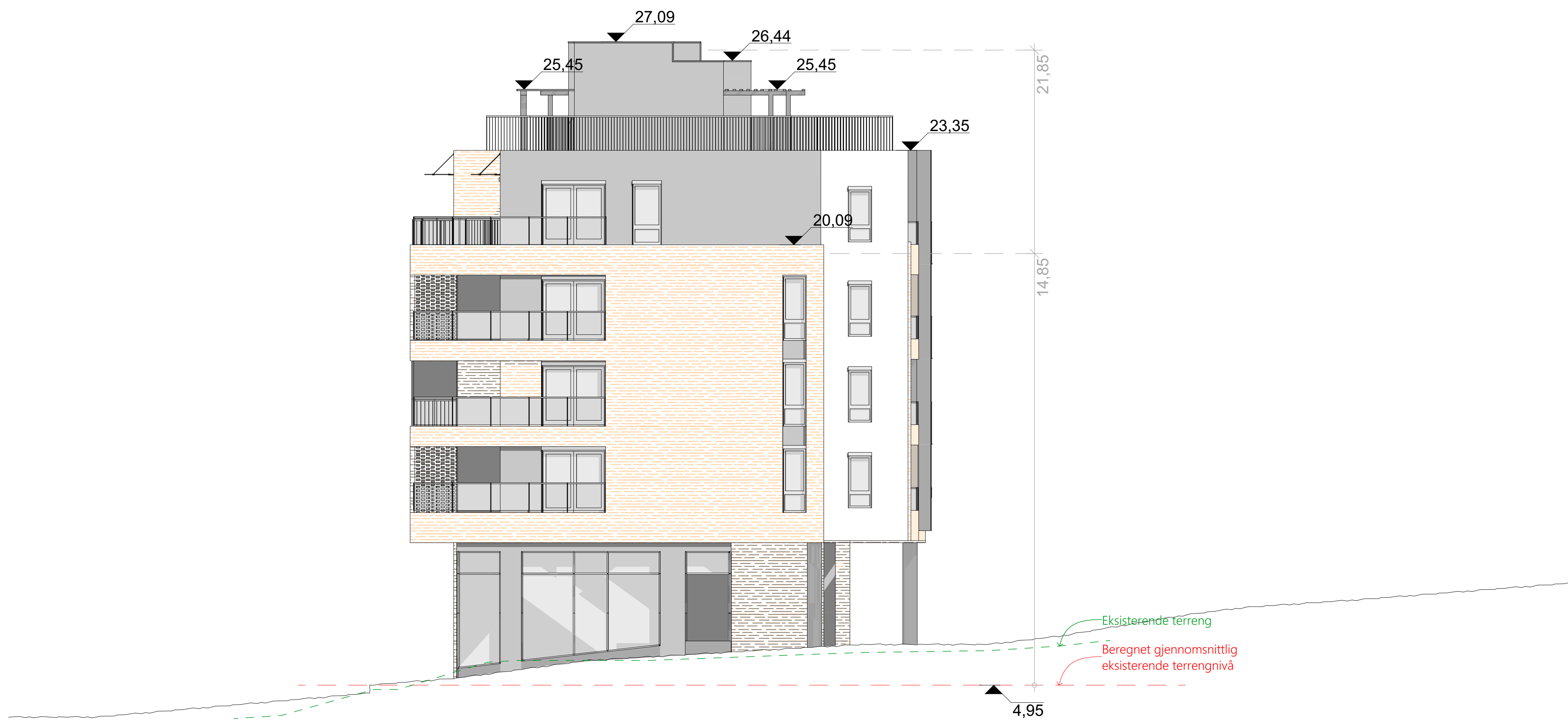
Soverom 1/2/3	Skap:	Det leveres ikke garde-robekap.	Gulv:	Leveres med 1-stavs lys matt lakkert parkett. Bredde 140-180 mm.	Gips:	Sparklet og malt.
			Fotlist:	Leveres med fotlister i eik rettkant i tilnærmet samme farge som parkett.	Farge/ NCS kode:	Sheer Grey NCS 2102-Y26R.
					Vinduer:	Vindussmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing samme farge som vegg, vindusbrett leveres i vannbestandig malt mdf i samme farge som vegg.
					Dører/ gerikter:	Sweedor stable Advance-line. Utførelse: sort , massiv fyllingsdør NCS S8500-N. Høyde: 210 cm. Gerikter flekksparkles og males sort samme farge som dør NCS S8500-N.
					Dørhåndtak:	Habo New York sort ART.NR: 17100. NOBB NR: 49057498.

TAK		ELEKTRO		VARME OG VENTILASJON	
Himling:	Sparklet og malt gips/ betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Mesantinleiligheter: Betonghimling leveres med klar støvbinding for å gi synlig betongstruktur med «industrielt» preg.	Brytere:	Elko Plus, sort.	Oppvarming:	Vannbåren gulvvarme.
Taklist:	Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg.	Stikkkon- takter:	Elko Plus, sort.		
Nedforet himling:	I områder med tekniske installasjoner i tillegg til entré og bad.		Det leveres ett stk. TV-uttak i stue.		

Himling:	Sparklet og malt gips/ betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit.	Dimmer:	Elko Plus, sort.	Oppvarming:	Vannbåren gulvvarme.
Taklist:	Listfri overgang.	Stikk- kontakter:	Elko Plus, sort.		
Nedforet himling:	I områder med tekniske instal- lasjoner.	Belysning:	Downlights med dimmer type SG Soft Dimtowarm med inntrukken lyskilde. Smal fals.		

Himling:	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit.	Brytere:	Elko Plus, sort.	Oppvarming:	Ingen oppvarmingskilde, panelovn kan velges som tilvalg. Vannbåren varme kan leveres som tilvalg.
Taklist:	Listfri overgang.	Stikk- kontakter:	Elko Plus, sort.		
Nedforet himling:	I områder med tekniske instal- lasjoner.		Det leveres en stikkontakt på vegg forberedt for panelovn.		

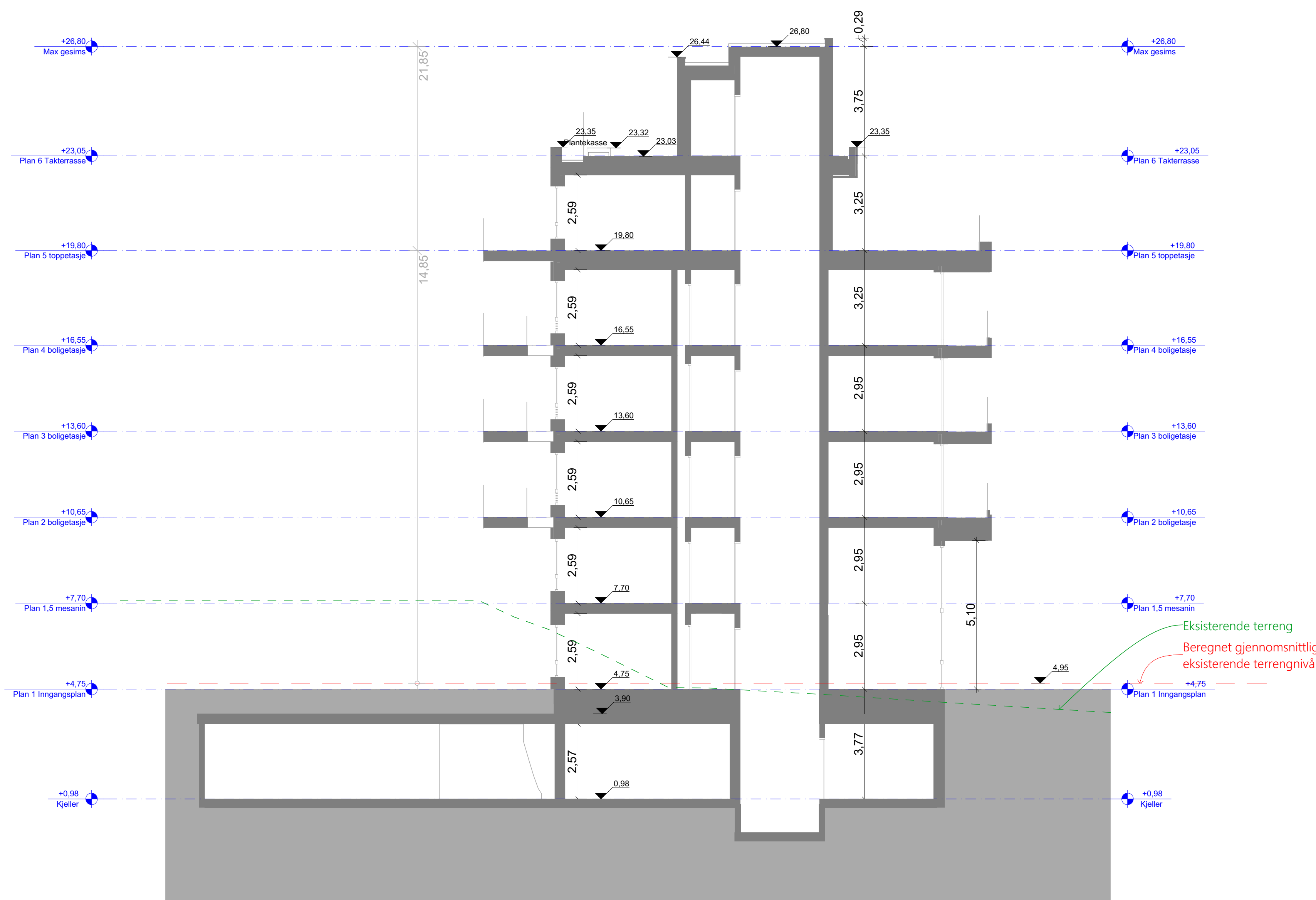
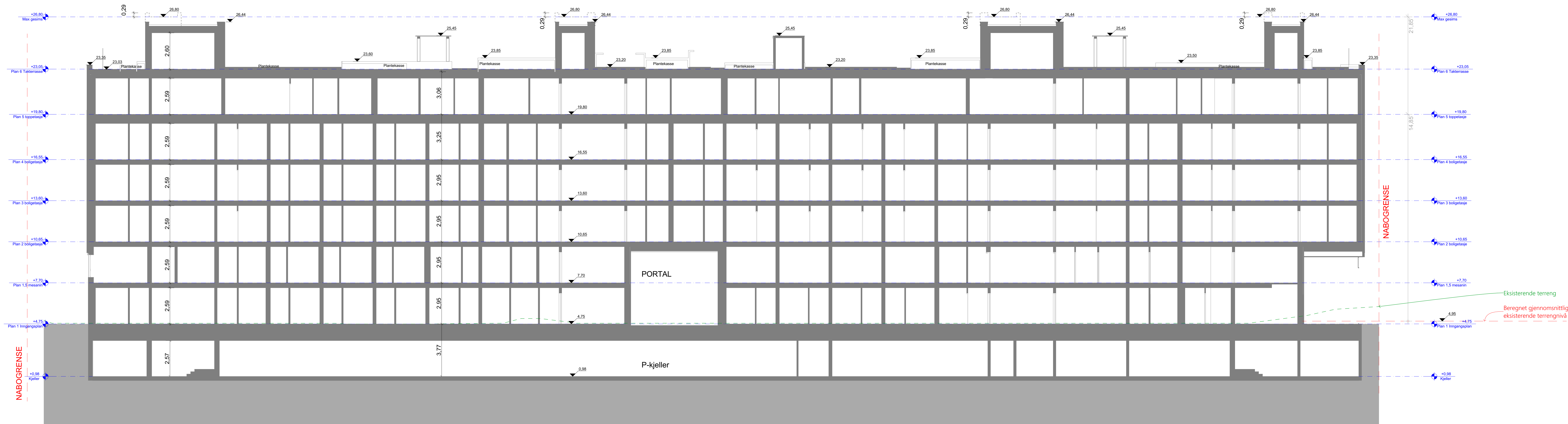
Rom	FAST INNREDNING		GULV		VEGGER, VINDUER OG INNERDØRER			TAK		ELEKTRO		VARME OG VENTILASJON		
Bad 1 Bad 2 (plass-bygd)	Baderoms-innredning:	Baderomsinnredning med to skuffer fra HTH, Focus laminat med sort eik og koksgrå front, med heldekkende servant Kuma Square 50-7 hvit.	Fliser:	Mirage Norr RR 15 NAT 60x60 cm Flisskjema utarbeides og forelegges byggherren for godkjennelse.	Flis typ.1:	VITRA 10X30CM RAL 9016A monteres stående format på alle vegger.		Himling:	Sparklet og malt gips/betong, ingen synlige v-fuger. Farge/NCS S0500-N.	Dimmer og brytere:	Elko Plus sort Det leveres dimmer til downlights i tak og bryter til lys i speil.	Oppvarming:	Vannbåren varme. Termostat med gulvføler.	
	Speil:	Utenpåliggende rundt speil med integrert lys over vask.	Fugefarge:	PCI 19 Basalt.	Fugefarge:	PCI 23 lyse grå.		Taklist:	Listfri overgang mellom vegg og tak.	Stikkkontakt:	Elko Plus sort.		Plassering av vannskap i bad , bod eller entré/gang. Det planlegges med unopax løsning i bad.	
	Toalett:	Vegghengt, Duravit ME by Starck	Flis i nedsenket dusjsone:		Dør/gerikter:	Sweedor stable Advanceline. Utførelse: sort, massiv fyllingsdør. NCS S8500-N. Høyde: 210 cm. Gerikter flekksparkles og males sort samme farge som dør NCS S8500-N.	Dørhåndtak:	Habo New York sort ART.NR: 17100. NOBB NR: 49057498.	Belysning tak:	Downlights med dimmer type SG Soft Dimtowarm med inntrukket lyskilde. Hvit utførelse.	Belysning over speil:			Tagline on profile sort utførelse på egen bryter. Monteres i tak i speilets bredde 80/60 cm.
	Spyleknapp:	Geberit Sigma 50 sort krom. Unopax fordelerskap med vann- og varmfordeling samt innebygd sisterne for toalett.							Vask/tørk:	Stikk leveres på ett bad.	En stikk plassert ved siden av møbel			
	Dusjvegger:	Klart glass type Arc 12 med sorte profiler fra INR.												
	Servantbatteri:	Dornbracht Meta GRANDE 1-greps blandebatteri for servant uten oppløftsventil i utførelse Matt sort.												
	Dusjbatteri:	Dornbracht Meta/Tara med dusjtermostat og hånddusj Matt sort.												
	Slukrist:	Hjørnesluk.												
	Vask/tørk:													
Bod			Gulv:	Leveres med 1-stavs lys matt lakkert parkett. Bredde 140-180 mm.	Gips:	Sparklet og malt.	Himling:	Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit.	Brytere:	Elko Plus sort.	Oppvarming:	Ingen oppvarmingskilde.		
			Fotlist:	Leveres med fotlister i eik rettkant i tilnærmet samme farge som parkett.	Farge/NCS kode:	Sheer Grey NCS 2102-Y26R. Akrylmaling, glans-grad 05.	Taklist:	Listfri overgang.	Stikkkontakt:	Elko Plus sort.				
					Dør/gerikter:	Sweedor stable Advanceline. Utførelse: sort, massiv fyllingsdør NCS S8500-N. Høyde: 210 cm. Gerikter flekksparkles og males sort samme farge som dør NCS S8500-N.	Nedforet himling:	I områder med tekniske installasjoner.	Belysning:	Rund LED-plafond med med hvit ramme, type Disc 290 fra SG Armaturen				
Privat uteplass (balkong, markterrasse, takterrasse)				Tredekke type Møre royal eller tilsvarende. Brun.			Betonghimling evt. himlingsplater i fibersementtetter arkitektens valg.	Bryter	En bryter til utelys kan plasseres på innside vegg evt. ute på balkong.					
								Stikk	Dobbelt stikk.					
								Belysning	Utelampe/ veggspot ihht. materialbeskrivelse fra arkitekt.					



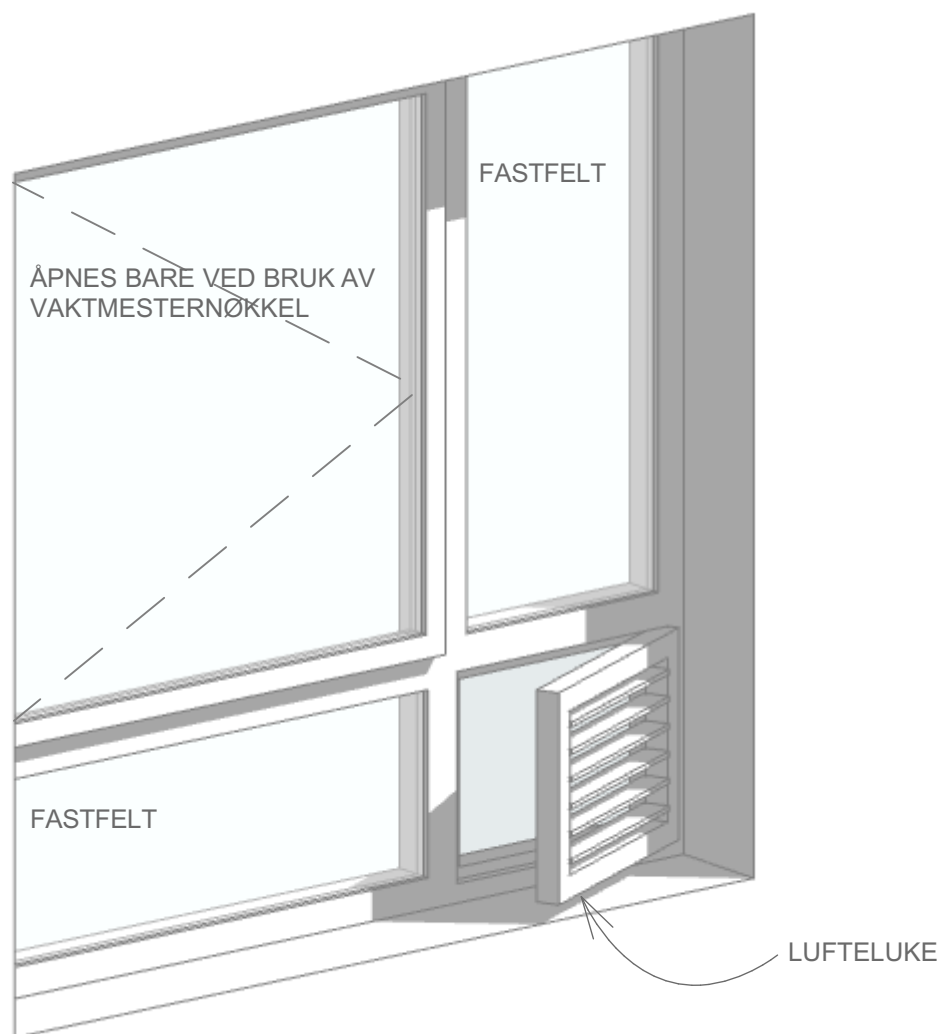
Prinsessealléen 8 Prinsessealléen Eiendom AS Tone@neptuneproperties.no		
Salgstegning		Tegner: NP Kntf: TK
Rev:	Dato: 11.03.22.	



Prinsessealléen 8		 DELTA arkitektur	
Prinsessealléen Eiendom AS Tone@neptuneproperties.no		Tord Klungrehaug 97030740 Tord@delta-ark.no	
Salgstegning			
Fasade nord og vest		Tegner: NP	
Rev:	Dato: 11.03.22.	Kntr:	TK



BRANNVINDU FRA INNSIDEN



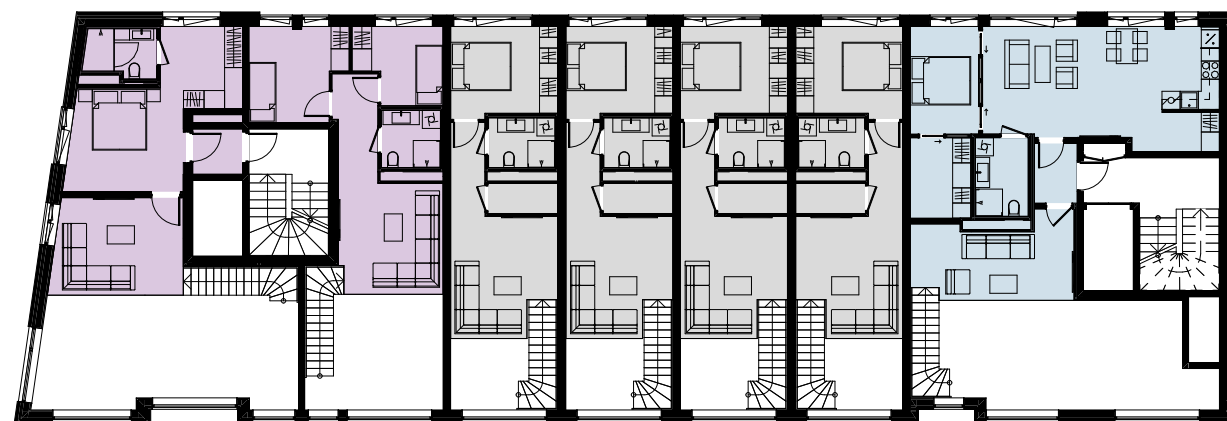


4/5r	4/5r	3/4r	3/4r	3/4r	3/4r	6/7r
101	102	103	104	105	106	107
74,5 m ²	53,5 m ²	45 m ²	45 m ²	45 m ²	45 m ²	93,5 m ²

Plan 1. etasje

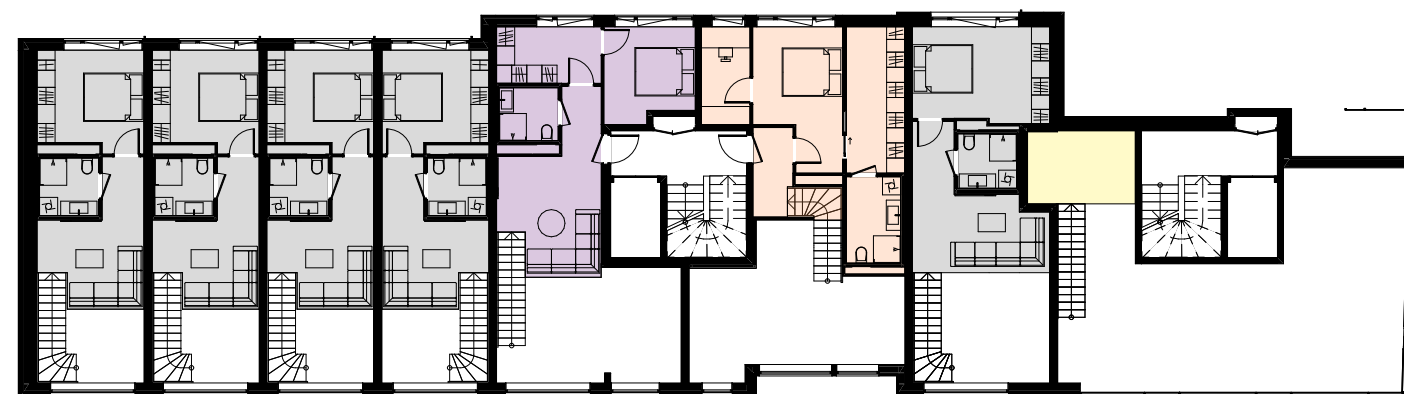


3/4r	3/4r	3/4r	3/4r	4/5r	5r	3/4r	Næring
108	109	110	111	112	113	114	71,5 m ²
39 m ²	39 m ²	39 m ²	39 m ²	60,5 m ²	63,5 m ²	50,5 m ²	



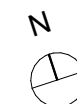
4/5r	4/5r	3/4r	3/4r	3/4r	3/4r	6/7r
101	102	103	104	105	106	107
43,5 m ²	39,5 m ²	35 m ²	35 m ²	35 m ²	35 m ²	68 m ²

Plan mesanin



3/4r	3/4r	3/4r	3/4r	4/5r	5r	3/4r	Næring
108	109	110	111	112	113	114	8,5 m ²
29 m ²	29 m ²	29 m ²	29 m ²	37 m ²	41 m ²	34 m ²	

- 5- roms leilighet
- 3/4- roms leilighet
- 4/5- roms leilighet
- 6/7 - roms leilighet
- Næring



Salgsplaner		DELTA arkitekter	
Side.	01	Tegner.	NP
Plan 1 og mesanin		Dato.	11.03.22
Rev.		Kntr.	TK
		Skala.	1:250 (A3)



Plan 2. etasje



Plan 3. etasje



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

Salgsplaner		DELTAarkitekter
Side.	02	
Plan 2 og 3		
Rev.		
Tegner.	NP	Dato. 11.03.22
Kntr.	TK	Skala. 1:250 (A3)

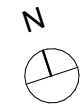


Plan 4. etasje

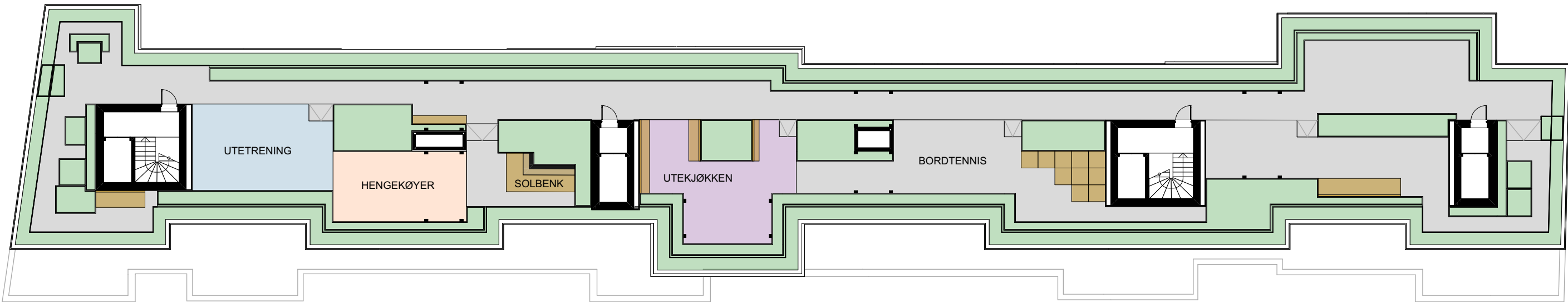


Plan 5. etasje

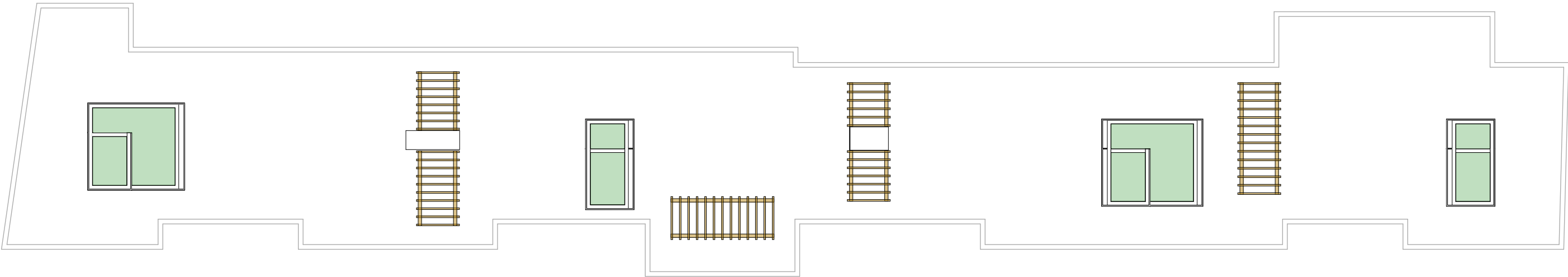
- 2- roms leilighet
- 3- roms leilighet
- 4- roms leilighet



Salgsplaner			
Side.	03	Tegner.	NP
Plan 4 og 5		Dato.	11.03.22
Rev.		Kntr.	TK
		Skala.	1:250 (A3)



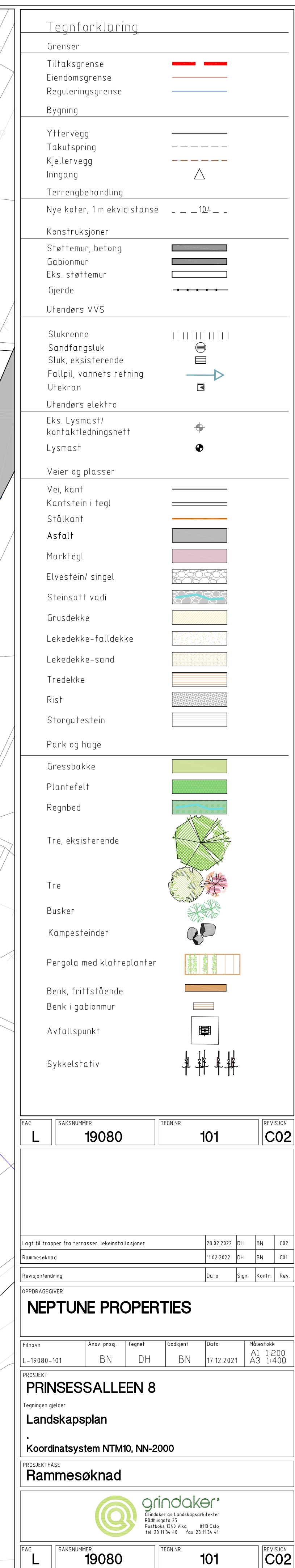
Plan takterrasse

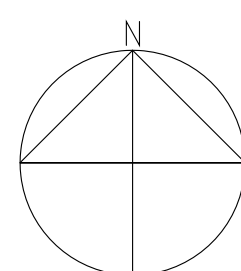


Plan heishus



Salgsplaner		 DELTA <i>arkitekter</i>	
Side.	04		
Takterrasse og heishus		Tegner. NP	Dato. 11.03.22
Rev.		Kntr. TK	Skala. 1:250 (A3)





FAG	SAKSNUMMER	TEGN NR	REVISJON
L	19080	102	E02

FAG	SAKSNUMMER	TEGNR.	REVISJON
L	19080	102	E02

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

V E D T E K T E R

for

Prinsessealléen Boligsameie

12. mai 2022

(org. nr. xxx xxx xxx)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Prinsessealléen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet er planlagt å bestå av 76 boligseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 660 i Oslo kommune.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- terrasse
- annet

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

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

Sameiebrøken bygger hovedsakelig på BRA for bruksenhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

DISSE VEDTEKTER ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED UTVIKLING AV PROSJEKTET MV. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN DE ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE.

DA ALLE OFFENTLIGE VEDTAK IKKE ER FATTET, VERKEN EIENDOMSSTRUKTURERING ELLER SALGET ER GJENNOMFØRT, TAS DET SPESIELT FORBEHOLD OM AT PROSJEKTET/DELER AV PROSJEKTET KAN FÅ EN ANNEN ORGANISERING. ENDRINGER I ORGANISERINGEN KAN BLANT ANNET PÅVIRKE SAMEIETS STØRRELSE, ANTALL SEKSJONSEIERE OG STØRRELSEN PÅ FELLESKOSTNADENE SAMT HVILKE AVTALER SOM MÅ INNGÅS OM PROSJEKTET BLIR ORGANISERT I FLERE SEKSJONSEIER.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Slike tiltak skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Renovasjon for boligene ivaretas på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonen (forretningslokalet), skal håndteres separat for næringsseksjonen. Det legges opp til et eget felles renovasjonspunkt for alle boligselskapene i prosjektområdet utenfor sameiets eiendom.

(7) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

DISSE VEDTEKTER ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED UTVIKLING AV PROSJEKTET MV. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN DE ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE.

DA ALLE OFFENTLIGE VEDTAK IKKE ER FATTET, VERKEN EIENDOMSSTRUKTURERING ELLER SALGET ER GJENNOMFØRT, TAS DET SPESIELT FORBEHOLD OM AT PROSJEKTET/DELER AV PROSJEKTET KAN FÅ EN ANNEN ORGANISERING. ENDRINGER I ORGANISERINGEN KAN BLANT ANNET PÅVIRKE SAMEIETS STØRRELSE, ANTALL SEKSJONSEIERE OG STØRRELSEN PÅ FELLESKOSTNADENE SAMT HVILKE AVTALER SOM MÅ INNGÅS OM PROSJEKTET BLIR ORGANISERT I FLERE SEKSJONSEIER.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte

DISSE VEDTEKTER ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED UTVIKLING AV PROSJEKTET MV. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN DE ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE.

DA ALLE OFFENTLIGE VEDTAK IKKE ER FATTET, VERKEN EIENDOMSSTRUKTURERING ELLER SALGET ER GJENNOMFØRT, TAS DET SPESIELT FORBEHOLD OM AT PROSJEKTET/DELER AV PROSJEKTET KAN FÅ EN ANNEN ORGANISERING. ENDRINGER I ORGANISERINGEN KAN BLANT ANNET PÅVIRKE SAMEIETS STØRRELSE, ANTALL SEKSJONSEIERE OG STØRRELSEN PÅ FELLESKOSTNADENE SAMT HVILKE AVTALER SOM MÅ INNGÅS OM PROSJEKTET BLIR ORGANISERT I FLERE SEKSJONSEIER.

bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

(3) Det skal være ensartet utforming/uttrykk på fasade/utearealet i sameiet. Dette innebærer at det ikke er anledning til andre endringer/type produkter og størrelser enn det som til enhver tid er godkjent av styret/årsmøte.

(4) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta resekjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5. Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Dette punktet er ikke endelig fastsatt så det kan bli betydelig endringer. Selger står fritt til å organisere parkeringsplassene på den måten som selger anser hensiktsmessig. Parkeringsplassene i parkeringskjelleren planlegges organisert som tilleggsdel eller egne seksjoner med egne vedtekter.

Selger vil også kunne fastsette bestemmelser om at parkeringsplassene ikke kan selges til andre enn eiere av boliger i sameiet samt at selger kan fastsette andre bestemmelser som selger anser hensiktsmessig, se mer forbeholdene i prospektet.

DISSE VEDTEKTER ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED UTVIKLING AV PROSJEKTET MV. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN DE ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE.

DA ALLE OFFENTLIGE VEDTAK IKKE ER FATTET, VERKEN EIENDOMSSTRUKTURERING ELLER SALGET ER GJENNOMFØRT, TAS DET SPESIELT FORBEHOLD OM AT PROSJEKTET/DELER AV PROSJEKTET KAN FÅ EN ANNEN ORGANISERING. ENDRINGER I ORGANISERINGEN KAN BLANT ANNET PÅVIRKE SAMEIETS STØRRELSE, ANTALL SEKSJONSEIERE OG STØRRELSEN PÅ FELLESKOSTNADENE SAMT HVILKE AVTALER SOM MÅ INNGÅS OM PROSJEKTET BLIR ORGANISERT I FLERE SEKSJONSEIER.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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. Den som blir pålagt å bytte bort en plass han har kjøpt/oppgradert med ladestasjon, kan kreve at den som får byttet til seg plassen bekoster etablering av en tilsvarende stasjon på plassen det byttes til dersom denne plassen ikke er tilrettelagt for lading. 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. Opphører behovet for HC plass har opprinnelig eier rett til å bytte tilbake til opprinnelig kjøpt HC plass.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Driftskostnadene dekker blant annet følgende poster:

- Kommunale avgifter
- Strøm og oppvarming i fellesarealer
- Snøbrøyting
- Trappevask
- Plenklipping
- Innvendig og utvendig vedlikehold av fellesareal
- Forretningsførerhonorar
- Revisjon
- Forsikring av bygninger
- Vaktmestertjeneste

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 40 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 60 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

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

DISSE VEDTEKTER ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED UTVIKLING AV PROSJEKTET MV. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN DE ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE.

DA ALLE OFFENTLIGE VEDTAK IKKE ER FATTET, VERKEN EIENDOMSSTRUKTURERING ELLER SALGET ER GJENNOMFØRT, TAS DET SPESIELT FORBEHOLD OM AT PROSJEKTET/DELER AV PROSJEKTET KAN FÅ EN ANNEN ORGANISERING. ENDRINGER I ORGANISERINGEN KAN BLANT ANNET PÅVIRKE SAMEIETS STØRRELSE, ANTALL SEKSJONSEIERE OG STØRRELSEN PÅ FELLESKOSTNADENE SAMT HVILKE AVTALER SOM MÅ INNGÅS OM PROSJEKTET BLIR ORGANISERT I FLERE SEKSJONSEIER.

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

(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Det er vannbåren gulvvarme, oppvarming avregnes etter forbruk.
- Kostnader til TV/bredbånd fordeles med like deler pr boligseksjon
- Ventilasjon er knyttet til seksjonenes egne strømmålere
- Det installeres målere for varmtvann i hver leilighet, forbruk avregnes.

Dette punktet tilpasses endelig organisering:

(5) Følgende gjelder for parkeringsplasser i garasje:

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen, som sameiet har ansvar for:

- vedlikehold og drift av tekniske anlegg knyttet til garasjekjelleren,
- vedlikehold og utskiftning av port og dører til garasjekjelleren,
- vedlikehold av adkomstarealer knyttet til garasjekjelleren,
- vaktmestertjenester og andre vedlikeholdstjenester som gjelder garasjekjelleren,
- årlig rengjøring av dekke i garasjekjelleren,
- kostnader til oppvarming og belysning i garasjekjelleren,
- andre vedlikeholds – og driftskostnader som åpenbart knytter seg til garasjekjelleren.

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, enten parkeringsplassen disponeres som tilleggsdel til seksjon eller som egen næringsseksjon, hvorav hver parkeringsplass teller som 1. Kostnadene fordeles dermed med 1/xx på hver seksjonseier som disponerer parkeringsplass i garasjen. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal dermed ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken, men slik som angitt her.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

DISSE VEDTEKTER ER Å BETRakte SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED UTVIKLING AV PROSJEKTET MV. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN DE ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE.

DA ALLE OFFENTLIGE VEDTAK IKKE ER FATTET, VERKEN EIENDOMSSTRUKTURERING ELLER SALGET ER GJENNOMFØRT, TAS DET SPESIELT FORBEHOLD OM AT PROSJEKTET/DELER AV PROSJEKTET KAN FÅ EN ANNEN ORGANISERING. ENDRINGER I ORGANISERINGEN KAN BLANT ANNET PÅVIRKE SAMEIETS STØRRELSE, ANTALL SEKSJONSEIERE OG STØRRELSEN PÅ FELLESKOSTNADENE SAMT HVILKE AVTALER SOM MÅ INNGÅS OM PROSJEKTET BLIR ORGANISERT I FLERE SEKSJONSEIER.

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha inntil 4 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

DISSE VEDTEKTER ER Å BETRakte SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED UTVIKLING AV PROSJEKTET MV. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN DE ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE.

DA ALLE OFFENTLIGE VEDTAK IKKE ER FATTET, VERKEN EIENDOMSSTRUKTURERING ELLER SALGET ER GJENNOMFØRT, TAS DET SPESIELT FORBEHOLD OM AT PROSJEKTET/DELER AV PROSJEKTET KAN FÅ EN ANNEN ORGANISERING. ENDRINGER I ORGANISERINGEN KAN BLANT ANNET PÅVIRKE SAMEIETS STØRRELSE, ANTALL SEKSJONSEIERE OG STØRRELSEN PÅ FELLESKOSTNADENE SAMT HVILKE AVTALER SOM MÅ INNGÅS OM PROSJEKTET BLIR ORGANISERT I FLERE SEKSJONSEIER.

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

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

7-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

DISSE VEDTEKTER ER Å BETRakte SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED UTVIKLING AV PROSJEKTET MV. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN DE ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE.

DA ALLE OFFENTLIGE VEDTAK IKKE ER FATTET, VERKEN EIENDOMSSTRUKTURERING ELLER SALGET ER GJENNOMFØRT, TAS DET SPESIELT FORBEHOLD OM AT PROSJEKTET/DELER AV PROSJEKTET KAN FÅ EN ANNEN ORGANISERING. ENDRINGER I ORGANISERINGEN KAN BLANT ANNET PÅVIRKE SAMEIETS STØRRELSE, ANTALL SEKSJONSEIERE OG STØRRELSEN PÅ FELLESKOSTNADENE SAMT HVILKE AVTALER SOM MÅ INNGÅS OM PROSJEKTET BLIR ORGANISERT I FLERE SEKSJONSEIER.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får

DISSE VEDTEKTER ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED UTVIKLING AV PROSJEKTET MV. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN DE ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE.

DA ALLE OFFENTLIGE VEDTAK IKKE ER FATTET, VERKEN EIENDOMSSTRUKTURERING ELLER SALGET ER GJENNOMFØRT, TAS DET SPESIELT FORBEHOLD OM AT PROSJEKTET/DELER AV PROSJEKTET KAN FÅ EN ANNEN ORGANISERING. ENDRINGER I ORGANISERINGEN KAN BLANT ANNET PÅVIRKE SAMEIETS STØRRELSE, ANTALL SEKSJONSEIERE OG STØRRELSEN PÅ FELLESKOSTNADENE SAMT HVILKE AVTALER SOM MÅ INNGÅS OM PROSJEKTET BLIR ORGANISERT I FLERE SEKSJONSEIER.

flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

DISSE VEDTEKTER ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED UTVIKLING AV PROSJEKTET MV. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN DE ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE.

DA ALLE OFFENTLIGE VEDTAK IKKE ER FATTET, VERKEN EIENDOMSSTRUKTURERING ELLER SALGET ER GJENNOMFØRT, TAS DET SPESIELT FORBEHOLD OM AT PROSJEKTET/DELER AV PROSJEKTET KAN FÅ EN ANNEN ORGANISERING. ENDRINGER I ORGANISERINGEN KAN BLANT ANNET PÅVIRKE SAMEIETS STØRRELSE, ANTALL SEKSJONSEIERE OG STØRRELSEN PÅ FELLESKOSTNADENE SAMT HVILKE AVTALER SOM MÅ INNGÅS OM PROSJEKTET BLIR ORGANISERT I FLERE SEKSJONSEIER.

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Vedtektsendringer

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtekter kan ikke skje uten samtykke fra Boligbyggelaget Usbl:

- vilkår for å være seksjonseier i sameiet
- bestemmelse om forkjøpsrett til seksjon i sameiet
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11. Forsikring

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Bolig nr	Opprinnelig kostpris	FORDELINGSNØKLER			FELLESKOSTNADER PR MÅNED			
		Areal BRA Alle	Likt Alle	60% areal 40% flatt Alle	Driftskostnad	TV / Bredbånd	A konto varme	Sum felleskostnader pr måned
		AREAL	FLATT	KOMBI	KOMBI	FLATT	AREAL	
>>								
101	-	118,0	1	9 770	3 951	425	2 126	6 502
102	-	93,0	1	8 270	3 344	425	1 675	5 444
103	-	80,0	1	7 490	3 029	425	1 441	4 895
104	-	80,0	1	7 490	3 029	425	1 441	4 895
105	-	80,0	1	7 490	3 029	425	1 441	4 895
106	-	80,0	1	7 490	3 029	425	1 441	4 895
107	-	161,5	1	12 380	5 007	425	2 909	8 341
108	-	68,0	1	6 770	2 738	425	1 225	4 388
109	-	68,0	1	6 770	2 738	425	1 225	4 388
110	-	68,0	1	6 770	2 738	425	1 225	4 388
111	-	68,0	1	6 770	2 738	425	1 225	4 388
112	-	97,5	1	8 540	3 454	425	1 756	5 635
113	-	104,5	1	8 960	3 623	425	1 882	5 930
114	-	84,5	1	7 760	3 138	425	1 522	5 085
201	-	87,5	1	7 940	3 211	425	1 576	5 212
202	-	53,5	1	5 900	2 386	425	964	3 775
203	-	44,5	1	5 360	2 168	425	802	3 395
204	-	44,5	1	5 360	2 168	425	802	3 395
205	-	44,5	1	5 360	2 168	425	802	3 395
206	-	44,5	1	5 360	2 168	425	802	3 395
207	-	80,0	1	7 490	3 029	425	1 441	4 895
208	-	50,5	1	5 720	2 313	425	910	3 648
209	-	50,0	1	5 690	2 301	425	901	3 627
210	-	41,5	1	5 180	2 095	425	748	3 268
211	-	41,5	1	5 180	2 095	425	748	3 268
212	-	41,5	1	5 180	2 095	425	748	3 268
213	-	41,5	1	5 180	2 095	425	748	3 268
214	-	50,5	1	5 720	2 313	425	910	3 648
215	-	80,0	1	7 490	3 029	425	1 441	4 895
216	-	52,0	1	5 810	2 350	425	937	3 712
217	-	80,5	1	7 520	3 041	425	1 450	4 916
218	-	59,0	1	6 230	2 519	425	1 063	4 007
301	-	87,5	1	7 940	3 211	425	1 576	5 212
302	-	53,5	1	5 900	2 386	425	964	3 775
303	-	44,5	1	5 360	2 168	425	802	3 395
304	-	44,5	1	5 360	2 168	425	802	3 395
305	-	44,5	1	5 360	2 168	425	802	3 395
306	-	44,5	1	5 360	2 168	425	802	3 395
307	-	80,0	1	7 490	3 029	425	1 441	4 895
308	-	50,5	1	5 720	2 313	425	910	3 648
309	-	50,0	1	5 690	2 301	425	901	3 627
310	-	41,5	1	5 180	2 095	425	748	3 268
311	-	41,5	1	5 180	2 095	425	748	3 268
312	-	41,5	1	5 180	2 095	425	748	3 268
313	-	41,5	1	5 180	2 095	425	748	3 268
314	-	50,5	1	5 720	2 313	425	910	3 648
315	-	80,0	1	7 490	3 029	425	1 441	4 895
316	-	52,0	1	5 810	2 350	425	937	3 712
317	-	80,5	1	7 520	3 041	425	1 450	4 916
318	-	59,0	1	6 230	2 519	425	1 063	4 007
401	-	87,5	1	7 940	3 211	425	1 576	5 212
402	-	53,5	1	5 900	2 386	425	964	3 775
403	-	44,5	1	5 360	2 168	425	802	3 395
404	-	44,5	1	5 360	2 168	425	802	3 395
405	-	44,5	1	5 360	2 168	425	802	3 395
406	-	44,5	1	5 360	2 168	425	802	3 395
407	-	80,0	1	7 490	3 029	425	1 441	4 895
408	-	50,5	1	5 720	2 313	425	910	3 648
409	-	50,0	1	5 690	2 301	425	901	3 627
410	-	41,5	1	5 180	2 095	425	748	3 268
411	-	41,5	1	5 180	2 095	425	748	3 268
412	-	41,5	1	5 180	2 095	425	748	3 268
413	-	41,5	1	5 180	2 095	425	748	3 268
414	-	50,5	1	5 720	2 313	425	910	3 648
415	-	80,0	1	7 490	3 029	425	1 441	4 895
416	-	52,0	1	5 810	2 350	425	937	3 712
417	-	80,5	1	7 520	3 041	425	1 450	4 916
418	-	59,0	1	6 230	2 519	425	1 063	4 007
501	-	82,0	1	7 610	3 078	425	1 477	4 980
502	-	112,0	1	9 410	3 805	425	2 018	6 248
503	-	113,5	1	9 500	3 842	425	2 045	6 312
504	-	110,5	1	9 320	3 769	425	1 990	6 184
505	-	112,0	1	9 410	3 805	425	2 018	6 248
506	-	119,0	1	9 830	3 975	425	2 144	6 544
507	-	86,0	1	7 850	3 175	425	1 549	5 149
508	-	81,0	1	7 550	3 053	425	1 459	4 937
	0	5110,5	76	506 210	204 714	32 263	92 058	329 036
					2 456 570	387 156	1 104 700	3 948 426

Budsjettforslag

Prinsessealléen 8

Sist endret 05.05.22

		Budsjett	Kommentar
INNTEKT			
3600	Driftskostnad	2 456 570	
3620	TV / Bredbånd	387 156	
Sum inntekt		2 843 726	
KOSTNAD			
5300	Styrehonorar	-70 000	Ca kr 1 000 - 1 500 pr enhet
5400	Arb.avg styrehonorar	-9 870	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar
6200	Energi, strøm	-130 000	Strøm til fellesareal
6200	Garasje strøm	-40 000	
6310	Vaktmester	-200 000	Innleid vaktmestertjeneste
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-280 000	Standplassgebyr, tømming 1.gang pr uke
6329	Vann og avløp forbruk	-250 000	Abonnementsgebyr + vann/avløp forbruk
6341	Vaktsentral/brannvarsling	-88 000	Brann og redningsetaten årsabonnement
6361	Renhold	-140 000	4 oppganger.
6390	Andre driftskostnader	-10 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
6391	Snømaking, strøing og gressklipping	-45 000	Sesongtjenester
6392	Renovasjon, containerleie, annet	-20 000	
6420	Bevar HMS	-5 700	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Kr 4 500 i årlig lisens (+mva)
6500	Verktøy og redskaper	-3 000	
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-3 000	
6551	Lås og beslag	-10 000	
6601	Vedlikehold	-200 000	Vedlikehold og serviceavtaler tekninsk anlegg (untatt heis/ventilasjon)
6602	VVS anlegg	-80 000	
6611	Heis	-90 000	4 heiser. Årlig service + evt. stans og heisalarm
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-40 000	Takterrasse
6617	Brannvernstutstyr og -varsling	-50 000	Årsabonnement sprinkelanlegg, nødlys, brannalarmanlegg, røykluker
6663	Ventilasjon	-154 000	Kr 2.000,- pr leilighet pr år
6699	Garasjekostnad	-40 000	Vedlikehold dører, porter.
6700	Revisjonshonorar	-7 000	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710	Forretningsførerhonorar	-108 000	I hht avtale med forretningsfører Usbl
6951	Bredbånd	-387 156	Kr 419,- pr seksjon. Kun internett. Avtale må inngås.
7500	Forsikringer	-193 000	Bygningsforsikring. Beregnet kr 2.500,- pr seksjon
7790	Andre kostnader	-5 000	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker
Sum kostnad		-2 658 726	
Driftsresultat		185 000	
FINANSPOSTER			
Netto finansposter		0	
Årsresultat		185 000	
8976	Avsetning vedlikeholdsfond	185 000	
8980	Overført sameiekapital	0	
Sum overføringer		185 000	
ARBEIDSKAPITAL			
Årsresultat		185 000	
1395	Avsetning vedlikeholdsfond	-185 000	Usbl anbefaler kr 2 400 pr enhet pr år
2968	A konto varme	1 104 700	
2968	Fjernvarme	-1 104 700	Kr 18,- pr kvm pr mnd. Beregnet ut fra oppgitt areal 5.114,5 kvm.
Endring arbeidskapital		0	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift 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.

SALGSOPPGAVE BOLIG UNDER OPPFØRING - PRINSESSEALLÉEN

Oppdragsnummer

1-0347/20

Eiendomsmegler

Lars Bratseth, tlf. 92410362, lars@roislandco.no

Eiendomsmegler

Per Henrik Rolfsen, tlf. 91372835, per@roislandco.no

Eiendomsmegler

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410

Dronning Eufemias gate 16

0191 Oslo

Selger/Utbygger

Byggherre for prosjektet er Prinsessealleen Eiendom AS, org. 925 122 084. Prinsessealleen Eiendom eies av Neptune Properties AS, org. 991 975 381. Pb. 1368 Vika, 0114 Oslo.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til Gbnr. 3/660 er Prinsessealleen 8 AS.

Eiendommen

Prinsessealleen 8, 0276 Oslo. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt av kommunen før overtakelse.

Gnr. 3, bnr. 660, i Oslo kommune. Endelig matrikkel tildeles senere. Prinsessealleen har et tomteareal på 3267 kvm.

Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Selger tar forbehold om at evt. fradelingsforretninger og seksjonering ikke er gjennomført til innflytting.

Adkomst

Adkomst til bygget med bil er fra Prinsessealleen med nedkjøring fra Thorvald Erichsens vei. Innkjøring til parkeringskjeller ligger på byggets nord-østlige hjørne. Øvrig adkomst til bygget kan også skje fra turvei på byggets sydside, som gir adkomst på byggets østside, samt under portal midt i bygget.

Eierforhold

Selveierleiligheter.

Boligtype

Leilighet.

Tomtetype

Eiet tomt.

Kort om prosjektet

Prosjektet Prinsessealléen planlegges å bestå av 1 leilighetsbygg med til sammen 76 leiligheter med flott opparbeidet hageanlegg og takterrasse forbeholdt beboerne i prosjektet. Leilighetene planlegges oppført i ett byggetrinn og selges som ett salgstrinn.

Prosjektet er tegnet av Delta arkitekter AS og utomhus er tegnet av Grindaker AS landskapsarkitekter.

Bebyggelsen

Bygget utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Isolerte yttervegger med trekledning og fasadeplater av tegl. Fasademateriell samt takoverflater utarbeides etter arkitektens anbefalinger. Det er kjeller under bygget med bla. parkeringsanlegg, boder og sykkelparkering, samt en felles takterrasse i plan 6. Det vises til kvalitetsbeskrivelse og romskjema for Prinsessealléen som er den del av salgsopgaven.

Innhold og standard

Prinsessealléen består av 76 stk. 2-7 roms leiligheter, med størrelser fra 41,5 – 161,5 kvm. Bygget vil være over 5 plan med boligetasjer og leiligheter i inngangsplan vil ha mesanin. Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

Boder og parkeringsplasser

Det følger med en sportsbod iht. forskriftskrav per leilighet på ca. 5 kvm for leiligheter over 50 kvm BRA. For leiligheter som er mindre enn 50 kvm BRA følger det med en sportsbod på ca. 2,5 kvm BRA iht. forskriftskrav.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplassene befinner seg i garasjekjelleren som har adkomst fra Prinsessealléen i sydøstre hjørne. Se utomhusplan for plassering av nedkjøringsrampe. Garasjekjelleren betjener ca. 29 parkeringsplasser.

Se prisliste for detaljer vedr. evt. kjøp av parkeringsplass. P-plasser selges med elbillader.

Parkeringsplassene leveres og utføres iht. forskriftskrav. Det tas forbehold om mindre avvik på størrelsen på parkeringsplassene. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta det opp med selger før kjøpetilbud inngis. Det er etter offentlig krav tilrettelagt for 3 handikapplasser (gjelder for hele prosjektet) med ekstra bredde. Eventuelle kjøpere som får tildelt handikapplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene for eierseksjonssameiet akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for handikapplass.

Boder og parkeringsplasser planlegges etablert som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Det er selger som tildeler boder og parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av parkeringsanlegget og boder. Alternativ organisering er som en egen seksjon, eller bli seksjonert som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett etter eierseksjonsloven § 25 eller som anleggseiendom. Det kan alternativt bli tinglyst bruksrett. Dersom det skal skje en overskjøting knyttet til parkeringsplassen, anses parkeringsplassen som overtatt selv om hjemmel til andel ikke er overskjøtet når plassen stilles til rådighet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro contra avregning for påløpte kostnader, herunder offentlige gebyrer o.l. Kjøper som erverver parkeringsplass vil uavhengig av organisering få rett til å disponere en parkeringsplass. Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen selger velger for garasjeanlegget, og til å følge de vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsregler mv. som fastsettes. Selger vil blant annet kunne fastsette bestemmelser om at parkeringsplassene ikke kan selges til andre enn eiere av

boliger i sameiet. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av felleskostnader, om bruk mv. Parkeringsplasser som ikke er solgt, tilhører selger også etter at boligene er ferdigstilt og overtatt. Selger står fritt til å selge, samt leie ut parkeringsplassene, også til andre enn eiere av boliger i boligselskapet, herunder til utleieselskap. Selger kan etablere usolgte parkeringsplasser som en eller flere næringsseksjoner med selger som hjemmelshaver, eller den selger utpeker som eier/hjemmelshaver.

Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Sykkelparkering

Det vil anlegges og tilrettelegges for sykkelplasser i Prinsessealléen i tråd med myndighetskrav, hvorav noen plasser er ute på bakkeplan og noen i garasjekjeller. Se landskapsplan for tenkt plassering utomhus. Samtlige beboere i Prinsessealléen vil ha rett til å disponere over sykkelplassene i sameiet. Det vil bli etablert sykkelvaskmulighet i tilknytning til parkeringsanlegget.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum, samt pumpekum på grunn- og dreneringsvann. Dette kan være nødvendig på grunn av fallforhold, eller fordi det blir vesentlig dyrere å etablere selvfall sammenlignet med pumpekummer. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes.

Eierform og organisering

Sameiet

Sameiet Prinsessealléen bestående av ett bygg er planlagt å utgjøre ett eierseksjonssameie med ca.76 boligseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert gjennom salgsprosessen) og en mulig næringsseksjon. Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet (Sameiet). Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 31 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Hver seksjon utgjør en sameierandel med tilknyttet enerett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn to boligseksjoner i sameiet. Selger har utarbeidet et utkast til vedtekter. Selger tar forbehold om endringer selger anser som hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Når sameiet er etablert, innkaller selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Dersom sameiets styre på overtakelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av selger, kan selger før overtakelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider, så vel inn- og utvendig, skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med hensyn til antall seksjoner, type seksjoner, antall byggetrinn, eierform og generell organisering avhengig av fremdrift, salgstakt, andre behov mm.

Vedtekter og budsjett

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet, som regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold og fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller

nødvendige slik at vedtektene kan bli endret i perioden frem til overtakelse. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Forretningsfører

Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for sameiet. Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstilling/overtagelse.

Eiendommens faste, løpende kostnader:

Felleskostnader

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/ fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og det er lagt opp til at 60% av kostnadene fordeles etter sameiebrøken (BRA) og 40% fordeles likt på alle seksjoner. Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. I dette budsjettet har man lagt til grunn at bl.a. forsikring på bygget, forretningsførsel, kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealer, kommunale avgifter, styrehonorar, strøm på fellesarealer, renhold og vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester som renhold og snømåking er inkludert. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

For energikostnader til oppvarming og varmt tappevann kreves det inn et akontobeløp som avregnes mot det reelle forbruket i hver enkelt leilighet. Iht. utkast til budsjett vil et forventet nivå på forbruk ligge på ca. kr. 18,- pr. kvm BRA pr. måned. Det monteres individuelle målere for varmtvann og oppvarming/energi i hver leilighet.

Selger vil på vegne av sameiet inngå avtale med fiberleverandør. Kostnaden avhenger av leverandør og løsning som velges, og vil bli fordelt med likt beløp for hver bolig. Basert på erfaringstall er månedlig kostnader estimert til minstepris 419,-. Kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV-pakke etter ønske og behov fra leverandør.

Det foreligger utkast til budsjett, som vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Ta kontakt med megler om nærmere informasjon om dette. Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår av prislisten. Endelig budsjett fastsettes av styret. Driftskostnader tilknyttet garasjeanlegg for boligkjøperne er stipulert til kr 250,- pr. måned pr. parkeringsplass for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Strøm mv. til el-bil kommer i tillegg. Det er medtatt et system med foranliggende hovedmåler. Hver ladeboks registrerer eget forbruk som overføres til et overordnet system, som henter ut data for viderefakturerings av den enkelte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det tas også forbehold om at oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av eierseksjonssameiet før overlevering. Det er en forutsetning for selgers reklamasjonsansvar at sameiet har diverse avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtaler.

Kommunal eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Det settes et bunnfradrag på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2022 er på 3 promille. Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten skrives ut og faktureres i flere

terminer i løpet av et år. Det er forfallstidspunktet for en eiendomsskattetermin som avgjør om kjøper har overtatt plikten til å betale. Det er status per 01.01 året boligene ferdigstilles og overleveres som avgjør skattegrunnlaget. Tomteverdien legges til grunn det året boligene ferdigstilles/overleveres. Regelverket kan bli endret. Besøk kommunens nettside (www.oslo.kommune.no) for ytterligere informasjon, eller kontakt ansvarlig megler.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Varslet overtakelsesperiode er i tidsrommet 01.01.2025 til 31.03.2025. Senest ca. 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor varslet overtakelsesperiode.

Selger kan likevel kreve at overtakelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn måneden selger meddelte som siste frist (den siste datoen i tidsintervallet på tre måneder). Selger skal da skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulk fra det nye overtakelsestidspunktet.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- og tilleggsarbeider bestilt av kjøper. Selger vil holde kjøper informert om fremdriften.

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

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden. Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes eierseksjonssameiet. I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli belastet eierseksjonssameiet.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder 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.

Utleie

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene. Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

Forsikring

Prinsessealléen vil være fullverdiforsikret av selger frem til overtakelse, jfr. bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Seksjonene vil ved overtakelse være fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 25. Legalpanteretten har førsteprioritet i eierseksjonene og tinglyses ikke.

Følgende heftelser i eiendomsretten er tinglyst på eiendommens grunnboksblad gbnr. 3/660 per i dag, og kan påregnes å følge eiendommen:

- Bestemmelse om vann/kloakkledning med Doknr. 243641-1, tinglyst 25.03.2014.
- Bestemmelse om veg med Doknr. 243670-1 tinglyst 25.03.2014. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/ erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, eventuelt næringsareal i 1. etasje sin rett til bruk av fellesområde, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene e.l. Slike servitutter/erklæringer kan også være nødvendig for å sikre sameiets behov for tilgang til boligseksjoner for nødvendig inspeksjon og vedlikehold av felles installasjoner og funksjoner som heis, rømningsveier, ventilasjonssjakter, tak mv.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/ avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold, infrastruktur eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøper aksepterer at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

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

Reguleringsplan og -bestemmelser

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Prosjektet Prinsessealléen er regulert til bolig, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting (helse)/ bevertning. Reguleringsbestemmelser for Prinsessealléen er S-5115, vedtatt 21.04.2021.. Prinsessealléen består av ett rektangulært lamellbygg, med reguleringshøyde på kote + 26,8. Planen muliggjør etablering av publikumsrettet virksomhet med forretning/tjenesteyting/bevertning i 1. etasje hvis eller når dagens trikketrasé omgjøres til bygate.

Bebyggelse på nærliggende tomter er ferdigstilt. Mot syd, grenser bygget til Gang-/sykkelvei iht. reguleringsplan S-4446 og Trasé for sporvogn iht. reguleringsplan S-2458. Mot syd, ligger også et større næringsbygg som har maks reguleringshøyde på kote + 48,5 (denne koten gjelder kun en liten del av bygget og resterende av bygget har maks reguleringshøyde på kote + 24,5 og + 26,7. Mot vest og nord, grenser bygget til eksisterende villa- og rekkehusbebyggelse. Mot øst, grenser bygget til snuplass nederst i Prinsessealléen og videre til en større rundkjøring som forbinder Drammensveien/Gustav Vigelands vei. Det henvises til reguleringskart som er vedlegg til denne salgsoppgave, samt til avsnitt «Andre offentlige planer» i denne salgsoppgave.

Andre offentlige planer

Skøyen er et område der det planlegges omfattende utvikling og fortetting. Det understrekes at endringer vil skje. Selger er utvikler av prosjektet Prinsessealléen og har intet ansvar for eventuelle ulemper som følger av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Se også <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fjordbyen-vest/skoyen/> og saksinnsyn områdereguleringen for Skøyen

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201414412>

Man må påregne at flere eiendommer utvikles og området fortettes. Dagens reguleringskart er vist i salgsoppgaven, og reguleringskartet gjelder kun for denne eiendommen.

Rammetillatelse

Prosjektet har godkjent rammetillatelse datert 11.11.2022. Det prosjekteres og bygges iht byggeteknisk forskrift TEK17.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum

Se vedlagte prisliste med salgsbetingelser. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varslings.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument 585,-
- Dokumentavgift 2,5% andel tomteverdi. Se prisliste for utregning pr. leilighet.
- Oppstartskapital til sameiet. Se prisliste for utregning pr. leilighet.

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk så er andel dokumentavgift 2,5 % av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til sameiet. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr. 520,- pr. kvm BRA.

Det må påregnes 3 måneders ekstraordinær innbetaling av felleskostnader ved overtakelse. Innbetalingen er å anse som oppstartskapital for sameiet.

Det tas forbehold om at det påløper dokumentavgift av kjøpesum for p-plass samt tinglysningsgebyr, dette avhenger av organiseringen av parkeringsanlegget. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

10 % av total kjøpesum (inkluderer også evt. p-plass) forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. Betaling vil bli fakturert fra megler og betaling skal skje til meglers klientkonto.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Beløpet blir å anse som et forskudd og utbetales av megler til selger mot dokumentasjon av garanti, jf. bustadoppføringslova § 47. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

20 % av total kjøpesum (inkluderer også evt. p-plass) forfaller til betaling der kjøper er å anse som profesjonell iht. bustadoppføringslova (gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet). Profesjonell kjøper/ investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette blir sikret ved garanti.

Restkjøpesummen + omkostninger betales til meglers klientkonto senest 3 virkedager før ved overtakelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. tilleggs- eller endringsbestillinger, jf. buofl. § 46 annet ledd. Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager og andre avtale 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.

Kredittvurdering/ dokumentasjon av finansieringsevne

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av budgivere, og kan avvise en budgiver som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Meglernes vederlag og utlegg (betales av selger)

Meglernes vederlag er avtalt til kr 33.000, - pr. solgte enhet ved salgsstart, og kr 39.000, - pr. solgte enhet etter salgsstart.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

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

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper etter bufl. § 52. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, og dette reguleres av bufl. § 53. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bla. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Energimerking

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge for å få utstedt ferdigattest. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, på dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Selgers forbehold

Selgers forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen er hevet.

Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Salgstegninger viser naturlige møbleringsforslag. For møblering som tilfredsstiller krav til tilgjengelighet iht. byggforskserien henvises det til kontraktstegning for den enkelte leilighet.

Det tas et generelt forbehold om at myndighetenes saksbehandlingstid, herunder eventuelle prosessuelle steg som måtte forstyrre fremdriften, finansielle forutsetninger og leveranseavtaler. Disse forbeholdene vil også kunne føre til eventuell justering i fremdriften for overtakelse og innflytting.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

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

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det presiseres særskilt at salgsoppgaven/prospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsoppgaven/prospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Konflikten i Ukraina medfører usikkerhet knyttet til nødvendige leveranser til byggeprosjektet og kan gi grunnlag for fristforlengelse knyttet til endelig overtakelsestidspunkt. Dette vil varsles dersom det oppstår konkrete situasjoner hvor det kan påvises force majeure situasjon som utløser en slik tidsforlengelse.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran. Det tas forbehold om trykkfeil i kvalitetsbeskrivelse og prospektet/salgsoppgaven for øvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsskisser og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførsel med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må derfor betraktes som omtrentlige og skissepregede. Digital visningsmodell er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer kan forekomme.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte andeler. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger. Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearrondringen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Videresalg/ transport av kontrakt/ endring av kjøper før overtakelse

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper og selger forutsetter at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Videresalg av leiligheten med direkteoverskjøting eller transport av kontrakt før overtakelse krever derfor selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Det anbefales at prosjektmegler benyttes ved et evt videresalg.. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 30 000 inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eierbrøk mellom Kjøpere, inkluderes nye Kjøpere blant Kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak Kjøper disponerer, påløper et dokumentbehandlingsgebyr til Megler på kr. 7 500,-. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre navn på hjemmelshaver til seksjonen påløper det et gebyr stort kr 10 000,- til selger. Selger forutsetter at ny kjøper kan dokumentere finansiering på hele kjøpesummen.

Konferer megler for ytterligere informasjon dersom det blir aktuelt.

Garanti etter bustadsoppføringslova § 12 og § 47

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

Det er i kjøpekontrakten tatt forbehold om igangsettingstillatelse, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdet er bortfalt, jf. bufl. § 12 andre ledd.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter bufl. § 47 for utbetalingen.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Siste daterte prisliste
- 2) Romskjema og Kvalitetsbeskrivelse datert 12.05.22 (i salgsoppgave)
- 3) Kontraktstegning datert 11.03.22 (i kontraktsvedlegg)
- 4) Fasade-, snitt- og etasjetegninger datert 11.03.22 (i salgsoppgave)
- 5) Landskapsplan og takplan datert 28.02.22 og 18.02.22 (i salgsoppgave)
- 6) Foreløpig vedtekter for Sameiet datert 12.05.22 (i kontraktsvedlegg)
- 7) Foreløpig budsjett for Sameiet datert 05.05.22 (i kontraktsvedlegg)
- 8) Prospekt og salgsoppgave datert 16.05. 22 og 31.05.22
- 9) Reguleringsplan m/bestemmelser - fås ved henvendelse til megler
- 10) Matrikelbrev/arealbekreftelse - fås ved henvendelse til megler
- 11) Grunnbokskrift og kopi av tinglyste heftelser - fås ved henvendelse til megler

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

31.05.22, siste rev. 05.06.2023.

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse. Dersom boligen er ferdigstilt ved salgstidspunktet, vil boligen selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 ne 93.

Ellers gjelder eierseksjonsloven for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Bebyggelsens arealer

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA) i henhold til NS 3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Areal for P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme.

De oppgitte romstørrelsene på plantegningene er uten innvendige vegger. Innvendig sjakter er medregnet i P-rom, men ikke i de oppgitte romarealene på tegningene. Romstørrelsene samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer.

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

Det vil også bli levert separate ventilasjonsanlegg i hver leilighet som vil bygge ut rommet der aggregatet er plassert og påvirke BRA og rommets utforming. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

Videre kan det forekomme mindre avvik mellom utvendige seksjoneringsgrenser og faktisk anlagte skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt.

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 tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og totalentreprenøren eller mellom kjøper og byggherres representant for tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av tilvalg og endringer. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto eller vil bli fakturert direkte fra totalentreprenør. Tilvalg kan bli fakturert ved bestilling eller etter nærmere vilkår fastsatt av Selger eller totalentreprenør.

FDV dokumentasjon

Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå 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.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal 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.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven, som blant annet pålegger eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til budgivere med uavklart finansieringssituasjon, til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Eierseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to seksjoner overskjøtes til samme juridiske person.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger. Sett tilstrekkelig lang akseptfrist som er iht. budgivningsregler på salgsstart. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.