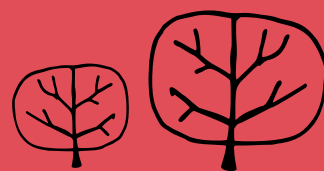
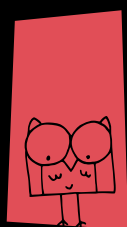


# ROGG

- på løReN



**BOA**  
**Gen**  
-pÅløReN

B y g g - A



# Familieboliger for de lekne!

4 - S k a n s k a s h i s t o r i e

6 - B r e e a m - n o r

8 - P r o s j e k t e t

20 - A r k i t e k t e n s o r d

26 - E n v i s j o n o m t r i v s e l

28 - L e k e r o m m e t

34 - I n t e r i ø r e t

40 - L a n d s k a p e t

48 - P å L ø r e n

50 - K a r t e t

52 - U t o m h u s p l a n

54 - E t a s j e p l a n

60 - L e i l i g h e t e n e

P l a n t e g n i n g e r :

63 - 2 - r o m s

75 - 3 - r o m s

89 - 4 - r o m s

108 - L e v e r a n s e b e s k r i v e l s e

112 - S a l g s o p p g a v e

118 - V e d t e k t e r

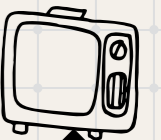
133 - K j ø p e k o n t r a k t

150 - G i o s s d i n

t i l b a k e m e l d i n g

151 - B i l d e l i n g s o r d n i n g

152 - K o n t a k t



# SKANSKA

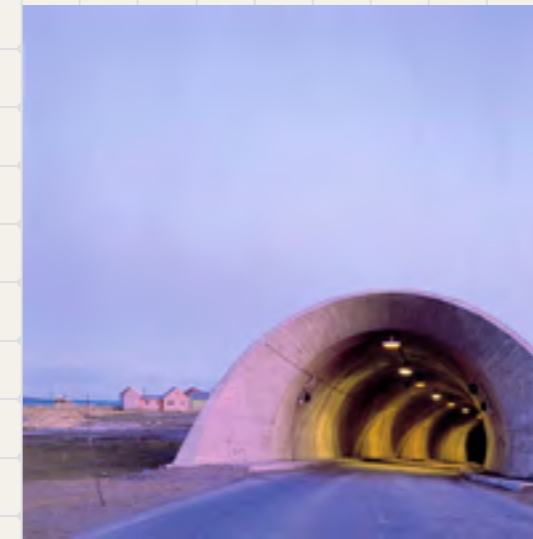
Over 100 år med bygging i Norge



Gamle kraftverket



Valkyrien stasjon



Vardø Portal



Statoil

Det hele startet i 1887 i Malmø, Sverige, da under navnet Aktiebolaget Skånska Cementgjuteriet

1887



1906

## Ingeniør Fredrik Selmer

Historien til Skanska Norge startet med etableringen av entreprenørselskapet Ing. F. Selmer i 1906.

Selskapet var en pioner blant annet innen utvikling av byggemåter med armert betong, og hadde virksomhet både i Norge og i utlandet – faktisk helt til Australia der de ledet vannkraftutbyggingen i Snowy Mountains.

## Selmer-Sande Entreprenør etableres

I 1983 kjøpte Ing. F. Selmer opp firmaet Furuholmen, som ble etablert i 1930.

Disse to selskapene fusjonerte i 1985 og selskapet Selmer Furuholmen så dagens lys.

1983-1985

1987

Bare to år senere, i 1987 fusjonerte Selmer Furuholmen til ti selvstendige entreprenørfirmaer under paraplyen til konsernselskapet, og fikk navnet Selmer-Sande Entreprenør AS.



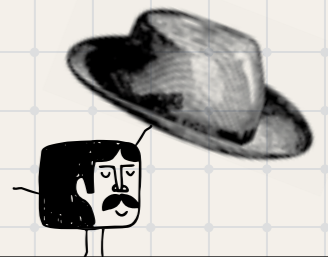
Valkyrien Tunnel

I 1995 ble Selmer ASA børsnotert, og selskapet gjorde en rekke oppkjøp de neste årene.

1995

I 2004 skiftet selskapet navn, og Skanska Norge AS så dagens lys.

2004



1989

## Selmer Skanska AS

I 1989 kjøpte Skanska AB 1/3 av aksjene i Selmer-Sande Entreprenør. Året etter skiftet de navn til Selmer AS.

2000

I 2000 tok Skanska AB over Selmer ASA, og selskapet skiftet navn til Selmer Skanska AS.

i dag

Det har skjedd mye. I dag er Skanska et av verdens største entreprenør- og eiendomsutviklingsfirma, og har til sammen ca 39 000 ansatte fordelt over Europa og USA.

I Norge jobber det i dag 3800 mennesker. Vi er et stort, robust og trygt selskap. Det er over 100 år siden vi startet jobben vår med å bygge for et bedre samfunn, og det skal vi fortsette med – også i fremtiden.



Deichmanske hovedbibliotek



# BARN - på lØReN GÅR

Barn som vokser opp i dag har en tilværelse ulik noen annen generasjon før dem. De får en hel verden i håndflaten før de begynner på skolen. TV-programmer, spill og nyheter – en nonstop strøm av informasjon på nettbrett, laptopper og flatskjermer, tilgjengelig til alle døgnets tider. Overlates de til seg selv, blir de i stor grad selvgående.

Derfor har det sannsynligvis heller aldri vært viktigere å gi dem et kjærlig, voksent bilde av hva et sosialt liv kan og bør inneholde. Vise dem at fysisk vennskap inneholder kvaliteter det digitale aldri klarer, at klatrestativer og dataspill er en fabelaktig kombinasjon, at et nærmiljø med impulser og innspill fra både voksne og barn skaper verdier bare menneskelig kontakt er i stand til å gi.

Og det er dette vi i Skanska har som mål for alt vi foretar oss. Vi skal lage boliger som gjør livet litt enklere, tryggere og bedre for menneskene som bor der. Kort sagt: Vi bygger for et bedre samfunn.



## OPPLEGG FOR ET PRAKTISK LIV.

Borgen skal gjøre hverdagen lettere. Det blir innendørs parkering for barnevogner og et felles kjølerom hvor dagligvarene du bestiller på nettet kan leveres. I Borgen kan dere dra til butikken fordi dere har lyst, ikke fordi dere må.



Fra taket av Bygg A får du en fantastisk utsikt over Oslo.







3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning, vegetasjon og lekeapparater på tomten er ikke endelig prosjektert. Omkringliggende naboprojekter (hvite bokser), barnehagens uteområder og del av Lille Løren Park er ikke ferdig prosjektert og avvik vil forekomme. Endelig fremdrift og ferdigstillelse av Lille Løren Park er ikke endelig besluttet.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning og vegetasjon på tomten og ellers er ikke endelig prosjektert. Reguleringsforslag for Sinsenveien 45-49 er illustrert med hvit boks til høyre i bildet. Vedtatt regulering for Sinsenveien 55 er vist med hvit boks til venstre i bildet (det er pt ikke planlagt utbygging av Sinsenveien 55).



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert. Reguleringsforslag for Sinsenveien 45-49 er illustrert med hvit boks til høyre i bildet. Vedtatt regulering for Sinsenveien 55 er vist med hvit boks til venstre i bildet (det er pt ikke planlagt utbygging av Sinsenveien 55).

## Arkitektene



M o r t e n

A n n e - M a r i e



## LØVSETH+PARTNER

Løvseth+Partner er et Oslobasert arkitektkontor. Av kontorets boligprosjekter kan nevnes Arneberg hage i Bærum og Nedre Bleiker gård i Asker for Skanska samt Jomfruhaugen og Kværnertoppen i Oslo. Disse prosjektene har gitt kontoret betydelig erfaring med boligbygging i stor skala. Firmaet har ellers tegnet flere avanserte trebroer på E6 ved Eidsvoll, landemerket Kolomoen bro i Stange samt flere renommerte rasteplasser langs Mjøsa. Kontorets partnere har gjennom Løvseths tidligere praksis vært med å tegne bl.a. Fredrikstad rådhus, Universitetet i Agder og Høyangerbadet. Se for øvrig kontorets webside [www.lovsethpartners.no](http://www.lovsethpartners.no), Facebook og Instagram.

3D illustrasjon fra bygg B. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne awike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning og vegetasjon på tomten ellers er ikke endelig prosjektert. Omkringliggende naboeiendommer er vist med eksisterende bebyggelse. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme.

# Arkitektens beskrivelse av Borgen

## Et storkvartal med utsikt

Borgen ligger i bydel Grünerløkka på det høyeste punktet i Lørenområdet. Fra bygningene vil det bli utsikt mot fjorden over Sinsen hageby mot vest, Årvollåsen mot nordøst og den planlagte Lille Løren park mot syd-øst. Utbyggingen består av fem bygninger, som omkranser et stort indre gårdsrom. Dette gir et storkvartal med referanse til bl.a. Torshovkvartalenes grønne, solrike gårdsrom. Beboerne har fra leilighetene oversikt mot et grønt gårdsrom, der barn har trygge rammer for lek og voksne muligheter for rekreasjon.



## Solforhold

Bygningenes fasader henvender seg mot sydvest og vest slik at mange av leilighetene og balkongene har gode solforhold til langt ut på ettermiddagen og kvelden. Bebyggelsen mot vest har lavere høyde mot Sinsen hageby, noe som sikrer sol inn til gårdsrommet og utsikt for flere leiligheter inne i kvartalet der bebyggelsen er høyere.

## Arkitekturen

Variasjon i bygningens gesimshøyder og forskyvning av fasadelivet mot omkringliggende gater skaper dynamikk i kvartalsformen og fasader både mot gater og gårdsrom. Balkonger og karnapper mot gatene bidrar til ytterligere variasjon. Fasadene mot de omkringliggende veiene utføres i teglstein. Det er valgt en lys og varm nyanse på teglen, som står i kontrast til en mørkere innramming av vinduer. Teglfasadene får dessuten flere partier med mørk plateledning i tilknytning til balkonger og karnapper.

Fasadene mot gårdsrommet får plateledning med tremønstring, noe som gir ett lunt preg på balkongene. Inngangspartier er markert med mørkere plater. Taklandskapet blir en kombinasjon av grønne tak med sedum og store, felles takterrasser.

## Gårdsrommet

Gårdsrommet har støyfrie, frodige uteoppholdsarealer med gode solforhold og trygge lekearealer for barn. Det store rommet får en soneinndeling ved terrengets terrassering over tre etasjer, noe som bidrar til et variert tilbud til beboerne med forskjellige opplevelser og steder for uformelle møter.

## Takterrasser og fellesrom

På taket av hus A, C, D og E er det romslige, felles takterrasser møblert med integrerte solsenger, sittegrupper, møbler og plantekasser. Møbler og terrasser er utført i treverk. På disse takterrassene er det sol store deler av døgnet og utsikt. I tilknytning til takterrassene finnes det toalett.

I hus E finnes det også et felles lekerom med direkte atkomst fra gårdsrommet. Garderobe, toalett og kjøkkenfasiliteter finnes i lokalene.



## Leilighetene

Det finnes et stort utvalg av forskjellige typer leiligheter, som kan møte beboernes varierte ønskemål og forskjellige familiekonstellasjoner. I Hus A har en stor andel av leilighetene tosidig fasade, som gir mulighet for dagslys fra forskjellige himmelretninger. De store leilighetene har et ekstra bad, som oftest ligger i tilknytning til hovedsoverrommet.

## Barnevogn- og sykkelparkering samt pick-up point

Prosjektets sentrale beliggenhet skaper muligheter for valg av miljøvennlig transport slik som kollektivtrafikk og sykkel. For å styrke bruk av sykkel, er det lagt opp til romslige arealer for sykkelparkering, reparasjon og vask av sykkel, oppbevaring og lading av batterier til el-sykkel samt flere parkeringsplasser for transport- og familiesykler. Arealene for sykkelparkering er lokalisert lett tilgjengelig i tilknytning til gårdsrommet.

I plan 1 er det dessuten avsatt et eget rom til oppbevaring av barnevogner og gæstol/rullestol. For å møte fremtidens økende tilbud for hjemtransport av varer og livsmiddel, er det i hus E planlagt et kjølerom som pick-up point.



## Barnehagen

I første etasje på hus D og E er det planlagt en 4-avdelings barnehage. Barnehagen har et stort uteareal med gode solforhold og skjermet for støy. Utearealene ligger i direkte tilknytning til fremtidige Lille Løren park, noe som gir et utvidet tilbud for barna.



# En visjon om trivsel, i alle aldre.

Borgen blir et boligområde som i stor grad er basert på en visjon, et sted hvor barn skal få en morsom, kreativ og inspirerende oppvekst. Alle barneaktivitetene blir lagt på bakkeplan, med rikelig plass for barn i alle aldre til å utfolde seg på. Mellom byggene blir det gress, planter, lekeapparater og benker - og et helt eget lekerom innendørs.

Det blir et eget, lite sosialt samfunn, hvor innbyggere i alle aldre kan gi hverandre selskap, vennskap og glede. Gågrupper, barnevakt-ordninger - her blir praktisk hjelp i hverdagen liggende bare noen meter unna. Når barna blir større, er det mange som velger å flytte ut av byen. Et liv i suburbia gir ofte barna mer tumleplass, og skaper samtidig bedre og tettere relasjoner mellom naboene. Flytter du til Borgen, får dere det samme her. Uten å gi slipp på kvalitetene byen kan gi deg, rett utenfor inngangsdøren.





#### ET HELT EGET LEKEROM

Når været ute gjør det best å være inne, kan barna trekke inn i sitt helt eget fullverdige lekerom. Komplettert med ballbinge, lekeapparater, klatrevegg og sklie. Det blir som en liten utgave av stedene som tar seg betalt per time – bortsett fra at dette er gratis for alle som bor der og er tilgjengelig hver dag hele året.

På lekerommet blir det også plass til de voksne, sofagruppe og kaffemaskin vil gjøre det behagelig å ta en pust i bakken og samtidig holde et lite øye med minstemann. Det blir også eget kjøkken med stoler og spisebord – det perfekte sted for bursdagsfeiringen. Det blir som om alle leilighetene har et ekstra lekerom fullt av flotte leker.

NB! Lekerommet ferdigstilles i trinn 4.





NB! Lekerommet ferdigstilles i trinn 4.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning og vegetasjon på tomten ellers er ikke endelig prosjektert. Omkringliggende naboeiendom er vist med eksisterende bebyggelse. Fremtidig utbygging på nabolomt er ikke hensyntatt på illustrasjonen. Merk at lekerommet er planlagt i bygg E som er i byggetrinn 4 og vil derfor ferdigstilles senere enn innflytningstidspunkt for hus A.



Josefin



## JOSEFIN JOHANSSON STUDIO

Josefin Johansson Studio er et tverrfaglig designstudio spesialisert innen interiør- og set design. Drivkraften ligger i å levere kreative produksjoner av kvalitet og tydelig identitet. Studio sin ambisjon er å skape autentiske, visuelle uttrykk som engasjerer. Kreativ leder Josefin Johansson grunnla virksomheten i 2003 og har bygget opp en bred portefølje innen eiendom, retail og reklame. Studioet består idag av et team på 7 ansatte.

I arbeidet med Borgen har visjonen vært å skape et tydelig interiørdesign-konsept som inspirerer til å sette sitt personlige preg på hjemmet. Interiøret reflekterer moderne interiørarkitektur, farger og materialer med fokus på god design og kvalitet. Borgens interiørdesignkonsept tar utgangspunkt i en gjennomarbeidet helhetlig standardleveranse der interiørdesignet kan bygges på,

rendyrkes eller kombineres etter personlig smak. De svarte detaljene gir en tidløs fin kontrast som komplementerer fargepaletten. Målsetningen er å skape et interiørdesign med positiv og varm atmosfære der «hverdagsrot» og personlige eiendeler bidrar til å gjøre hjemmet levende og genuint.

En viktig del av dette prosjektet har vært å skape et gjennomgående interiørdesign på alle flater og areal for konseptet, som inngangspartiet og fellesrom. Idéen til fellesrommet handlet om å skape et kreativt miljø som både voksne og barn trives i. Den som har forkjærlighet til skandinavisk design, liker å blande interiør etter personlig smak og ønsker å leve etter en bærekraftig livsstil kan gjenkjenne seg selv i identiteten til Josefin Johansson Studios interiørkonsept for Borgen på Løren.

3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadettrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning og vegetasjon på tomten og ellers er ikke endelig prosjektert. Frittstående planter og krukker på takterrasse inngår ikke i standardleveransen. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme. Reguleringsforslag for Sinsenveien 45-49 er illustrert med hvit boks.





Alle barneaktivitetene blir lagt på bakkeplan, med rikelig plass for barn i alle aldre til å utfolde seg på. Mellom byggene blir det gress, planter, lekeapparater og benker.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning, vegetasjon og lekeapparater på tomten er ikke endelig prosjektert. Omkringliggende naboprojekter er ikke fullstendig uttegnet.



Aase



Kun ment som illustrasjon.

## LANDSKAPERIET

Landskaperiet har mange landskapsarkitekter med lang og bred erfaring med planlegging og prosjektering av gode uteområder. For tiden har vi en rekke nye spennende boligprosjekter på tegnebordet. I disse prosjektene har vi stort fokus på de som skal bruke og nyte uteområdene, og vi ønsker at beboere i alle aldre skal få gode opplevelser, og finne sine drømmesteder rett utenfor døren. Med vårt miljøengasjement og vår kunnskap om vegetasjonsbruk og hvordan man bruker overvann som en ressurs, ønsker vi å ta det grønne skiftet til vakre og funksjonelle løsninger utendørs.

Gårdsrommet i Borgen er bilfritt og et trygt og romslig lekested. Denne

indre hagen er terrassert og hvert platå innbyr til ulike aktiviteter og opplevelser. Den øvre delen er det solrike hjertet av uterommet med stor avgrenset lekeplass koblet til felles sitteplass med grill. Gårdsrommet tilbyr også bane for boccia, deilig gressplen som bolteplass for lek, frodige skråninger med trær og blomstrende stauder og hageparseller hvor en kan grave i jorda og produsere egen mat.

I tillegg til gårdsrommet, har Borgen et torg som knytter boligene til et bilfritt gatetun. Borgen har også tilgang til lekeplass knyttet til barnehage. Det vil også komme en stor felles park som nærmeste nabo til Borgen med egen skaterampe, Lille Løren Park.



kOngEn pÅ HauGeN

## VOKSENSONE, HØYT HEVET.

Der de andre byggene får takterrasser på deling, får du og de andre beboerne i bygg A en takterasse dere blir helt alene om. Her får dere overveldende fin utsikt over Oslo – med små hyggelige trehus på den andre siden av Sinsenveien. Det blir utemøbler, forskjellige sonedelte sittegrupper, beplantning og ikke minst en WC. Når du først har funnet sonen på taket, kan du bli her.



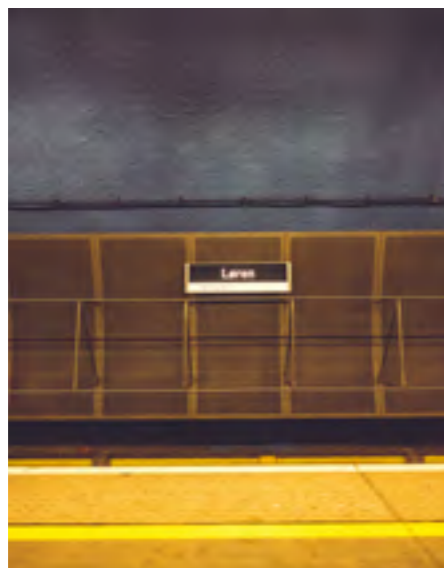


3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert. Reguleringsforslag for Sinsenveien 45-49 er illustrert med hvit boks i bakkant av bildet.



## BYENS VALG PÅ ALLE KANTER.

I Borgen blir føttene alt du trenger. Nærmeste barnehage ligger 300 meter unna, det legges også opp til egen barnehage på Borgen i forbindelse med utbygging av siste trinn. Sinsen skole (1-7 trinn) ligger ca 500 meter hjemmefra, Frydenberg (8-10 trinn) 1100 meter fra dørstokken og videregående skoler når barna fint med sykkel. Flere matbutikker er innen kort gåavstand og Løren Torg er også rett i nærheten. Oslo har etterhvert fått et omfattende og svært godt rutenett av kollektiv transport og Borgen blir på ingen måte noe unntak – her får du T-bane, trikk og buss rett i nærheten.



Borgen blir også et sted det er lett å være aktiv ute, avstanden til ballplasser, aktivitetshaller og treningssentre måles i få minutter. Det planlegges også en park rett i nærheten, her blir det en flott anlegg for skateboard. Og litt lenger unna ligger Oslo sentrum med absolutt alt av tilbud; hit kommer du på et kvarter med T-banen. Og på den andre siden av Trondheimsveien ligger Nordmarka, så nær at den fint nåes med sykkel.

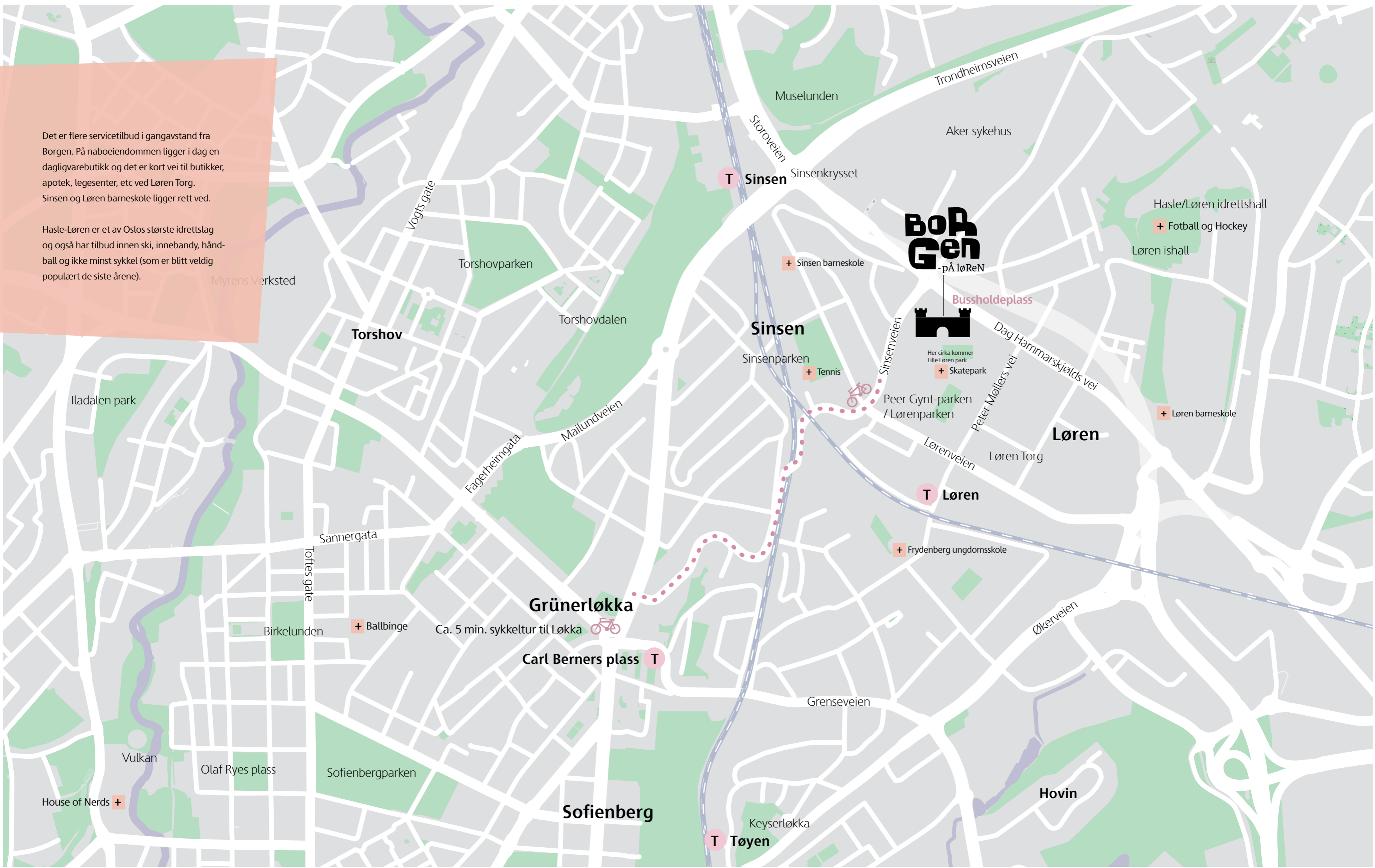


«Alt i umiddelbar nærhet» er et uttrykk brukt så ofte i boligsammenheng at det har blitt en klisje. Men av og til stemmer det – og det gjør det i Borgen på Løren.



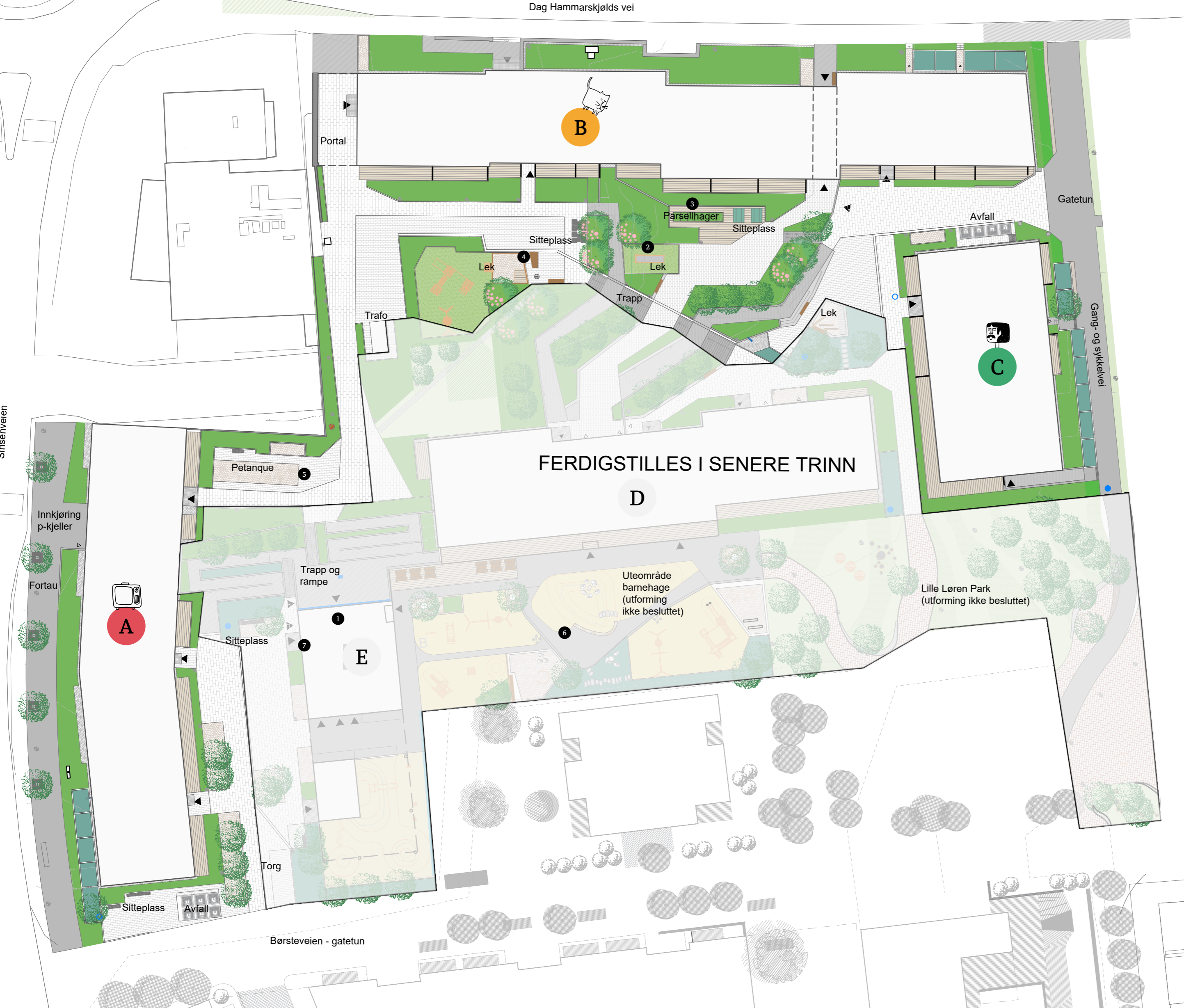
Det er flere servicetilbud i gangavstand fra Borgen. På naboeiendommen ligger i dag en dagligvarebutikk og det er kort vei til butikker, apotek, legesenter, etc ved Løren Torg. Sinsen og Løren barneskole ligger rett ved.

Hasle-Løren er et av Oslos største idrettslag og også har tilbud innen ski, innebandy, håndball og ikke minst sykkel (som er blitt veldig populært de siste årene).



Myrens Verksted

**BORG  
GEN**  
- på LØREn



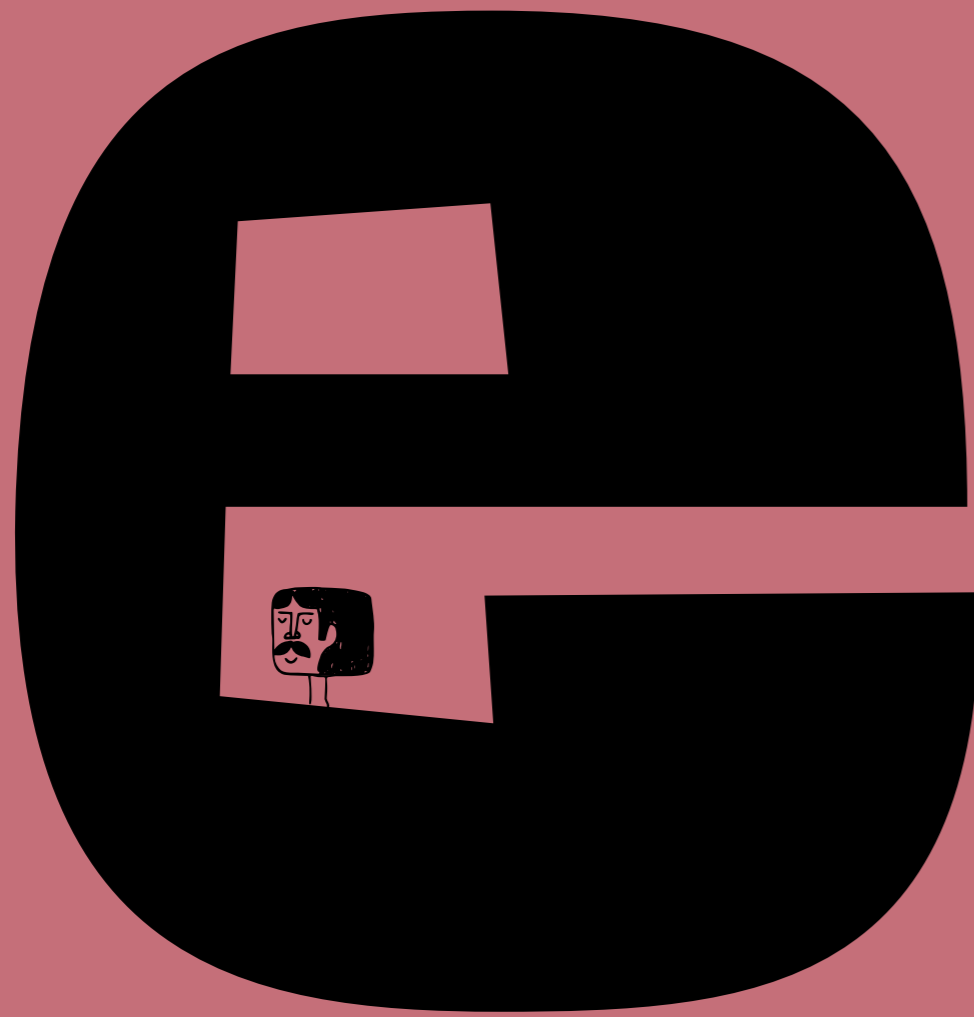
**Trinn 3 - Bygg A:**  
Felles bilpoolordning



**Trinn 4 - Bygg D og E:**  
Det store gårdsrommet ferdigstilles.  
Felles lekerom, kjølerom for matlevering og barnehage.

- 1 Lekerommet
- 2 Sklie
- 3 Parsellhager
- 4 Lekeplass, løse benker og bord samt grill
- 5 Bocciabane
- 6 Barnehage
- 7 Kjølerom

— Ferdigstilles i senere trinn



Etasjeplan







Bo i BorGen

## LEILIGHETER FOR EN ALLSIDIG TILVÆRELSE.

Borgen blir et spennende, allsidig og urbant sted å bo, og dette vil gjenspeiles i leilighetene. Borgen vil bestå av fire bygge- og salgstrinn. Trinn 3, som består av Bygg A får 52 leiligheter fordelt på seks etasjer, med en fin miks av størrelser. Hvis du ikke trenger så mye plass, får du mange arealeffektive to- og treroms å velge mellom.

Det som virkelig setter Bygg A i en liga for seg er likevel utsikten. På den andre siden av gata ligger det lave trehus. Om kvelden kan du se Oslo i virkelig godt lys, du får kveldssol som vil farge veggene i leiligheten din gylden. Og helt øverst på den felles takterrassen får dere utsikt fra skog til fjord. Her oppe blir det også en leilighet med egen takterrasse – havner du her, bor du som en greve.

På badene blir det downlights i taket, heldekkende servant og speil på vegg. Flisene på gulv og vegger blir på 30x30 centimeter, den nedsenkede dusjnisen får mosaikkfliser på gulvet på 5x5 centimeter og dusjvegger av herdet glass. Det blir opplegg for vaske- og tørkesøyle, de største leilighetene får også eget gjestetoalett med dusj. Kjøkkenet blir levert med kvalitetsinnredning fra

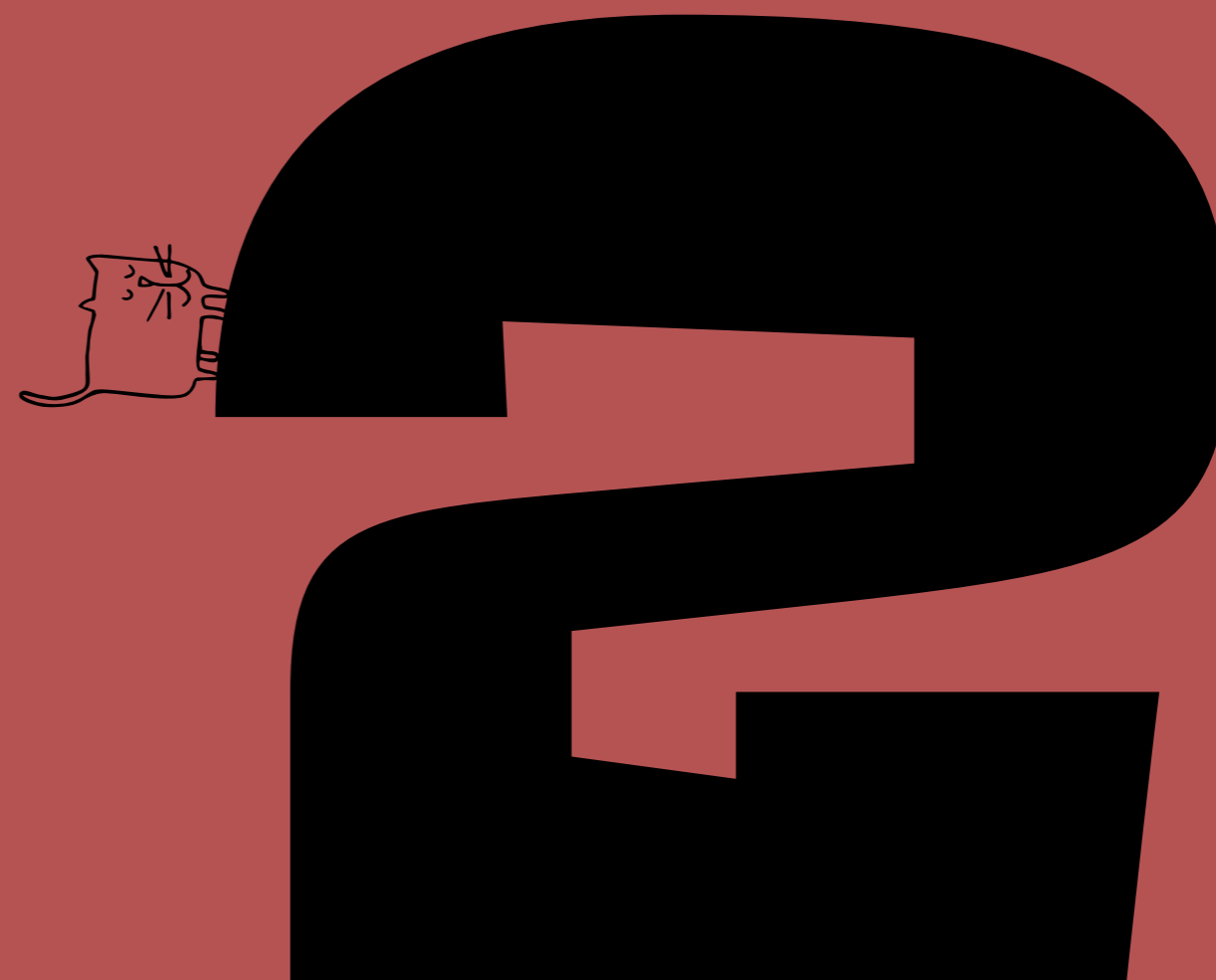
HTH eller tilsvarende, med hyller og skaplass nok til at selv en gjennomført gourmand vil være fornøyd. Her blir det også mulighet for å justere interiøret etter eget behov. Hvitevarer følger med. Borgen vil gi boliger for mennesker i alle aldre og livssituasjoner. Leilighetene får vannbåren gulvvarme, og anlegg for balansert ventilasjon med varme-gjenvinning.

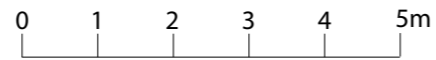
Borgen blir BREEAM-sertifisert, en miljøsertifisering som legger stor vekt på å oppnå god miljøkvalitet i prosjektet.

Alle leilighetene får egen sportsbod. Det blir rikelig med sykkelparkeringsplasser i kjelleren, og ved kjøp av enkelte leiligheter er det mulighet for å kjøpe parkeringsplass. Grunninnstallasjon for elbil-lading til alle p-plasser følger også med. I Borgen bor du bynært, du klarer deg fint uten egen bil. Derfor blir det en bildelingsordning med tre el-biler i ulik størrelse du får på deling med de andre beboerne i Borgen. Fremtidens bilhold til leie, tilgjengelig i prosjektets garasjeanlegg (les mer om bildelingsordningen på side 151).

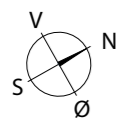
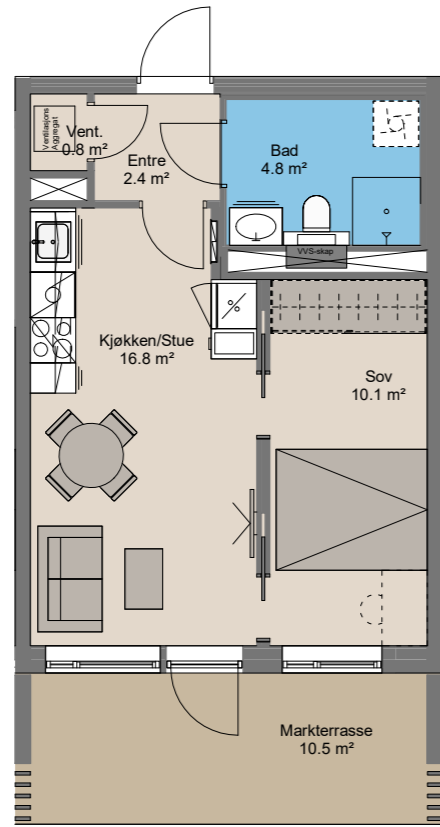


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.





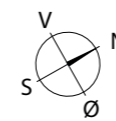
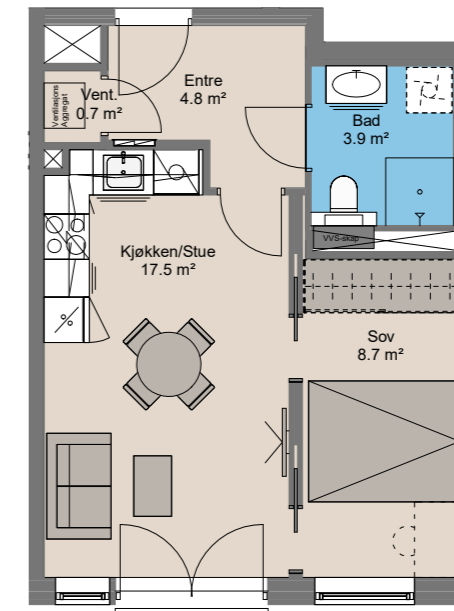
Med takhøyde på ca 3 m



## 2-Roms

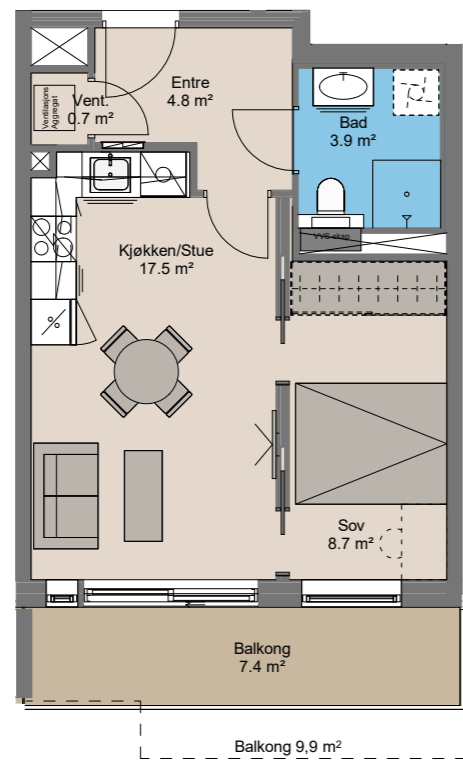
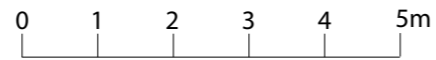
OPPGANG A		Leilighetsnr.	
BRA	38,3 kvm	A_A102	
P-rom	37 kvm		
Etasje	1		
Balkong	10,5 kvm		

Med takhøyde på ca 3 m

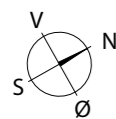


## 2-Roms

OPPGANG A		Leilighetsnr.	
BRA	39,2 kvm	A_A203	
P-rom	37,7 kvm		
Etasje	2		

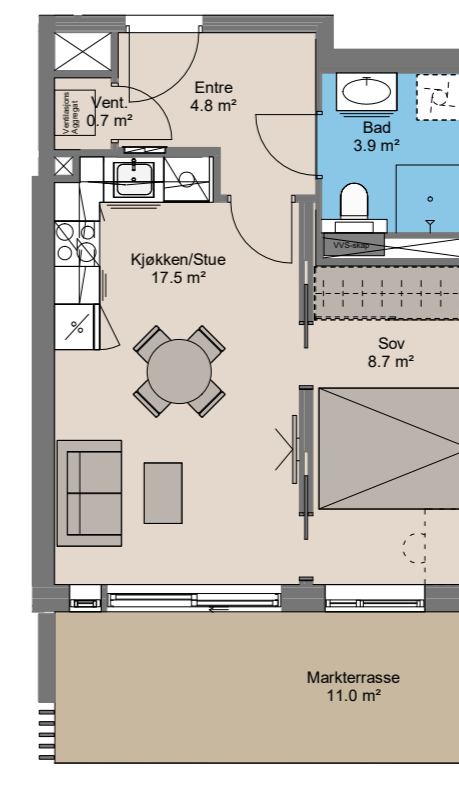


--- Omriss balkong A\_A403, A\_A503 og A\_A603

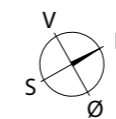


## 2-Roms

OPPGANG A		Leilighetsnr.	
BRA	39,2 kvm	A_A303, A_A403	
P-rom	37,7 kvm	A_A503, A_A603	
Etasje	3, 4, 5 og 6		
Balkong	9,9 kvm		
A_A303 Balkong 7,4 kvm			

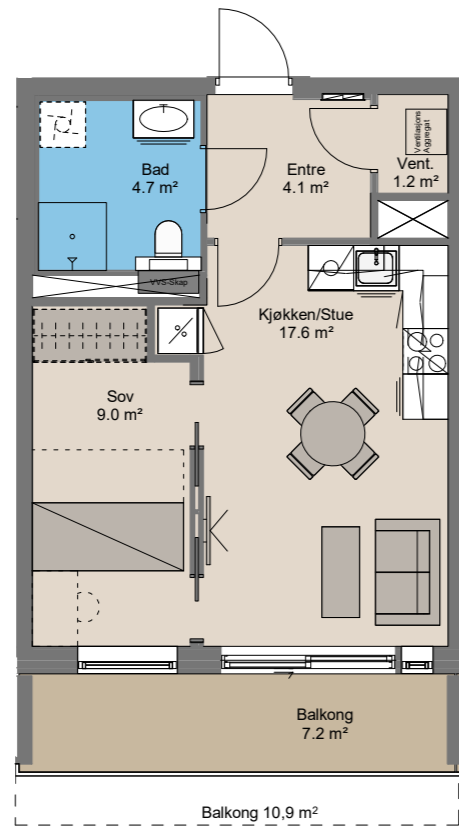
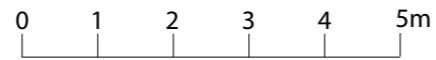


Med takhøyde på ca 3 m

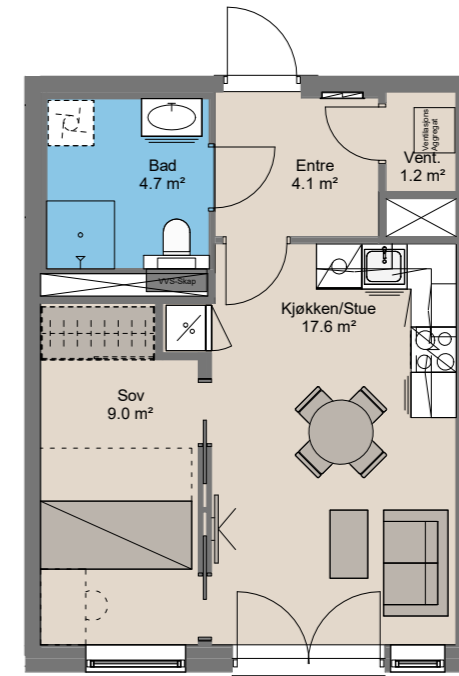
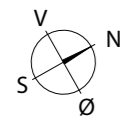


## 2-Roms

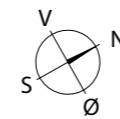
OPPGANG A		Leilighetsnr.	
BRA	39,2 kvm	A_A103	
P-rom	37,7 kvm		
Etasje	1		
Balkong	11 kvm		



--- Omriss balkong A\_A404, A\_A504 og A\_A604



Med takhøyde på ca 3 m

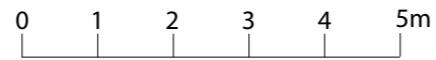


## 2-Roms

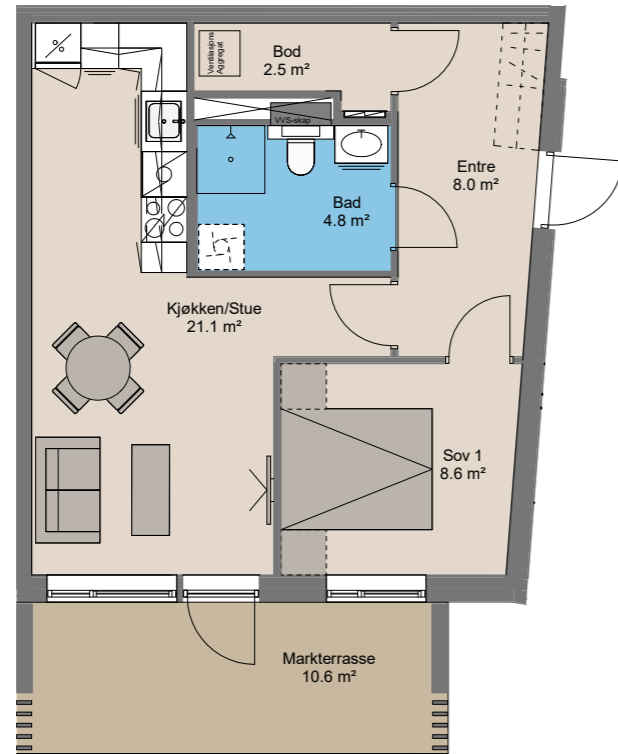
OPPGANG A		Leilighetsnr.	
BRA	40,2 kvm	A_A304, A_A404	
P-rom	38,2 kvm	A_A504, A_A604	
Etasje	3, 4, 5 og 6		
Balkong	10,9 kvm		
A_A304 Balkong 7,2 kvm			

## 2-Roms

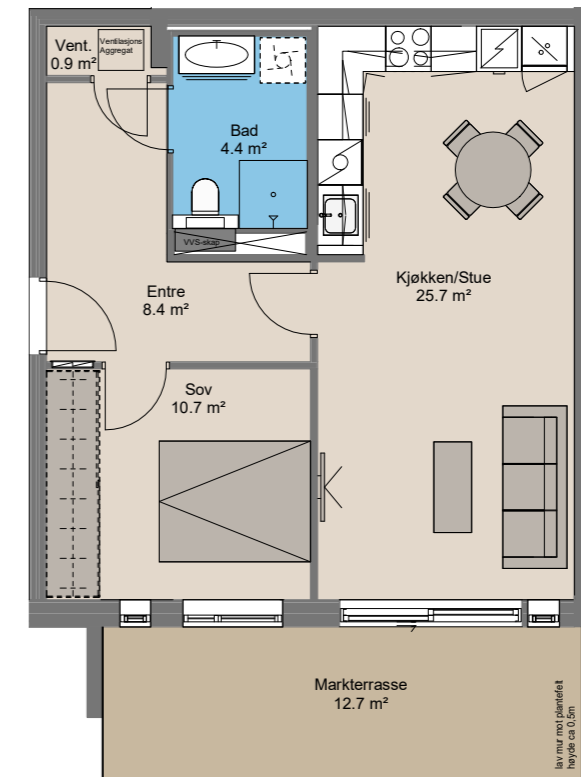
OPPGANG A		Leilighetsnr.	
BRA	40,2 kvm	A_A204	
P-rom	38,2 kvm		
Etasje	2		



Med takhøyde på ca 3 m



Med takhøyde på ca 3 m



## 2-Roms

OPPGANG B		Leilighetsnr.	
BRA	47,8 kvm	A_B101	
P-rom	44,1 kvm		
Etasje	1		
Markterrasse	10,6 kvm		

## 2-Roms

OPPGANG B		Leilighetsnr.	
BRA	53,0 kvm	A_B102	
P-rom	51,8 kvm		
Etasje	1		
Balkong	12,7 kvm		



3D-illustrasjon. Illustrasjonen viser standardleveransen på bad. Hvitevarer, knagger og dusjhylle som vist her er en av flere muligheter i tilvalgsprosessen.

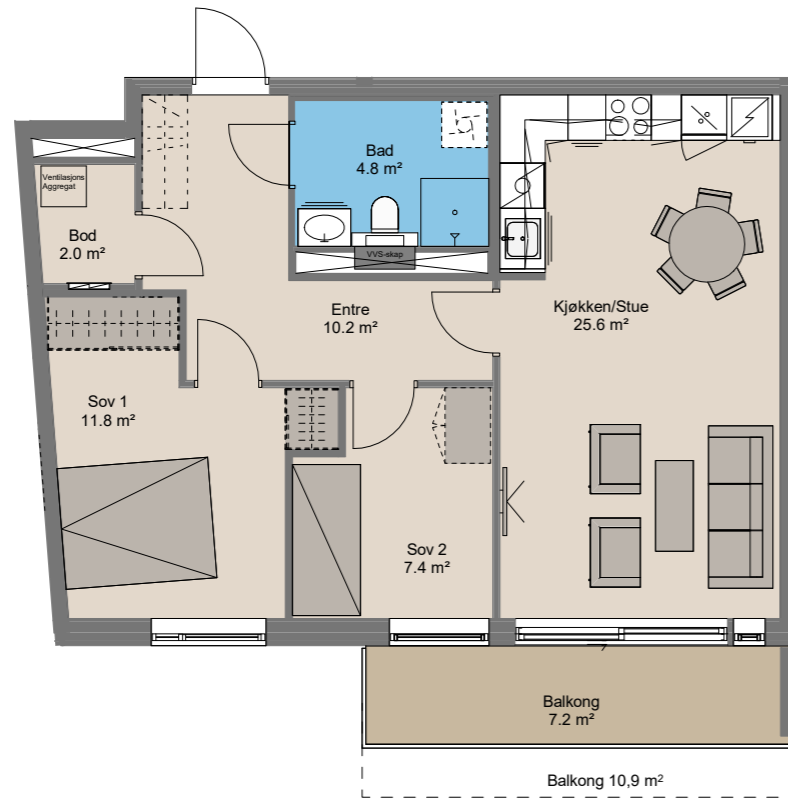
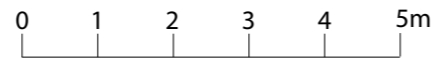
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.



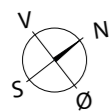


3D-illustrasjon fra leilighet A\_B603. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Veggfargen er klassisk hvit som standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg.



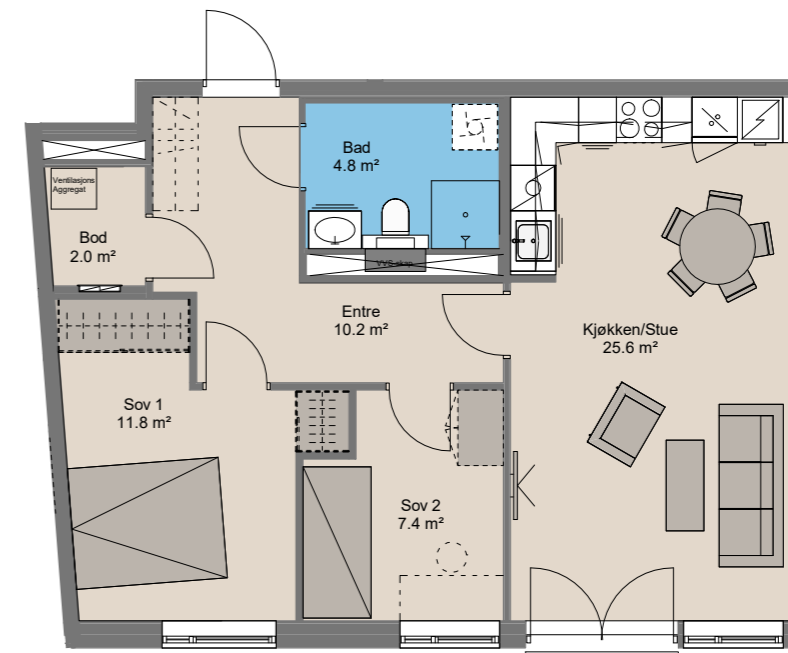


--- Omriss balkong A\_B403, A\_B503 og A\_B603

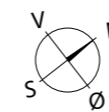


## 3-Roms

OPPGANG B		Leilighetsnr.	
BRA	66,2 kvm	A_B303, A_B403	
P-rom	63,3 kvm	A_B503, A_B603	
Etasje	3, 4, 5 og 6		
Balkong	10,9 kvm		
A_B303 Balkong 7,2 kvm			

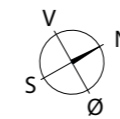
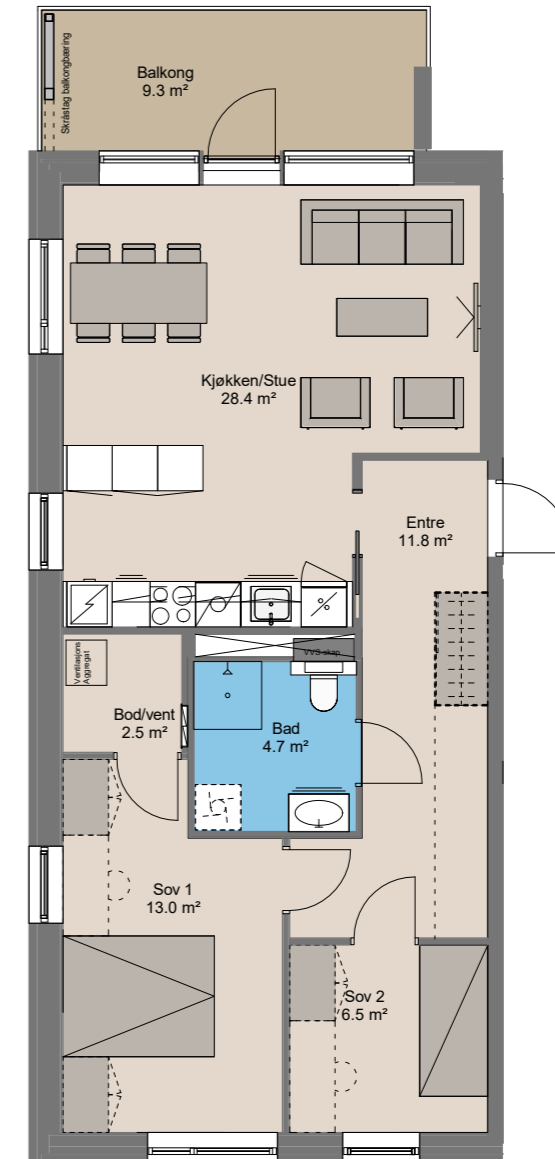
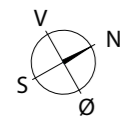
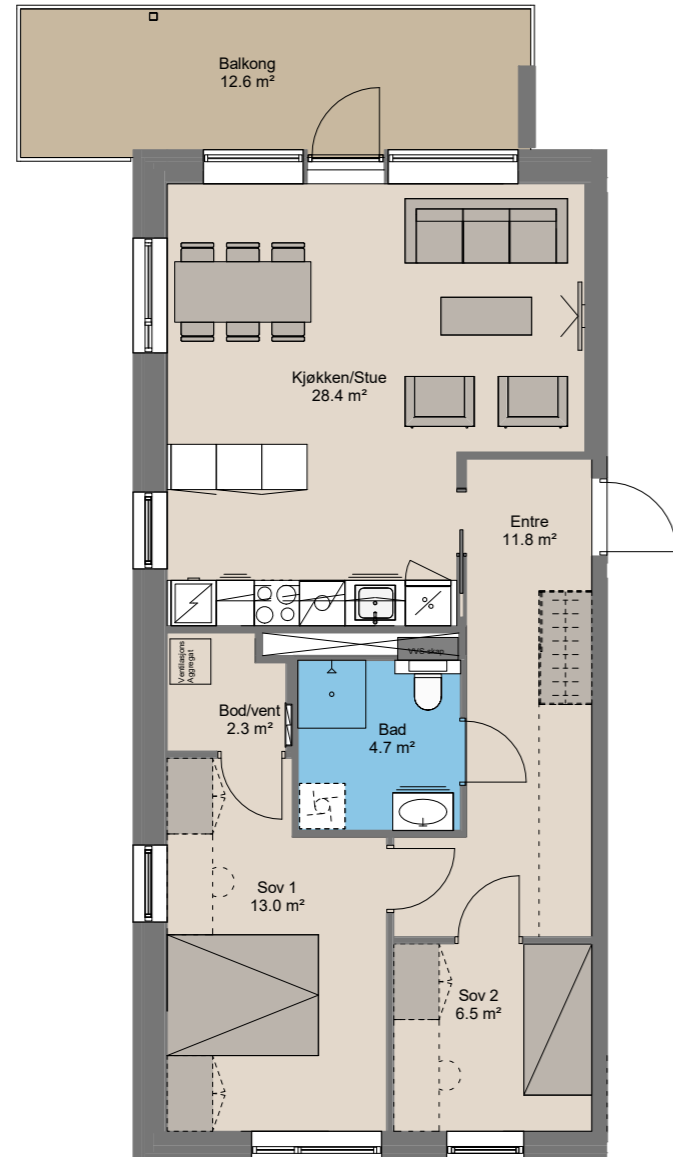
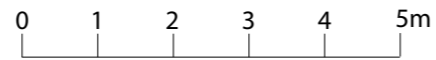


Med takhøyde på ca 3 m



## 3-Roms

OPPGANG B		Leilighetsnr.	
BRA	66,2 kvm	A_B203	
P-rom	63,3 kvm		
Etasje	2		

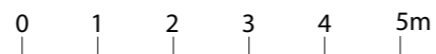


## 3-Roms

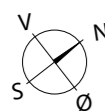
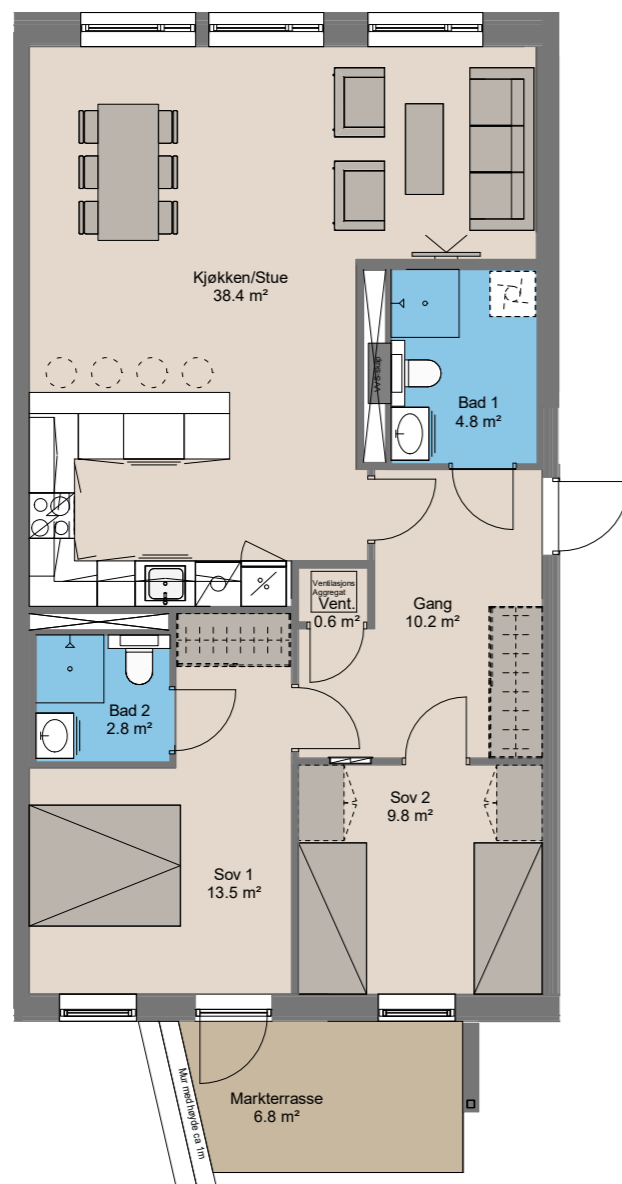
OPPGANG A		Leilighetsnr.	
BRA	70,0 kvm	A_A301, A_A401	
P-rom	67,0 kvm	A_A501, A_A601	
Etasje	3, 4, 5 og 6		
Balkong	12,6 kvm		

## 3-Roms

OPPGANG A		Leilighetsnr.	
BRA	70,0 kvm	A_A201	
P-rom	67,0 kvm		
Etasje	2		
Balkong	9,3 kvm		



Ligger ved  
garasjeinnkjøring



## 3-Roms

OPPGANG C		Leilighetsnr.	
BRA	84,8 kvm	A_C101	
P-rom	83,8 kvm		
Etasje	1		
Markterrasse	6,8 kvm		

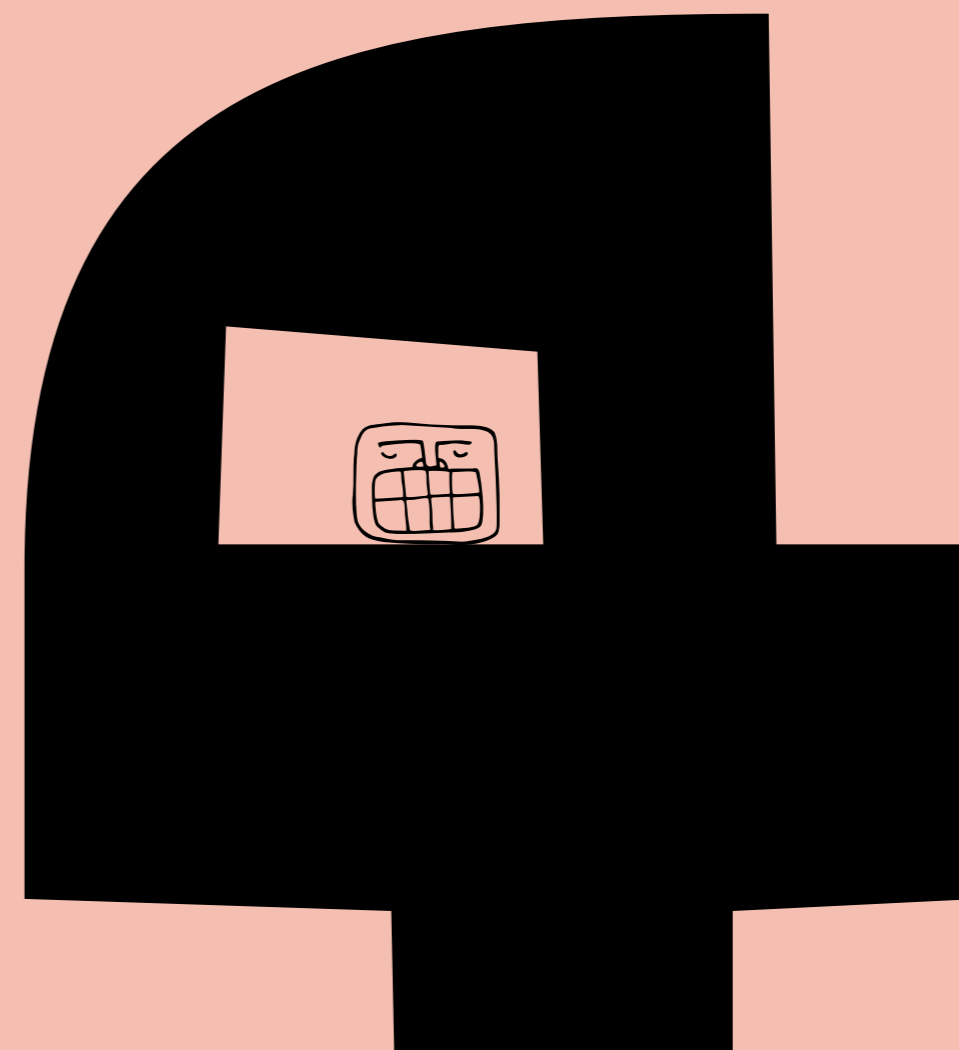






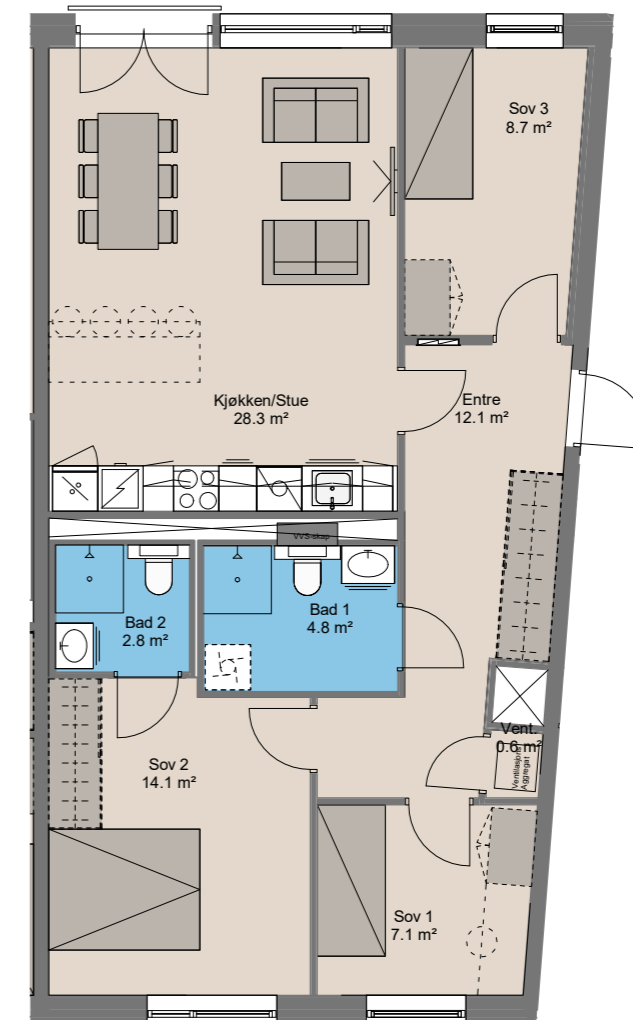
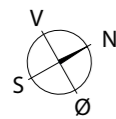
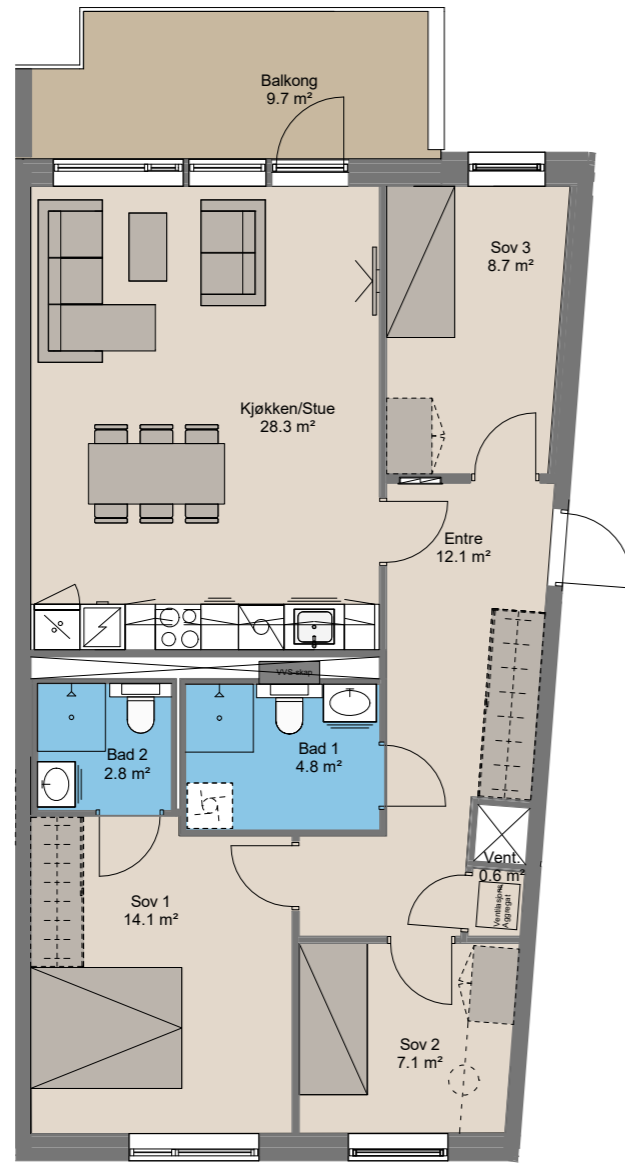
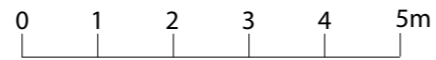
3D-illustrasjon fra leilighet A\_A601. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fremtidig naboprojekt er vist med hvit boks. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme. Reguleringsforslag for Sinsenveien 45-49 er illustrert med hvit boks.

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiptet innredning inngår ikke i standardleveransen.

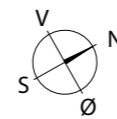




3D-illustrasjon fra leilighet A\_B402. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard-leveransen. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme.



Med takhøyde på ca 3 m



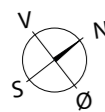
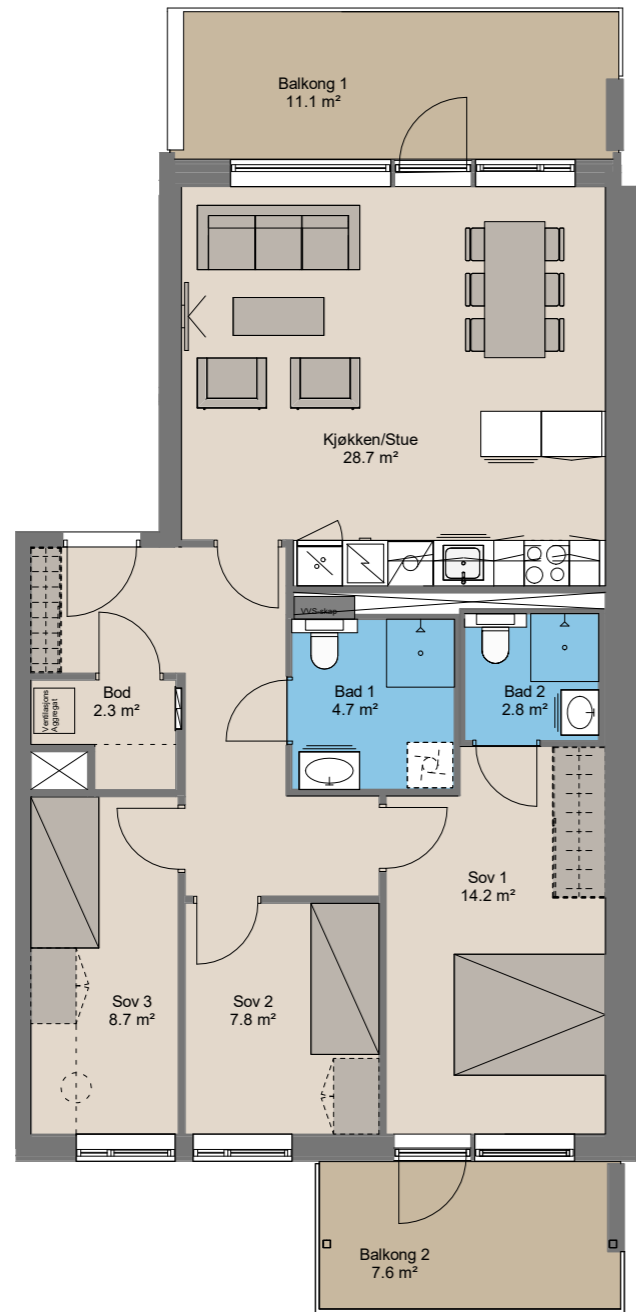
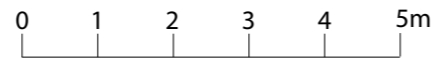
## 4-Roms

OPPGANG B		Leilighetsnr.	
BRA	84,3 kvm	A_B301, A_B401	
P-rom	82,8 kvm	A_B501, A_B601	
Etasje	3, 4, 5 og 6		
Balkong	9,7 kvm		

## 4-Roms

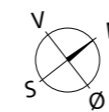
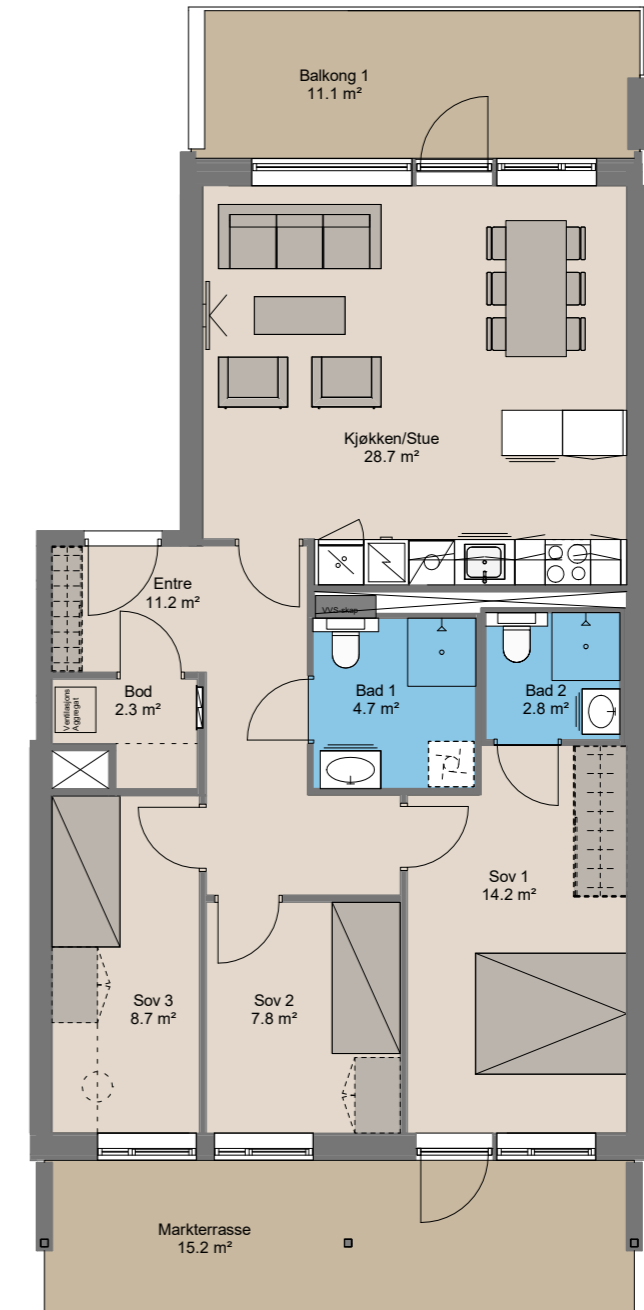
OPPGANG B		Leilighetsnr.	
BRA	84,3 kvm	A_B201	
P-rom	82,8 kvm		
Etasje	2		





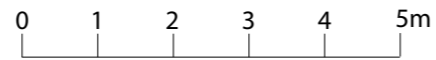
## 4-Roms

OPPGANG C		Leilighetsnr.	
BRA	85,7 kvm	A_C202, A_C302	
P-rom	82,4 kvm	A_C402, A_C502	
Etasje	2, 3, 4, 5 og 6	A_C602	
Balkong 1+2	18,7 kvm		



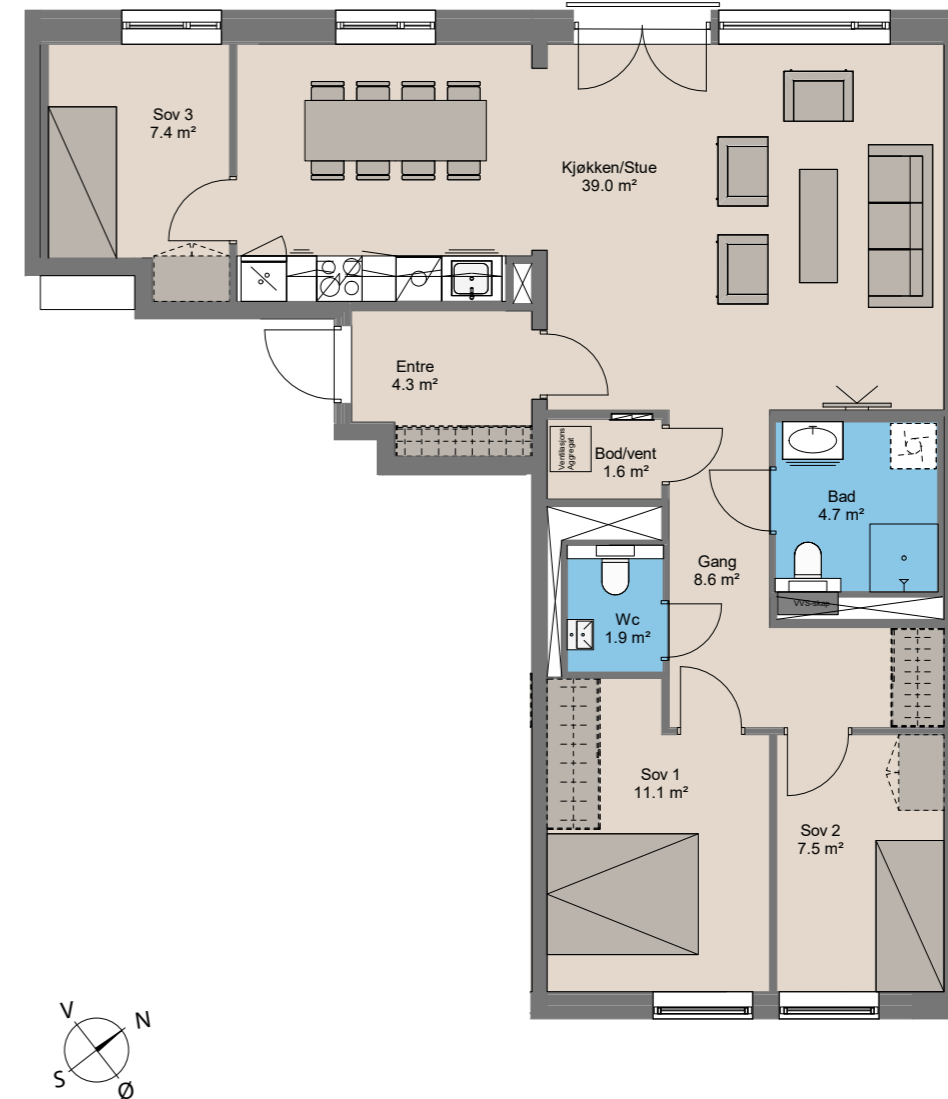
## 4-Roms

OPPGANG C		Leilighetsnr.	
BRA	85,7 kvm	A_C102	
P-rom	82,4 kvm		
Etasje	1		
Balkong	11,2 kvm		
Markterrasse	15,2 kvm		



## 4-Roms

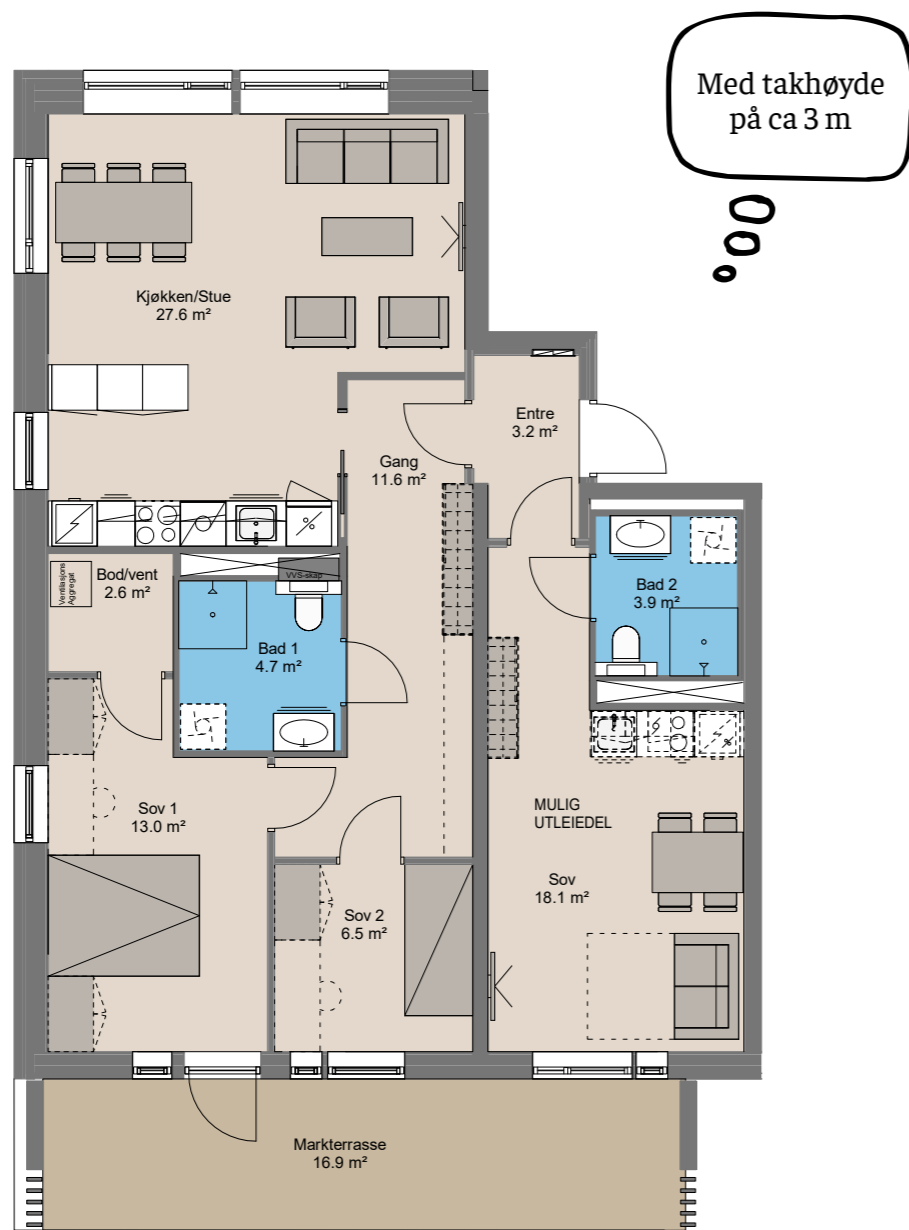
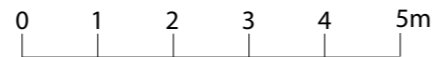
OPPGANG A		Leilighetsnr.	
BRA	92,5 kvm	A_A302, A_A402	
P-rom	89,6 kvm	A_A502, A_A602	
Etasje	3, 4, 5 og 6		
Balkong	9,8 kvm		



Med takhøyde på ca 3 m

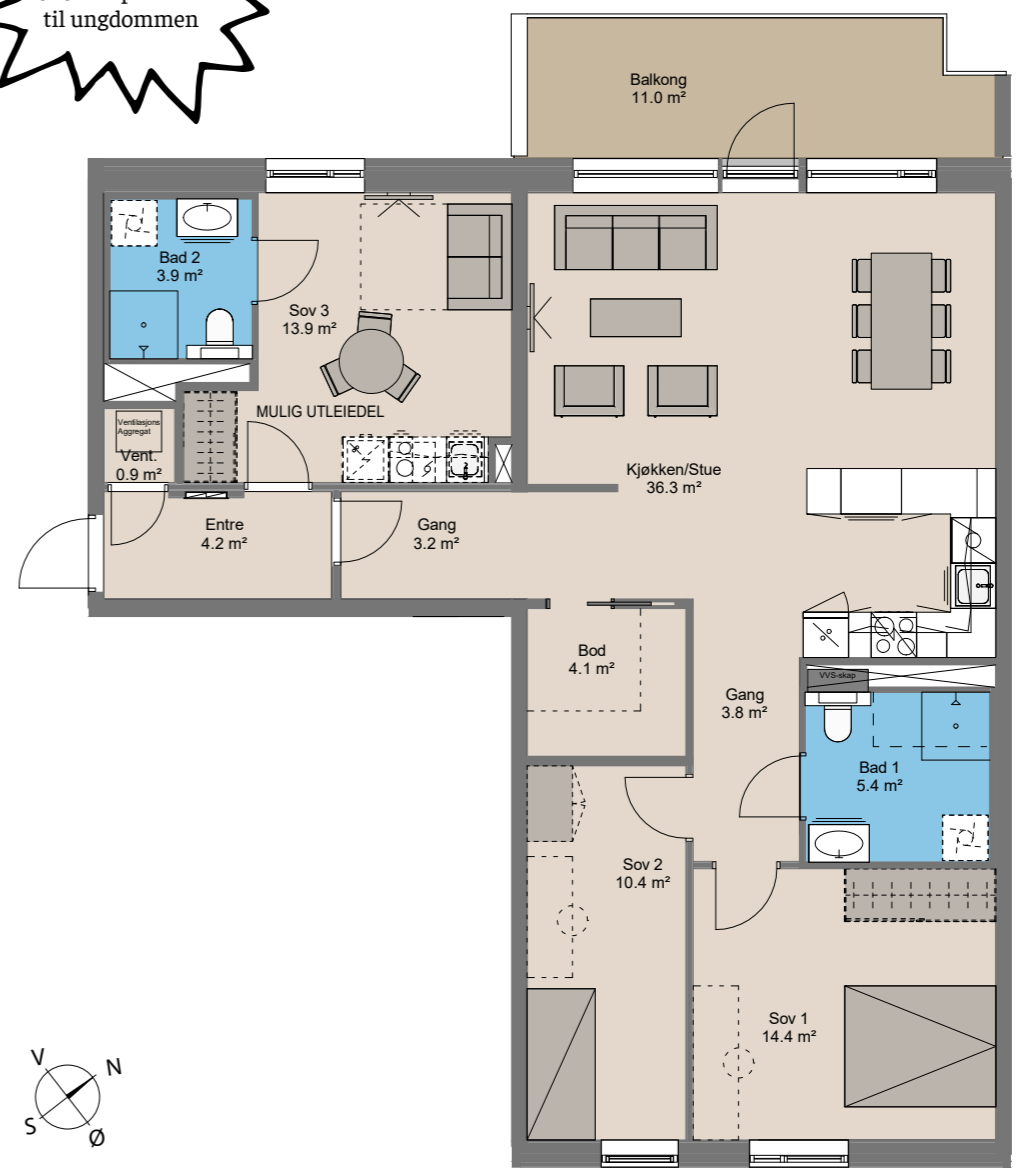
## 4-Roms

OPPGANG A		Leilighetsnr.	
BRA	92,5 kvm	A_A202	
P-rom	89,6 kvm		
Etasje	2		



Leie ut rommet eller litt privatliv til ungdommen

Ligger ved garasjeinnkjøring

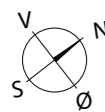
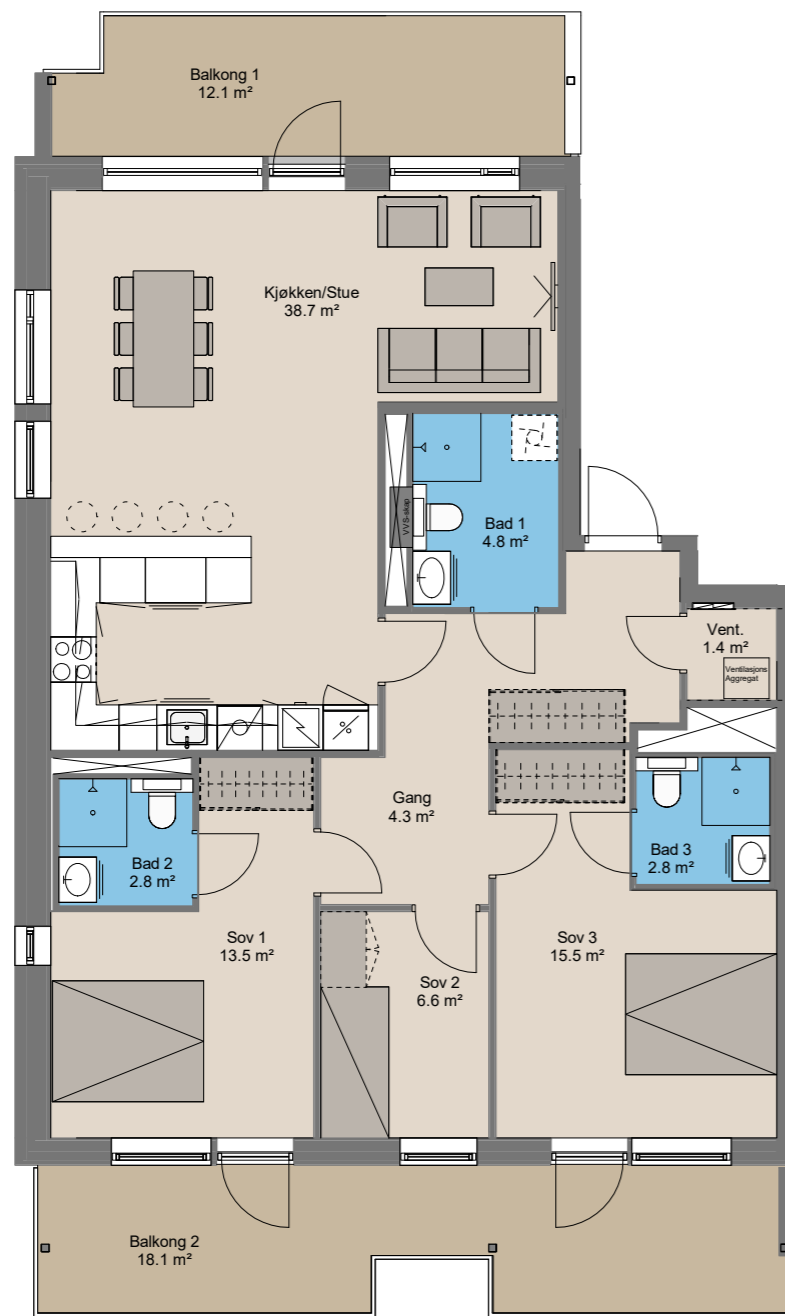
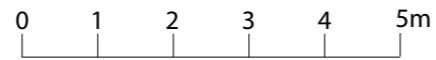


## 4-Roms

## 4-Roms

OPPGANG A		Leilighetsnr.	
BRA	98,2 kvm	A_A101	
P-rom	95,2 kvm		
Etasje	1		
Markterrasse	16,9 kvm		

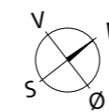
OPPGANG B		Leilighetsnr.	
BRA	107,8 kvm	A_B302, A_B402	
P-rom	101,1 kvm	A_B502, A_B602	
Etasje	3, 4, 5 og 6		
Balkong	11 kvm		



## 4-Roms

OPPGANG C		Leilighetsnr.	
BRA	105,7 kvm	A_C601	
P-rom	103,1 kvm		
Etasje	6		
Balkong 1+2	30,2 kvm		

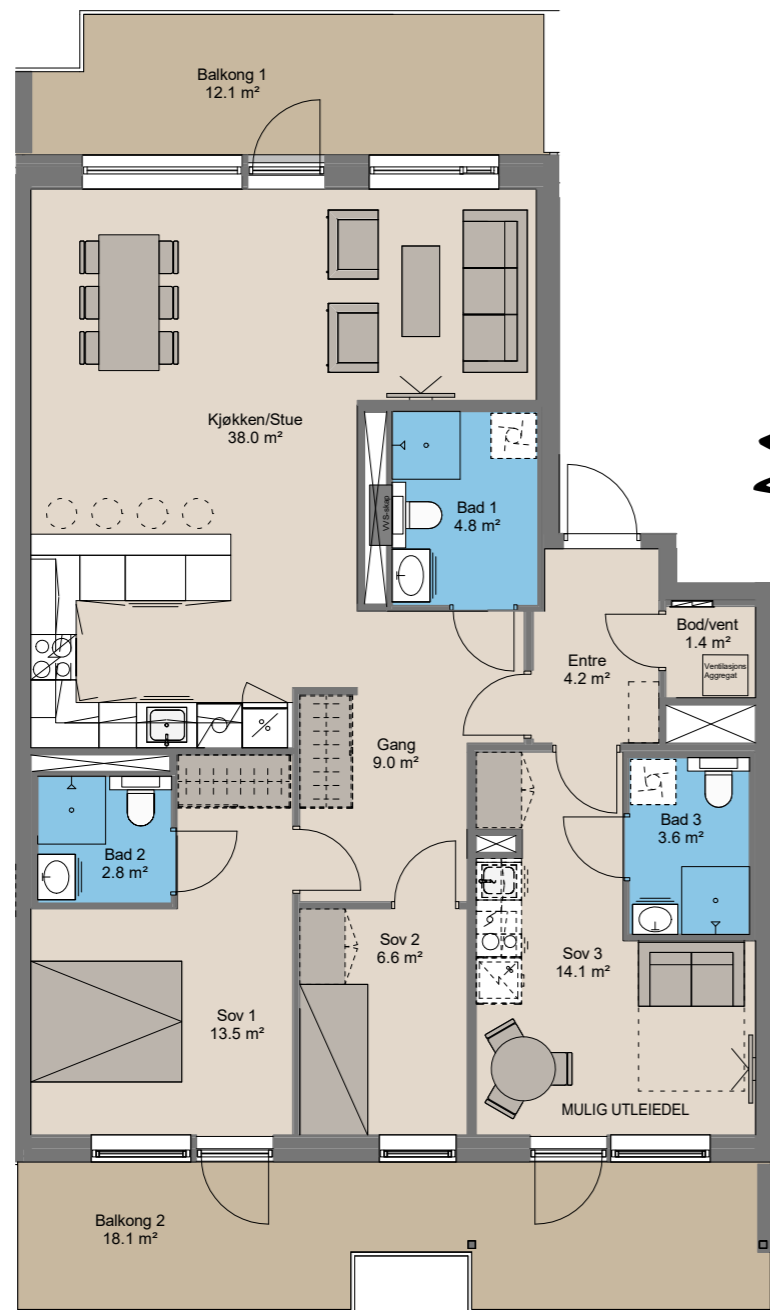
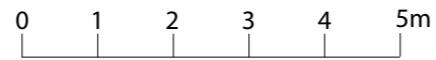
100



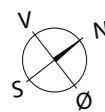
## 4-Roms

OPPGANG C		Leilighetsnr.	
BRA	105,7 kvm	A_C501	
P-rom	103,1 kvm		
Etasje	5		
Balkong 1+2	30,2 kvm		
Takterrasse	70 kvm		

101



Leie ut rommet eller litt privatliv til ungdommen



## 4-Roms

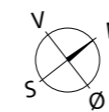
OPPGANG C		Leilighetsnr.	
BRA	105,7 kvm	A_C201, A_C301	
P-rom	103,1 kvm	A_C401	
Etasje	2, 3 og 4		
Balkong 1+2	30,2 kvm		



Leie ut rommet eller litt privatliv til ungdommen

Med takhøyde på ca 3 m

Ligger ved garasjeinnkjøring



## 4-Roms

OPPGANG B		Leilighetsnr.	
BRA	107,8 kvm	A_B202	
P-rom	101,1 kvm		
Etasje	2		





3D-illustrasjon fra leilighet A\_C501. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdige bygg. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdige bygg.





ventilasjonsaggregat. Det må påregnes synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling. Inspeksjonsluke i tak eller vegg kan forekomme. LED taklampe med bevegel-sensensor og 1 dobbel stikkontakt ved gulv.

**Balkong/terrasse**

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

Det leveres 2 varianter av rekkverk:

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

Glassrekkverk: Leveres på balkonger mot nordvest og på takterrasser.. Rekkverket består av pulverlakkert aluminium bærestol-per og med laminert, klart sikkerhetsglass. Høyde på rekkverket er ca 1,2 meter fra tremmegulv. Det vil være ca 10 cm åpent felt mellom glass og håndløper. 30 cm pulvertak-kert aluminium deksel foran dekkeforkant.

Det leveres vannuttak på terrasse i 1.etg for leiligheter på bakkeplan. På leilighetens innside vil det være en inspeksjonsluke.

Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger/private terrasser.

**Oppvarming**

Boligene leveres med termostatstyrt vannbå-ren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg i entre, gang, stue/kjøkken og på bad. Øvrige rom leveres uten oppvarming, men gulvvar-me på soverom kan bestilles som tilvalg.

**Ventilasjon**

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Avtrekk fra kjøkken, bad og bod via avtrekksventiler. Tilluft til øvrige rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør. Aggregatet plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter kfr. kontrakt-stegninger. Luftinntak i fasade og avkast over tak.

**VVS**

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert på vegg bak sister-ne og i tak på bad. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra sentralt tilknyttet fjernvarme. Det vil være egne målere for fjernvarme, varmt-vann og kaldtvann i hver leilighet. Sann-tidsoversikt over leilighetens energiforbruk visualiseres på display i entré. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprin-

klernihoder for brannslokking plassert på øvre del av vegger, ev. i tak der det er nedforet himling. Antall og plassering iht. krav.

**Elektro**

Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner, NEK 400: 2018. Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse, dog skal det alltid være minst ett uttak. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Hovedregel for stue og oppholdsrom er en dobbel stikkontakt per 4 m² gulvflate. Elektro leveres iht. elektroteg-ning som vil bli tilsendt kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg.

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

I entré leveres spotter i nedsenket himling og dimmer på vegg. Antall etter størrelse og geometri på entré (minimum 2 stk). Det leveres komplett porttelefonanlegg med display, 2-veis tale og fjernåpning av ho-vedinngangsdør fra hver leilighet. Systemet leveres med mulighet for oppkobling mot smarttelefon.

I innvendig bod blir antall stikkontakter tilpasset rommets funksjon, men ikke færre enn 2 uttak. Det leveres ikke stikkontakt i sportsbod i kjeller.

I stue leveres det ett datauttak med 3 doble stikkontakt (Evt. 1 stk. 6-veiskontakt) ved TV-uttak. På soverom leveres det 1 stikkon-takt ved tak med bryter på vegg. Tilstrekkelig stikk ved gulv iht. norm.

På kjøkken er standard leveranse:

- 1 stikkontakt for induksjonstopp 25A
- 1 stikkontakt for stekeovn 16A
- 1 stikkontakt for kjøleskap.
- Dobbel stikkontakt for oppvaskmaskin/ magnetventil.
- 1 stikkontakt for ventilator
- Komfyrvakt
- Aquastop
- 1 dobbel stikkontakt per 2 meter kjøkken-benk
- 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg

På bad/WC leveres det:

LED-Downlights i tak med dimmer, antall avhengig av rommets størrelse. 2 enkle stik-kontakter for vaskemaskin og tørketrommel (der dette er vist på kontraktstegning). I tillegg monteres det minst 1 enkel stikkon-takt. På balkong/ terrasse leveres det 1 stk LED utelampe og 1 dobbel stikkontakt.

Løpende energimåling av strøm, varmtvann og fjernvarme fra monitor/ porttelefon.

Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod eller entré. El-skap plasseres i fellesareal. Grunninstallasjon for el-bil lading til alle parkeringsplasser. Ladeboks kjøpes av den enkelte, og forutsetter inngått abonnement med leverandør.

**Innvendige fellesarealer**

I inngangspartiet leveres 30\*30 cm matte fliser på gulv, sokkellist i samme kvalitet. Sparklede og malte vegger. Linoleum med sokkellist i trapper og øvrige fellesarealer i boligetasjer. Sparklet og malte gipsplater eller betong på vegg (farge avklares senere). Postkasser montert på vegg i hovedinngang.

Dører i hovedinngangspartier leveres med glass og aluminiumsfelter. Øvrige dører i fasade leveres som glatte ståldører. Farge vil bli avklart med arkitekt på et senere tids-punkt. Dørhåndtak i børstet stålutførelse. FG godkjent låssystem.

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

Barnevognparkering i eget fellesrom i plan 1 i oppgang B.

Sykkelfasiliteter i anleggseiendommen:
Sykkelrom leveres med vegger av sparklet gipsplater eller betong, vannfast belegg på gulv. Himling i malt betong. Vann og avløp til vaskestasjon for sykkel. Avsatt plass for reparasjon av sykkel. Det leveres innendørs sykkelstativ i kjeller for sykler i 2 høyder, med 2 låsepunkter per sykkel. Plasser for laste-/familiesykler merkes opp. Oppbevaringsskap med innvendig stikk-kontakt for lading av batteri til elsykkel.

I senere trinn planlegges lekerom og kjø-lerom for matlevering som vil være tiljen-gelig for alle beboerne i Borgen (forutsetter realisering av dette trinnet).

**Felles utearealer**

Foreløpig utomhusplan og takplaner er inntatt i prospektet. Utearealet opparbeides med bla. grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med benker, lekeapparater og gangareal med fast dekke.

Stor felles takterrasse med bl.a plantekasser, plassbygde møbler og pergola. Toalett og bod på tak i tilknytning til oppgang B. Det leveres 1 stk. frostsikker utekran på yttervegg i nærheten av inngangsparti på bakkeplan. Det leveres utvendig LED

belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter og stolper samt belysning rundt hovedinngangen.

Utomhusplanen og takterrassene er illustrasjoner og endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Utomhusarealene og takterrasser vil ferdigstilles i ulike faser tilpasset fremdriften på prosjektets øvrige byggetrinn og ved egnet årstid.

I prosjektets siste trinn er det planlagt eta- blering av barnehage (forutsetter realisering av dette trinnet). Barnehagens uteoppholds-arealer inngår ikke i felles oppholdsarealer men det legges til rette for bruk av Sameiet etter stenetid for barnehagen. Utforming av uteoppholdsarealene skal besluttes senere etter avtale med eier/bruker.

**Avfallshåndtering**

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

**Parkering**

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Et begrenset antall plasser kan kjøpes til fast pris, se prisliste. Alle plasser er tilrettelagt for installasjon av ladeboks for el-bil. Ladeboksen kjøpes av den enkelte kunde, og det må tegnes individuelt abonnement med leverandør. Det etableres bildelingsordning med tre biler tilgjengelig for beboerne i prosjektet. Det vil ikke etableres gjesteparkeringsplasser. Fri høyde i kjøresoner er ca 210 cm.

**TILVALG**

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsmeny. Denne vil bli tilgjengelig gjennom vår boportal, hvor det vil være en digital tilvalgshåndtering. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkert, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, smarthusetekno-logi, elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten.

For enkelte leiligheter i plan 1 (A\_A101, A\_ A102, A\_ A103, A\_ B101) og plan 2 (A\_ A202, A\_ A203, A\_ B201, A\_ B203) vil det være noen begrensninger i tilvalgsmuligheter.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjen-nomføres dersom det berører rammetillatel-

sen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggarbeidene. 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 reduse-re 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 gjel-der. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner inkludert digital mo-dell 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 tegnin-ger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik fra oppgitte størrelser på kontraktstegning som skyldes nødven-dige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger bør ikke benyttes som grunn-lag for bestilling av innredning eller møbler.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalførin-ger. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforin-ger og innkassinger. I forbindelse med elek-tro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flickarbeider /utbedringer vil malte over-flater bli utbedret med flickmaling 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 illustra-sjoner, og inngår ikke i leveransen. Gardero-beskap inngår ikke i standardleveransen.

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

Det tas forbehold om at to eller flere juridiske enheter kan dele fjernvarmeanlegg og deri-gjennom ha felles abonnement.

Det tas forbehold om at leveranse av beskrevne og illustrerte kvaliteter i senere byggetrinn, eksempelvis del av utomhus-arealer, kjølerom, lekerom og barnehage, forutsetter igangsetting/realisering av disse byggetrinnene. Kvalitetene i senere trinn vil, dersom godkjent igangsetting, ferdigstilles etter innflytting i Bygg A. Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensikts-messig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eier-seksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter. Skjeggkre ble første gang allment kjent i Nor-ge 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. Skjegg-kre 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 ves-ker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Som følge av Coronaviruset gjøres det opp-merksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkje-dene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instans-er. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse. Selger vil varse kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.



**Ferdigattest / brukstillatelse**

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

**Eier- og organisasjonsform**

Eiendommen vil ved ferdigstillegg bli organisert som et eierseksjonssameie, planlagt bestående av 52 eierseksjoner. Seksjonsnummer, eierbrøk og antall sameier bestemmes endelig i forbindelse med seksjonering. Utbygger tar forbehold om at planlagt antall seksjoner og dermed størrelsen på sameiet kan endres.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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

**Estimerte felleskostnader**

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet basert på stipulerte inntekter og kostnader og kan fås ved henvendelse til megler. Budsjettet vil være vedlegg til kontrakt. Se prisliste for estimerte felleskostnader pr mnd for den enkelte seksjon. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter.

Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, vaktmester/renhold, internett, a konto fjernvarme, honorar til styret, forretningsførsel, bygningsforsikring (ikke innbo), fellesstrøm, vedlikeholdsfond og lignende, basert på et foreløpig budsjett utarbeidet av forretningsfører. Kostnader til drift av real-sameienes 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.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

Det tas forbehold om endringer i budsjett-postene 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.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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

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.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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

**Oppstartsmøte**

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

**Leverandøravtaler**

Selger har på vegne av sameiet og realsam-eiet anledning til å inngå bindende avtaler med inntil fem års varighet vedrørende avta-ler 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
- Leverandør av fjernvarme
- Bildelingsordning
- Leverandør av elbillading
- Avtale om skjøtsel av utomhusarealer
- Avtale om nettbasert tilgang til FVD-dokumentasjon.
- Evt øvrige avtaler for fremtidig drift, service og vedlikehold av fellesarealer.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

**Betalingsbetingelser**

Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12 og forskuddsgaranti etter buofl § 47.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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 kjøpekon-trakt 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.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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

Eierskjema for 52 eierseksjoner

**Omkostninger**

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, p.t anslått til. NOK 625,- pr. kvm BRA for leiligheter. Se for øvrig informasjon i prisliste. Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,- Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 585,-

Startkapital til sameiet, 2 \* månedlige felles-kostnader.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

En eventuell økning i offentlige tinglysings omkostninger må dekkes av kjøper. Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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

Eierskjema for 52 eierseksjoner

**Kommunal eiendomsskatt**

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

Eierskjema for 52 eierseksjoner

**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 (Taktstransjens retningslinjer).

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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

Eierskjema for 52 eierseksjoner

Definisjoner og beregninger er basert på:
- NS3940: 2012
- Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnel- ser ved omsetning av bolig" fra 2012

Eierskjema for 52 eierseksjoner

**Bustadoppføringslova / garantier**
Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesum- men i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

Til det er dokumentert at det foreligger ga- ranti i samsvar med paragrafen her, har for- brukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

**Forbehold**

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

**Øvrige forbehold.**

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

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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 gjel- der. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

Alle illustrasjoner inkludert digital mo- dell 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.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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

Det tas forbehold om synlige rør/kanalførin- ger. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforin- ger og innkassinger. I forbindelse med elek- tro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

Ved flickarbeider /utbedringer vil malte over- flater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

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

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstilleles- grad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmate- riell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer. Det tas forbehold om at to eller flere juridiske enheter kan dele fjernvarmeanlegg og deri- gjennom ha felles abonnement.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

Det tas forbehold om at leveranse av beskrevne og illustrerte kvaliteter i senere byggetrinn, eksempelvis del av utomhus- arealer, kjølerom, lekerom, og barnehage, forutsetter igangsetting/realisering av disse byggetrinnene. Kvalitetene i senere trinn vil, dersom godkjent igangsetting, ferdigstilles etter innflytting i Bygg A.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensikts- messig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eier- seksjonssameier. 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

Eierskjema for 52 eierseksjoner

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Nor- ge 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. Skjegg- kre 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 ves- ker, 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.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

Som følge av Coronaviruset gjøres det opp- merksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkje- dene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instan- ser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

Eierskjema for 52 eierseksjoner

**Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:**

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

**Energiattest**

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter mørkegrønn og ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn C. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

**Ligningsverdi**

Ligningsverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil i 2021 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien i 2021 utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

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

**Adgang til utleie**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

**Hvitvasking**

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

**Eiendomsmegler**

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

**Eiendomsmeglers vederlag:**

Meglers vederlag pr. solgte enhet utgjør kr. 32.000,- ekskl. mva. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

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

Oslo, 12.08.2021



U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

## VEDTEKTER

for

### Borgen 2 Boligsameie

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

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

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 52 boligseksjoner i eiendommen gnr. <nr.>, bnr. i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av private markterrasser og takterrasser eller annet slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

##### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

Balkonger/terrasser/uteareal/boder/andel fellesareal og parkeringsplasser 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.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

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

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er heller ikke tillatt å leie ut boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr fastsatt av styret.

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

(6) Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av sameiets eiendom (*rettigheter for leverandør av energi mv*), samt fellestiltak over sameiets eiendom til fordel for øvrige sameier/eiendommer i prosjektet Borgen, samt tilsvarende rettigheter og plikter for sameiet på øvrige sameier/eiendommer i prosjektet Borgen.

#### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

##### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret i Utomhuseiendommen, jf. punkt 4-6 nedenfor, kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Det kan bli aktuelt med bruksrett til sportsboder på Sameiets eiendom for øvrige seksjonseiere/eiendommer i prosjektet Borgen. Slik bruksrett vil i tilfellet tinglyses på Sameiets eiendom, og Sameiet er forpliktet til å medvirke til tinglysing ved å signere på nødvendige dokumenter mv.

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder ev. ordensregler som er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS.

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

## 4. Parkeringseiendommen og Utomhuseiendommen

### 4-1 Organisering Parkeringseiendommen

Enkelte seksjonseierne eier parkeringsplasser i anleggseiendom (gnr/bnr) organisert som et eget tingsrettslig sameie ("**Parkeringseiendommen**"). Sameiet eier en ideell andel av

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

fellesområder og tekniske rom i Parkeringseiendommen. Eierskapet vil overføres og overskjøtes til Sameiet ved ferdigstilling av de aktuelle deler av Parkeringseiendommen.

Det skal fastsettes egne vedtekter for Parkeringseiendommen som inneholder rettigheter og plikter for sameierne, herunder kostnadsfordeling. For ordens skyld presiseres at Sameiets andel av kostnader tilknyttet Parkeringseiendommen inngår i felleskostnadene i henhold til punkt 6-1. Punkt 4-2 til 4-5 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter derfor kun til orientering.

Til punkt 4-2 nedenfor presiseres det at det vil bli utarbeidet nærmere bestemmelser om salg av parkeringsplasser i garasjesameiets vedtekter, inkludert bestemmelser om fortrinnsrett til kjøp for seksjonseiere i prosjektet Borgen.

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett parkeringsplasser

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon innenfor planområdet for Sinsenveien 51-55 som sådan.

### 4-3 Utleie av parkeringsplass

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til. Ved utleie av parkeringsplass har beboere innenfor prosjektet Borgen fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

### 4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

### 4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

### 4-6 Utomhuseiendommen

Eiendommen (gnr/bnr) består av felles utomhusarealer for prosjektet Borgen og ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierseksjonssameiene ("**Utomhuseiendommen**"). Det skal fastsettes egne vedtekter for Utomhuseiendommen som inneholder rettigheter og plikter for

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

sameierne, herunder kostnadsfordeling. For ordens skyld presiseres at sameiets andel av kostnader tilknyttet Utomhuseiendommen inngår i felleskostnader i henhold til punkt 6-1.

Utomhuseiendommen ferdigstilles og overleveres etappevis til eierseksjonssameiene i prosjekt Borgen. Borgen 2 Boligsameie ferdigstilles før de siste byggetrinn i prosjektet Borgen, og Skanska Eiendomsutvikling AS/utbygger vil i en mellomfase stå oppført som hjemmelshaver til de deler av Utomhuseiendommen som ikke er ferdigstilt ved overlevering av eierseksjoner i Sameiet.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med 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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold og utskifting av hekker og annen beplantning rundt private forhager som ligger til en seksjon som utendørs tilleggsdel.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

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

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og ev. tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Kostnader tilknyttet Sameiets eierandel i Utomhuseiendommen og Parkeringseiendommen inngår i felleskostnadene.

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Panterett for 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.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold**

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

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23.

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i 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 eller fire andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.



U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

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

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

#### **8-2 Styremøter**

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

#### **8-3 Styrets oppgaver**

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

#### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

#### **8-5 Inhabilitet**

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

#### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens 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.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

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

### **9. Årsmøtet**

#### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

#### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet og gjennomføring av årsmøtet**

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

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

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

#### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

#### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

#### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

#### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

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

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

#### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

#### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

(2) Hvis tiltak som nevnt i 9-9 (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket 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 opptre ved eller som fullmektig.

#### 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

##### 10-1 Forretningsfører

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

##### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

##### 10-3 Forsikring

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

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

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

#### 11 Fellesfunksjoner på Borgen

##### 11-1 Fellesfunksjoner

(1) Bygg E beliggende på (gnr/bnr) inneholder et kjølerom og et leke- og oppholdsrom som skal være felles for hele prosjektet Borgen. Sameiet Borgen 2 Boligsameie har rett til å benytte arealene innenfor rammen av vedtekter og ordensregler fastsatt av eierseksjonssameiet/Bygg E, og skal bidra med forholdsmessige dekning av kostnader til drift og vedlikehold.

#### 12 Diverse opplysninger

##### 12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

##### 12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det kan og vil komme endringer av vedtektene frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta nødvendige endringer av vedtektene tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for hele prosjekt Borgen.

### 12-3 Endringer i vedtektene

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

### 12-4 Generelle plikter

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

### 12-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Skanska Eiendomsutvikling AS ("**Skanska**") har rett til å disponere leiligheter i sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Borgen.

Sameiet og seksjonseierne skal ikke foreta seg noe som forhindrer Skanskas arbeid for å ferdigstille Sameiets bygninger og fellesarealer, øvrig omkringliggende bebyggelse, Utomhuseiendommen og Parkeringseiendommen. Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til rive- og byggearbeider, samt opparbeidelse av gatetun og offentlige arealer på omkringliggende eiendommer. Midlertidige sikringstiltak (anleggsgjerde mv.) må aksepteres.

Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste bolig på Borgen er overlevert til ny eier.

For megler:

Oppdragsnr:.....
Formidlingsnr:.....

## KJØPEKONTRAKT

om kjøp av bolig under oppføring

leilighet nr. [...]

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd bokstav b), avtale om bolig under oppføring, hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom "Selger"

Selger: Skanska Eiendomsutvikling

Organisasjonsnummer: 979 476 256

Adresse: Postboks, 1175 Sentrum

Selgers representant er Arne Berg,

Navn: Arne Berg

Telefon: 92 02 24 10

Adresse: Lakkegata 53, 0187 Oslo

E-post: [arne.berg@skanska.no](mailto:arne.berg@skanska.no)

og "Kjøper"

Kjøper.....

Fødsels-og personnr.....

Kjøper.....

Fødsels-og personnr.....

Adresse.....

E-post:.....

Telefon:.....

## 1

### SALGSOBJEKT OG TILBEHØR (eierseksjon)

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

Eierseksjonen skal skilles ut fra gårdsnummer 83 bruksnummer 61 og 397 i Oslo kommune. Eiendommene skal sammenslås/fradeles på et senere tidspunkt. Skanska er eier og hjemmelshaver til eiendommene, med unntak av 83/397 som er under erverv av Oslo kommune. Eiendommene er regulert i henhold til plan S-5102.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Eierseksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført. Eierseksjonen er foreløpig betegnet som leilighet nr. [...].

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

Bygg A er planlagt med 52 enheter. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter. Et foreløpig utkast til vedtekter følger av kontraktens vedlegg 8. Vedtektene vil tilpasses og endres i tråd med organiseringen av prosjektet og fastsettes endelig ved godkjent seksjoneringsøknad.

Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg 8 til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med eierseksjonen følger et ansvar for å dekke sameiets andel av de månedlige felleskostnadene. Eierseksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr [...] for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av sameiets vedlikeholdsbehov, vedtak i sameiet mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene i vedlegg 4.

## 2

### KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner [...], heretter kalt "Kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

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

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten	kr
Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr 585

Tinglysingsgebyr pantedokument (pr.stk)	kr 585
Omkostninger i alt	kr _____

Kjøpesum og omkostninger, i alt kr \_\_\_\_\_

Omkostninger forfaller til betaling ved sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens punkt 9 kommer i tillegg, og forfaller samtidig med sluttoppgjøret.

Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til sameiet på 2 x fellesutgifter, stipulert til kr [...]. Startkapitalen faktureres av forretningsfører.

## 3

### SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom Selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av Kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Vederlag for tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelse på Selgers garantistillelse.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd på 10 % av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/forsikringselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

## 4

### OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto: 8101 23 68445 med kid: [...]

Eiendommen er formidlet av:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS  
0191 Oslo  
E-post: post@roislandco.no  
Organisasjonsnummer: 994 194 410

Oppgjør blir foretatt av:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS  
0191 Oslo  
E-post: oppgjor@roislandco.no

Kjøper skal betale et forskudd på 10 % av Kjøpesummen, som forfaller 14 dager etter signering av kjøpekontrakten. Forskuddet må være frie midler (ikke med pant i ny bolig).

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innestående forskudd på klientkonto. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto. For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse.

Oppgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- 1) Overtakelse er gjennomført
- 2) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
- 3) Midlertidig brukstillatelse foreligger

## 5

### HEFTELSE

Utskrift av Eiendommens grunnbøker er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne jf. Vedlegg 3.

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

- Allmennhetens rett til ferdsel og opphold på torg T2 som angitt på forslag til reguleringsplan.
- Rett til ferdsel og opphold på tvers av felles utomhusarealer til eiendom gnr 83 bnr 32 og gnr 83 bnr 61, 399, 501

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på Eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, heftelser i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen og heftelser som følge av den forestående organiseringen av prosjektet.

Følgende heftelser skal tinglyses:

- Det er inngått avtale med eier av naboeiendommen gnr 83 bnr 32 (felt 2 i reguleringsplanen) og deres leietaker om utbygging hvor hele eller deler av avtalene kan bli tinglyst.
  - o Begge parter gis rett til å bygge inntil felles eiendomsgrense iht. reguleringsplan.
  - o Det kan etableres en brannvegg på ca. 8\* 8 meter ved vestsiden av bygg B for å møte brannkrav mellom eksisterende bebyggelse på gnr 83 bnr 32 og bygg B. Ved rivning av eksisterende bebyggelse på gnr 83 bnr 32 kan eier kreve at brannveggen fjernes.
  - o Det skal etableres felles adkomst til parkeringskjeller for prosjektet Borgen og til fremtidig bebyggelse på gnr 83 bnr 32. Eier av gnr 83 bnr 32 skal fra rettigheten tas i bruk dekke sin forholdsmessige andel av løpende drift- og vedlikeholdskostnader, samt fremtidige utbedringer/utskiftninger. Atkomsten skal være døgnåpen.
  - o Eier av gnr 83 bnr 32 har rett til å anlegge renovasjonsløsning for privat husholdningsavfall ved torg T2.

Forhold i reguleringsbestemmelsene som bør nevnes men som ikke tinglyses:

- o Gjerde som settes opp i tomtegrensen mot gnr 83 bnr 32 må stå frem til felt 2 har fått midlertidig brukstillatelse. Deretter tillates ikke gjerde mellom utearealene, dvs gjerde må fjernes.

## 6

### OVERTAKELSE

Varslet overtakelsesperiode for bygg A er 01.09.2024 – 30.11.2024.

Senest 10 uker før ferdigstilling av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsning, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom Kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eiendommen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra ferdigbefaringen.

Kjøper skal overta Eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

- a) Risikoen for Eiendommen går over fra Selger til Kjøper
- b) Reklamasjonsfristene starter å løpe
- c) Eventuell dagmulkt stanser
- d) Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtakelse svarer for alle utgifter knyttet til eiendommen (strøm, oppvarming, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse senest ved overtakelse. Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse, uten at dette regnes som mislighold.

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Kjøper er kjent med at atomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

7

#### TINGLYSING/SIKKERHET

Eiendomsmegler/oppgjørsmegler foretar tinglysing av skjøtet når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg/endringer. Dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppjøret må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Alle dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med handelen skal foretas av eiendomsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om at lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til seksjonering/tinglysning kan føre til at overskjøting blir gjennomført senere enn planlagt. Senere overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Dersom Kjøper ønsker å overskjøte Eiendommen til nærstående, påløper et vederlag på kr 10 000 for Selgers merarbeid.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende prosjektets verdi. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

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

8

#### SELGERS UTFØRELSE, ENDRINGER

Kjøperen gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser i tapet, maling og lignende som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold er å anse som en mangel.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og eventuelt parkeringsplasser (dersom parkeringsplasser er omfattet av avtalen).

9

#### ENDRINGER/TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at byggeprosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selger utarbeidet en særskilt tilvalgsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over tilvalgslisten er ikke standardiserte, og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med de avtalte ytelser, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom det inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøperen skal meddele endringer og eventuelle tilleggsarbeider skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende, senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som det opprinnelig avtalte salgsobjektet.

## 10

### ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter.

## 11

### SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er Selgers ytelse forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper holde igjen hele eller deler av Kjøpesummen, kreve dagmulkt, erstatning eller heve avtalen.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova kapittel IV, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøper må gi Selger mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selger ber om. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøpers bruk av Eiendommen.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, og senest innen 5 år jf. bustadoppføringslova § 30. I tillegg gjelder fristene i foreldelsesloven.

## 12

### KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning i henhold til bustadoppføringslova kapittel VII. Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, kan Selger heve kontrakten.

Kjøper har rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til den til enhver tid gjeldende sats, jf. forsinkelsesrenteloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold i de tilfeller hvor Kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller skjøtet er tinglyst jf. bustadoppføringslova § 57 annet ledd.

## 13

### FORSIKRING

Selger holder bygningene brannforsikret som bygg under oppførelse i byggetiden. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Før innflytting av første bolig tegner Selger en ordinær huseierforsikring for sameiets regning.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

## 14

### AVBESTILLING

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

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

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

## 15

### SELGERS FORBEHOLD

Selgers forbehold er frafalt og bygging er igangsatt.

## 16

### SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 16 og bestemmelser i punkt 1-15, gjelder bestemmelsene i punkt. 16.



### 16-1 Sameiet Borgen 2

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

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

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

Planlagt fremtidig lekerom, kjølerom, plantekasser på fellesareal samt sykkelverksted, sykkelvask og sykkelparkering i kjeller vil være til felles bruk for alle boligsameiene i Borgen og organiseres etter nærmere regler fastsatt av sameiene.

Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger.

Selger vil i forbindelse med overleveringsfasen innkalle til et sameiermøte, hvor blant annet valg av styre og forretningsfører vil bli saker.

### 16-2 Spesielle forhold i byggetiden

Kjøper er innforstått med at utbyggingen av prosjektet Borgen vil pågå over flere år, og området står foran en storstilt transformering. Ved ferdigstillelse av Bygg A vil ikke Bygg D og E med tilhørende utomhusareal være ferdigstilt. Alle utbyggingene har tilsvarende forbehold som i punkt 15 og er avhengig av at disse løftes før videre utbygging av prosjektet Borgen. Fellesfunksjoner som nevnt i pkt 16-1, som er planlagt å etableres i senere trinn, forutsetter realisering av disse trinnene.

I tillegg skal Selger og naboeiendommene Petter Møllers vei 8-14 og Sinsenveien 45-49 stå for utbyggingen av den offentlige parken Lille Løren Park som skal etableres på syd for prosjektet. Tidspunkt for opparbeidelse av parken er ikke avklart.

Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av prosjektet Borgen, også etter at innflytting har funnet sted.

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

Kjøper forplikter seg til å ikke foreta seg noe som forhindrer Selgers arbeid med å ferdigstille det planlagte utbyggingsprosjektet på Borgen, herunder bygninger og fellesarealer i sameiet Borgen 1, samt øvrig omkringliggende bebyggelse, utomhuseiendommen og parkeringseiendommen.

### 16-3 Digital boportal

Selger benytter en digital boportal, hvor all kommunikasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Kjøper må logge inn/opprette brukerprofil for å ikke gå glipp av viktig informasjon.

Dersom det er flere kjøpere, aksepterer de ved signering av denne kontrakt at kun én av kjøperne forplikter den/de andre i den digitale boportalen.

Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen.

Partene er enige om at den digitale boportalen benyttes som elektronisk kommunikasjon og at dette oppfyller skriftlighetskrav i bustadoppføringslova, jf. § 6 bokstav a.

De generelle vilkårene til den digitale boportalen følger i vedlegg 7.

### 16-4 Videresalg

Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

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

Ved videresalg fra næringsdrivende (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Kjøper må selv besørge og bekoste en slik salgsprosess. Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Kjøper betaler et gebyr på kr 40 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget. Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse.

### 16-5 Sanksjonslister

Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Kjøper garanterer at verken Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive tiltakslistene vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN, Storbritannia eller USA og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter som er oppført på slike lister. Dersom Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Selger rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

### 16-6 Informasjon om skjeggkre

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

en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

#### 16-7 Corona.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstilling. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer. Tilsvarende forbehold gjøres gjeldende dersom fremdriften hindres som følge av krigen i Ukraina. Norge har sluttet seg til EUs sanksjonspakke og omfanget av de økonomiske og politiske virkningene av krigen er ikke mulig å forutse, herunder tilgang på varer og arbeidskraft.

#### 17

#### TOLKINGSREGLER

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

#### 18

#### VEDLEGG

Vedleggene opplistet i dette punkt 18 anses som en del av kontrakten. Kjøper har fått dokumentene nedenfor og gjort seg kjent med innholdet.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontraktstegning av leiligheten
3. Grunnbokutskrift
4. Sameiebudsjet
5. Reguleringsplan, kart og bestemmelse
6. Digital boportal – generelle vilkår
7. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
  - Etasjeplaner
  - Salgstegninger
  - Leveransebeskrivelse
  - Nøkkelopplysninger
  - Vedtekter
  - Utomhusplan

#### 19

#### SIGNATUR

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

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Sted/dato:.....

Sted/dato:.....

.....

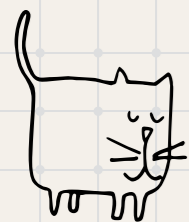
.....

.....

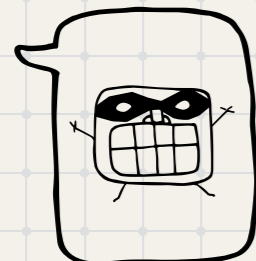
Selger (e)

.....

Kjøper (e)



Smårøverne på Borgen er på rømmen og vi lurert på hvor de har blitt av? Kan du hjelpe meg å finne 3 av dem i prospektet?



Tegneoppgave = Hvordan ser drømmerommet ditt ut?





## VI TRENGER DIN TILBAKEMELDING

Det er viktig for oss at du blir fornøyd med din nye bolig, og dine meninger betyr mye for oss.

Vi ønsker å vite hva du synes om boligen din, og den servicen du har fått i forbindelse med ditt kjøp og i kontakt med oss. For at vi skal kunne kontinuerlig forberede oss, er vi avhengige av din tilbakemelding, og håper at du vil bruke noen minutter på en undersøkelse.

Kort tid etter overtagelse vil du få tilsendt en web-undersøkelse der du har mulighet til å gi

dine tilbakemeldinger. Selve undersøkelsen gjennomføres av Prognosesenteret AS. Alle svar er anonyme, og svarene er en del av KTI-målingen for bransjen (kundetilfredshetsindeks).

Vi håper at du vil ta deg tid til å besvare undersøkelsen vi sender deg, slik at vi får et godt grunnlag for å prioritere forbedringstiltak hos oss.

Som takk for at du deltar gir vi 100,- til Kirkens Bymisjon for ditt svar.

# KTI

VI MÅLER KUNDETILFREDSHET  
Prognosesenterets bransjemåling

# Fremtidens bilhold heter bildeling.

Det er lite lønnsomt å eie en bil 100% av tiden, når du heller kan ha 100% glede av å bare betale for den tiden du trenger den. Og som beboer i Borgen på Løren får du maks glede av denne løsningen. Vi har inngått en avtale med en bildelingsløsning kalt Otto, en tjeneste levert av Bertel O. Steen. Her får du og de andre beboerne i Borgen et bredt utvalg av kvalitetsbiler å velge mellom, perfekt til alt fra oppussing, flytting, helgeutflukter eller ferie. Du reserverer bilen du ønsker deg via en app – og hent den fiks ferdig til bruk i garasjen. Tut og kjør.



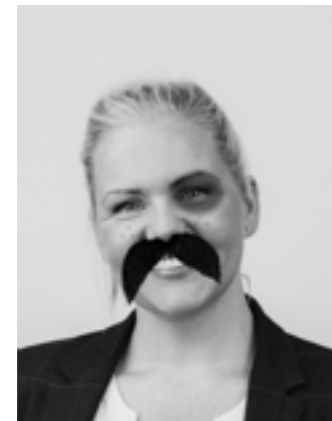
## Last ned Otto. Sus av gårde.

## Kontakt megLer

Lars Bratseth  
Eiendomsmegler  
924 10 362  
lars@roislandco.no



Det har jo skjedd litt siden jeg vokste opp på Løren! Der det i dag er boliger var det Fellesslakteriet, Jordan, Vaktmesterkompaniet mm i gamle dager - ikke lekeplass!



Ingrid Anne Fossli  
Eiendomsmegler  
938 85 778  
ingrid@roislandco.no



Andreas Øvsthus  
Eiendomsmegler  
951 56 615  
andreas@roislandco.no

Røisland & Co

# boiborgen.no



VI TAR LEK PÅ ALVOR