

Griniveien 4

| OSLO

Kr 6 550 000,-



– Velkommen til

Griniveien

4

Griniveien 4- Midt i hjerte av RØA

Dette er et videresalg vedrørende leilighet A-204 i prosjektet Røa-X. Leilighet A-204 er en arealeffektiv 2-roms leilighet i 2. etasje. Entreen har plass for garderobeskap i nisje. Videre kommer man inn til en åpen stue-kjøkkenløsning med tilbaketrukket kjøkken og plass for både spisegruppe og sofasone. Soverommet har god størrelse og plass for etablering av romslig garderobeløsning. Man har adkomst til flislagt bad fra entré. Fra stuen er det skyvedør ut til vestvendt balkong.

Røa-X blir et kvalitetsprosjekt som består av totalt 4 punkthus hvor det er lagt vekt på gode planløsninger og store private balkonger. Aerkjente og prisvinnende Lund+Slaatto Arkitekter som har tegnet Røa X.

- Vestvendt balkong med meget gode solforhold
- Lav dokumentavgift
- 5års reklamasjonsrett
- Effektiv planløsning
- Lekkert kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer
- Heis
- Energivennlig (Godt isolert og balansert ventilasjon - BREEAM-sertifisert)
- Nærhet til Røa Stasjon

"Vi har etterstrebet å skape et prosjekt med stedstilpassede kvaliteter for både beboerne og alle andre som ferdes på Røa. Ved å bryte opp bebyggelsen i flere mindre volum, unngår man preget av store, massive boligblokker, og skaper i stedet et prosjekt som relaterer til den mer bymessige sentrumsbebyggelsen. "

Prisantydning: 6 550 000,-

Totalt: 6 599 010,-

Felleskostnader pr. mnd: 2 937 ,-

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2026

BRA-i/ BRA total: 46/51

Etasje: 2

Antall rom: 2

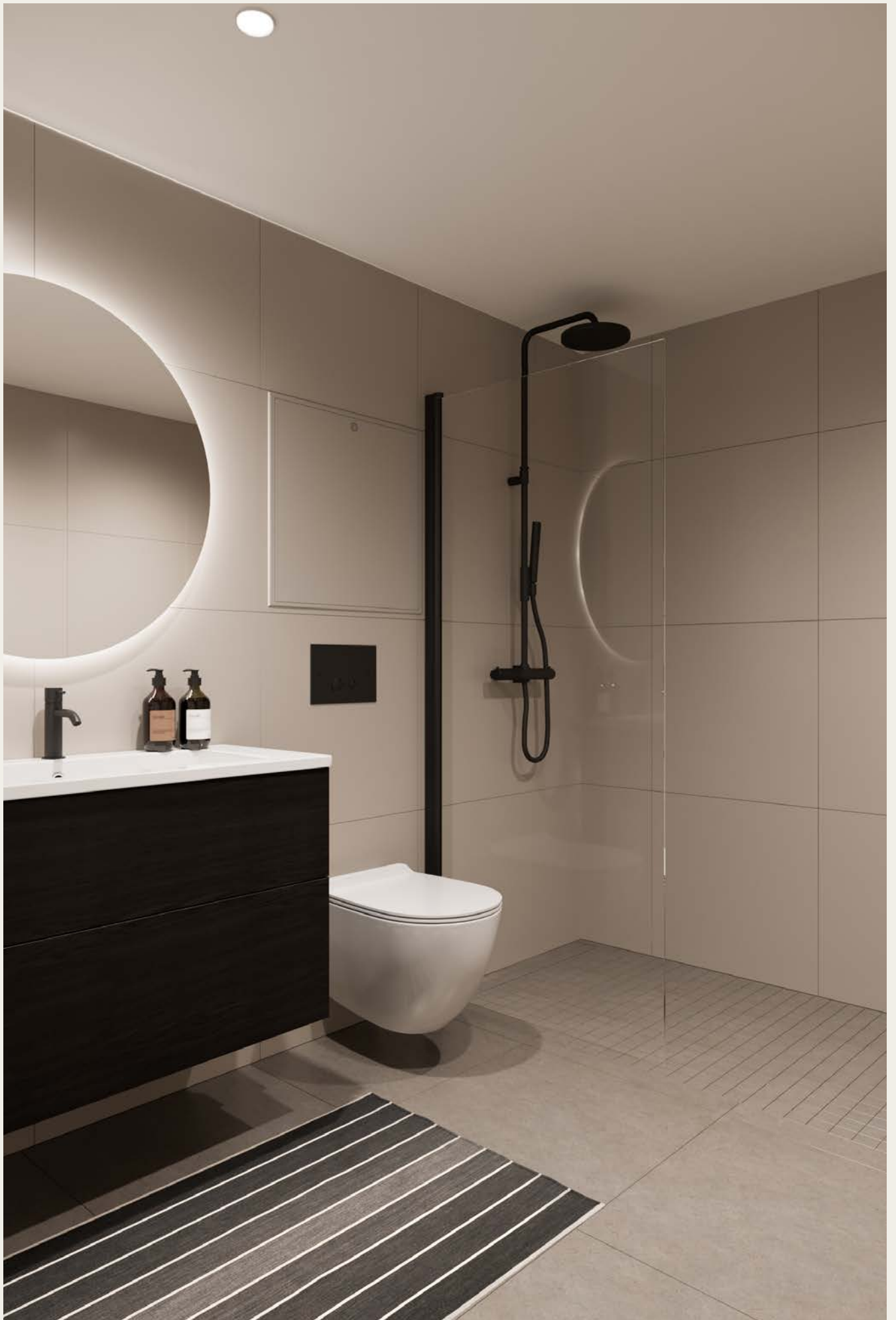
Ansvarlig megler: Anne Heidi Rødal

Tittel: Eiendomsmegler

Mobil: 481 34 527

E-post: anne@roislandco.no





Denne boligen presenteres av



Anne Heidi Røddal

Ansvarlig megler: Anne Heidi Røddal

E-post: anne@roislandco.no

Telefon: 48134527

Avdeling boligsalg

Orgnr: 994194410

Telefon: 21 04 32 32

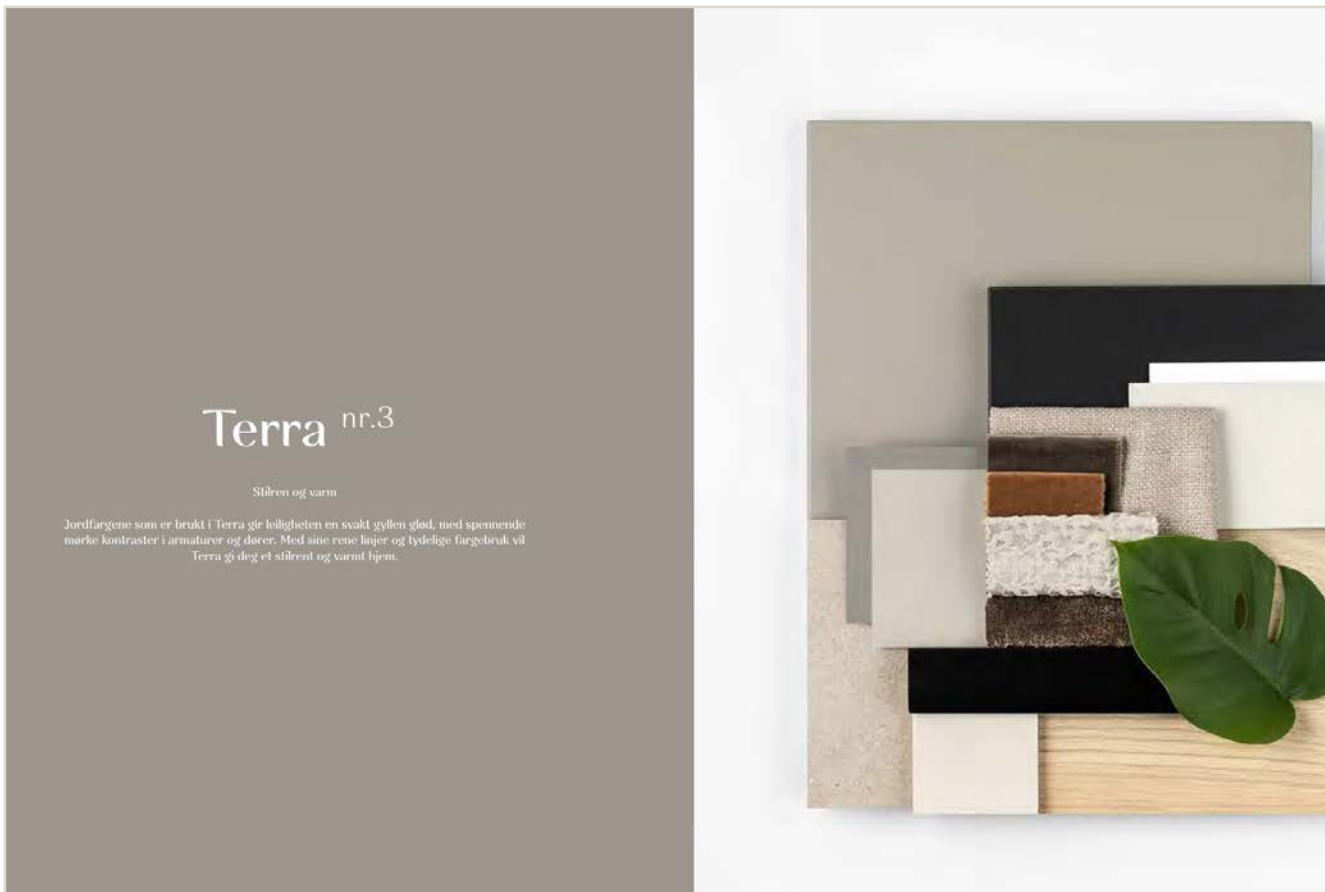
Dronning Eufemias gate 16

0191 Oslo



Alle leilighetene er tilgjengelige med heis og trapp, som også går ned til bodsone og parkering i kjellerplan. Illustrasjonsbilde, avvik kan forekomme.





Konsept "Terra"



Illustrasjon av vestfasaden på bygg C og D. Foran kommer det et hyggelig torg. Illustrasjonsbilde, avvik kan forekomme.



Nabolaget



N





Bad 1
5,2 m²

Entre
4,6 m²

EL-SKAP

VENT.

ken



Fasade, illustrasjon



Illustrasjon av balkong

Vækerøveien 203A

– Alt du trenger å vite

Adresse

Griniveien 4, 0751 OSLO

Matrikkel

Gnr. 12, bnr. 3

Eier

Selger: Turnkey AS

Områdebeskrivelse

Røa er et område folk gjerne flytter til, men motvillig flytter fra. Beliggenheten bidrar til dette. Kort reisevei til jobben, enten den er i Oslo sentrum eller i Bærum, gjør det bekvemt å bo på Røa. Nærheten til Sørkedalen og Bogstadvannet gjør det enkelt å leve et aktivt liv med flotte naturopplevelser. På Røa Senter, som ligger rett over veien, finner du alt fra hyggelige butikker og kafeer til frisør og legesenter. I motsatt retning ligger Røa Torg med Vinmonopol, flere butikker, restauranter og kafeer. Et treningssenter og Røa Bad ligger kun et par minutter unna til fots, og det samme gjør spesialbutikker for dyreutstyr, sport og jernvare.

Tar du T-banen mot Stortinget, møtes du av storbylivet i løpet av femten minutter. Setter du deg på sykkelen, er du ved Bogstadvannet etter like lang tid. Bogstadvannet er en god grunn i seg selv til å flytte til Røa. Her finner du alt fra stille viker med bare fuglesang som selskap til badeplasser med barnelatter. Og om vinteren er det verdens vakreste snarvei på ski.

Areal og innhold

Totalt bruksareal BRA: 51 kvm

BRA-i: 46 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 0 kvm

Åpent areal: (Terrasse, Balkong) 5 kvm

Arealbeskrivelse:

Arealet er beregnet ut fra Norsk standard NS 3940:2023. BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal. De oppgitte arealer er å betrakte som

cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Bebyggelse

Konstruksjon: Byggene er fundamentert på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med plattendekkeelementer i betong, alternativt plassbygd.

Fasade: Fasadene består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, utvendig teglkledning/platekledning/luftet trekledning jfr. fasadetegninger.

Balkonger/Terrasser/Uteplasser: Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv (terrassedekke i tre). Klart glassrekkverk over en lav teglbrystning på utsiden av balkong, platekledt mot innsiden av balkongen og u-profil håndløper på toppen av glasset. Det leveres typisk 1 stk. LED utelampe med dobbel stikkontakt, og bryter på innsiden. Undersiden av balkongen er i betong.

Heiser: Alle leilighetene er tilgjengelige med heis og trapp, som også går ned til bodsone og parkering i kjellerplan. Det er ikke parkeringskjeller under hus A, men det er lagt opp til terskel- og trappefri, innvendig adkomst via gang.

Ventilasjon: Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Kullfilter på kjøkkenventilator. Avtrekk kjøkken og bad via avtrekksventiler. Avtrekk fra øvrige rom via spalte under dør, eller ventil i vegg. Aggregat plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter, kfr. kontraktstegninger

Sanitær: Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i vegg og evt. tak på bad. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra sentral tilknyttet jordvarme. Det vil være egne målere for varme og varmtvann i hver leilighet. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med pop-down for brannslukking plassert i plattendekker, eller innfelt i gips der det er nedforet himling.

Brannsikring: Røyk-/brannvarslere iht. krav. Det leveres ett brannslukkingsapparat (pulverapparat) per leilighet.

Dører og vinduer: Inngangsdører er kompakte med glatt dørbblad, levert med smartlås og kikkhull. Inngangsdøren blir levert i finert, lys eik, med eikefinerte foringer og gerikter. Innvendige dører i leiligheten leveres i farge iht. valgt interiørkonsept. Kompakte glatte dørbblader av type Swedoor Stable med pluskarm og tetningslist.

Vinduer og balkongdører leveres med utvendig mantling (ytterkledning) i aluminium. Utvendig og innvendig farge vil bli avklart i samråd med arkitekt på et senere tidspunkt.

Bodløsninger: Det medfølger en sportsbod på ca. 5 m² til hver leilighet. Sportsboder er lokalisert i egne bodsoner i kjellerplan. Skillevegger i stålnetting med hengelåsfeste på dør.

Ferdigattest

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

Kjøper kan ikke nekte overtagelse ved manglende ferdigattest, dersom midlertidig brukstillatelse foreligger.

Parkering

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Et begrenset antall plasser i garasjeanlegget under leilighetsbyggene kan kjøpes til fast pris, se prisliste. Konferer megler ifm mulighet til å kjøpe p-plasser.

Oppvarming

Boligene leveres med termostatstyrt vannbåren gulvvarme med jordvarme i alle rom bortsett fra bod. Dette gjelder også på badet og WC. Dette er komfortvarme og man bør regne med at justeringer av varmen tar lengre tid enn ved elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Skanska Eiendomsutvikling har valgt å BREEAM-sertifisere alle sine boligprosjekter. Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både planlegging, ved utførelse og ved materialvalg. Det etterstrebtes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning. Røa X planlegges BREEAM-sertifisert til Very Good. Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter grønn og energikarakter B,

avvik kan forekomme for enkelte leiligheter. Ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn C. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest. I denne beskrivelsen er gjeldende energimerkeordning lagt til grunn. Denne er under revisjon.

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Kullfilter på kjøkkenventilator. Avtrekk kjøkken og bad via avtrekksventiler. Avtrekk fra øvrige rom via spalte under dør, eller ventil i vegg. Aggregat plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter, kfr. kontraktstegninger. I leiligheter med aggregat i entre/gang vil det leveres i nisje med dør. I bod vil rørføringer ut av aggregat kunne få synlige kanaler. Luftinntak i fasade og avkast over tak.

Eiendommens utgifter

Fordelt følgende, iht. budsjettforslag:

- Felleskostnader bolig kvm/BRA kr. 38 Eierbrøk
- Akonto energi - oppvarming og varmt tappevann kvm/BRA kr. 15
- Digital-tv / bredbånd pr seksjon kr. 499

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet. Normalt prisstigning fra første gangs salg til overtagelse må påregnes.

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

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

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger

forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og stiftelsesomkostninger for usolgte enheter.

Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Skattesatsen er: 2,35 promille for boliger og fritidsboliger. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2023 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2023 utgjøre 100 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Regulering

Eiendommen utgjør felt A10 og del av A11 i reguleringsplanen S-4110, vedtatt 22.09.2004. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Eiendommen er regulert til; byggeområde for bolig, forretning, kontorer, offentlig bygninger, allmennyttig formål, herberge og bevertningssteder. Rammetillatelsen er gitt, se sak på saksinnsyn 2020018433.

Naboeiendommen mot vest – Vækerøveien 203 (gnr. 12, bnr. 34) på hjørne mot Griniveien/Vækerøveien (det gule huset) er regulert til spesialområde-bevaring.

Naboeiendommen mot sørvest for prosjektet – Vækerøveien 197-199 (gnr. 11 bnr. 66/gnr. 32 bnr. 627). Forhåndskonferanse – Oppføring av leilighetsbygg Saksnr: 202210301

På eiendommen ligger det i dag et næringsbygg (det blå bygget). Eier har søkt om oppføring av et kombinert nærings-/ leilighetsbygg på 4+1 etasjer, se sak på saksinnsyn. Gjeldende reguleringsplan tillater bebyggelse i tre etasjer pluss inntrukket toppetasje på eiendommen gnr. 11 bnr. 60 (naboeiendommen) i inntil 4 etasjer pluss inntrukket toppetasje på et mulig fremtidig lokk over T- banespolet. Siste aktivitet i saken var i 2022 og saken er avsluttet, ifølge innsyn byggesak.

Naboeiendommen mot nord for prosjektet – Griniveien 7 (gnr. 12, bnr. 445)

Oppføring av bygg for handel, restauranter og kontor, påbygg med boliger på eksisterende bebyggelse, riving av bensinstasjon – Røa senter

Saksnr: 202512376

Det er gitt igangsettelsestillatelse for oppføring av bygg for handel, restauranter og kontor, påbygg med boliger på eksisterende bebyggelse, riving av bensinstasjon – Røa senter. Byggesaken omfatter riving av eksisterende bensinstasjon og oppføring av et handel- og kontorbygg på reguleringsfelt A6. Videre omfatter tiltaket oppføring av et påbygg med boliger på eksisterende bebyggelse, mot Vækerøveien, på reguleringsfelt A5. Prosjektet Nye Røa Senter omfatter et nytt tilbygg til eksisterende senter på cirka 4 500 m², med plass til handel, kontor, servering og treningssenter. Samspillsfasen er planlagt å starte i fjerde kvartal 2025. Byggestart er forventet i 2026, med ferdigstillelse i 2027. Se mer informasjon: <https://magna.no/prosjekter/nye-roa-senter/>

Overtagelse

Planlagt ferdigstillelse er i tidsrommet 16.02.2026 – 16.05.2026 for bygg C og D, og i tidsrommet 07.04.2026 – 07.07.2026 for bygg A og B.

Diverse

Om prosjektet:
Røa X vil bestå av 56 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner for næringsvirksomhet, samt 2-4 seksjoner (næringsseksjoner) for boder. Bebyggelsen er fordelt på 4 bygg, i tillegg til garasjeanlegg og bodareal under bakken.

I prosjektet inngår to næringslokaler for utadrettet virksomhet. Det må påregnes aktivitet i forbindelse med næringslokalene. Det kan forekomme en del tilpasninger på næringsdelen som f. eks. endret inngangsparti/ vinduer o.l. Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene. Næringseier/ leietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene. Selger kan uten videre varsel også søke omgjøring av næringsarealet til boligformål, eller omvendt.

Det gamle huset blir en næringsseksjon i sameiet, og relokert til passasjen vest for bebyggelsen.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Bebyggelse:

Røa X vil bestå av 56 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner for næringsvirksomhet, samt 2-4 seksjoner (næringsseksjoner) for boder. Bebyggelsen

er fordelt på 4 bygg, i tillegg til garasjelegg og bodareal under bakken.

I prosjektet inngår to næringslokaler for utadrettet virksomhet. Det må påregnes aktivitet i forbindelse med næringslokalene. Det kan forekomme en del tilpasninger på næringsdelen som f. eks. endret inngangsparti/vinduer o.l. Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene. Næringseier/leietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene. Selger kan uten videre varsel også søke omgjøring av næringsarealet til boligformål, eller omvendt. Det forventes også å bli utadrettet næringsvirksomhet i det gamle huset som blir relokert til passasjen vest for bebyggelsen. Dette er planlagt fradelt som egen grunneiendom, som ikke blir en del av sameiet.

Opprinnelig selger/Utbygger av prosjektet: Skanska Eiendomsutvikling AS org.nr. 979 476 256 er eier og opprinnelig Selger av prosjektet.

Hjemmelshaver:

Skanska Norge AS er registrert som hjemmelshaver til gnr. 12 bnr. 646, 625 i Oslo Kommune. Vækerøveien 203 ANS, et selskap eid av Skanska Norge AS, er registrert som hjemmelshaver til gnr. 12 bnr. 3, 7, og gnr. 11 bnr. 7 i Oslo Kommune.

Forvaltning, drift og vedlikehold:

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

Sentrale lover

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

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).

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Omkostninger ved kjøp

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- 1: Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi: Kr. 47 920,-
- 2: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545,-
- 3: Tinglysningsgebyr pantedokument: Kr. 545,-

Totale omkostninger: Kr. 49 010,-

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og omkostninger skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Hvitvaskingsloven pålegger også eiendomsめglere å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsめgleren eller eiendomsめglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsめgleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som

mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personopplysningsloven

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

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger utenugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henviser til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

Et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), er avtalerettslig bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:

Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptrer som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter involvert i budrunden kan ta stilling til forhold av faktisk og rettslig art som er viktige i forbindelse med avtalen. Megler har begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er næringsdrivende eller ikke, og budgiverens skriftlige opplysning om han er forbrukerkjøper eller ikke, må legges til grunn.

Vedlegg salgsoppgave

Vedtekter

Leveransebeskrivelse

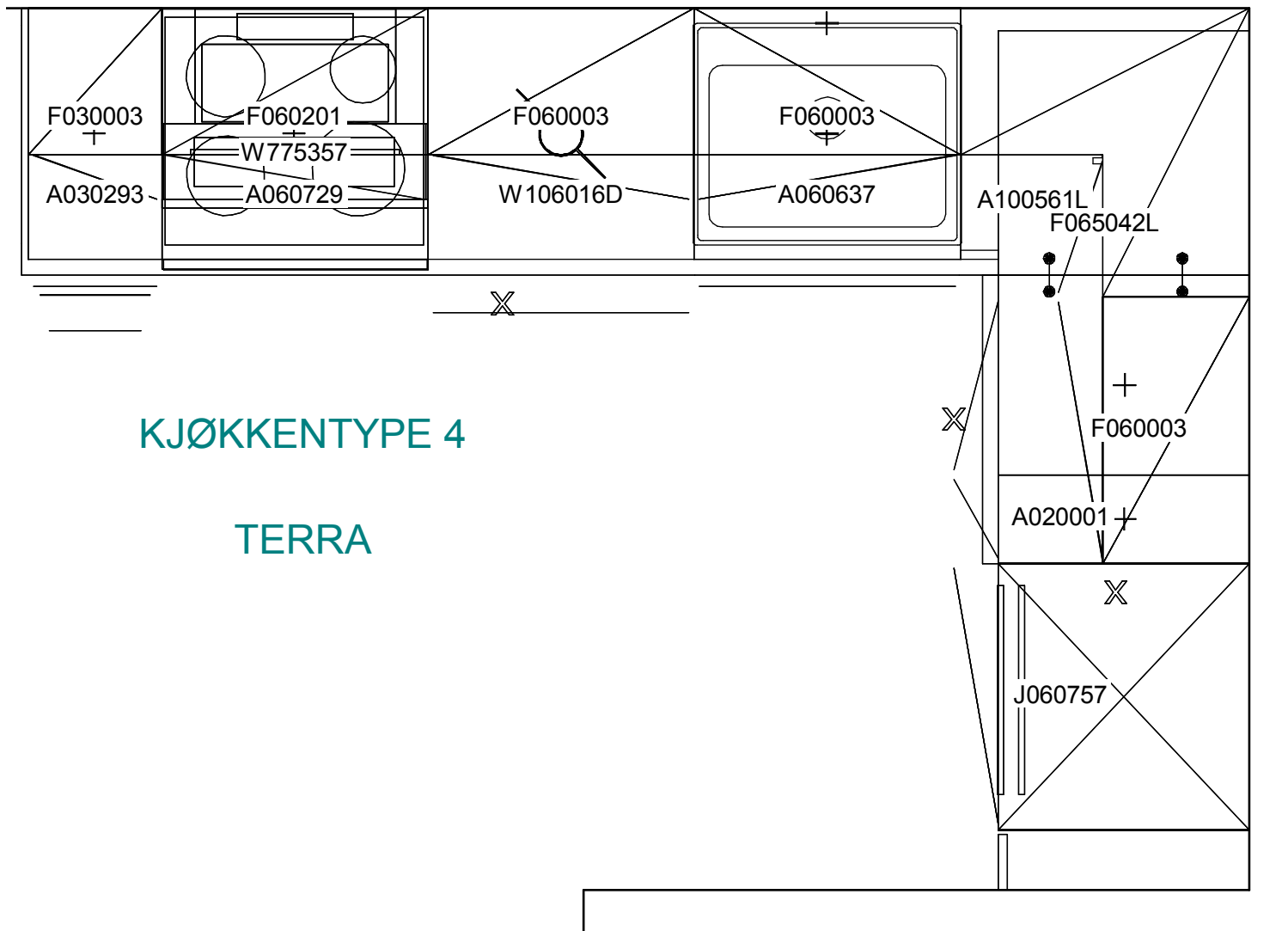
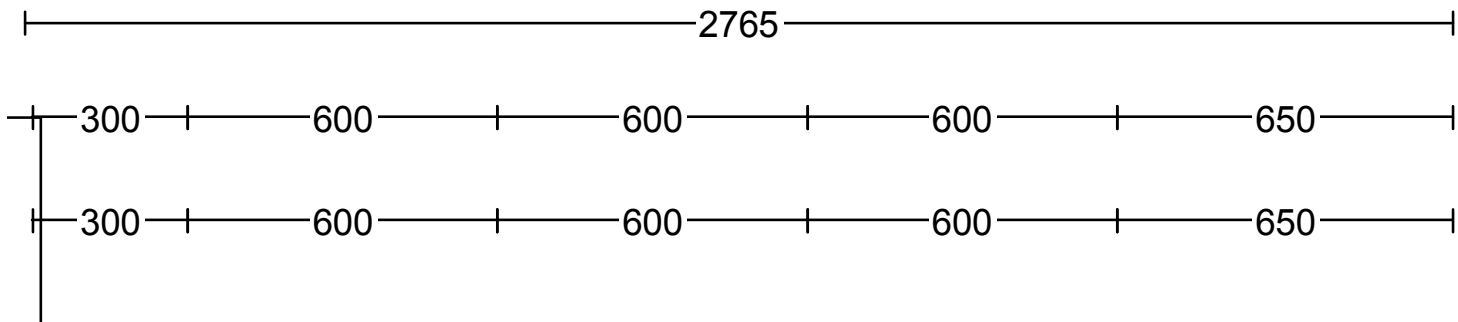
Nøkkelopplysninger

Kjøkkentegning

A-204

Salgsoppgavedato

20.01.2026



KJØKKENTYPE 4

TERRA

Butik:

HTH Prosjektavdeling AS

Strømsveien 245

0668 OSLO

Selger: Janne Walle

Info:

Model: F

Tilbudsnr: P

Revidert: 2

Opprettet: 2

Skala: 1

Lev. uke/år: 0 2022 C

Tegningen er kun en visuel visning (og ikke en ordre bekreftelse.

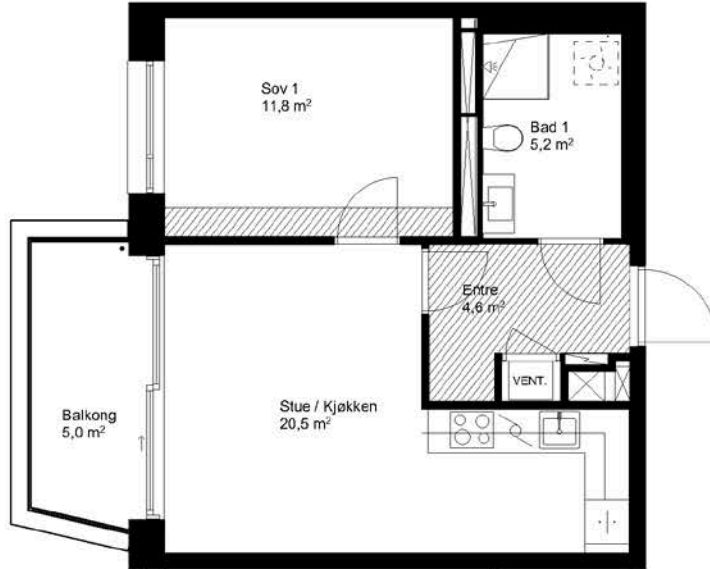


Butik:

HTH Prosjektavdeling AS
 Strømsveien 245
 .
 0668 OSLO
 Selger: Janne Walle

Info:

Model: F
 Tilbudsnr: P
 Revidert: 2
 Opprettet: 2
 Skala: (
 Lev. uke/år: 0 2022 C
 Tegningen er kun en visuel visning (C
 og ikke en ordre bekreftelse.



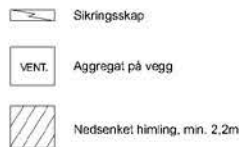
Definisjoner:

Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt.
BRA-e: Eksentert areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f. eks. kjellerbod.
BRA-b: Areal for innglasset balkong.
Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
TBA: Areal på terrasse og balkong. Areal: oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA.
 Oppgitt romareal er netto romareal. Netto romareal er begrenset av de omsluttende veggens innside. (Der tegninger opplyser arealer pr rom, vil man ikke få BRA ved å summere arealene rom for rom. For å få BRA, må man legge til arealer av vegger, sjakter, etc.)

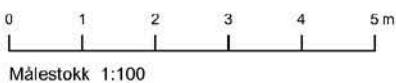
Areal i henhold til NS3940: 2023 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse:

- Boligene er ikke detaljprosjektert. Mindre justeringer i boligen kan forekomme, herunder også plassering av tekniske installasjoner, samt endring av innkassinger og nedsenking av himling.
 - Det tas forbehold om mindre arealavvik fra oppgitte størrelser på kontraktstegning som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l.
 - Endelig høge- og terraseareal kan avvike noe fra tegning.
 - Kjøkken leveres iht. tegning fra leverandør.
 - Elektriske punkter vises ikke på tegningen. Det vil bli utarbeidet egen elektrotegning i detaljprosjekteringen.
 - Bod/vaskerom leveres enlen med nedkassinger for tekniske installasjoner, alternativt med hel nedsenket himling. Dersom ventilasjonskanaler m.m. medfører at nedsenket himling i bod/vaskerom blir lav eller på andre måter lite hensiktsmessig for rommets bruk, kan entreprenør velge å la denne ligå. Det vil da bli synlige tekniske føringer i boden/vaskerommet.
 - Suplede objekter inngår ikke i leveransen.
 - Himlingshøyde på bad er ca. 2,2 meter og nedsenket himling vises ikke ved skråvur.
 - Det leveres vannbåren varme i alle rom med unntak av boder og reiser for ventilasjonsaggregat.
 - Det vil forekomme synlige spånkerhoder.
 - Varmeskapet plasseres fortrinnsvis over toalett.
 - Boligen er uformet som tilgjengelig boenhet.
- Sov 1 og Stue/kjøkken må leveres med hvite vegger og hvit himling pga. deggliskrav.



Kontraktstegning - Røa X



Revisjon	
Dato	20.01.2026
Leilighet	A-204
Etasje	2. etg.
Leilighetstype	2-roms
Areal BRA-i /BRA-e/ BRA-b	46m² / 5m² / -
Areal Total BRA / TBA	51m² / 5m²



SKANSKA

LUND+SLAATTO
ARKITEKTER

UTKAST TIL

VEDTEKTER

for

Røa X Eierseksjonssameie, org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Røa X.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Røa X Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.20xx.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 56 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Oslo kommune.

Seksjon 1 – 56	Boligseksjoner.
Seksjon 57 – 58	Næringsseksjoner for næringsvirksomhet.
Seksjon 59 –60	Næringsseksjoner for boder.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonene, private uteareal (markterrasser og uteservering), parkeringsplasser, boder og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

Det tillates ikke løse gjenstander eller annet som potensielt kan falle ned fra balkong/terrasse og som kan være til hindrer for sporveisdriften. Det må vises særlig hensyn til løse gjenstander til nært Sporveiens eiendom i sør.

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

All næringsvirksomhet i næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i næringsseksjonene som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.
- Eier av næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonene. Næringsseksjonene plikter å følge offentligrettslige lover og regler for virksomhetsskilt, inkludert relevante veiledere for dette utgitt av bygningsmyndigheter i Oslo kommune.

Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.
- Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Enerett til bruk

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonene (inngangspartier, trappeoppgang mv), boder, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.

Næring har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner og tilleggsdel i kjeller.

Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for uteservering, varemottak/personalinngang, inngangspartier, areal og tekniske anlegg for betjening næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 40 parkeringsplasser i plan U1 seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. 56 boder er seksjonert som fellesareal og to overskuddsboder som egne næringsseksjoner. Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod i sameiets fellesareal.

Det kan bli påkrevd at garasjekjelleren blir fradelt som en egen anleggseiendom. Vedtektene vil i så tilfelle bli justert i tråd med dette, og det vil bli opprettet et eget parkeringssameie med separate vedtekter.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplass eller bod kan bare selges eller leies ut sammen med boligseksjonen eller til andre seksjonseiere i sameiet.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader tilknyttet parkeringsarealet

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor næringsseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Ikke åpningsbare vinduer uten tilkomst fra annet vindu eller balkong må vaskes fra lift, klatresele eller lignende.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Næringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med evt. kollektivt tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(4) Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av garasjekjeller fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

(5) Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er fellesareal. Teller i sameiebrøken til disse

skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(6) Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fra energisentralen inngår i felleskostnadene. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(7) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

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

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

(11) Næringsseksjonene har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et

beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(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 alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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 stedet

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 stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon 57 har xx stemmer og næringsseksjon 58 har xx stemmer. Til sammen xx stemmer. Ev. næringsseksjoner som består av parkeringsplasser eller boder har ikke stemmerett.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

11-3 Rett til adkomst for naboeiendommer

Det følger av reguleringsbestemmelsene for eiendommen (S-4110, 22.09.2004) at alle eiendommer innenfor reguleringsplanens felt A9-A12 skal ha felles adkomst fra Griniveien, dersom ikke adkomst er sikret på annen måte. Dersom det skal gjennomføres utbygging på

aktuelle naboeiendommer som påberoper seg slik adkomstrett kan ikke sameiet motsette seg dette. Styret skal fremforhandle avtale med utbyggere av naboeiendommene om omfang av tiltak på sameiets eiendom, økonomiske kompensasjoner, rettigheter og plikter, og fordeling av driftskostnader. Avtalen skal godkjennes av årsmøtet.

Naboeiendommen gnr 11 bnr 60 har tinglyst vederlagsfri adkomst- og bruksrett til vei på bakkeplan over sameiets eiendom frem til tomtegrense i vest. Veiretten inkluderer kjøreadkomst. Sameiet kan ikke gjøre tiltak som hindrer kjørbare adkomst, inkludert for utrykningskjøretøy, renovasjon, flyttebiler el.l.

Avtaler vedrørende adkomst til naboeiendommer, på bakkeplan eller gjennom garasjekjeller, som er inngått av utbygger av sameiets eiendom før seksjonseiernes overtakelse er forpliktende for sameiet, og sameiet har ikke krav på økonomisk vederlag fra utbygger.

11-4 Medvirkningsplikt

Inntil utbyggingsprosjektet Røa X er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

ooOoo

Nøkkelopplysninger Røa X

Adresse og matrikkelnummer

Vækerøveien 201 og 203A samt Griniveien 4 og 4B, endelig adresse tildeles senere.
Gnr. 12 bnr. 3, 7, 625 og 646 og gnr. 11 bnr. 7. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

Eier/Selger

Skanska Eiendomsutvikling AS org.nr. 979 476 256 er eier og Selger av prosjektet.

Hjemmelshaver

Skanska Norge AS er registrert som hjemmelshaver til gnr. 12 bnr. 646, 625 i Oslo Kommune.
Vækerøveien 203 ANS, et selskap eid av Skanska Norge AS, er registrert som hjemmelshaver til gnr. 12 bnr. 3, 7, og gnr. 11 bnr. 7 i Oslo Kommune.

Tomt og grunnareal

Nåværende tomtebetegnelse for hele prosjektet er gnr. 12 bnr. 3, 7, 625 og 646 og gnr. 11 bnr. 7 i Oslo kommune. Eiendommene skal sammenføres på et senere tidspunkt. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel og eiendommen vil bli seksjonert. Eiendommen vil få eiet tomt. Tomtenes areal er ennå ikke fastsatt. Det er ikke avklart om offentlig areal i vest mellom Griniveien og T-banen vil bli overskjøttet til Oslo Kommune eller forblir en del av sameiets grunn.

Bebyggelse

Røa X vil bestå av 56 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner for næringsvirksomhet, samt 2-4 seksjoner (næringsseksjoner) for boder. Bebyggelsen er fordelt på 4 bygg, i tillegg til garasjeanlegg og bodareal under bakken.

I prosjektet inngår to næringslokaler for utadrettet virksomhet. Det må påregnes aktivitet i forbindelse med næringslokalene. Det kan forekomme en del tilpasninger på næringsdelen som f.eks. endret inngangsparti/vinduer o.l. Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene. Næringsseier/leietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene. Selger kan uten videre varsel også søke omgjøring av næringsarealet til boligformål, eller omvendt.

Det forventes også å bli utadrettet næringsvirksomhet i det gamle huset som blir relokert til passasjen vest for bebyggelsen. Dette er planlagt fradelt som egen grunneiendom, som ikke blir en del av sameiet.

Parkeringsplasser/kjellerbod

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Et begrenset antall plasser i garasjeanlegget under leilighetsbyggene kan kjøpes til fast pris, se prisliste. Muligheten er begrenset, og 4-roms leiligheter og større, har fortrinnsrett til p-plasser.

Det er ikke endelig bestemt om parkeringsanlegget blir skilt ut som et eget gårds- og bruksnummer (anleggseiendom), eller om det skal inngå i eierseksjonssameiet.

Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen. Iht. reguleringsbestemmelsene skal tilstøtende eiendommer ved

fremtidig utvikling knytte seg til prosjektets innkjøring fra Griniveien. Selger vil utarbeide avtale med aktuelle naboer om rettigheter og plikter dersom dette skjer før ferdigstillelse av Røa X.

Det medfølger én sportsbod på ca. 5 kvm pr. leilighet.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å selge eventuelle tilleggsboder eller bruksretter til disse.

Tinglyste heftelser

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

Gnr. 11 bnr. 60 har tinglyst vederlagsfri veirett over sameiets eiendom.

Tinglyste heftelser fremkommer på grunnboksutskriften, som er et vedlegg til denne salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser på eiendommene gnr. 12 bnr. 3, 7, 646 og 625 og gnr. 11 bnr. 7 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kopi av grunnbokutskrift og servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av megler.

Utinglyste heftelser

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

Følgende heftelser skal tinglyses:

Det følger av reguleringsbestemmelsene for eiendommen (S-4110, 22.09.2004) at alle eiendommer innenfor reguleringsplanens felt A9-A12 skal ha felles adkomst fra Griniveien, dersom ikke adkomst er sikret på annen måte. Det foreligger planer for utbygging av naboeiendommen gnr. 11 bnr. 66 og gnr. 32 bnr. 627, og det vil i så tilfelle bli tinglyst følgende rettigheter på Eiendommen:

- Adkomstrett til gnr. 11 bnr. 66 og gnr. 32 bnr. 627 gjennom garasjekjelleren via felles innkjøring fra Griniveien, med tilhørende bestemmelser om fordeling av ansvar og driftskostnader.
- Rett til å utføre nødvendige byggearbeider frem til felles tomtengrense under terreng samt utføre nødvendige arbeider på Eiendommen (kjellervegg) for å etablere kjøreadkomst mellom garasjekjelleren og kjeller under gnr. 11 bnr. 66 og gnr. 32 bnr. 627.

Tilsvarende reguleringsbestemmelse gjelder også for naboeiendommene gnr. 11 bnr. 60 og reguleringsplanens A12. Selger er ved avtaleinngåelse ikke kjent med utbyggingsplaner for disse eiendommene. Dersom det iverksettes utbyggingsplaner på disse eiendommene i

byggeperioden forbeholder Selger seg retten til å inngå og tinglyse tilsvarende avtaler for disse eiendommene.

Avtaler vedrørende adkomst til naboeiendommer, på bakkeplan eller gjennom garasjekjeller, som er inngått av utbygger av sameiets eiendom før seksjonseiernes overtakelse er forpliktende for sameiet, og sameiet har ikke krav på økonomisk vederlag fra utbygger.

Næringslokalene vil få sikret bruk av uteareal i tilknytning til lokalet. Denne retten kan bli seksjonert som tilleggsdel eller tinglyst som bruksrett.

Byggemåte

Byggene er fundamentert på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med plattendekeelementer i betong. Fasadene består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, utvendig teglkledning/platekledning/luftet trekledning. Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette uisolerte skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskillevegger. Ved eventuell overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten bli levert med overgangslist.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Eiendommen utgjør felt A10 og del av A11 i reguleringsplanen S-4110, vedtatt 22.09.2004. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Eiendommen er regulert til; byggeområde for bolig, forretning, kontorer, offentlig bygninger, allmennyttig formål, herberge og bevertningssteder. Rammetillatelsen er gitt, se sak på saksinsyn 2020018433. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger klager til prosjektets rammetillatelse som er til behandling hos Statsforvalteren.

Eiendommen på hjørne mot Griniveien /Vækerøveien (det gule huset) gnr. 12, bnr. 34 er regulert til spesialområde – bevaring.

Vest for prosjektet felt A9 gnr. 11 bnr. 66 og gnr. 32 bnr. 627 ligger i dag et næringsbygg. Eier har søkt om oppføring av et kombinert nærings-/leilighetsbygg på 4+1 etasjer, se sak på saksinsyn.

Gjeldende reguleringsplan tillater bebyggelse i tre etasjer pluss inntrukken toppetasje på eiendommen gnr. 11 bnr. 60 (naboeiendommen, Vækerøveien 201B), og i inntil 4 etasjer pluss inntrukket toppetasje på et mulig fremtidig lokk over T-banesporet.

Videresalg/endring av eierskap

Transport av kjøpekontrakten før ferdigstilling av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 40 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/dirkete overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 40 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse.

Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved Hjemmelsendring til nærstående vel det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Overtagelse

Forventet ferdigstillelse av leilighetene i hus C og D vil være i tidsrommet fra 16. februar til 16. mai 2026. Ferdigstillelse av leilighetene i hus A og B vil være i tidsrommet fra 7. april til 7. juli 2026.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Selger vil innkalle til en forhåndsbeifaring to-fire uker før overtakelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få tilgang til FDV- dokumentasjon.

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Avbestilling

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

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

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

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatab.no. Seksjonsnummer, eierbrøk og antall sameier bestemmes endelig i forbindelse med seksjonering. Utbygger tar forbehold om at planlagt antall seksjoner og dermed størrelsen på sameiet kan endres.

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

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

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

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

Forvaltning, drift og vedlikehold

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

Estimerte felleskostnader

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet basert på stipulerte inntekter og kostnader og kan fås ved henvendelse til megler. Budsjettet vil være vedlegg til kontrakt. Se prislister for estimerte felleskostnader pr mnd for den enkelte seksjon.

Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av Selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter.

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

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

Oppstartsmøte

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

Leverandøravtaler

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

Forretningsfører (Obos Eiendomsforvaltning AS)

- Strømlleveranser
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Leverandør av porttelefonanlegg
- Leverandør av brannvarslingsanlegg
- Leverandør av ventilasjonsanlegg
- Leverandør av garasjeport
- Vaktmesterselskap
- Leverandør av internett/TV
- Bildelingsordning
- Leverandør av elbillading
- Avtale om skjøtsel av utomhusarealer
- Avtale om nettbasert tilgang til FVD-dokumentasjon
- Evt øvrige avtaler for fremtidig drift, service og vedlikehold av fellesarealer

Betalingsbetingelser

Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at Selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven buofl §12. Der kjøper er å anse som profesjonell (selskap) iht. Bustadoppføringslova betales forskudd på 20%. Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er Selgers penger og under Selgers råderett fra det tidspunkt Selger har stilt garanti etter buofl §47. Også avkastning av pengene er Selgers fra det tidspunkt Selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

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

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

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, p.t anslått til NOK 1 040,- pr. kvm BRA for leiligheter. Se for øvrig informasjon i prisliste.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-

Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 585,-

Startkapital til sameiet, 3 x månedlige felleskostnader.

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

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

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

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

Kommunal eiendomsskatt

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

Arealer definisjoner

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

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

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012

- Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 201

Bustadoppføringslova/garantier

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

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

Overføring av innbetalt beløp til Selger er avhengig av Selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

Forbehold.

Inntil Røa X er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tatt stilling til om jordvarmeanlegget skal være i sameiets eie eller overdras til operatør med driftsansvar og rett til salg av energi til sameiet. Ved ekstern operatør vil energiprisen til sameiet være regulert til å være konkurransedyktig mot andre energileverandører.

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

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpig sameievedtekter
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrifter

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2023 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2023 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler

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

Eiendomsmeglernes vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 33 000,- pr. solgte enhet.

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 Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen og Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen.

Oslo, 20.02.2023

Leveransebeskrivelse

LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og bør leses sammen med plantegning/kontraktstegning for å få et helhetlig bilde av leiligheten.

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400), som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Skanska Eiendomsutvikling har valgt å BREEAM-sertifisere alle sine boligprosjekter. Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planlegging, ved utførelse og ved materialvalg. Det etterstrebtes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning. Røa X planlegges BREEAM-sertifisert til Very Good.

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter grønn og energikarakter B, avvik kan forekomme for enkelte leiligheter. Ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn C. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest. I denne beskrivelsen er gjeldende energimerkeordning lagt til grunn. Denne er under revisjon.

BOLIGEN

BÆRESYSTEM

Byggene er fundamentert på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med plattendekkeelementer i betong, alternativt plassbygd.

YTTERVEGGER OG FASADER

Fasadene består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, utvendig teglkledning/platekledning/luftet trekledning jfr. fasadetegninger.

VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører leveres med utvendig mantling (ytterkledning) i aluminium. Utvendig og innvendig farge vil bli avklart i samråd med arkitekt på et senere tidspunkt.

Dør- og vindussmyg i yttervegger kles med gips og har ikke gerikter. Omfang av solskjerming av vinduer (screens) leveres iht. krav fra Teknisk forskrift og beregninger, og med elektrisk betjening (fjernkontroll). Dette innebærer at ikke alle vinduer får solskjerming. Det leveres markiser over balkong-/terrassedører uten overliggende balkong eller skjermtak. Det leveres ikke screen på balkongdører.

INNERVEGGER

Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette uisolerte skillevegger med gipsplatekledning, skjøtsparklet og malt. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskillevegger. Enkelte steder i overgang mellom betong- og gipsvegg, vil det bli levert en overgangslist malt i samme farge som resten av vegg. Vegger leveres malt i farger iht. valgt interiørkonsept. Enkelte rom i enkelte leiligheter må av hensyn til dagslyskrav leveres hvite. Der dette gjelder er dette opplyst på kontraktstegning.

DØRER

Inngangsdører er kompakte med glatt dørblad, levert med smartlås og kikkhull. Inngangsdøren blir levert i finert, lys eik, med eikefinerte foringer og gerikter. Det leveres ikke ringeklokke på utsiden av inngangsdør.

Innvendige dører i leiligheten leveres i farge iht. valgt interiørkonsept. Kompakte glatte dørblader av type Swedoor Stable med pluskarm og tetningslist. Karmer, utforinger og gerikter malt i samme farge som dørblad. Dørhåndtak med farge iht. valgt interiørkonsept.

Gerikter leveres uten synlige spikerhull.

Standard dørterskel til dører innvendig i leiligheten leveres som heltre eik, tilpasset standard parkett.

GULV

Gulv i oppholdsrom leveres med 1-stavs lys eikeparkett med kvist med livlig variasjon i trestruktur og farge. Type: Pergo Lofoten Eik Nordlys Accent 220 mm 2 fas. Behandling i børstet, hvit matt lakk. Listverk i lys eik med synlige spikerhull. List med naturlige variasjoner i trestruktur og med kvist. Type: Eik fotlist vanilla skrå 15/50.

Et areal i entre, indikert på salgstegning, er flislagt. Type flis iht. interiørkonsept.

HIMLINGER

Himlinger leveres som malt betong uten synlige v-fuger, eller som malte gipsplater. Farge hvit (NCS S0500-N).

Standard takhøyde er ca. 2,6 m med unntak av baderom som har standard takhøyde på ca. 2,2 m. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale nedforinger ned mot ca. 2,2-2,3 m i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning. I bod vil det kunne forekomme synlige rør og kanaler. Det leveres ikke taklister. På bad leveres det glatt hvit himling.

Enkelte rom, i enkelte toppleiligheter, får av konstruktive hensyn nedforet himling med ca. 2,5 m takhøyde. Det er beskrevet på kontraktstegning der dette gjelder.

BAD

Bad leveres som ferdige typegodkjente/prefabrikkerte baderomsmoduler*. LED Downlights i himling, med dimmer på vegg. Antall avhengig av størrelse på rommet. Pop-down sprinklerhode.

Baderomsinnredning leveres med heldekkende hvit servant med rette kanter eller spesialtilpasset hvit topp med integrert servant. Servantskap med skuffer med demping. Type: INR Viskan Grip eller spesialtilpasset servantskap i farge iht. valgt interiørkonsept i ulike dimensjoner som indikert på kontraktstegning. Rundt speil med integrert lys.

Ett-greps servantbatteri, Tapwell EVM071, med tilhørende Tapwell bunnventil. Farge iht. valgt interiørkonsept. Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur, type Tapwell TVM7200, farge iht. valgt interiørkonsept. Rette dusjvegger i klart glass med profiler og fingerhull/knott for åpning av dusjdør. Farge på profiler og fingerhull/knott iht. valgt interiørkonsept. Vegghengt WC type Villeroy & Boch Subway 2.0 Compact i hvit porselen med softclose-funksjon og Geberit Sigma 30 flusher med vannsparende

funksjon. Utførelse flusher iht. interiørkonsept. Sistene er plassert i vegg, med unntak av enkelte bad, hvor sistenekassen er flislagt på toppen (se kontraktstegning).

Det leveres 900 mm slukrenne med flislagt rist i dusj. Det leveres ikke toaletttrullholder, håndklestang og knagger.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin, kfr. kontraktstegning. Det leveres uttrekkbar tørkesnor på bad. For de leiligheter med eget vaskerom leveres tørkesnor på vaskerom.

Det leveres spikerslag på utvalgte områder og bak speil for montering av hyller/skap på baderom.

Fordelingsskapets dør kles med samme flis som veggflis eller leveres lakkert i tilsvarende farge som veggflis i valgt interiørkonsept.

Det leveres fliser på gulv. Størrelse 60 cm x 60 cm. I dusjsone, som har tydelig skrått fall mot slukrenne for bedre vannhåndtering, leveres det det 5 cm x 5 cm i samme flistype. Vegger flislegges med fliser størrelse 60 cm x 60 cm. Farge på flis iht. valgt interiørkonsept. Valgte flisserier for prosjektet er Marazzi Terratech på gulv og Marazzi SistemS på vegg**.

*Leilighet B-501 og C-501 blir levert med plassbygde bad og WC.

**Leilighet B-501 og C-501 har mulighet til å velge tilvalg hos flisleverandør. Tilleggskostnadene dekkes av kunden, og det tas forbehold om at tilvalgene må godkjennes iht. BREEAM, og må være en del av leverandørens standard sortiment med lett tilgang på tilvalgene.

VASKEROM

Flislagt gulv med sokkelflis, samme farge, type og størrelse som på bad (iht. valgt interiørkonsept). Sluk i gulv.

Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask med armatur leveres ikke, rommet leveres for øvrig uinnredet. Vask og eventuell innredning kan kjøpes som tilvalg hos kjøkkenleverandør.

Det må påregnes synlige elektroføringer, rør og kanaler i vaskerom.

WC

Fliser på gulv i, samme farge, størrelse og type som baderom iht. valgt interiørkonsept. Malte vegger i henhold til interiørkonsept.

LED Downlights med dimmer. Antall avhengig av størrelse på rommet. Vegghengt WC type Villeroy & Boch Subway 2.0 Compact i hvit porselen med softclose-funksjon og Geberit Sigma 30 flusher med vannsparende funksjon. Utførelse flusher iht. interiørkonsept. Ett-greps servantbatteri, Tapwell EVM071, med tilhørende Tapwell bunnventil. Pop-down sprinkelhode i himling. Servantskap med skuffer med demping. Type: INR Viskan Grip eller spesialtilpasset servantskap i farge iht. valgt interiørkonsept i ulike dimensjoner som indikert på kontraktstegning. Rundt speil med integrert lys.

KJØKKEN

Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. mot pristillegg. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av kjøkkenvask/oppvaskmaskin, eller høyskap på vegg mot baderomssjakt (bak toalettsisterne).

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH, type Focus i farger iht. valgt interiørkonsept. Benkeplate i komposittstein eller laminat, farge og type iht. valgt interiørkonsept.

Overskap på kjøkken leveres ekstra høye (86,4 cm). Foring til tak i MDF i farge iht. valgt interiørkonsept. Dempere på alle skapdører og skuffer. Kildesortering i 80 cm bred skuff under vask, med mulighet for 6 fraksjoner. Der det ikke er plass til 80 cm avfallsskuff, leveres ekstra beholdere montert i bod eller annet egnet sted i leiligheten. Malte vegger mellom over- og underskap.

Det leveres underlimt rektangulær vask i rustfritt stål i interiørkonsept med benkeplate i komposittstein, hull til kjøkkenarmatur i benkeplaten. Ved interiørkonsept med laminat benkeplate leveres matt sort underlimt vask med hull til kjøkkenarmatur. Ettgreps kjøkkenarmatur type Tapwell RIN184 m/avstegning for oppvaskmaskin, i utførelse iht. valgt interiørkonsept. Stuss og avløp for oppvaskmaskin. Avtrekk fra kjøkkenventilator med kullfilter, type Røroshetta Crystall 1160 med sølvgrå eller sort forkantlist iht. valgt konsept. Ventilator monteres under overskap. Enkelte leiligheter leveres med Røroshetta One koketopp med integrert benkeventilator, kfr. kontraktstegning.

Det leveres hvitevarepakke fra Siemens bestående av innbyggingsovn med pyrolyse, 60 cm induksjonstopp, integrert kombiskap og oppvaskmaskin. Enkelte kjøkken leveres med 45 cm bred oppvask i stedet for 60 cm, kfr. kjøkkentegning. Oppgraderinger/justering av inkludert hvitevarepakke kan gjøres i tilvalgsmøte hos kjøkkenleverandør innen nærmere angitt frist.

SMARTHUSTEKNOLOGI/SMARTHJEMTJENESTER

- Adgangsstyring. Smart porttelefon ved fellesinngangsdør. Til leilighetsdør leveres elektronisk lås type Yale doorman, Danalock eller ID lock.
- Energiservice med «sanntidsenergimåling», varmtvann og oppvarming.
- Elbilladning: Ladestasjoner til den enkelte P-plass kan bestilles på tilvalg.
- Tilvalg: Hub for styring av lys, varme, solskjerming ev. annet tilbys via elektroentreprenør.

Vær oppmerksom på at enkelte av disse tjenestene innebærer abonnement, som vil inngås av utbygger før overtakelse. Med abonnement følger utgifter til sameiet som vil dekkes inn gjennom fellesutgifter eller faktureres beboerne direkte. Dersom noen av disse avtalene sies opp av sameiet etter overtakelse, vil tjenestene ikke lenger være tilgjengelig for sameiet.

FAST INVENTAR - GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap eller garderobeinnredning. Dette kan bestilles i nærmere angitt tilvalgsperiode. I enkelte leiligheter følger skyvedørsfronter. Der dette gjelder, er denne tegnet med heltrukne streker på kontraktstegning.

BRANNVARSLING

Røyk-/brannvarslere iht. krav. Det leveres ett brannslukkingsapparat (pulverapparat) per leilighet.

BOD

Det medfølger en sportsbod på ca 5 m² til hver leilighet. Sportsboder er lokalisert i egne bodsoner i kjellerplan. Skillevegger i stålnetting med hengelåsfeste på dør. Det vil kunne være begrenset lagringshøyde i

sportsboder grunnet konstruksjoner og sprinkling, og det kan forekomme rørføringer på vegg.

Innvendig bod i leiligheter som det fremgår av kontraktstegningene. Leilighetenes ventilasjonsaggregater er plassert i nisje i entre eller innvendige boder/vaskerom. Plassering fremgår av kontraktstegning. Aggregat i entre/gang leveres i nisje med dør. Ventilasjonsaggregat er frittstående plassert i bod, og vil kunne ha synlige rørkanaler. Det må påregnes synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling i bod. Det kan forekomme inspeksjonsluke(r) i tak eller vegg. 1 LED taklampe med bryter på vegg. Bevegelsessensor. Stikkontakt ved gulv iht. NEK.

BALKONG/TERRASSE

Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv (terrasedekke i tre). Klart glassrekkverk over en lav teglbrystning på utside av balkong, platekledt mot innsiden av balkongen og u-profil håndløper på toppen av glasset. Det leveres typisk 1 stk. LED utelampe med dobbel stikkontakt, og bryter på innsiden. Antall på større takterrasser avklares av ARK og fremgår på elektrotegning.

Undersiden av balkongen er i betong.

Vannuttak ved hvert hovedinngangsparti og på takterrasser. Inspeksjonsluke på innsiden av veggen for godkjent fuktsikring.

OPPVARMING

Boligene leveres med termostatstyrt vannbåren gulvvarme med jordvarme i alle rom bortsett fra bod. Dette gjelder også på baderom og WC. Dette er komfortvarme og man bør regne med at justeringer av varmen tar lengre tid enn ved elektrisk oppvarming.

VENTILASJON

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Kullfilter på kjøkkenventilator. Avtrekk kjøkken og bad via avtrekksventiler. Avtrekk fra øvrige rom via spalte under dør, eller ventil i vegg. Aggregat plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter, kfr. kontraktstegninger. I leiligheter med aggregat i entre/gang vil det leveres i nisje med dør. I bod vil rørføringer ut av aggregat kunne få synlige kanaler. Luftinntak i fasade og avkast over tak.

VVS

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i vegg og evt. tak på bad. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra sentral tilknyttet jordvarme. Det vil være egne målere for varme og varmtvann i hver leilighet. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med pop-down for brannslukking plassert i plattendekker, eller innfelt i gips der det er nedforet himling. Prosjektet er ikke detaljprosjektert, så dersom pop-down sprinklerhoder ikke kan leveres i plattendekke, leveres synlige sprinklerhoder der. Antall og plassering iht krav.

ELEKTRO

Elektro leveres iht. elektrotegning som vil bli tilsendt kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg. Leilighetene leveres generelt med brytere, stikk og elektrisk materiell fra Elko plus.

Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet.

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

I entré leveres det LED downlights med dimmer. Downlights i gang tilbys som tilvalg. Antall etter størrelse på entre (minimum 2 stk).

Det blir forberedt for trådløst nettverk i tilknytning til nettverkspunkt i sikringsskapet. Det leveres ikke TV- eller nettverkspunkter ellers i leiligheten. Videre leveres generelt to stikkontakter ved tak med dimmer på vegg for takbelysning. Tilstrekkelig stikk ved gulv iht. norm.

På soverom levers det 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg. Tilstrekkelig stikk ved gulv iht. norm.

På kjøkken leveres det LED-belysning under overskap levert av kjøkkenleverandør, stikk og bryter til denne belysningen.

Standard leveranse er:

- 1 stikkontakt for induksjonstopp 25 A.
- 1 stikkontakt for stekeovn 16A.
- 1 stikkontakt for kjøleskap.
- 1 stikkontakt for oppvaskmaskin.
- 1 stikkontakt for ventilator, Komfyrvakt.
- 2 doble stikkontakter over kjøkkenbenk.

- 1-2 stikkontakter ved tak med bryter(e) på vegg (1 til kjøkkenøy, der øy inngår i standardleveranse, og 1 til generell belysning).

På bad leveres det LED downlights i tak med dimmer, antall avhengig av størrelse på bad.

To enkle stikkontakter, en for vaskemaskin og en for tørketrommel, samt en dobbel stikkontakt ved servant.

Sikringskap plasseres fortrinnsvis i bod/vaskerom eller entrè.

Ladepunkt til elbil kan kjøpes som tilvalg. Det leveres lademulighet for elsykkel som tilsvarer 10% av de totale sykkelplassene.

INNVENDIGE FELLESAREALER

Inngangspartiene i plan 1 leveres med 600 mm x 600 mm fliser på gulv frem til heis, og sparklede og malte vegger. Farger vil bli avklart av ARK i detaljprosjekt. Spilehimling i eik i inngangsparti, profilhimling/direktemonterte akustiske plater eller lignende i gang/korridor/trapp over bakkeplan, malt himling for øvrig.

I tillegg til flis i inngangspartiet blir det levert flis i trapp ned til kjeller, og i trapp fra inngangspartiet opp en etasje. Videre blir det levert teppegulv i korridorer og trapper, og belegg og støvbundet betong i fellesarealer for øvrig.

Spilerekker i trappeoppgang leveres i lakkert stål med håndløper i eik. Postkasser med omramming i eik, montert på vegg i hver hovedinngang. I felles sykkelrom i kjeller er det avsatt plass til sykler i to høyder. Det er også avsatt plass til noen transportsykler, og det leveres lademulighet til elsykler.

FELLES ROM FOR SYKKEL-/HUNDEVASK

I tilknytning til sykkelrom i kjeller er det avsatt et eget rom hvor det leveres vaskekar som kan benyttes til vask av hund og sykkel.

HEIS

Alle leilighetene er tilgjengelige med heis og trapp, som også går ned til bodsone og parkering i kjellerplan. Det er ikke parkeringskjeller under hus A, men det er lagt opp til terskel- og trappefri, innvendig adkomst via gang.

FELLES UTEAREALER

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Arealet mellom byggene opparbeides med grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med

benker, lekeapparater og gangareal med fast og gruset dekke. Utomhusplanen er en illustrasjon og enkelte endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Utomhusarealene vil ferdigstilles samtidig med ferdigstillingen av prosjektet for øvrig, alternativt ved egnet årstid.

Det leveres frostsikker utekran ved hvert hovedinngangsparti på bakkeplan. Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter/master eller lignende og belysning innfelt i himlingen i de utkragede/overbygde partiene rundt hovedinngangene.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres nedgravde avfallscontainere, for restavfall og papir med kapasitet iht. anbefalinger fra renovasjonsetaten.

INTERIØRKONSEPTER

Skanska Eiendomsutvikling ønsker å gi kjøpere på Røa X ekstra valgfrihet. Til leilighetene er det derfor av interiørarkitekt utarbeidet tre forskjellige interiørkonsepter som kunden kan velge mellom uten priskonsekvens. Interiørkonseptenes forskjeller er gjengitt i tabell under. Der det i denne leveransebeskrivelsen står farge/utførelse iht. interiørkonsept, må man se til denne tabellen for å finne korrekt farge/utførelse jfr. det valgte konseptet.

Konseptene må «velges i sin helhet», med det mener vi at når kunden har valgt sitt interiørkonsept er dette valgt i sin helhet. Der er ikke mulighet for «selvplukk» mellom interiørkonseptene, og det kan kun velges ett interiørkonsept pr. leilighet. Endringer/justeringer av produkter/overflater eller utførelser til noe annet enn det som er angitt i valgt interiørkonsept kan også gjøres, men da vil dette skje mot pristillegg. Dette da som tilvalg eller endring. Eventuelle elementer som byttes ut, f.eks. gjennom tilvalg, vil kunne ha forskjellig verdi i de forskjellige konseptene. Priskonsekvens i forbindelse med utskifting av det aktuelle produktet vil således kunne være forskjellig avhengig av valgt interiørkonsept for leiligheten.

Variasjonen i konseptene består først og fremst av overflate- og fargeforskjeller. Hver leilighet vil få en kombinasjon av tre veggfarger. Tre ulike farger for hvert konsept. På kjøkken vil det være snakk om tre forskjellige fronter/dekksider og benkeplater i de forskjellige konseptene. På bad er det ulike farger på fliser og innredning. I tillegg er det også differensiert på forskjellige mindre detaljer i leilighet (brytere og stikk, armaturer o.l.). Parkett og fotlist er forutsatt lik i alle tre konsepter.

	Konsept 1 - Arctic	Konsept 2 - Metro	Konsept 3 – Terra
Kjøkkenfronter/-dekk sider/-foringer	HTH Focus hvit eik finer, benkeskap og høyskap. HTH Focus, hvit lakkfarge på overskap. (foringer i samme utførelse som skapene de står mot).	HTH Focus, lakkfarge: Koksgrå (NCS S7500N)	HTH Focus, lakkfarge: Leire (NCS S4005-Y20R)
Kjøkkenarmatur	Tapwell RIN184, krom	Tapwell RIN184, krom	Tapwell RIN184, matt sort
Kjøkkenkum	Underlimt Blanco Andano 500-U. Rustfritt stål	Underlimt Blanco Andano 500-U. Rustfritt stål	Underlimt Blanco Dalago 6 Antracit. Sort utførelse
Grep kjøkken	Overskap: Grepsfritt med integrert LED gripelist. Underskap: Edge straight, stål	Overskap: Grepsfritt med integrert LED gripelist. Underskap: Edge straight, stål	Overskap: Grepsfritt med integrert LED gripelist. Underskap: Line, børstet sort
Benkeplate kjøkken	Steinkomposit: Caesarstone, Fresh concrete.	Steinkomposit: Caesarstone, Clamshell.	Laminat: Surface 597

Forkantslist på kjøkkenventilator	Sølvgrå	Sølvgrå	Sort
Innredning bad	INR type Viskan Grip eller spesialtilpasset innredning, matt hvit. Porselenservant eller spesialtilpasset benkeplate med nedfelt servant i hvit utførelse.	INR type Viskan Grip eller spesialtilpasset innredning, matt hvit. Porselenservant eller spesialtilpasset benkeplate med nedfelt servant i hvit utførelse.	INR type Viskan Grip eller spesialtilpasset innredning, sort. Porselenservant eller spesialtilpasset benkeplate med nedfelt servant i hvit utførelse.
Servantarmatur, bad og WC	Tapwell EVM071, krom	Tapwell EVM071, krom	Tapwell EVM071, matt sort
Dusjarmatur, bad	Tapwell TVM7200, krom	Tapwell TVM7200, krom	Tapwell TVM7200, matt sort
Profiler/håndtak på dusjdører	Krom	Krom	Matt sort
Dusjvegger	Klart glass, krom	Klart glass, krom	Klart glass, matt sort
Toalettflusher	Geberit Sigma 30, krom	Geberit Sigma 30, krom	Geberit Sigma 30, matt sort

Gulvflis, bad og WC	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, 50 mm x 50 mm i dusjsone, farge: Avorio	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, 50 mm x 50 mm i dusjsone, farge: Polvere	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, 50 mm x 50 mm i dusjsone, farge: Canella
Veggflis, bad	Marazzi SistemS, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Osso.	Marazzi SistemS, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Cenere	Marazzi SistemS, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Sand.
Veggfarger, WC	NCS S6010-Y10R	NCS S3000-N	NCS 3504-Y19R
Skyvedørsfronter**	Sølv-farget profil, hvit front	Sølv-farget profil, hvit front	Svart profil, hvit front
Stikkontakter og brytere, hele leiligheten	Elko plus, hvit.	Elko plus, hvit.	Elko plus, matt sort.
Innerdører, hele leiligheten. NB! Foringer og gerikter i samme farge som dørbblad.	Swedoor Stable, hvit (NCS S0500-N), m/plusskarm og tetningslist.	Swedoor Stable, hvit (NCS S0500-N), m/plusskarm og tetningslist.	Swedoor Stable, sort (NCS S8500-N), m/plusskarm og tetningslist.
Dørhåndtak innerdører, hele leiligheten	Sølvfarget	Sølvfarget	Sort

Termostater, brytere	Hvit	Hvit	Sort
Ventilasjonsventiler til kjøkken	Hvit	Hvit	Sort
Gulvflis entre	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Avorio	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Polvere	Marazzi Terratech, matt, 600 mm x 600 mm, farge: Canella
Veggfarger*	Generell: NCS 1603-Y31R Master soverom: NCS 3210-Y25R Sekundære soverom: NCS S6010-Y10R.	Generell: NCS S1500-N. Master soverom: NCS 4802-B15G. Sekundære soverom: NCS S3000-N	Generell: NCS 2102-Y26R. Master soverom: NCS 5302-Y32R. Sekundære soverom: NCS 3504-Y19R.

* Enkelte rom i enkelte leiligheter leveres hvite pga krav til dagslysfaktor. Hvilke rom og leiligheter dette gjelder er angitt på kontraktstegning.

**Gjelder kun enkelte leiligheter, se kontraktstegning

TILVALG

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsmeny. Denne vil bli tilgjengelig gjennom vår boportal (Libitum), hvor det vil være en digital tilvalgshåndtering. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, smarthusteknologi (hub, styring av lys, varme, solskjerming evt annet), elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten. Alle tilvalg fra hhv. tilvalgsliste og fra kjøkkenleverandør må være BREEAM godkjente produkter.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger,

totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

FORBEHOLD

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

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

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer (også mellom betongelementer i tak).
- Mangler som oppstår på grunn av kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.

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

vist stiplet på salgstegningene som forslag til plassering og størrelse. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

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

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

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

I prosjektet inngår flere næringslokaler. Det må påregnes aktivitet i forbindelse med næringslokalene. Det kan forekomme en del tilpasninger på næringsdelen som f.eks. endret inngangsparti/vinduer o.l. Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene. Næringseier/leietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene. Selger kan uten videre varsel også søke omregulering av næringsarealet til boligformål.

Tenk nytt
— Bo godt!