

-pÅ løReN

BoB Gen

-pÅ løReN

Bygg-Dog E



Familieboliger for de lekne!

4 - Skanskas historie

6 - Breeam-nor

8 - Prosjektet

20 - Arkitektens ord

26 - En visjon om trivsel

28 - Lekerommet

34 - Interiøret

40 - Landskapet

46 - På Løren

50 - Kartet

52 - Utomhusplan

54 - Etasjeplan

60 - Leilighetene

68 - Leveransebeskrivelse

72 - Salgsoppgave

78 - Vedtekter

- Kjøpekontrakt

114 - Gi oss din tilbakemelding

115 - Bildelingsordning

116 - Kontakt

Et hjem fra SKANSKA

SKANSKA

Over 100 år med bygging i Norge



Valkyrien stasjon



Gamle kraftverket



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

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.

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

2004

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.

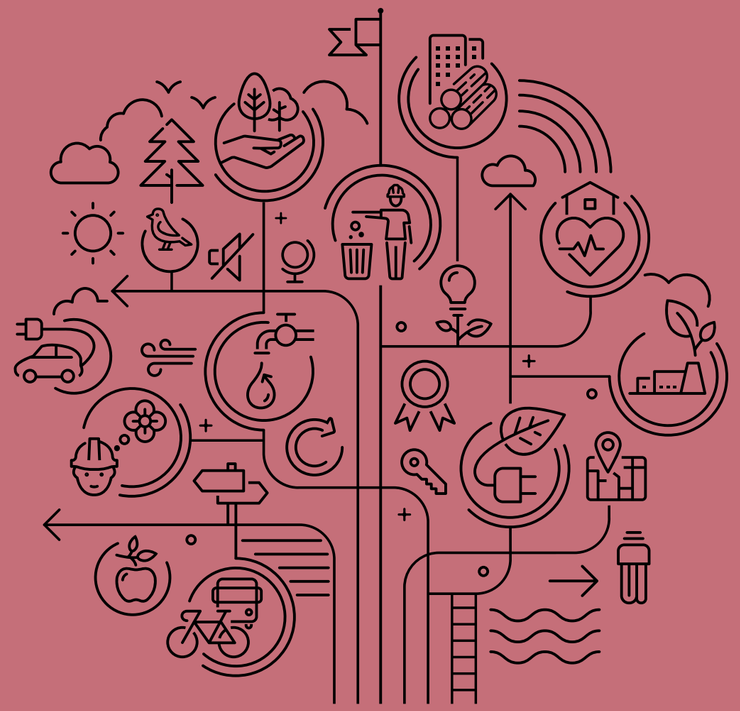
I Norge jobber det i dag 3800 mennesker. Vi er et stort, robust og trygt selskap. Det er over 100 år siden vi startet jobben vår med å bygge for et bedre samfunn, og det skal vi fortsette med – også i fremtiden.



Deichmanske hovedbibliotek

På naturens premisser

Vårt fokus som utbygger er å skape gode bomiljøer hvor mennesker trives.
Vi ønsker å spille på lag med miljøet og derfor har vi i Skanska Eiendomsutvikling tatt i bruk en sertifisering av alle våre boligprosjekter som har navnet BREEAM og er Europas ledende miljøsertifisering for bygninger. Kjennetegnet på BREEAM er tydelige krav og mål som ivaretar både dine og våre ønsker om sunne, effektive og bærekraftige bomiljøer.



DET SOM ER VIKTIG FOR DEG, ER VIKTIG FOR OSS
Du er vår viktigste medspiller for bedre bomiljø. Der vi avslutter tar du over. Det er viktig for oss å ivareta miljøet så bra som overhodet mulig gjennom hele prosessen, slik at du er trygg på at dine og naturens behov er ivaretatt på riktig måte. Å ta miljøet på alvor, er å ta hverandre på alvor.

GRØNT ER MER ENN EN FARGE
Vi har et ønske om at vårt dedikerte fokus på miljøvennlige løsninger skal sette preg på det vi gjør. Fra vi starter planleggingen av hvert prosjekt står miljøledelse i fokus. Det settes mål for materialer, økologi, transport, energi og forurensing slik at det har de rette verdiene, vi berører eksisterende natur og miljø så lite som mulig og velger miljøvennlig der det er mulig - hver eneste gang.

UTE – INNE – HJEMME
Til syvende og sist er det du som skal bo her. Og din trygghet skal alltid være at vi har gjort de riktige valgene; løsninger som gjør hverdagen din bedre, enklere og grønnere.

Transportløsninger som er enkle og tilgjengelige, uteområder du har lyst å bruke fordi de er laget riktig. Innemiljø som ivaretar deg og dine uansett livsfase – til enda lavere kostnad. Løsninger som virker, og varer. På den måten er vi sammen om miljøet.

Når du kjøper ditt neste hjem fra oss, velger du bærekraftige løsninger som fremtiden vil applaudere.

BoA Gen -pÅ løReN

Borgen blir selvfølgelig BREEAM-sertifisert og vår ambisjon er å oppnå Very Good sertifisering. Det at vi sammen kan ta ansvar for å heve kvaliteten ved å bygge sunne, velfungerende og energieffektive boliger er vi umåtelig stolte av. Nedenfor kan du lese litt om hvilke tiltak vi gjør for å få både deg og omgivelsene til å smile.

ENERGI
Vi planlegger godt. Miljøbevisste og kloke hoder sørger for at din bolig ligger i et energieffektivt bygg – for hvis vi sparer på energien, så sparer vi miljøet, og du sparer penger.

MATERIALER
Vi spiller på lag med regnskogen – derfor har vi nulltoleranse for bruk av tropisk tømmer i våre bygg. Våre gode rutiner sørger for at det kun benyttes lovlig hugget og lovlig kjøpt tømmer. Du kan være trygg på at Skanska alltid benytter sertifisert trevirke.

TRANSPORT
750 sykkelparkeringer, hvorav flere er for varesykler, lading for el-sykler samt skap for hjelm og sykkelutstyr ved inngangen skal gjøre det uanstrengt for deg å spare miljøet. I tillegg vil alle parkeringsplasser leveres med ladesøyle for el-bil. Tilgjengelig og trygt, enten du velger 2 eller 4 hjul.

AVFALL
Vi stiller alltid strenge krav til avfallshåndtering på byggeplassen – byggeavfall håndteres og returneres som seg hør og bør. I tillegg overvåkes forbruk av vann, drivstoff og energi gjennom hele byggeperioden. Når vi er ferdige gir vi stafettpinnen videre til deg som beboer. Da har vi allerede lagt til rette for flere kildesorteringsbeholdere – slik at din hverdag skal bli enklere – også i fremtiden.

LEDELSE
Hvordan Skanska leder byggeprosjektet påvirker omgivelsene våre, så det å vise hensyn når vi bygger prioriteres. Våre byggemetoder er miljøvennlige og vi liker å holde det ryddig rundt oss, både for å skape bedre trivsel for de på byggeplassen og for de som bor i nærheten. CO2 utslipp fra byggeplassen registreres gjennom energi og dieselforbruk, slik at bevisstheten og forståelsen av klimagassutslipp øker. På denne måten kan vi enklere redusere klimagassutslipp på våre fremtidige prosjekter. Før du flytter inn sørger vi selvfølgelig for at bygget fungerer optimalt.

FORURENSNING
Omgivelsene og miljøet vi lever i er viktig. Det er også viktig for Skanska at du kan bo i et trygt, grønt og levende nabolag. Et av målene for prosjektet har vært å søke gode økologiske grep som gir økt økologisk verdi til området. Grep som gir gode og sunne bomiljøer og samtidig tjener miljøet og det biologiske mangfoldet som vi er så avhengige av. Alle uteområder på bakkenivå opparbeides som grønne lunger for opphold og opplevelse. Trær er viktige brikker i et bymiljø. De bidrar som viktige støvbindere og har positiv effekt på lokalklima. Planter, busker og trær bidrar alle positivt på luften og det lokale klimaet.

VANN
Vann er viktig for alle, derfor ønsker Skanska å spare en god del av hva som er vanlig i standard boligprosjekter. Hver leilighet får egen vannmåler, slik at du kan følge med på eget forbruk. Regnvann kan vi få både for mye og for lite av og det er dermed viktig å håndtere vannet vi får på mest mulig forsvarlig måte. Ved kraftig nedbør samles regnvann opp i regnbed hvor vannet kan få stå. Her vokser planter som tåler både tørke og fukt. Så i tillegg til å være en viktig oppsamler og forsinker av regnvannet så har det både estetisk og aktiviserende verdi. Vann er også et naturlig lekeelement som aldri går av moten. Regnbedet med vegetasjonen rundt danner også et eget habitat, viktig for å sikre og styrke biologisk mangfold.

AREALBRUK OG ØKOLOGI
Det som en gang var store, tunge kontorbygg omringet av asfalt blir nå forvandlet til grønn bakgård og fine uterom – til glede for alle. Her har landskapsarkitekten fått utfolde seg og skapt en bakgård med et bredt biologisk mangfold med et bredt utvalgt av trær og busker. Robuste planter som trenger mindre vann velges for å holde forbruket nede og norske, kortreiste planter er prioritert. Variasjon i planter, busker og trær skal gi glede gjennom årstiden.

HELSE OG INNEKLIMA
Det skal føles godt å trekke pusten – både inne og ute. Bruken av bærekraftige materialer uten giftige stoffer sikrer deg et bedre inneklima og et sunnere hjem. Utemiljøet til Borgen blir preget av grønne uteområder som skal gi trivsel og være tilgjengelig for alle beboere, et minisamfunn i samfunnet. I tillegg blir det både lekerom og takstue som legger til rette for aktivitet og avslapning for små og store.

Borgen har som mål å bli sertifisert BREEAM – NOR ved ferdigstillelse i 2023.

BREEAM® NOR

BRAG

- pÅ løReN

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.

I de to siste byggene kommer rommene som virkelig gjør Borgen til et helt spesielt sted å bo. Barnehagen, det store lekerommet – med sofa og kaffemaskin for foreldre som trenger en pust i bakken – kjølerom for matvarene du får levert på døra og eget parkeringsrom for barnevogner. Dette kommer til å gjøre hverdagen lettere og mer morsom for både barn og voksne. Leilighetsmiksen er variert, med boliger som strekker seg helt fra praktiske toroms enheter for single, godt voksne, aleneforeldre og unge par i oppstartsfasen til seksroms leiligheter med plass til hele hurven. I Borgen D og E kan alle finne et sted midt i blinken.


pOw!
BonK!



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og takterrassene vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning, vegetasjon og lekeapparater på tomten er ikke endelig prosjektert. Omkringliggende naboprosjekter (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 naboprosjektet Lille Løren Park er illustrert med hvit boks til høyre i bildet.

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 barnehagens utearealer og offentlig park (Lille Løren Park) er ikke endelig prosjektert.



Morten

Anne-Marie

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 Jomfruhagen 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, 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 avvike 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 platekledning i tilknytning til balkonger og karnapper.

Fasadene mot gårdsrommet får platekledning 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. En stor andel av leilighetene har tosidig fasade, som gir mulighet for dagslys fra forskjellige himmelretninger. De store leilighetene har et ekstra bad, som oftest ligger i tilknytning til hovedsoverommet.

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 gåstol/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.

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 naboprosjekter er ikke fullstendig uttegnet.

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.

Park for de større

Rett på utsiden av bygg D og E vil det bli anlagt en flott, grønn park med tilbud spesielt rettet mot de større barna. Planene er ikke spikret riktig enda, med en egen skatepark er et av alternativene som ligger på blokken. Slik kan et liv i Borgen bli fint, aktivt og innholdsrikt, fra dagen barna lærer å gå til dagen de begynner å øvelseskjøre.



ET HELT EGET LEKEROM
Når været ute gjør det best å være inne, kan barna trekke inn i sitt helt eget fullverdige lekerom. Komplett 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 dette trinnet!

3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk på nabobygg vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning og vegetasjon på tomten ellers er ikke endelig prosjektert. Avvik og endring på interiør vil kunne forekomme.

NB! Lekerommet ferdigstilles i dette trinnet!

3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk på nabobygg vil kunne avvike på ferdig bygg. Beplantning og vegetasjon på tomten ellers er ikke endelig prosjektert. Avvik og endring på interiør vil kunne forekomme.

NB! Lekerommet ferdigstilles i dette trinnet!

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 nabotomt er ikke hensyntatt på illustrasjonen.







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 interiørdesignkonsept 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. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning og vegetasjon på barnehagens uteareal og ellers er ikke endelig prosjektert.

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 naboprosjekter 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 boltreplass 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.

VOKSENSONE, HØYT HEVET.

Helt øverst får bygg D og E felles takterrasser, et tilbud som gjør livet i Borgen enda mer allsidig. Stjerneklar høsthimmel sent på høsten, skyfri midtsommers med god bok og solseng. En takterrasse vil gi deg et ekstra rom i leiligheten din – helt uten vegger og tak. De to byggene får litt ulike planløsninger på takene sine.

Bygg D får sittesoner, eget WC slik at dere slipper å dra til leiligheten når naturen kaller, lager for møbler og puter og et lite ekstra oppbevaringsrom.

Bygg E får dette og en egen takstue i tillegg. Et kortreis hjemmekontor hjemmefra, en kaffekopp i selskap av deg selv eller et vinglass i selskap med naboene? Bor du i E, blir takstuen aldri mer enn en heistur unna.



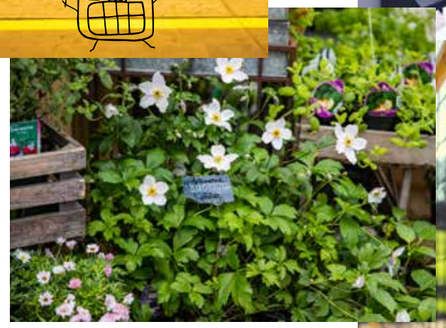
3D illustrasjon av takterrasse for bygg E. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning og vegetasjon på tomten og ellers er ikke endelig prosjektert.

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.

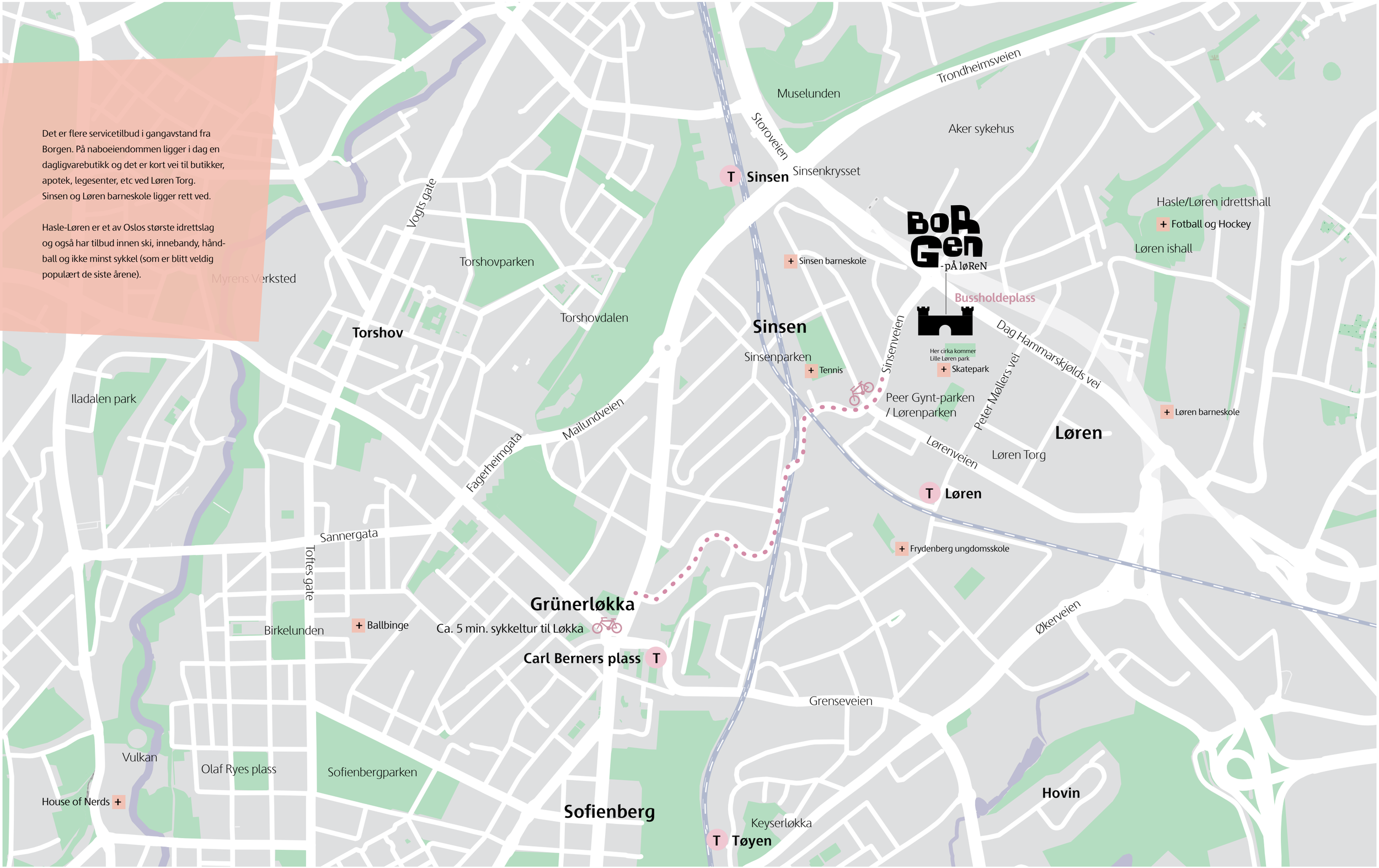




«Alt i umiddelbar nærhet» er et uttrykk brukt så ofte i boligsammenheng at det har blitt en klisje. Men av og til stemmer det – og det gjør det i Borgen på Løren.

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.

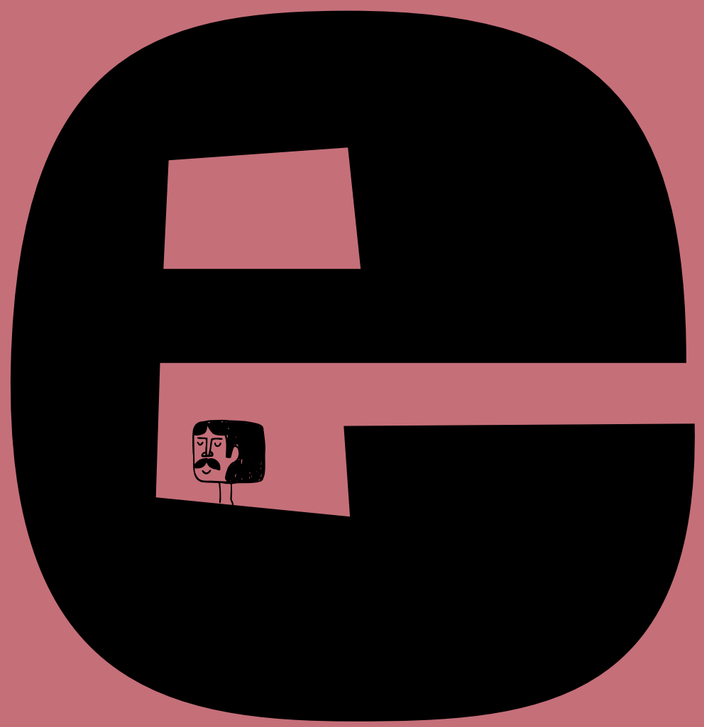
Hasle-Løren er et av Oslos største idrettslag og også har tilbud innen ski, innebandy, håndball og ikke minst sykkel (som er blitt veldig populært de siste årene).



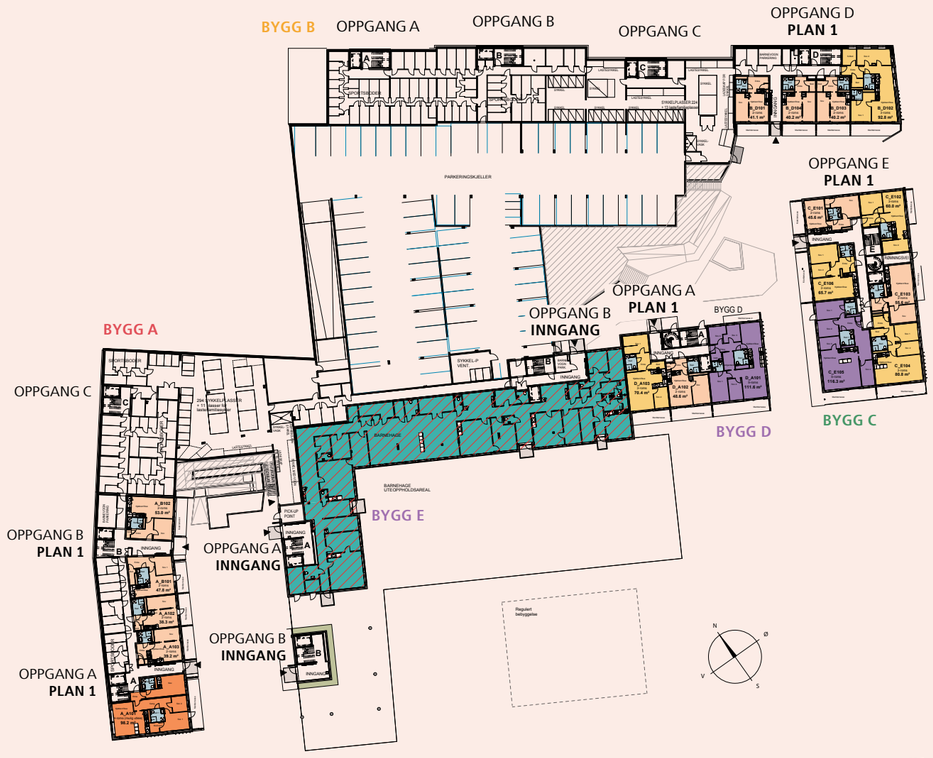


Trinn 4 - Bygg D og E:

Det store gårdsrommet ferdigstilles.
Felles lekerom, kjølerom for matlevering og barnehage.



Etasjeplan


BYGG B
OPPGANG A
OPPGANG B
OPPGANG C
OPPGANG D
PLAN 1
OPPGANG E
PLAN 1
OPPGANG A
PLAN 1
OPPGANG B
INNGANG
BYGG A
OPPGANG C
BYGG D
BYGG C
BYGG E
OPPGANG B
PLAN 1
OPPGANG A
INNGANG
OPPGANG B
INNGANG
OPPGANG A
PLAN 1
OPPGANG A
OPPGANG B
PLAN U
OPPGANG C
PLAN 1
OPPGANG D
PLAN 2
BYGG B
OPPGANG E
PLAN 2
OPPGANG A
PLAN 2
OPPGANG B
PLAN 2
BYGG A
OPPGANG C
BYGG D
BYGG C
BYGG E
OPPGANG B
PLAN 2
OPPGANG A
PLAN 2
OPPGANG B
OPPGANG A
PLAN 2
2-roms
3-roms
4-roms (mulig utleie)
5-roms
6-roms
Barnehage


BYGG B
OPPGANG A
PLAN 1
OPPGANG B
PLAN 1
OPPGANG C
PLAN 2
OPPGANG D
PLAN 3
OPPGANG E
PLAN 3
BYGG A
OPPGANG C
PLAN 1
OPPGANG B
PLAN 3
OPPGANG A
PLAN 3
OPPGANG A
PLAN 3
OPPGANG B
PLAN 3
BYGG D
BYGG C
BYGG E
BYGG E
Regulert bebyggelse
Eksisterende bebyggelse
INNGANG
BYGG B
OPPGANG A
PLAN 2
OPPGANG B
PLAN 2
OPPGANG C
PLAN 3
OPPGANG D
PLAN 4
OPPGANG E
PLAN 4
BYGG A
OPPGANG C
PLAN 2
OPPGANG B
PLAN 4
OPPGANG A
PLAN 4
OPPGANG A
PLAN 4
OPPGANG B
PLAN 4
BYGG D
BYGG C
BYGG E
BYGG E
2-roms
3-roms
4-roms
4-roms (mulig utleie)
5-roms
6-roms


BYGG B
OPPGANG A
PLAN 3
OPPGANG B
PLAN 3
OPPGANG C
PLAN 4
OPPGANG D
PLAN 5
OPPGANG E
PLAN 5
BYGG A
OPPGANG C
PLAN 3
OPPGANG B
PLAN 5
OPPGANG A
PLAN 5
OPPGANG A
PLAN 5
OPPGANG B
PLAN 5
BYGG D
BYGG C
BYGG E
BYGG E
BYGG B
OPPGANG A
PLAN 4
OPPGANG B
PLAN 4
OPPGANG C
PLAN 5
OPPGANG D
PLAN 6
OPPGANG E
PLAN 6
BYGG A
OPPGANG C
PLAN 4
OPPGANG B
PLAN 6
OPPGANG A
PLAN 6
OPPGANG A
PLAN 6
OPPGANG B
PLAN 6
BYGG D
BYGG C
BYGG E
BYGG E
2-roms
3-roms
4-roms
4-roms (mulig utleie)
5-roms
5-roms (mulig utleie)





2-roms
3-roms
4-roms
4-roms (mulig utleie)
5-roms
5-roms (mulig utleie)

2-roms
3-roms
4-roms

LEILIGHETER FOR EN ALLSIDIG TILVÆRELSE.

Bygg D og E er det siste trinnet i Borgen, og blir en verdig avslutning på et prosjekt som har fått en formidabel mottakelse i boligmarkedet. Her vil du finne det store lekerommet og det avkjølte rommet for matvarer som blir levert hjem. Disse rommene deles av alle som bor i Borgen – men du vil få dem rett på innsiden av inngangsdøren.

Standarden i D og E blir like bra som i de tidligere trinnene. På badene blir det downlights i taket, og heldekkende servant og speil på veggen. Flisene på gulv og vegger blir på 30x30 cm, den nedsenkede dusjnisjen får mosaikkfliser på 5x5 cm på gulvet og vegger av herdet glass. Badet får opplegg for vask- og tørkesøyle, de største leilighetene får også et eget gjestetoalett med dusj.

Kjøkkenet blir levert med kvalitetsinnredning fra HTH eller tilsvarende, med generøse mengder med hyller og skapplass. Her får du plass til det aller meste. Skulle du ønske å gi interiøret en personlig vri, kan du justere det etter eget ønske. Hvitevarer er på plass når du flytter inn.

Du får **75** ulike leiligheter å velge mellom, fra smarte, kompakte to-roms løsninger til romslige 6 roms med plass til hele klanen. Leilighetene får vannbåren gulvvarme, og anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning. På takene blir det store, felles takterrasser.
Alle leilighetene får egen sportsbod. Det blir rikelig med sykkelparkeringsplasser i kjelleren, og noen leiligheter gir mulighet for å kjøpe parkeringsplass. Her får du også grunninstallasjon for lading av el-bil.

Velger du en leilighet uten parkeringsplass – og et liv uten egen bil, for den saks skyld – får du det fremdeles fint på Borgen. Du bor bynært, med god offentlig kommunikasjon på alle kanter. Helt uten bil blir du uansett ikke, det blir en bildelingsordning hvor du deler tre el-biler i forskjellige størrelser med de andre beboerne. (Du kan lese mer om ordningen på side **155**)

Borgen blir BREEM-sertifisert, en miljøsertifisering som legger stor vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet.

3D-illustrasjon. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.

3D-illustrasjon fra leilighet D_A801. 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.

3D-illustrasjon fra leilighet D_A801. 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.

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

Borgen, Sinsenveien 51-53

LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

På Skanska Eiendomsutviklings prosjekt i Sinsenveien 51-53, Borgen, skal det bygges totalt 281 leiligheter samt barnehage. Borgen består av 4 salgs- og byggetrinn, hvorav denne beskrivelsen gjelder siste byggetrinn, byggetrinn 4, som består av Bygg D og E med 75 leiligheter.

Selger er Skanska Eiendomsutvikling AS.
Org.nr. 979 476 256.
Entreprenør er Skanska Norge AS.
Org.nr. 943 049 467.

Røisland & Co Eiendomsmegling AS gjennomfører salget av leilighetene. Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova.

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400-2018), som gjelder på tidspunkt for innsendt rammesøknad. Toleransekrav til materialer og utførelse i henhold til NS 3420-1:2012 normalkrav. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder gjeldene på rammesøknadstidspunktet til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Skanska Eiendomsutvikling har valgt å BREEAM-sertifisere alle sine boligprosjekter. Borgen har som ambisjon om å oppnå nivå «Very Good» (sertifikat vil foreligge etter ferdigstillelse av hele Borgen).
Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planlegging og ved utførelse. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

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.

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i området etter overtakelse av bygg D og E, både for dette prosjektet og på naboeiendommer. Dette gjelder også for omkringliggende parker, herunder Lille Løren Park med planlagt ferdigstillelse i 2025 men som også kan bli senere. Ifm slik byggeaktivitet vil det måtte påregnes noe støy,

BOLIGEN

BÆRESYSTEM
Byggene er fundamentert på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med hulldekkeelementer i betong.

YTTERVEGGER OG FASADER
Fasadene består av isolerte klimavegger med innvendig gipsplatebekledning, utvendig trefarget platekledning og lys tegl, jf fasadetegninger. Andre farger på platekledning vil kunne forekomme på utvalgte området, f.eks ved inngangspartier og karnapper.

Takoppbygg kles med fasadematerialе lik hovedkledning bygg. Se fasadetegning.

VINDUER OG BALKONGDØRER
Balkong-/terrassedører leveres som skyvedører eller slagdører, se salgstegning for løsning i den enkelte leilighet. Aluminiumsbelagte trekarmer, ferdig malt i farge sort innvendig og utvendig.

Vinduer leveres med aluminiumsbelagte trekarmer, i farge sort innvendig og utvendig. Vrider i krom/stålutførelse.

Vinduer over plan 1 skal kunne vaskes fra innsiden med åpningsbare vinduer, eller fra terrasse/balkong.

Vinduer kan plasseres i sikret luftestilling. Vindu og balkongdør på leiligheter med utgang bakkeplan og takterrasser leveres med nøkkel og ikke vrider.

Vinduer monteres uten gerikter og foringer, og med gipssmyg.

SOLAVSKJERMING
Det forberedes for montering av solskjerming på vinduer som ikke har overliggende balkong og har fasade mot vest. Med forberedelse menes avsatt plass for screen over vindu, og trekkrør til punkt på vegg innendørs for bryter. For disse vinduene kan solskjerming bestilles som tilvalg (øvrige vinduer er ikke tilrettelagt for tilvalgsbestilling).
I standard leveranse monteres solskjerming kun der det er behov iht. teknisk forskrift og beregninger, og avklares i detaljprosjekteringsfasen.

INNERVEGGER
Innvendige vegger i boligene utføres generelt som uisolerte skillevegger med gipsplatebekledning, med unntak av påforingsvegger på badekabiner. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskiller. Leilighetsskiller som ikke er betongvegger utføres som isolerte skillevegger med gipsplatebekledning. Ved eventuell overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten bli levert med overgangslist.

Vegger leveres i farge NCS S 0500-N klassisk hvit.

DØRER
Inngangsdør til leilighet leveres med kikkhull og er sikkerhetsdører i tre, glatt fasade malt i farge NCS S 0500-N på innsiden (farge på utsiden avklares senere). FG godkjent låssystem. Dørhåndtak i børstet rustfritt stål. Det leveres ikke ringeklokke på utsiden av inngangsdør.

Innvendige dører i leilighet er glatte lettdører av typen Easy eller lignende i farge NCS S 0500-N. Slagdører eller skyvedører iht. tegning. Dørhåndtak (slagdør) i leilighet av type Stockholm matt svart. Det vil være synlige spikerhull i geriktene.

GULV
Gulv i oppholdsrom leveres med 145 mm 1-stavs lys eikeparkett matt lakk med kvist, fargevariasjoner og fas. Type Falster Eik Nordlys eller tilsvarende. Hvitpigmenterte eikelister med synlige spikerhull, type Rund Nese Vanilla eller tilsvarende.

HIMLINGER
Leveres enten som malte hulldekker med synlige v-fuger eller som malte gipsplater ved nødvendige nedforinger og innkassinger, farge NCS S 0500-N. I innvending bod leveres det systemhimling. Det kan forekomme synlige rør og kanaler.

Det leveres ikke taklister. På bad vil det være nedforet himling av stålplater med matt hvit overflate.

Standard takhøyde er generelt ca. 250 cm med unntak av bad, WC og inngangsparti som har standard takhøyde ca. 220 cm. Standart takhøyde er ca 300mm i leilighet E_A201, D_A101, D_A102, D_A103, D_A201, D_A202, D_A203,D_B201, D_B202, D_B203, D_B204, D_B205. Det vil være redusert himlinghøyde og lokale nedforinger ned mot 220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning, justeringer kan forekomme under detaljprosjektering.

BAD
Bad leveres som ferdige typegodkjente/prefabrikerte baderomsmoduler.

Baderomsinnredning leveres med heldekkende hvit servant i porselen med rette kanter, av type Vikingbad Ada Thin eller tilsvarende. Størrelse fremgår av kontraktstegning.
Skuffeseksjon i matt sort front.

Runde speil med svart matt ramme, størrelse avhenger av bredde på servantskap.
Belysning på vegg ved speil type IFØ Classic Globe 150 LED-3000 K hvit, Ø 15 cm.
Ett-greps servant batteri i matt svart med oppløftsventil type Tapwell RIN071 eller tilsvarende.

Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur, type Tapwell EVM 168 matt svart og Tapwell ZSAL300 dusjgarnityr eller tilsvarende i farge matt svart. Rette dusjvegger (enkelte dusjvegger er leddet) i glass med profiler i sort eller krom avhengig av type dusjløsning. Fingerhull med stålkant rundt for åpning av dusjdør. Sluk i krom av type Vieser Design eller tilsvarende.

Vegghengt WC type Laufen Pro i hvit porslen eller tilsvarende. Tapwell krom flusher med vannsparende funksjon.
Toalettrullholder i sort. Det leveres ikke fastmonterte knagger på bad.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin, kfr. kontraktstegning. Hvitt fordelingsskap vil være synlig på vegg over sisterne og i tak i dusjsone.

Det leveres gråbeige gulvflis i av type Pro Stone Light eller tilsvarende, størrelse 30x30 cm. Nedsenk i dusjsone belegges med tilsvarende flis som gulvflis, størrelse 5x5 cm.
Veggflis i terrazzo-utførelse type Cipa Gres Granati Pianosa eller tilsvarende i størrelse 30x30 cm.

Downlights i tak med dimmer.

KJØKKEN
Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Det tilbys 3 valgfrie/ kostnadsfrie konsepter som innebærer forskjellige fronter, benkeplate og håndtak. Beskrivelsen nedenfor gjelder konsept 1, som leveres dersom kjøper ikke tar et aktivt valg om annet konsept innen nærmere angitt tilvalgsfrist.

Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for ytterligere individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. mot pristillegg. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av kjøkkenvask. Vi tar forbehold om at moduler kan bytte plass. Materialbruk på eventuelle takforinger over kjøkkenskap vil avklares i detaljprosjekteringen.

Det leveres hvitevarer som inkluderer ovn, koketopp (induksjon), integrert oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Endringer kan bestilles i tilvalgsmøte hos kjøkkenleverandør innen nærmere angitt frist.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH type One i trestruktur eller tilsvarende.
Front overskap modell 52 Oslo. 16 mm bjørkemønstret trestruktur melamin.
Front underskap modell 48 One. 19 mm sortmønstret trestruktur melamin.
Skrog i 16 mm sponplater belagt med slitesterkt og miljøvennlig melamin.
Forkanter i Oslo/One.

Underskap leveres med 1 hylle, hjørneskap med 1 hylle. Metaskuffer med bestikkinnlegg i øverste skuff.
Kildesorteringsskuff under vask med plastinnlegg i bunnen. Eventuelle øvrige beholdere for kildesortering vil plasseres i andre deler av leiligheter, plassering ikke fastsatt.

Det leveres demping på skuffer og skap.
Overskap i høyde 70,4 cm med 2 hyller og lagring i 3 høyder.
Belysning leveres med LED grepslist i bunnen av overskap. Skjult ledningsføringer. Listen fungerer både som håndtak og belysning. Dette leveres ikke på hjørneskap.

I noen leiligheter leveres høyskap for stekeovn. Dette fremkommer av kjøkkentegningene.
Håndtak på underskap følger valgt konsept av kjøkkeninnredning.

Benkeplate leveres i 30 mm laminat i farge Forest 639 Oak. På vegg over benkeplate leveres 12 mm laminat i farge Forest 639 Oak, høyde 20 cm med rett forkant.

Nedfelt sort kompositтvask av typen Franke Sirius Carbon Black eller tilsvarende. Tappekran Tapwell RIN184 eller tilsvarende i matt sort med avstenging for oppvaskmaskin.
Stuss og avløp for oppvaskmaskin.

UTLEIEDEL
Enkelte leiligheter leveres med mulighet for utleiedel. En utleiedel er en del av en større boenhet. Den utløser ikke egne krav til parkering, bod etc. da utleiedelen skal være en del av en større leilighet og ikke ha egen inngang.

Leveranseomfang standard:
Soverom og bad i arealer som er angitt som mulig utleiedel leveres generelt med de kvaliteter som er beskrevet for de enkelte rom i leiligheten for øvrig.
Vegger mot leilighetens hoveddel er i betong eller isolert gipsvegger. Lydreduserende tiltak i ventilasjonskanal mellom hoveddel og utleiedel. Det tilrettelegges for innsetting av kjøkken. Synlige dekklokk for senere tilkobling av vann, avløp og el-punkter. Tomrør til porttelefon.

Leveranseomfang tilvalg:
Det utarbeides en tilvalgspakke som omfatter følgende:
- Kjøkken fra HTH eller tilsvarende ferdig montert med hvitevarer, vask, kjøkkenarmatur, ventilasjonshette, stikkontakter iht kjøkkenfunksjon.
- Vannbåren gulvvarme i soverom/kjøkken.
- Massivdører til utleiedel og hoveddel.
- Porttelefon
- Postkasse

Endelig definert omfang beskrives nærmere ifm tilvalgsprosess.

FAST INVENTAR

GARDEROBE
Det leveres ikke garderobeskap.

BRANNVARSLING /KRAV
Røyk-/brannvarslere iht. krav. Det leveres ett brannslukningsapparat (pulverapparat) per leilighet. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder
Fellesarealer med fullsprinkling av alle arealer bortsett fra enkelte tekniske rom.

BOD
Det medfølger en sportsbod på ca 5 m2 for leiligheter med BRA større enn 50 m2, ca 2,5 m2 for leiligheter med BRA mindre enn 50 m2. Sportsboder er lokalisert i egne bodsoner i kjellerplan eller i plan 1. I kjellerplan vil sportsboder bygges av åpne Troax-vegger eller tilsvarende opp til tak, dør og hengelåsfeste. Hengelås er ikke inkludert. Hver bod nummeres.

Det leveres innvendig bod i leiligheter der dette fremgår av kontraktstegningene. I de fleste innvendige boder vil det være montert et vegghengt ventilasjonsaggregat. Det må påregnes synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling. Inspeksjonsluke i tak eller vegg kan forekomme. LED vegglampe med bevegelsessensor og 1 dobbel stikkontakt ved gulv.

BALKONG/TERRASSE
Balkonger leveres i grå betong med tremmegulv 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 spilerekkverk på balkonger med høyde på ca 1,2 meter fra tremmegulv og 30 cm pulverlakkert aluminium deksel foran dekkeforkant.

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

OPPVARMING
Boligene leveres med termostatstyrt vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg i entre, gang, stue/kjøkken og på bad. Øvrige rom leveres uten oppvarming, men gulvvarme 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 overstrømning via spalte under dør. Ventilasjonsaggregat plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter kfr. kontraktstegninger. Luftinntak i fasade og avkast over tak.

VVS
Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert på vegg over sisterne og i tak på bad. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i fordelerskap. Varmtvann leveres fra sentralt tilknyttet fjernvarme. Det vil være egne målere for varme, varmtvann og kaldtvann i hver leilighet. Sanntidsoversikt over leilighetens energiforbruk visualiseres på display i entré. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder 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. elektrotegning 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 hovedinngangsdør 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 stikkontakt 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/
Lekkasjesikring for magnetventil.
1 stikkontakt for ventilator
Komfyrvakt
1 dobbel stikkontakt per 2 meter kjøkkenbenk
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 stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel med egen kurs. (der dette er vist på kontraktstegning).
I tillegg monteres det minst 1 enkel stikkontakt.

På balkong/ terrasse leveres det 1 stk LED utelampe med dobbel stikkontakt.

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

Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod eller entré. El-skap plasseres i fellesareal.
Grunninstallasjon for el-bil lading (med laststyring) 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 tidspunkt. 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 rustfritt stål. Dør til tekniske rom med begrenset adgang kan låses. Alle dører i trapperom står på magnet.

Barnevognparkering i eget fellesrom i plan 1 for bygg D (Ikke for bygg E).

Sykkelfasiliteter i anleggseiendommen:
Sykkelrom leveres med vegger av sparklet gipsplater eller betong, støvbundet betong 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 stikkontakt for lading av batteri til elsykkel.

I trinn 4 (Hus E) leveres det lekerom/fellesrom og pick-up-point/rom med kjøling for levering av for eksempel matvarer, som vil være tilgjengelig for alle beboerne i hele prosjektet Borgen.

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

Store felles takterrasse med bl.a plantekasser og plassbygde møbler. Toalett og bod på tak i tilknytning til oppgangene.

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 dette byggetrinnet er det planlagt etablering av barnehage. Barnehagens plassering er i første etasje i både bygg D o g E. Barnehagens uteoppholdsarealer inngår ikke i felles oppholdsarealer men det legges til rette for bruk av Sameiet etter stengetid 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. Disse er plassert ved gavl sør for Bygg A og ved gavl nord for Bygg C. Se utomhusplan for plassering. Eget avfallsrom til barnehagen i første etasje av Bygg E.

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.
Nedkjøring til parkering er under bygg A fra Sinsenveien, se utomhusplan. 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 parkett, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, smarthusteknologi-pakke, elektropunkter, m.m.
Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten.

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, oppstartskost for disse vurderingene er 10.000,- uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

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

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

Alle illustrasjoner inkludert digital modell 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 viset ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

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

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

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

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

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

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

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

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 ferdigstillelse. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

Borgen

SALGSOPPGAVE

Adresse og matrikkelnummer
Sinsenveien 51-53, 0585 Oslo. Endelig adresse tildeles senere.
Gnr. 83, bnr. 61 i Oslo kommune. Eiendommene vil blir fradelt. Endelig matrikkel tildeles senere.

Eier/ selger
Skanska Eiendomsutvikling AS, org.nr. 979 476 256.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til gnr. 83, bnr. 61 er Skanska Norge AS.

Tomt og grunnareal
Nåværende tomtebetegnelse for hele prosjektet Borgen er gnr. 83 gnr. 61. Eiendommen skal fradeles på et senere tidspunkt. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel og eiendommen vil bli seksjonert. Eiendommen vil få eiet tomt. Tomtenes areal er ennå ikke fastsatt.

På deler av gnr. 83 gnr. 61 skal det opparbeides fortau, gang-/sykkelvei, gatetun og park som skal eies og driftes av Oslo kommune.

Bebyggelse
På Skanska Eiendomsutviklings prosjekt i Sinsenveien 51-53, Borgen, skal det bygges totalt 281 leiligheter samt barnehage. Det er inndelt i 4 salgs- og byggetrinn, hvorav denne beskrivelsen gjelder siste salgs- og byggetrinn, Bygg D og E med 75 leiligheter og barnehage.

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging på naboeiendommer etter overtagelse av bygg D og E.

Felles utomhusareal
Felles utomhusareal planlegges fradelt med eget gnr/bnr. Fellesarealer blir derigjennom organisert som sameie, som har til formål å drifte- og vedlikeholde felles grøntareal-er/interne veier/lekeplasser. Fellesarealer overskjøtes med ideell andel til alle eiendommer som skal ha rettigheter. Dette gjøres i forbindelse med ferdigstillelse av det enkelte trinn, alternativt helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Gjennom utomhussameiet er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Sameiet kan få eget budsjett og vedtekter.

Kostnadene ved forvaltning av utomhussameie vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader. Dokumentavgift for ideell andel av felles utomhusareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Overskjøting av realandel til sameiet fellesareal vil ikke skje før alle boliger som skal ha rettighet er ferdigstilt. Kjøper kan ikke motsette seg overtakelse eller holde tilbake kjøpesum selv om overskjøting ikke er foretatt. Utomhus og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta en pro contra-avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Innenfor planområdet vil det opparbeides fortau, gang- og sykkelvei, gatetun og park som skal eies og driftes av Oslo kommune, se forslag til reguleringsplan. Dette omfattes ikke av felles utomhusareal.

Parkering / garasje / boder:
Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Et begrenset antall plasser kan kjøpes til fast pris.

Det vil bli etablert en felles parkeringskjeller innenfor reguleringsfelt 1 med arealer for bilparkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner. Innkjøring til parkeringskjeller fra Sinsenveien gjennom Bygg A.

Parkeringskjelleren planlegges fradelt som anleggseiendom med eget gnr og bnr under bakken. Seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass eier en andel i anleggseiendommen og eierandelen blir tinglyst mot den respektives gnr/bnr og seksjonsnr. Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i et garasjesameie som kan få eget budsjett og vedtekter.
Boligsameiet eier en ideell andel av øvrige arealer i anleggseiendommen. Eierskapet planlegges overført og overskjøtet til Sameiet ved ferdigstillelse av de aktuelle deler av anleggseiendommen.

Ansvar og samtlige kostnader ved fellesarealet, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre organisering av parkeringsanlegget. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett eller bli organisert som separat næringsseksjon. Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller.

Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Parkeringsplass anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta en pro contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Dokumentavgift for ideell andel i parkeringskjeller kommer i tillegg til dokumentavgift for boligen. Garasjesameiet forutsettes å etableres samtidig med boligsameiet.

Selger forbeholder seg retten til å eie og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser, samt retten til utforming, plassering og fordeling av parkeringsplassene.

Naboeiendom innenfor reguleringsplanen vil få rett til adkomst til egen kjeller via sameiets garasjekjeller mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold.

Kjøper gjøres oppmerksom på at parkeringsplassene i prosjektet vil ha varierende bredde. Dersom Kjøper har særlige ønsker eller behov som har betydning for parkeringsplassens størrelse må dette meddeles Selger og inntas som en særlig forutsetning i kontrakten.

<u>Boder:</u>
Det medfølger én sportsbod pr. leilighet. Bodene ligger i bygg A (plan 1 og plan 2) og bygg D oppgang E og D. Bodene vil seksjoneres som fellesareal for boligsameiet med eksklusiv bruksrett for den enkelte seksjonseier, alternativt som tilleggsdeler til overliggende seksjon eller som del av anleggseiendommen. Det vil kunne tinglyses rett for andre boligsameier i Borgen til bruk av bod i bygg A.

<u>Barnevognparkering:</u>
Barnevognparkering i plan 1 og plan 2 i bygg D oppgang B vil være til felles bruk for beboerne og organiseres etter regler fastsatt av styre.

<u>Sykkelfasiliteter:</u>
Det vil bli etablert arealer for sykkelparkering,-vask, -reparasjon og oppbevaringsskap med innvendig stikkontakt for lading av batteri til elsykkel i kjeller mellom hus A og D/E. Arealene vil inngå som fellesareal for det enkelte sameie med bruksrett også for øvrige beboere i prosjektet Borgen, alternativt som en del av anleggseiendommen.

Tinglyste heftelser
Det er lovbestemt panterett til sameiet. Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg. Eiendommene skal fradeles, og det er ennå ikke avklart hvilke heftelser/ servitutter som vil følge det nye bruksnummer.

På eiendommen, gnr. 83, bnr. 61 er følgende heftelser tinglyst:

1969/1136-1/105 BEST. OV VANN/KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om bebyggelse

1978/25142-1/105 BEST. OM VEG
Bestemmelse om veg og kloakkledning

1979/19280-1/105 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1982/8584-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING

1982/30930-1/105 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1984/4704-1/105 BESTEMMELSE OM GJERDE
Med flere bestemmelser

1998/46705-1/105 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett

2012/145941-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
Med flere bestemmelser

2020/2522335-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rett til ferdsel og opphold på flere utomhusarealer.

2020/2522409-11/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om adkomstrett fri ferdsel på deler av eiendommen

Sameiet har lovpålagt panterett (legalpant) til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Legalpant har førsteprioritet i eierseksjonene og tinglyses ikke.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn.
Kopi av grunnbokutskrift og servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av megler.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

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

<u>Forpliktelser og rettigheter som planlegges tinglyst:</u>

Det er inngått avtale med eier av gnr 83 bnr 32 og deres leietaker om utbygging hvor hele eller deler av avtalene kan bli tinglyst.
- Begge parter gis rett til å bygge inntil felles eiendomsgrense iht reguleringsplan.
- Det skal 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 riving av eksisterende bebyggelse på gnr 83 bnr 32 kan eier kreve at brannveggen fjernes.
- 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.
- Eier av gnr 83 bnr 32 har rett til å anlegge renovasjonsløsning for privat husholdningsavfall ved torg T2.

Forhold i reguleringsbestemmelsene (skal ikke tinglyses):
- Gjerde i tomtegrensen mot naboeiendommen gnr 83 bnr 32 fjernes ved utbygging av gnr 83 bnr 32.

Byggemåte
Byggene er fundamentert på fjell. Byggene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med hulldekkeelementer i betong. Fasadene består av isolerte klimavegger med innvendig gipsplatebekledning, utvendig trefarget platekledning og lys tegl, jf fasadetegninger.

Enkelte leiligheter leveres med mulighet for utleiedel. En utleiedel er en del av en større boenhet. Den utløser ikke egne krav til parkering, bod etc. da utleiedelen skal være en del av en større leilighet og ikke ha egen inngang.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og -bestemmelser
Gjeldende regulering for eiendommen, S-5102 ble vedtatt 16.12.2020. Eiendommen er regulert til Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning. Eiendommen er benevnt som felt 1 i detaljregulering. Maks reguleringshøyde for bygg D er kote +152,1 og bygg E en kote på +149,1. Sør for prosjektet Borgen er det planlagt boligbebyggelse med med maks kote +151,7. Sør for bygg D ligger Felt B med en kote + 149,0.

Se også snitt som ligger ved salgsoppgaven hvor foreslått fremtidig bebyggelse er markert for eiendommene i sør og vest.

Videresalg/endring av eierskap
Transport av kontrakt/overdragelse før overtagelse krever selgers samtykke før salgsprosessen igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Det vil ikke være tillatt til endringer senere enn 6 uker før overtagelse. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr til selger på kr 40 000,- inkl. mva.

Overtagelse
Leilighetene i bygg D forventes ferdigstilt i tidsrommet 6. desember 2024 til 6. mars 2025, mens leilighetene i bygg E forventes ferdigstilt i tidsrommet 1. mars 2025 til 1. juni 2025. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene i punkt 15, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den

endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Selger vil innkalle til en forhåndsbefaring to-fire uker før overtakelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV- dokumentasjon.

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

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

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

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

Konsesjon
Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

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

Eier- og organisasjonsform
Eiendommen vil ved ferdigstillelse bli organisert som et eierseksjonssameier, planlagt bestående av 75 boligseksjoner. Seksjonsnummer, eierbrøk og antall sameier bestemmes endelig i forbindelse med seksjonering. Utbygger tar forbehold om at planlagt antall seksjoner og dermed størrelsen på sameiet kan endres.

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

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

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.

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

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

Estimerte felleskostnader
Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet basert på stipulerte inntekter og kostnader og kan fås ved henvendelse til megler. Budsjettet vil være vedlegg til kontrakt. Se 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 realsameienes utomhusareal og parkeringskjeller belastes også via sameiets felleskostnader.

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

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

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

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

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

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

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

Leverandøravtaler
Selger har på vegne av sameiet og realsameiet anledning til å inngå bindende avtaler med inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a. følgende leverandører:
- Forretningsfører (Obos Eiendomsforvaltning AS)
- Strømleveranser
- 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.

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.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

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

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

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

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, p.t anslått til. NOK 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 felleskostnader.

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

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

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

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

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

Arealer definisjoner
Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940). NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer). P-rom areal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA. Dette gjelder ikke sjakter i forbindelse med bod.

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

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

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

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

Forbehold
Selgers forbehold vedr. byggestart er frafalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i området etter overtakelse av bygg D og E, både for dette prosjektet og på naboeiendommer. Dette gjelder også for omkringliggende parker, herunder Lille Løren Park med planlagt ferdigstillelse i 2025 men som også kan bli senere. Ifm slik byggeaktivitet vil det måtte påregnes noe støy.

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

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

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.
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 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.

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.

Likningsverdi
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, som blant annet pålegger eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim.

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, Eiendomsmegler Ingrid Fossli og Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen.

Oslo, 16.02.2022



U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

UTKAST TIL VEDTEKTER
for
Borgen 3 Boligsameie
fastsettes i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Borgen 3 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av xx boligseksjoner på eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Oslo kommune. Eiendommen består av to teiger med påstående bygninger, hhv. "**Hus D**" og "**Hus E**", som vist i Vedlegg [=].

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består f.eks. av privat uteareal på bakkeplan og innvendige boder.

Sameiet har [kjølerom og] et leke- og oppholdsrom i bygg E som skal være felles for hele prosjektet Borgen, jf. punkt 11.

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

(4) Parkeringsplasser ligger i en egen fradelt anleggseiendom (gnr. xx, bnr. xx), jf. punkt 4.

(5) Sameiet eier en ideell andel av Utomhuseiendommen, ref. punkt 4-6 nedenfor.

(6) På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene, inntatt som Vedlegg [=] til vedtektene. For sameiet og sameierne har dette ingen praktisk betydning. De utkragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av eierseksjonssameiet, og skal innad i sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utkragende deler av bygget. Dette innebærer at utkragende balkonger skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetes hoveddel, og utkragende bygningsdeler skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant.

Sameiets rett til å ha utkragende balkonger, tinglyses på Utomhuseiendommen.

(7) Sameiet disponerer [=] sportsboder på eiendommen gnr. [=] bnr. [=] og dermed utenfor sameiets eiendom. Sportsbodene er fordelt til seksjonseiere i sameiet av utbygger i forbindelse med første gangs overdragelse av boligseksjoner. Styret har oversikt over hvilke seksjoner som disponerer sportsbodene utenfor sameiets eiendom. Det kan ikke fattes vedtak om omdisponering av sportsboder (hverken i årsmøtet eller av styret) uten at berørte seksjonseiere uttrykkelig har samtykket til dette.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken beregnes ut fra på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/private uteareal/sportsboder/andel fellesareal/ev. uteareal og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Det er for øvrig ikke tillatt med korttidsutleie av et omfang som innebærer utøvelse av næringsvirksomhet eller som medfører skade eller ulempe for sameiets beboere. Det er heller ikke tillatt å leie ut boligseksjon til tredjepart som driver kortidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Tilsvarende gjelder 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:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (unntatt korttidsleie). 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*), fellestiltak over sameiets eiendom til fordel for øvrige sameier/eiendommer i prosjektet Borgen eller naboeiendommer, samt tilsvarende rettigheter og plikter for sameiet på øvrige sameier/eiendommer i prosjektet Borgen eller naboeiendommer.

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 vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

(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 beplanting, 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 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) Takterrasser beliggende på Hus D og Hus E og som er fellesareal, skal være til felles bruk for alle sameiere som eier seksjoner i Hus D eller Hus E.

(9) I byggets sokkeletasje skal det etableres en barnehage. Barnehagen planlegges etablert i en egen eiendom utenfor som ligger utenfor eierseksjonssameiet. Barnehagen skal ha rett til eksklusiv bruk av utendørs lekeareal som vist med [=] farge i Vedlegg [=] innenfor barnehagens gjerde i barnehagens alminnelige åpningstid og i forbindelse med arrangementer i regi av barnehagen. Deler av lekearealet ligger på sameiets eiendom, mens andre deler ligger på Utomhuseiendommen. Utenfor nevnte tider skal lekearealet være tilgjengelig for bruk for alle beboere. Det vil tinglyses en erklæring på sameiets eiendom og Utomhuseiendommen vedrørende barnehagens rettigheter til nevnte areal og grensesnittet mellom barnehagen og sameiets eiendom og konstruksjoner (herunder begrensninger i adgang til å utføre arbeider som kan skade fundamentering, rivningsarbeider, etc.). Barnehagen har ansvar for og bærer kostnadene ved drift og vedlikehold av lekearealet i samsvar med punkt [=].

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder de ordensregler som evt. er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS eller styret i sameiet.

(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
Parkeringsanlegget under bebyggelsen i området (herunder sameiets eiendom) utgjør en egen anleggseiendom (gnr/bnr) og er organisert som et eget tingsrettslig sameie ("**Parkeringseiendommen**"). Parkeringseiendommen innbefatter kjellerarealer med boder, sykkelparkering, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner som betjener eiendommene over bakken, samt parkeringsarealer som skal benyttes i en bildelingsordning. Sameiet, Borgen 1 Boligsameie og Borgen 2 Boligsameie eier hver en ideell andel av Parkeringseiendommen med tilhørende rett til bruk av fellesområder og tekniske rom i Parkeringseiendommen. Eierskapet vil overføres og overskjøtes til sameiet og de øvrige sameiene ved ferdigstillelse av de aktuelle deler av Parkeringseiendommen og etter hvert som hver av sameiene opprettes og registreres. Videre eier alle seksjoner i overliggende sameier som har ervervet parkeringsplass en ideell andel av Parkeringseiendommen. Eierandelen ligger til den aktuelle boligseksjonen som et tilbehør (realkolbling). De som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i Parkeringseiendommen, utover eventuell bruk gjennom bildelingsordningen.

Det skal fastsettes egne vedtekter for Parkeringseiendommen som inneholder rettigheter og plikter for sameierne hvor det vil bli gitt nærmere bestemmelser om organisering og kostnadsfordeling, herunder bl.a. kostnadsfordeling og bestemmelser om bildelingsordningen. 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 Parkeringseiendommens 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 prosjektet Borgen som sådan.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

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, samt lekearealer for barnehagen (ref. også punkt 3-1 (9) over), og ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierseksjonssameiene ("**Utomhuseiendommen**"). Utomhusseiendommen er vist med [=] farge i kart i Vedlegg [=]. Det skal fastsettes egne vedtekter for Utomhuseiendommen som inneholder rettigheter og plikter for 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 3 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

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

(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, dusjvegger/kabinett og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) 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 utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (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 eventuelle private forhager som ligger til en seksjon som utendørs tilleggsdel.

(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 utskiftning 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.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

(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, foruten barnehagens lekeareal på sameiets grunn, som skal vedlikeholdes av barnehagen (jf. punkt 3-1 (9)). 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 utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Kostnadene ved vedlikeholdet fordeles i samsvar med punkt 6-1(1).

(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 boligseksjonene.

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

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

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

(6) [Grensesnitt mellom barnehagen og eierseksjonssameiet defineres etter gjennomført arrondering.]

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og sameiets kostnader i tilknytning til Parkeringseiendommen og Utomhuseiendommen, er felleskostnader. Kostnader til barnehagens bruk og vedlikehold av lekeareal på sameiets grunn, inngår ikke i felleskostnadene og dekkes i sin helhet av barnehagen (jf. punkt 3-1 (9) over). Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan felleskostnader som ikke er særskilt regulert i vedtektene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Seksjonene som har utleiedel, betaler også for eventuell TV/Bredbånd tilknyttet denne.

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.

(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 seksjonseiernes 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

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist, som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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 eierseksjonsloven § 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

(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.

(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 deltakende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen kan signeres 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.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer 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

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

(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 deltar, skal signere 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 stemmer.

(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.

(4) Det kan ikke avgis stemmer for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseier kreves i tillegg til vedtektsendring med 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.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, 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

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever enighet fra seksjonseierne det gjelder
Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
-
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 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,

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Fellesfunksjoner på Borgen

11-1 Fellesfunksjoner

(1) Sameiet har et [kjølerom og et] leke- og oppholdsrom i bygg E som skal være felles for hele prosjektet Borgen. Seksjonseiere i de øvrige eierseksjonssameiene (Borgen 1 Boligsameie og Borgen 2 Boligsameie) har rett til å benytte arealene innenfor rammen av vedtekter og ordensregler fastsatt av sameiet, og nevnte eierseksjonssameier 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 loven her.
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

U T K A S T – Eierseksjonssameiet og omkringliggende eiendommer er ikke ferdig organisert eller arrondert. Det vil komme endringer av vedtektene og/eller organiseringen for øvrig frem mot seksjonering. Skanska Eiendomsutvikling AS står som utbygger fritt til å foreta endringer av vedtektene og organisering tilpasset den endelige organiseringsformen som velges for alle deler av prosjekt Borgen. Herunder er det for eksempel ennå ikke besluttet om barnehagen som ligger i samme bygning som Borgen 3 Boligsameie skal inngå som en næringsseksjon i sameiet, utgjøre en egen anleggs-eiendom, eller organiseres på annen måte. Dersom det besluttes at barnehagen skal inngå i sameiet, vil vedtektenes bestemmelser om vedlikehold, kostnadsfordeling, uteareal, bruk av fellesareal mv. oppdateres med hensyn til dette.

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

12-3 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 LOV-2017-06-16- 65.

12-4 Kameraovervåkning

Sameiet har godkjent kameraovervåkning i sameiets fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

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 sameiermøtet når siste bolig på Borgen er overlevert ny eier.

ooOoo

For megler:

Oppdragsnr:……..
Formidlingsnr:……..

KJØPEKONTRAKT

om kjøp av bolig under oppføring

leilighet nr. […]

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar 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

og ”Kjøper”

Kjøper…… — Fødsels-og personnr…….

Kjøper…… — Fødsels-og personnr…….

Adresse……. — E-post:……..

Telefon:……..

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR
(eierseksjon)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i Borgen 3 Boligsameie, bygg D og E.

Eierseksjonen skal skilles ut fra gårdsnummer 83 bruksnummer 61 i Oslo kommune. Eiendommen skal fradeles på et senere tidspunkt. Eiendommen 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 D og E er planlagt med 75 boligseksjoner 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 seksjoneringssøknad.

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/forsikringsselskap 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

HEFTELSER

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 legalpanterett 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 i 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.
    - Begge parter gis rett til å bygge inntil felles eiendomsgrense iht. reguleringsplan.

- Det skal 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.
- 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.
- 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:

- 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

Leilighetene i bygg D forventes ferdigstilt i tidsrommet 6. desember 2024 til 6. mars 2025, mens leilighetene i bygg E forventes ferdigstilt i tidsrommet 1. mars 2025 til 1. juni 2025. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene i punkt 15, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom Kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, 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 inntrer 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 utomhusarbeider, 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 oppgjøret 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 3

Borgen 3 Boligsameie består av bygg D og E, og er et eierseksjonssameie med 75 boligseksjoner . Barnehagen ligger i plan 1 i bygg D og E med uteoppholdsareal syd for bygg D og øst for bygg E og vil bli søkt skilt ut som egen eiendom.

Barnevognparkering i plan 1 og plan 2 i bygg D oppgang B vil være til felles bruk for beboerne og organiseres etter regler fastsatt av styre.

Bodarealet til Sameiet Borgen 3 vil være plassert i plan U1 i bygg D oppgang B og D, samt evt. under Bygg A.

Planlagt felles takterrasse på bygg D og E(med unntak av privat takterrasse) organiseres etter nærmere etter regler fastsatt av styret i Borgen 3.

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.

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.

Kjøper forplikter seg til å ikke foreta seg noe som forhindrer Selgers arbeid med å ferdigstille det planlagte utbyggingsprosjektene på Borgen, herunder bygninger og fellesarealer i sameiene i Borgen, 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 tiltakslister 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 ferdigstillelse. 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. Sameiebudsjett
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:……

……

……
Selger (e)

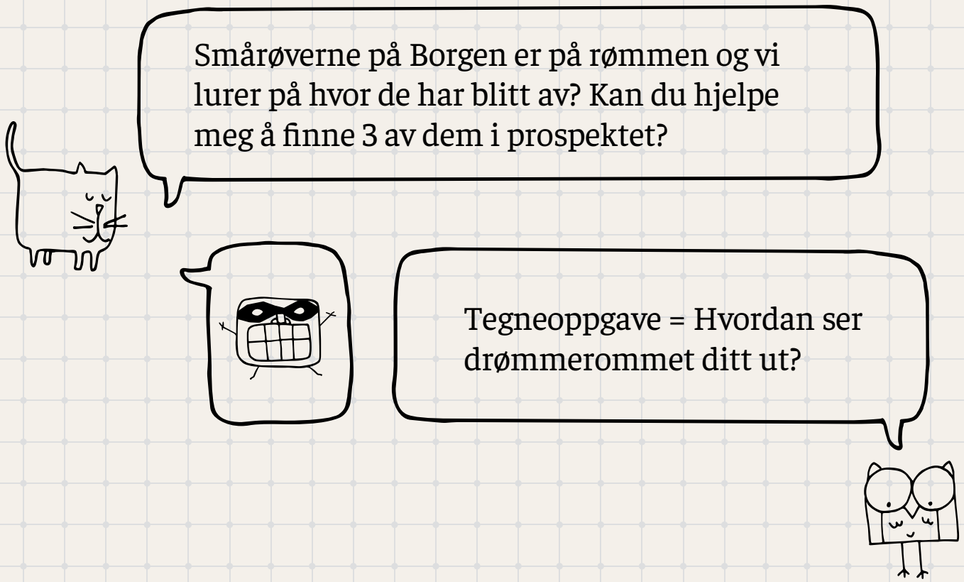
Sted/dato:……..

……

……
Kjøper (e)



3D-illustrasjon fra leilighet D_A801. 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.


Smårøverne på Borgen er på rømmen og vi lurer 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.

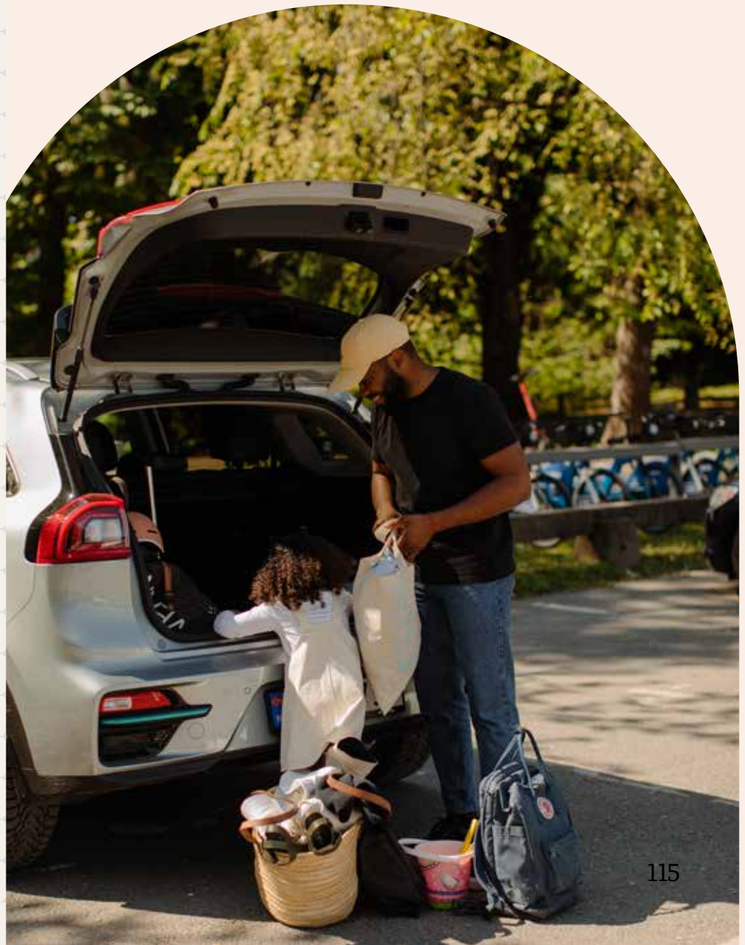
Som takk for at du deltar gir vi 100,- til Kirkens Bymisjon for ditt svar.

KTI
VI MÅLER KUNDETILFREDSHET
Prognosesenterets bransjemåling

Et hjem fra SKANSKA

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.

otto. | En tjeneste fra Bertel O. Steen

Kontakt megLer

Design og konsept: vkcom.no



Lars Bratseth
Eiendomsmegler
924 10 362
lars@roislandco.no



Andreas Øvsthus
Eiendomsmegler
951 56 615
andreas@roislandco.no



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

Røisland & Co

boiborgen.no

Et hjem fra
SKANSKA



VI TAR LEK PÅ ALVOR