



valseverket
NYDALEN

Vedlegg



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

01

Prosjektet

Salgsoppgave	6
Leveransebeskrivelse	14
Romskjema Interiør +	18
Romskjema Interiør ++	22

02

Tegningen

Utomhusplan	28
Etasjeplaner	31
Plantegninger	45

03

Vedtekter & Tinglyste dokumenter

Vedtekter BRL	50
Vedtekter Sameie	60
Driftsbudsjett BRL	73
Plankart	74
Planbestemmelser	75
Grunnboksutskrift	84

04

Kjøpekontrakt & Kontaktinfo

Kjøpekontrakt	90
Meglerkontakt	107

01

Salgsoppgave

Gullhaug Tong 1 - Valseverket

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER

Prosjektet Valseverket vil bli oppført på Gnr. 77, bnr. 335 i Oslo kommune, heretter omtalt som «Eiendommen».

Eiendommen har i dag tre adresser, Gullhaug Tong 1, Gullhaugveien 6 og Gullhaugveien 8. Adressevedtak for den nye bebyggelsen er ikke fattet. Tildeling av bruksnummer og andelsnummer skjer senere, før overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER

Stian Larsen
472 32 366/ s.larsen@nordvikbolig.no
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Nordvik Nydalen (Nordre Aker Eiendomsmegling AS)
Nydalsveien 33, 0484 Oslo
Org. nr. 916 491 034.
Heretter omtalt som «Megler».

EIER/SELGER

Avantor Bolig Gullhaug Tong AS med org. nr. 937 100 140, er selger av prosjektet Valseverket, heretter omtalt som «Selger». Selskapet er 100 % eiet av Avantor AS.

HJEMMELSHAVER

Avantor Gullhaug Tong 1 AS med org.nr. 817 403 182, er hjemmelshaver til Eiendommen. Hjemmelshaver er også 100 % eiet av Avantor AS, jfr ovenfor om eier/Selger.

TOMT OG GRUNNAREAL

Eiendommens areal er 6171 kvm.

OVERODNET OM PROSJEKTET

Eiendommen er planlagt med leilighetsbygg hvor det totalt er 152 leiligheter, næringsarealer og tilhørende fellesarealer, boder, sykkelparkering og parkering. Næringsarealene er i to underetasjer og første etasje. Det vil bli dagligvarebutikk i nederste underetasje (U2), for øvrig er innhold i næringsarealene ikke fastsatt per dd. Byggene vil bli på maksimalt 8 etasjer i tillegg til underetasjene. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal, for eks. ved at leiligheter slås sammen eller deles, eller omdisponering av arealer i underetasjene.

EIERFORHOLD

Eiendommen vil bli seksjonert som et kombinert bolig- og næringssameie heretter omtalt som «Sameiet», der boligseksjonen organiseres som et borettslag med andeler som gir andelseier bruksrett til egen bolig, heretter omtalt som «Borettslaget».

ADKOMST

Prosjektet har enkel adkomst med både offentlig kommunikasjon og sykkel. Det er også tilrettelagt for sykkel med felles sykkelrom i underetasje samt utvendig i første etasje i leilighetsbygget. Adkomst til parkeringsanlegget er fra Gullhaug Tong veien, som senere vil bli offentlig vei. Adkomst til gårdsrom er via trapp fra Gullhaug Tong veien og fra Gullhaugveien, som også vil bli offentlig vei.

PARKERINGSPLASSER, LASTESYKKELPLASSER OG BODER

Det er ca. 50 parkeringsplasser til de 152 boligandelene i Valseverket. Pris per parkeringsplass inkluderer opplegg for elbil-lader. Parkeringsplasser vil fortrinnsvis selges med de største leilighetene. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene slik Selger måtte ønske. Parkeringsplasser er plassert i nederste underetasje (U2). Mulig kjøp av p-plass må avklares sammen med kjøp av leilighet. Dersom man ikke tegner seg for p-plass ved kjøp av leilighet, har man ingen rett til å kjøpe p-plass senere.

Det vil være mulig for kjøpere i Valseverket å kjøpe parkeringsplass for lastesykkel, som planlegges med en bredde på 100 cm og lengde på 250 cm. Det er 36 slike plasser i prosjektet og kjøp må avklares sammen med kjøp av leilighet.

Parkeringskjelleren er foreløpig planlagt etablert som en næringsseksjon og organisert som et tingsrettslig sameie. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å avgjøre endelig organisering av parkeringskjelleren, parkeringsplassene og plass til lastesykler. Dette kan skje gjennom ulike alternativer etter Selgers valg, herunder, men ikke begrenset til, etablering av vedtektsfestet bruksrett (som vil kunne være tidsbegrenset i henhold til lovens maksimale varighet for slike rettig-

heter) eller tinglyst bruksrett. Parkeringsplasser vil bli faste parkeringsplasser, som planlegges med en standard størrelse, 250 cm bred, 500 cm lang, og maksimal bilhøyde er 205 cm. Disse begrensningene gjelder ikke for HC-plasser. Avvik kan forekomme ifbm. detaljprosjekteringen av prosjektet, f.eks. endelig avklaring søyleplassering. Kjøper svarer for sin andel av fellesutgifter for parkeringsanlegget fra overtakelse. HC-plasser er forbeholdt kjøpere som kan dokumentere behov for dette. Dersom en eier av en HC-plass ikke kan dokumentere behov for slik plass og en annen beboer med slikt behov eier p-plass gjennom leiligheten, vil det være krav til bytte av p-plass uten kompensasjon. Dette gjelder både før og etter overtakelse.

Hver andel vil få eksklusiv bruksrett til en nærmere angitt bod i kjeller. For nærmere informasjon om størrelse på sportsbod som medfølger en konkret leilighet, vises det til kontraktstegning for den aktuelle leiligheten.

Trapp, heis, korridor, tekniske rom, sykkelvask, fellesrom og gjesteleilighet, sykkelparkering, og utomhusareal er fellesareal i Borettslaget. Utearealet knyttet til boligene i 1. etasje vil bli oppmålt og trolig lagt til som tilleggsdel. Det samme gjelder private takterrasser tilhørende den enkelte seksjon.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere.

BORETTSLAGET

Boligdelen av Sameiet vil bli organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av Selger, har stiftet og har tegnet eller vil tegne alle andelene i Borettslaget Valseverket BRL, org. nr. 937 053 134.

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i Borettslaget. Videre tar Selger forbehold om å etablere flere borettslag, eller at det etableres seksjoner som eies av andre privatpersoner, selskaper og/eller av andre borettslag.

Selger skal senest innen overtakelse sørge for at Borettslaget eier og har grunnbokshjemmel til boligseksjonen på Eiendommen.

Borettslagets skattemessige inngangsverdi på tomten vil være lavere enn markedsverdien på overtakelsestidspunktet. Dette skyldes at den skattemessige

inngangsverdien vil bli videreført gjennom skattemessig kontinuitet fra selskapet som eide tomten før overføring til Borettslaget. Differansen mellom tomtens markedsverdi og skattemessig inngangsverdi medfører en latent skatt knyttet til boligseksjonen. Denne latente skatte vil kun komme til beskatning dersom Borettslaget på et senere tidspunkt realiserer boligseksjonen. Den påvinker ikke den enkelte andelseier ved ordinært salg av borettslagsandelen.

Valseverket vil være et kombinasjonssameie med én boligseksjon eiet av Borettslaget med 152 andeler og én eller flere næringsseksjoner. Se for øvrig utkast til vedtekter for Sameiet og Borettslaget som følger vedlagt i salgsoppgaven. Vedtektene vil kunne være gjenstand for endringer før overtakelse, herunder i forbindelse med detaljprosjektering.

Borettslaget er pliktig til å avholde årsmøte hvor regnskap og budsjett skal fremlegges. Styret i Sameiet har ansvar for at Eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes på årsmøtet. Utbygger vil på vegne av kjøper/Sameiet/Borettslaget inngå avtaler, som f.eks. om:

- Forretningsførsel
- Strømleveranser
- Henting av avfall
- Levering av fjernvarme
- Avlesning av fjernvarme og varmtvann
- Drift av porttelefonanlegget
- Drift og vedlikehold av heiser
- Direkte varsling av Brannvesenet
- Lovpålagte serviceavtaler f.eks. i sammenheng med FDV-dokumentasjon
- Vaktmestertjenester
- Kabel-tv/bredbånd
- Skjøtsel av utomhusarealer
- Drift og vedlikehold av treningsfasiliteter
- Skifte av ventilasjonsfilter (muligens også for leiligheter)
- Evt. andre avtaler for fremtidig drift/service av Sameiet/Borettslaget

Utbygger tar forbehold om at det vil kunne gjelde bindingstid på enkelte av disse leveransene.

FORSIKRING

Selger holder bygningen brannforsikret som bygg under oppføring. Før innflytting av første bolig vil Selger tegne ordinær forsikring på vegne av Sameiet. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

TINGLYSTE SERVITUTTER (RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE)

Det er og vil bli tinglyst rettigheter og forpliktelsen på

Eiendommen knyttet til gjennomføringen av utbyggingen og organiseringen på Eiendommen. Eiendommen vil bli overført fri for pengeheftelser med unntak av Sameiets legalpanterett for felleskostnadene og andre krav til sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

På Eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger Eiendommens matrikkel ved over-skjøting til ny hjemmelshaven:
301/77/335:
09.10.1992 - Dokumentnr: 48426 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:334

18.08.1994 - Dokumentnr: 45389 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2000 - Dokumentnr: 33849 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2000 - Dokumentnr: 33863 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

16.06.2000 - Dokumentnr: 34263 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:398
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:284
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:334
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:349
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2000 - Dokumentnr: 34890 - Erklæring/avtale
Eksklusiv rett til utnyttelse av alle fiske-, fall-, vann-, og kraftrettigheter i Akerselva.
Rettighetshaver: Avantor ASA
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2000 - Dokumentnr: 34894 - Erklæring/avtale
Best vedrørende nødvendige kabler og kummer.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver Avantor ASA
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2005 - Dokumentnr: 27120 - Best. om adkomstrett
"Allmenheten skal ha rett til fri ferdsel".
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommue Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2006 - Dokumentnr: 642196 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gangadkomst.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Nydalen Gårdeierforening, org.nr. 986 939 989.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2013 - Dokumentnr: 526060 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Nydalen Energi AS
Org.nr: 984 862 296
Rettigheter vedrørende energiinstallasjoner
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

19.03.2025 - Dokumentnr: 314950 - Bestemmelse om
gangrett/rett til sti
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver: allmennheten

09.10.1992 - Dokumentnr: 48425 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:2

09.03.1995 - Dokumentnr: 12995 - Målebrev

09.10.1992 - Dokumentnr: 48426 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO BYGNINGSRÅD
Gjensidig bruksrett til kjørbare atkomstvei

09.10.1992 - Dokumentnr: 48426 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:334

22.02.1996 - Dokumentnr: 9647 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:341
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Best om vedlikehold
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

13.07.2000 - Dokumentnr: 40459 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:312
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:381
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:398
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:273
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:283
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:58 Bnr:284
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:334
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:338
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:349

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2002 - Dokumentnr: 66486 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:358
Bruksrett til fellesareal.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.

NØDVENDIGE TINGLYSNINGER
Selger kan tinglyse nødvendige enklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Videre kan Eien-dommen påheftes nye private og offentlige rådighetsinn-skrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige enklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Det kan bli tinglyst rettighet for ferdsel eller annet over Sameiets tomt.

BYGGEMÅTE
Se vedlagte leveransebeskrivelse for utfyllende informa-sjon. Det tas forbehold om mindre endringer i konstruk-sjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer og lignende som ikke reduserer leilighetenes kvalitet, samt endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg.

VEI, VANN AVLØP
Offentlig vann- og avløpsledningen/rør vil ha private stikkledninger inn på Eiendommen.

VIDERE UTBYGGING
Det er planlagt fortetning i nærområdet til Valseverket. Reguleringsplan og bestemmelsene for området tillater i hovedsak bolig og næringsbebyggelse. Regu-leringskart er innhentet og ligger vedlagt, datert 01.09.2025. Kommuneplanen fremmer fortetning rundt knutepunkter.

OVERTAKELSE
Kjøper vil ha rett og plikt til å overta boligen før ferdigattest foreligger.

Estimert dato for overtakelse er 30.06.2029.

Dette antatte tidspunktet er kun veiledende og ikke å anse som avtalt overtakelsesdato, se kontrakt punkt 5.3. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf. buofl § 11. Selger plikter i så fall å varsle kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje. Dersom Selger er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbru-keren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

VIDERESALG
Kontrakten kan ikke transporteres uten Selgers forut-gående skriftlige samtykke. Dersom samtykke gis til slik transport, betaler kjøperen et transportgebyr på kr 62.500,- for de merkostnader Selger vil ha som følge av transporten. For at Selger skal godkjenne slik trans-port, må Selgers avtale om transport av kjøpekontrakt benyttes. Videre må selger av kontrakten, ved bruk av annen megler enn prosjektets megler, betale et gebyr til Megler for menarbeid dette medfører for oppgjørs-megler og Megler på kr 30.000,- inkl. mva. Videresalg av kontrakt tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse.

Videresalg av kontrakt aksepteres kun i de tilfeller hvor kjøperen er å anse som forbruker i henhold til buofl. § 2 (1). Dersom kjøperen er næringsdrivende og skal selge til en forbruker før overtakelse følger det av i buofl. § 1 (1) b at det må gjøres ved videresalg i henhold til bustadoppføringslova.

KONSESJON
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

FERDIGATTEST/ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Prosjektet vil bli gjennomført iht. TEK 17. Selger har ansvaret for at det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for leiligheten senest på overtakelses-dagen. Rammetillatelse antas å foreligge i 2. kvartal 2026. I søknad om rammetillatelse er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om å sikre oppar-beidelse av Sandakerveien. Dispensasjonen gis normalt ved at Selger betaler inn kontantbidrag ved søknad om igangsettingstillatelse.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres herved om at det per dato for overtakelse av den enkelte leilighet ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først vil foreligge lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtakelse av den enkelte leilighet. Under henvisning til at Selger er Avantor Bolig Gullhaug Torg AS som er heleid av Avantor AS så har Megler vurdert risikoen for manglende ferdigstillegg av de gjenstående arbeidene samt risikoen for at ferdigattest ikke blir gitt, som liten. Det presiseres at informasjonen over ikke har noen innvirkning på Selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdi-gattest eller eventuelle konsekvenser av at ferdigattest ikke foreligger per overtakelse. Kjøper oppfordres til å kontakte Megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

VEDTEKTER
Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet og Borettslaget. Utkast til vedtekter ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven, og vil kunne være gjenstand for endringer før overtakelse, herunder i forbindelse med detaljprosjektering. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtakelsestidspunktet. Budsjett for driftsutgiftene stadfestes av Borettslaget og Sameiet på ekstraordinært årsmøte i forbindelse med overtakelse.

FELLESUTGIFTER
Estimerte fellesutgiften per leilighet fremgår i boligvelger og budsjett for borettslaget. Borettslagets andel av Sameiets fellesutgifter vil inngå i fellesutgiftene for leilighetene. Hovedregelen i borettslagsloven er at fellesutgiftene fordeles forholdsmessig basert på areal/verdi. Når særlige grunner tilsier det kan fordeling gjøres basert forbruk eller nytte. Eksempler er der faktisk forbruk kan måles eller for TV/internett der kostnaden er lik uavhengig av leilighetens størrelse. For borettslag faktureres eiendomsskatt pt samlet fra Oslo kommune. Den enkelte andelseier belastes sin andel av eiendomsskatten fra Borettslaget.

De som kjøper parkeringsplass, vil bli belastet sin forholdsmessige andel av driftskostnadene for parkeringsanlegget. Driftskostnadene fordeles likt per parkeringsplass uavhengig av størrelse på parkeringsplassen. Estimerte fellesutgifter fremgår som kommentar i budsjett for borettslaget.

Kjøper tegner eget strømabonnement.

Selger vil stå ansvarlig for fellesutgifter for ferdigstilte usolgte leiligheter.

BETALINGSBETINGELSER
1) Det forutsettes at forskudd på hhv. kr 100.000,- (2-roms), kr 200.000,- (3-roms), kr 300.000,- (4- og 5-roms) betales innen 30 dager etter signering av kjøpekontrakt/annmodning fra megler. Innbetalingen skal være fri egenkapital.
2) Selger kan kreve at kjøper betaler forskudd på vederlag for endringer eller tilleggssarbeider til Meglers oppgjørskonto, og kjøpekontraktens punkt 6 om Selgers rett til å disponere over innbetalte beløp gjelder tilsvarende. Alternativt kan Selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggssarbeider. Kjøper skal i alle tilfeller innbetale tilleggsvederlag til Meglers oppgjørskonto før overtakelse.
3) Resterende del av kjøpesummen inkl. omkost-

ninger betales uoppfordret innen kl. 16 to dager før overtakelse.
4) Opptjente renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti iht. buofl. § 47. Kjøper aksepterer at utbetaling kan finne sted til Selger før overskjøting mot at buofl. § 47 garanti blir stilt. Totalprisen på boligen utgjør kjøpesum med tillegg av omkostninger spesifisert nedenfor

OMKOSTNINGER
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:
- Andelskapital kr 5 000,-
- Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument kr 545,-
- Tinglysningsgebyr per panterettsdokument kr 545,-
- Registering av avtale om borettslag kr 545,-
- Panteattest kr 260,-
- Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr 920 per kvm. BRA-i. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Totale omkostninger for hver enkelt bolig fremkommer i boligvelger.

EIENDOMSSKATT
Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. For mer informasjon om beregningsgrunnlaget, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/>

AREALER DEFINISJONER
Arealene i prislisten er oppgitt i internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940.
- Internt bruksareal (BRA-i) - Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Arealer til sjakter er inkludert i BRA-i.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) - Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e) og som har adkomst fra fellesarealer eller utenfra, men som tilhører boenheten(e).
- Innglasset balkong mv (BRA-b) - Bruksarealet av innglasset balkong, veranda eller altan tilknyttet boenheten.
- Terrasse- og balkongareal (TBA) - Arealet av terrasser og åpne balkonger, verandaer og altaner tilknyttet boenheten.

Mindre areal-avvik utgjør ingen mangel ved leveransen.

BUSTADOPPFØRINGSLOVA/GARANTIER
Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Ihht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesum og står i 5 -fem-år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Garantien etableres ikke før forbehold er løftet, jf. buofl. § 12, 2. ledd.

Dersom det skal utbetales noe del av kjøpesummen fra oppgjørsmeglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. punkt 6 i kjøpekontrakten og buofl. § 47. Kjøper (og kjøpers kreditor, dersom innbetalingen er lånefinansiert) aksepterer ved inngåelsen av kjøpekontrakt utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse. Garantien skal bortfalle når overskjøting har funnet sted. Bustadoppføringsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til Megler. Loven finner du også på www.lovdatab.no.

FORBEHOLD
Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, 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 benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik vil forekomme. Illustrasjonene kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader og utomhusarealer og innredningen i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav. Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/ 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 illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Det henvises

til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leilighetene.

Skjeggkrek 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 leilighet til en annen. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet.

Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Det gjøres oppmerksom på at det kan gjenstå arbeider på utomhusarealer ved overlevering av leilighetene, og at det derfor vil kunne være avvik fra beskrivelser gitt i salgsmateriell.

Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer. Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten, og derav også endringer i vedtekter. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endringer, herunder kan reseksjonering av Sameiet være aktuelt, og at kjøper må signere de dokumenter som måtte være nødvendig for gjennomføring.

FORBEHOLD OM GJENNOMFØRING
Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:
• Selger tar forbehold om at styret i Selger og Avantor AS godkjenner igangsetting og gjennomføring av prosjektet. Styrets beslutning vil blant annet bero på inngåelse av tilfredsstillende entreprisaavtale og forbeholdene nedenfor.
• Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse.
• Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter beregnet som andel av total verdi
• Selger tar forbehold om åpning av byggelån.

Selger er bundet av kontrakten dersom Selger ikke gjør ovennevnte forbehold for gjennomføring gjeldende ved skriftlig melding til kjøper senest 01.04.2027. For det tilfellet at forbeholdene ikke vil gjøres gjeldende vil

Selger gi kjøper skriftlig melding om at prosjektet blir gjennomført.

FØLGENDE DOKUMENTER ER EN DEL AV DENNE SALGSOPPGAVEN:

- Utkast kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse og romskjema
- Etasjeplaner og kontraktstegning
- Utomhusplan
- Utkast til Borettslagets og Sameiets vedtekter samt budsjett
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utskrift av grunnboken for gnr. 77 bnr. 335 datert mars 2026.

ENERGIATTEST

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter mørkegrønn og ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn C. Det er antatt at boligene vil få energiklasse B. Energimerking utføres av Selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrås årlige kvadratmetersatser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på: www.skatteetaten.no og søk etter boligkalkulator

HVITVASKING

Eiendomsmeglerne er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at Megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, ansees dette som mislighold fra kjøpers side. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir Selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

EIENDOMSMEGLER

Nordvik Nydalen med juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS, org. nr. 916 491 034. Meglers vederlag betales av Selger og er avtalt til kr 50 000,- eks mva, pluss vederlag for oppgjør kr 7 900,- eks mva, per leilighet. Det kan tilkomme salgsbonus.

ANSVARLIG OG UTFØRENDE EIENDOMSMEGLER:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er eiendomsmegler Stian Larsen, og han vil bli assistert av eiendomsmeglerne Isan Kvamme og Tobias Due. Bistand utover dette vil bli gitt av øvrige ansatte hos Megler.

Oslo, 18.03.2026



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leveranse- beskrivelse

Teknisk beskrivelse boliger av 18.03.2026

GENERELT

Det bygges etter siste gjeldende teknisk forskrift (TEK) av 2017. Alle materialer og produkter med synlig overflate leveres i en av leverandørens standardfanger.

BÆRESYSTEMER

Bygget fundamenteres til fjell. Bygningene utføres med bærekonstruksjon i betongdekker med kombinasjon av betongvegger og stålsøyler/-bjelker. Stålkonstruksjoner brannisoleres og tildekkes med sparklet og malt gipsplate. Det kan forekomme enkelte synlige søyler og bjelker inne i leilighetene.

FASADER/YTTERVEGGER

Fasadene på boligetasjene skal utføres i ulike varianter av tegl, og det vil være en miljø- og tidsriktig kledning som krever lite rutinemessig vedlikehold. Vinduer og utvendige dører utføres i malt tre, utvendig kledd med pulverlakkert aluminium, eventuelt annen fange innvendlig og utvendig.

HOVEDINNGANGER

Fliser på gulv, og tak med systemhimling. Nedfelt børstematte innenfor dør, og utvendig nedfelt fotskraperist med grube. Ytterdør i aluminium med glass. Postkasser monteres innvendig i plan 1 i inngangspartiet. Postkasser, boder og entredørene til leilighetene merkes med leilighetsnummer tilsvarende GAB nummeret for den enkelte seksjon, og permanent skilting utføres av beboer etter anvisninger fra borettslaget.

TRAPPER/TRAPPEROM

Vegger i trapperom er synlig betong, med synlig forskaling og fuger. Trapper og mellomrepos i betong, og trappenese i kontrastfarge/-materiale (ihht. UU-krav). Hovedrepos/fellesarealer er i samme flis som ved hovedinngang. Opptrinn, sidevange og underside av trapp støvbindes. Akustikkplater i henhold til krav. Rekkverk i pulverlakkert metall og håndløper i stålprofil.

BALKONGER/TERRASSER

Balkonger utføres som prefabrikerte betongdekker med integrert renne og med tremmegulv av impregnerte materialer. Hev-/senkdør ut til balkong eller balkongdør dersom dette er vist på salgstegning, som gir god kontakt mellom ute og inne. Spilerekkverk i henhold til fasadetegningene. Takterrasser leveres med tremmegulv av CU-impregnerte materialer. Pergola leveres også med CU-impregnerte materialer der det på salgstegning er vist pergola.

BODER I KJELLER

Boder i kjeller leveres med systemgittervegger og -dør forberedt for hengelås. Støvbundet vegger (ikke sparklet og malt) og støvbundet gulv. Det anbefales at det ikke lagres esker etc. direkte på gulv, men at det benyttes hyller for å sikre god avluftning.

INNSENDIG BOD I LEILIGHETER

For leiligheter som har bod i leilighet, leveres denne med parkettgulv og malte vegger. Nedforet himling i gips eller systemhimling. Åpne tekniske føringer vil kunne forekomme.

YTTERTAK

Takkonstruksjon bygges av betong, samt isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges membran med fall til sluk. Harde flater på takterrasser opparbeides uten fall, membran med fall til sluk.

HIMLING

Innvendig himling består generelt av støvbundne betongdekker med transparent farge, og med synlige v-fuger. Dekkene er prefabrikkert på fabrikk, og kan ha enkelte støpesår og merker fra produksjonen. Alternativ leveres himlingene hvitmalt dersom kjøper ønsker dette, fortsatt med synlige v-fuger. Generell takhøyde i leilighetene er ca. 2,55 meter. Leiligheter i plan 1 vil ha en himlingshøyde på ca. 2,75 meter.

Baderom, entré og eventuelt andre arealer har nedforet himling ved behov på grunn av tekniske installasjoner samt bærekonstruksjoner. Forøvrig utføres noen lokale innkassinger. Nedforinger og innkassinger utføres i malt gips og takhøyden vil bli ca 2,2 m. I leiligheter som har himlingsaggregat vil aggregat kunne stikke noen centimeter under himling.

Det kan bli noe nedforede himlinger/ innkassinger som følge av behov for isolering mot overliggende, utvendige balkonger. Nedforinger utføres i malt gips. Det fuges mellom vegg og himling (ingen taklister).

INNSENDIGE VEGGER

Som standard leveres malte gips- eller betongvegger (mellom leiligheter), eller fanger i henhold til interiørkonseptet dersom det viser noe annet. Balkongdør- og vindusutføringer utføres i gips uten lister med lik overflate som øvrige vegger.

Innvendige dører leveres som hvite, slette dører, høyde 2,1 meter. Døromramning mot vegg utføres med gjærrede hvite gerikter med synlig spikerhoder.

GULV (IHHT. PALETT/INTERIØRKONSEPTER)

Enstavs parkett av eik i alle oppholdsrom i henhold til interiørkonsept. Gulvlist av eik med synlige innfestninger. Standard baderomsfliser i henhold til interiørkonsept. Hovedflis på gulv og vegg er i størrelse 600x600 mm.

KJØKKENINNREDNING (IHHT PALETT/ INTERIØRKONSEPTER)

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH eller annen anerkjent leverandør med overflater i henhold til interiørkonseptene. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer med kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn fra Siemens eller tilsvarende. 20 mm laminert benkeplate i henhold til interiørkonseptene. Integrert avtrekkshette fra Røroshetta eller tilsvarende. Kjøkkenkum leveres som rustfri og blandebatteri er fra anerkjent leverandør. Se kjøkkentegning fra leverandør for kjøkkeninnredning som tilhører den aktuelle leiligheten, med forbehold om mindre endringer.

GARDEROBER

Garderoreskap inngår ikke i standard leveranse, men kan bestilles som tilvalg. Avsatt plass er stippet inn på leilighetsplan.

VARMEANLEGG/OPPVARMING

Boligene oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Baderom har elektriske varmekabler i gulv, for komfortvarme gjennom året. Det legges ikke gulvvarme på soverom, men det kan ettermonteres panelovn av kjøper

om ønskelig. Varmt forbruksvann leveres fra sentralisert anlegg, slik at det ikke vil være egne varmtvannsberedere i leilighetene. Det etableres fordelerskap til gulvvarmen i leilighetene. Leilighetene har individuell forbruksmåler for varmtvann og oppvarming som kan fjernavleses.

VENTILASJON

Boligene leveres med balansert ventilasjon med varme-gjenvinning i hver leilighet. Dette betyr at brukt luft som trekkes ut fra boligen passerer den friske luften på vei inn i boligen i en varmeveksler og gir fra seg varmen til den friske luften som dermed forvarmes før den sendes inn i boligen gjennom ventiler i sove- og oppholdsrom. Forvarming via elektrisk varmebatteri. Dette er en energieffektiv løsning. Kjøkkenavtrekk er tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg, men styres og reguleres fra avtrekkshetten på kjøkkenet. Selve ventilasjonsaggregatet er plassert på vegg eller som himlingsaggregat i boligen. For enkelte leiligheter må det leveres veggmonterte aggregater pga liten tilgjengelig høyde. Ventilasjonsaggregat styres fra styrepanel plassert på vegg i nærheten av aggregat.

ELKRAFT OG IKT

Strømkabler og teletekniske anlegg legges skjult så langt det er mulig, kontakter og brytere leveres som innfelt utførelse. Strømmåler plasseres i felles tavlekott i trappeoppgang. Sikringsskap plasseres i leilighetene. Antall stikkontakter leveres i hht. NEK 400:2014. Korridorer, trapperom og øvrige fellesanlegg leveres med moderne behovsstyrt LED belysningsanlegg. I leilighetens entre leveres LED downlights. I leilighetens bad leveres LED downlights og lys integrert i speil. Det leveres 1 stk. porttelefon med video per leilighet. For data/TV etableres felles koblingsskap i hver leilighet. Fra dette koblingsskapet leveres det ett komplett uttak for data/TV i stue. Det vil bli inngått en 3-årig avtale med et nettselskap på vegne av borettslaget, som vil inneholde leveranse av fibernett frem til hver leilighet, for TV og internett.

SPRINKLERANLEGG/BRANNSLUKKING

Leiligheter og fellesareal leveres sprinklet. Sprinkelnør er generelt skjult i leilighetene, men kan være synlige i boder og fellesområder. Sprinkelhoder monteres i himling eller i innkassing/vegg der det ikke er himling. Det leveres ett pulverapparat per leilighet.

SANITÆRANLEGG/BADEROMSINNREDNING (IHHT PALETT/ INTERIØRKONSEPT)

Det leveres baderomsinnredning fra HTH eller annen anerkjent leverandør med overflater i henhold til interiørkonseptene. Bad leveres i henhold til tegninger, og

inkluderer et vegghengt WC med skjult systerne, servant og servantskap m/ skuff, og dusjvegger som skiller dusjsonen fra baderom forøvrigt. Servant- og dusjbatteri fra anerkjent leverandør. Vanntilførsel til vaskemaskin føres fra under servant, og avløp er plassert til siden for vaskemaskinen. Fordelerskap for sanitæranlegg (kaldt-/varmtvann) plasseres i leiligheten, mot entre eller på vegg/himling i bad, og fortrinnsvis i samme skap som gulvvarme.

SOLSKJERMING

Det monteres manuell solskjerming på vinduer hvor det er behov i henhold til TEK 17.

UTOMHUSANLEGG

Felles uteområder for leilighetene blir levert opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplan. Ferdigstillelse av uteområdet vil bli utført når årstiden tillater det. Veier og plasser for leilighetenes adkomst vil bli ferdigstilt samtidig med leilighetene.

Trær og annen vegetasjon som er vist i prospektet er vist slik det antas å være som fullvokst.

Tegningene er ikke målsatt og mindre endringer kan forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Romskjema

Standard leveranse, uten pristillegg, i henhold til Interior +

FLATE/ROM	GULV	VEGGER	TAK
Entre	Alternativ 1: 1-stavs lakkert eikeparkett, Pergo 22 cm, ekstra matt, Country Oak, Svalbard Alternativ 2: 1-stavs lakkert herdet eik, Bjelin 27 cm, ekstra matt, Norrliä, 3.0 XXL Dørtenskel og fotlister i eik tilpasset parkett, med synlige spikerhoder	Sparklet og malt gips Alternativ 1: Farge Sommersne 1102-Y10R, Matt 05, Jotun Lady Pure Alternativ 2: Farge Granskygge 3007-Y04R, Matt 05, Jotun Lady Pure	Sparklet og malt gipshimling Farge Sommersne 1102-Y10R Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges
Stue/kjøkken	Alternativ 1: 1-stavs lakkert eikeparkett, Pergo 22 cm, ekstra matt, Country Oak, Svalbard Alternativ 2: 1-stavs lakkert herdet eik, Bjelin 27 cm, ekstra matt, Norrliä, 3.0 XXL Dørtenskel og fotlister i eik tilpasset parkett, med synlige spikerhoder	Sparklet og malt gips i farge Alternativ 1: Farge Sommersne 1102-Y10R, Matt 05, Jotun Lady Pure Alternativ 2: Farge Granskygge 3007-Y04R, Matt 05, Jotun Lady Pure Bakplate kjøkken i samme materiale som benk, høyde 20 cm. For øvrig malt flate mellom over- og underskap	Alternativ 1: Synlig betong med V-fuger Alternativ 2: Malt hvit betong med V-fuger Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges
Soverom	Alternativ 1: 1-stavs lakkert eikeparkett, Pergo 22 cm, ekstra matt, Country Oak, Svalbard Alternativ 2: 1-stavs lakkert herdet eik, Bjelin 27 cm, ekstra matt, Norrliä, 3.0 XXL Dørtenskel og fotlister i eik tilpasset parkett, med synlige spikerhoder	Sparklet og malt gips Alternativ 1: Farge Sommersne 1102-Y10R, Matt 05, Jotun Lady Pure Alternativ 2: Farge Granskygge 3007-Y04R, Matt 05, Jotun Lady Pure	Alternativ 1: Synlig betong med V-fuger Alternativ 2: Malt hvit betong med V-fuger Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges

ELEKTRO	VVS	DØR/VINDU	ANNET
Iht. NEK 400 Bolig:2019 Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt Elko pluss Porttelefon med lyd og bilde for åpning av hovedinngangsdør. Downlights i tak med dimmer, type Unicone Downlight 83 Mulig plassering av sikringsskap/IKT-skap	Synlige sprinkelhoder i gipshimling. Vannbåren gulvvarme Mulig plassering av koplingsskap for rør og varme Mulig plassering av takhengt aggregat integrert i himling	Inngangsdør, glatt sort med kikkehull, låskasse og sluttstykke. Gerikter rundt entredør i samme farge som dør med synlige spiker.	Det leveres 3 stk systemnøkler til leiligheter. Nøkkel betjener alle fellesdører og leilighetsdør Det leveres ikke garderobe
Iht. NEK 400 Bolig:2019 Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt Elko pluss Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter. IT/TV punkt. LED lyslist under overskap. Minimum 2 stk dobbel stikk over kjøkkenbenken (avhengig av lengde på benk)	Synlige sprinkelhoder. Vannbåren gulvvarme. Tilluftsventil i tak/ vegg. Innebygd ventilator i overskap Kjøkkenvask i rustfritt stål, planlimt. Kjøkkenbatteri Steel accent square fra Scandtap Primy	Slett dør i NCS S0500-N med dempelister. Gjærede hvite gerikter med synlige spiker. Matt krom dørvrider og skilt, type Format eller tilsvarende. Vinduskarm i tre, malt sort Gipssmyg uten lister.	Kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende med overflate av silkematt melanin med slitesterk klarlakk og grep av typen VH-7 med 2-skuffe-look m/ demping. Laminat benkeplate 20 mm tykk, f32 forkant. Integreerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende: stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombi kjøl/ frys. Alternativ 1: Innredning Glatt beige. Benkeplate Delaware stone 652 Sandsten Alternativ 2: Innredning Stockholm. Benkeplate Delaware stone 666 Appia Beige
Iht. NEK 400 Bolig:2019 Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt Elko pluss Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter Stikk forberedt for egen montasje av panelovn	Synlige sprinkelhoder. Tilluftsventil i tak/ vegg	Slett dør i NCS S0500-N med dempelister. Gjærede hvite gerikter med synlige spiker. Matt krom dørvrider og skilt, type Format eller tilsvarende. Vinduskarm i tre, malt sort Gipssmyg uten lister.	Det leveres ikke garderobe.

Romskjema

Standard leveranse, uten pristillegg, i henhold til **Interiør +**

FLATE/ROM	GULV	VEGGER	TAK
Baderom	Fliser 60x60 Alternativ 1: Farge Moonlight Stardust, Porcelaingres, fug 137 Caribbean Alternativ 2: Farge Aquamarine Stardust, Porcelaingres, fug 19 Grey	Fliser 60x60 Alternativ 1: Farge Moonlight Stardust, Porcelaingres, fug 137 Caribbean Alternativ 2: Farge Aquamarine Stardust, Porcelaingres, fug 19 Grey	Slett malt himling, farge 0552 Tudor 1202-Y26R, Matt 05, Jotun Lady aqua Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges
	Fliser 60x60 Alternativ 1: Farge Moonlight Stardust, Porcelaingres, fug 137 Caribbean Alternativ 2: Farge Aquamarine Stardust, Porcelaingres, fug 19 Grey	Sparklet og malt gips Alternativ 1: Farge Sommersne 1102-Y10R, Matt 05, Jotun Lady Pure Alternativ 2: Farge Granskygge 3007-Y04R, Matt 05, Jotun Lady Pure	Slett malt himling, farge 0552 Tudor 1202-Y26R, Matt 05, Jotun Lady Aqua Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges
Balkong	Terrassebord av impregnerte materialer	Tegl	Betong

ELEKTRO	VVS	DØR/VINDU	ANNET
Iht. NEK 400 Bolig:2019 Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt Elko pluss Downlights i tak med dimmer, type Unicone Downlight 83 Lys integrert i speil. Artemide Dioscuri Wall, blåst frostet glass Ø140 Dobbelstikk på vegg over vask. Stikk-kontakter for vaskemaskin og tørketrommel (der dette er vist) Elektriske varmekabler på gulv	Vegghengt toalett i hvit porselen med softclose toalettsete i hardplast, Duravit ME by Starck. Opplegg for vaskemaskin. Dusjvegger i herdet klart glass med krom innfestinger, klart glass, fester i rustfritt stål Ettgreps blandebatteri på vask, Steel voyage fra Scandtap Primy. Dusjarmatur Steel pleasure 2 fra Scandtap Primy. Avtrekkssventil i tak. Mulig plassering av koblingsskap for rør og varme i tak eller vegg.	Slett dør i NCS S0500-N med dempelister. Gjærede hvite gerikter med synlige spiker. Matt krom dørvrider og skilt, type Format eller tilsvarende. Vinduskarm i tre, malt sort Gipssmyg uten lister.	Baderomsinnredning fra HTH eller tilsvarende med overflate av silkematt melanin med slitesterk klarlakk og grep av typen VH-7 med 2-skuffe-look m/ demping. Heldekkende hvit benk med servant. Alternativ 1: Type Glatt beige. Alternativ 2: Type Stockholm.
Iht. NEK 400 Bolig:2019 Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt Elko pluss Lys integrert i speil Dobbelstikk på vegg over vask Elektriske varmekabler på gulv	Vegghengt toalett i hvit porselen med softclose toalettsete i hardplast. Ettgreps blandebatteri på vask, Steel voyage fra Scandtap Primy. Avtrekkssventil i tak	Slett dør i NCS S0500-N med dempelister. Gjærede hvite gerikter med synlige spiker. Matt krom dørvrider og skilt, type Format eller tilsvarende. Vinduskarm i tre, malt sort Gipssmyg uten lister.	Baderomsinnredning fra HTH eller tilsvarende med overflate av silkematt melanin med slitesterk klarlakk og grep av typen VH-7 med 2-skuffe-look m/ demping. Heldekkende hvit benk med servant. Alternativ 1: Type Glatt beige. Alternativ 2: Type Stockholm. For vaskerom leveres ikke innredning
Iht. NEK 400 Bolig:2019 Utelampe med stikk			Rekkverk i metall

Romskjema

Leveranse mot pristillegg i henhold til Interiør ++

Fet tekst markerer leveranser som genererer pristillegg.

FLATE/ROM	GULV	VEGGER	TAK
Entre	Alternativ 1: 1-stavs lakkert eikeparkett, Pergo 22 cm, ekstra matt, Country Oak, Svalbard Alternativ 2: 1-stavs lakkert herdet eik, Bjelin 27 cm, ekstra matt, Norrlia, 3.0 XXL Dørterskel og fotlister i eik tilpasset parkett, med synlige spikerhoder	Sparklet og malt gips Alternativ 1: Farge Sommersne 1102-Y10R, Matt 05, Jotun Lady Pure Alternativ 2: Farge Granskygge 3007-Y04R, Matt 05, Jotun Lady Pure	Sparklet og malt gipshimling Farge Sommersne 1102-Y10R Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges
Stue/kjøkken	Alternativ 1: 1-stavs lakkert eikeparkett, Pergo 22 cm, ekstra matt, Country Oak, Svalbard Alternativ 2: 1-stavs lakkert herdet eik, Bjelin 27 cm, ekstra matt, Norrlia, 3.0 XXL Dørterskel og fotlister i eik tilpasset parkett, med synlige spikerhoder	Sparklet og malt gips i farge Alternativ 1: Farge Sommersne 1102-Y10R, Matt 05, Jotun Lady Pure Alternativ 2: Farge Granskygge 3007-Y04R, Matt 05, Jotun Lady Pure Bakplate kjøkken i samme materiale som benk, høyde 20 cm. For øvrig malt flate mellom over- og underskap	Alternativ 1: Synlig betong med V-fuger Alternativ 2: Hvitmalt betong med V-fuger Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges
Soverom	Alternativ 1: 1-stavs lakkert eikeparkett, Pergo 22 cm, ekstra matt, Country Oak, Svalbard Alternativ 2: 1-stavs lakkert herdet eik, Bjelin 27 cm, ekstra matt, Norrlia, 3.0 XXL Dørterskel og fotlister i eik tilpasset parkett, med synlige spikerhoder	Sparklet og malt gips Alternativ 1: Farge Sommersne 1102-Y10R, Matt 05, Jotun Lady Pure Alternativ 2: Farge Granskygge 3007-Y04R, Matt 05, Jotun Lady Pure	Alternativ 1: Synlig betong med V-fuger Alternativ 2: Hvitmalt betong med V-fuger Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges

ELEKTRO	VVS	DØR/VINDU	ANNET
Iht. NEK 400 Bolig:2019 Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt Elko pluss Porttelefon med lyd og bilde for åpning av hovedinngangsdør. Downlights i tak med dimmer, type Unicone Downlight 83 Mulig plassering av sikringsskap/IKT-skap	Synlige sprinkelhoder i gipshimling. Vannbåren gulvvarme Mulig plassering av koplingsskap for rør og varme Mulig plassering av takhengt aggregat integrert i himling	Inngangsdør, glatt sort med kikkeshull, låskasse og sluttstykke. Gerikter rundt entredør i samme farge som dør, og med synlige spiker.	Det leveres 3 stk systemnøkler til leiligheten. Nøkkel betjener alle fellesdører og leilighetsdør Det leveres ikke garderobe
Iht. NEK 400 Bolig:2019 Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt Elko pluss. Robotstøvsuger integrert i sokkel. Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter. IT/TV punkt. LED lyslist under overskap. Minimum 2 stk dobbel stikk over kjøkkenbenken (avhengig av lengde på benk) Innebygd ventilator i overskap	Synlige sprinkelhoder. Vannbåren gulvvarme. Tilluftsventil i tak/ vegg. Innebygd ventilator i overskap Kjøkkenvask i rustfritt stål, planlimt. Kjøkkenbatteri Steel accent square fra Scandtap Primy. Quooker kokende vann i kjøkkenkran.	Innerdør som eik massivdør. Gjærede hvite gerikter med synlige spiker. Matt krom dørvrider og skilt Vinduskarm i tre, malt sort Gipssmyg uten lister	Kjøkkeninnredning med underskap fra Nordic creation med innfelt stål grep, overskap i Natur finer eik, fra HTH eller tilsvarende fra anerkjent leverandør. Overflate med Solid Natur eik med slitesterk klarlakk. Benkeplate i slipt stål 1,25 mm fra Purus eller tilsvarende. Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende: stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombi kjø/ frys. Demping på skuffer og skap.
Iht. NEK 400 Bolig:2019 Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt Elko pluss Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter Stikk forberedt for egen montasje av panelovn	Synlige sprinkelhoder. Tilluftsventil i tak/ vegg	Innerdør som eik massivdør. Gjærede hvite gerikter med synlige spiker. Matt krom dørvrider og skilt Vinduskarm i tre, malt sort Gipssmyg uten lister	Det leveres ikke garderobe.

Romskjema

Leveranse mot pristillegg i henhold til **Interiør ++**

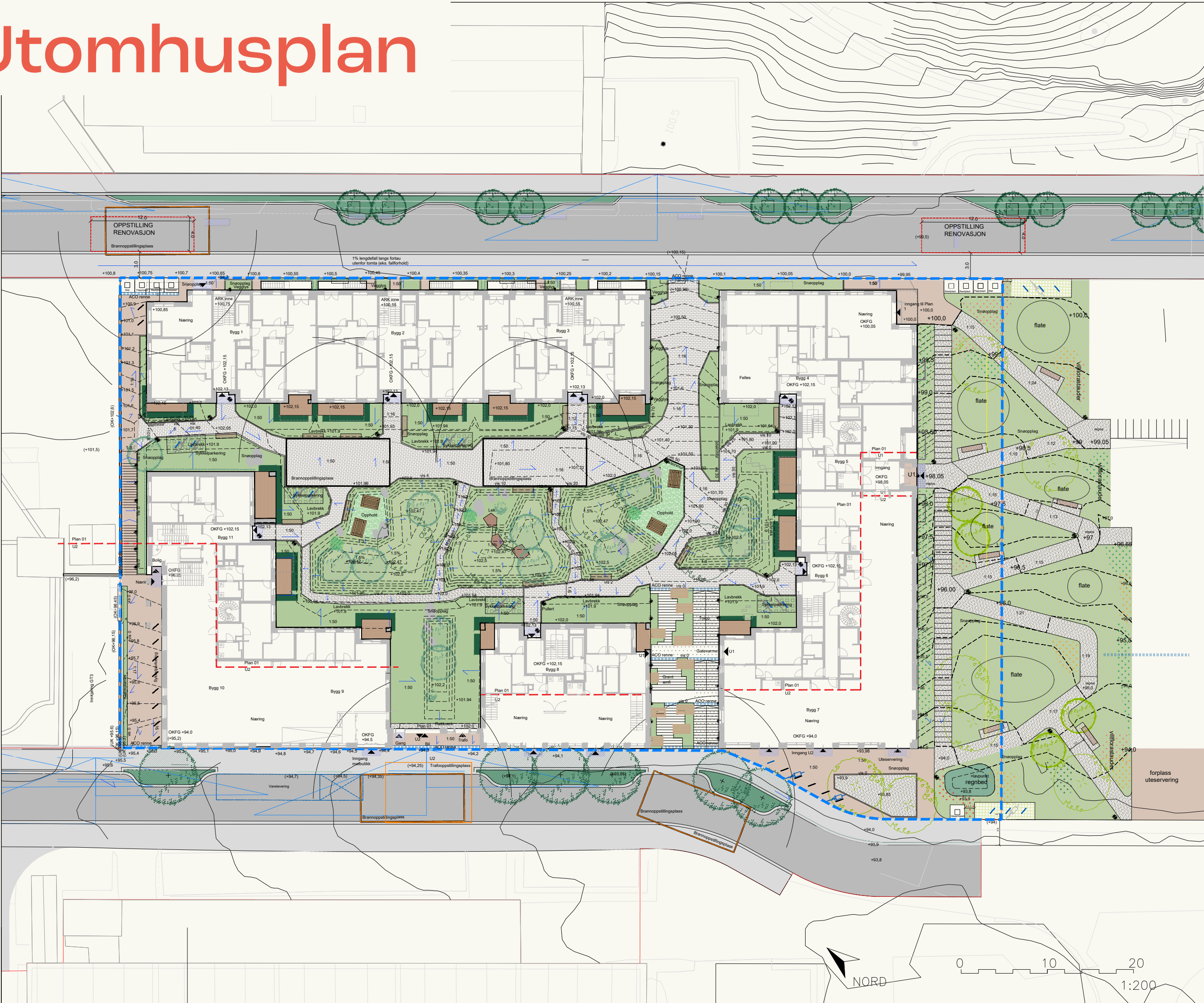
Fet tekst markerer leveranser som genererer pristillegg.

FLATE/ROM	GULV	VEGGER	TAK
Baderom	Fliser 60x60 Farge Senape Terre fra Italigranti, fug 188 Biscuit	Fliser 2,5x2,5 Farge Stagno Format fra CE-Cl, fug Kerakoll KK47	Slett malt himling, farge 0552 Tudor 1202-Y26R, Matt 05, Jotun Lady Aqua Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges
WC-rom/ Vaskerom	Fliser 60x60 Farge Senape Terre fra Italigranti, fug 188 Biscuit	Sparklet og malt gips Alternativ 1: Farge Sommersne 1102-Y10R, Matt 05, Jotun Lady Pure Alternativ 2: Farge Granskygge 3007-Y04R, Matt 05, Jotun Lady Pure	Slett malt himling, farge 0552 Tudor 1202-Y26R, Matt 05, Jotun Lady Aqua Ingen taklister. Overgang mellom tak og vegg fuges
Balkong	Terrassebord av impregnerte materialer	Tegl	Betong

ELEKTRO	VVS	DØR/VINDU	ANNET
Iht. NEK 400 Bolig:2019 Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt Elko pluss Downlights i tak med dimmer, type Unicone Downlight 83 Lys integrert i speil. Artemide Dioscurni Wall, blåst frostet glass Ø140 Dobbelstikk på vegg over vask. Stikk-kontakter for vaskemaskin og tørketrommel (der dette er vist) Elektriske varmekabler på gulv	Vegghengt toalett i hvit porselen med softclose toalettsete i hardplast, Duravit ME by Starck Opplegg for vaskemaskin Dusjvegger i herdet klart glass med krom innfestinger, klart glass, fester i rustfritt stål Servantbatteri Harmonized K2 - Scandtap Bathroom & Kitchen. Dusjarmatur Steel pleasure 2 fra Scandtap Primy Avtrekkssventil i tak Mulig plassering av koblingsskap for rør og varme i tak eller vegg	Innerdør som eik massivdør. Gjærede hvite gerikter med synlige spiker. Matt krom dørvrider og skilt	Baderomsinnredning fra Nordic creation, fra HTH eller tilsvarende fra anerkjent leverandør. Heldekkende Corian hvit benk med servant.
Iht. NEK 400 Bolig:2019 Brytere og stikk i hvit utførelse. Referanseprodukt Elko pluss Lys integrert i speil Dobbelstikk på vegg over vask Elektriske varmekabler på gulv	Vegghengt toalett i hvit porselen med softclose toalettsete i hardplast. Ettgreps blandebatteri på vask, Steel voyage fra Scandtap Primy. Avtrekkssventil i tak	Innerdør som eik massivdør. Gjærede hvite gerikter med synlige spiker. Matt krom dørvrider og skilt	Baderomsinnredning fra Nordic creation, fra HTH eller tilsvarende fra anerkjent leverandør. Heldekkende Corian hvit benk med servant. For vaskerom leveres ikke innredning
Iht. NEK 400 Bolig:2019 Utelampe med stikk			Rekkverk i metall

02

Utomhusplan



TEGNFORKLARING

- Formålsgrense
- Tiltaksgrense
- Koter – eks
- Koter – nye, 10cm
- Overliggende bygningsdel
- (+94) Punkthøyde – eks
- +102.07 Punkthøyde – nye
- Fallpil
- Inngang
- Storgatestein
- Tredekke
- Heller – semipermearbelt
- Natursingel /hardpakket grus
- 1m jordtykkelse
- Vegetasjonsfelt (40–90 cm jord)
- Plen (60 cm jord)
- Gressarmring (40 cm jord)
- Hekk (40–45 cm jord)
- Kant – naturstein
- Klatreplanter
- Stort/ lite tre
- Sykelstativ
- Benk
- Sittegruppe
- Avfallsbrønn
- Belysning
- EL–gatevarme
- Fotskrapelist
- Varelevering
- Renovasjonsoppstilling
- Brannoppstilling
- Mur

Rommeknød – rev. friskt, stigeradius, jorddybder	10.06.25	SSK	KLT	C03
Rommeknød – rev. plantefelt+renovasjon	20.05.25	SSK	KLT	C02
Rommeknød	09.05.25	SSK	KLT	C01
Skisseprosjekt	10.10.24	SSK	KLT	B01
Revisjon gjelder	Dato	Tegn.Ktr.	Rev.	

KOORDINATSYSTEM
EUREF89 NTM sone 10

FASE/STATUS

PROSJEKTNAMN
Gulhaug torg 1
Utomhusplan

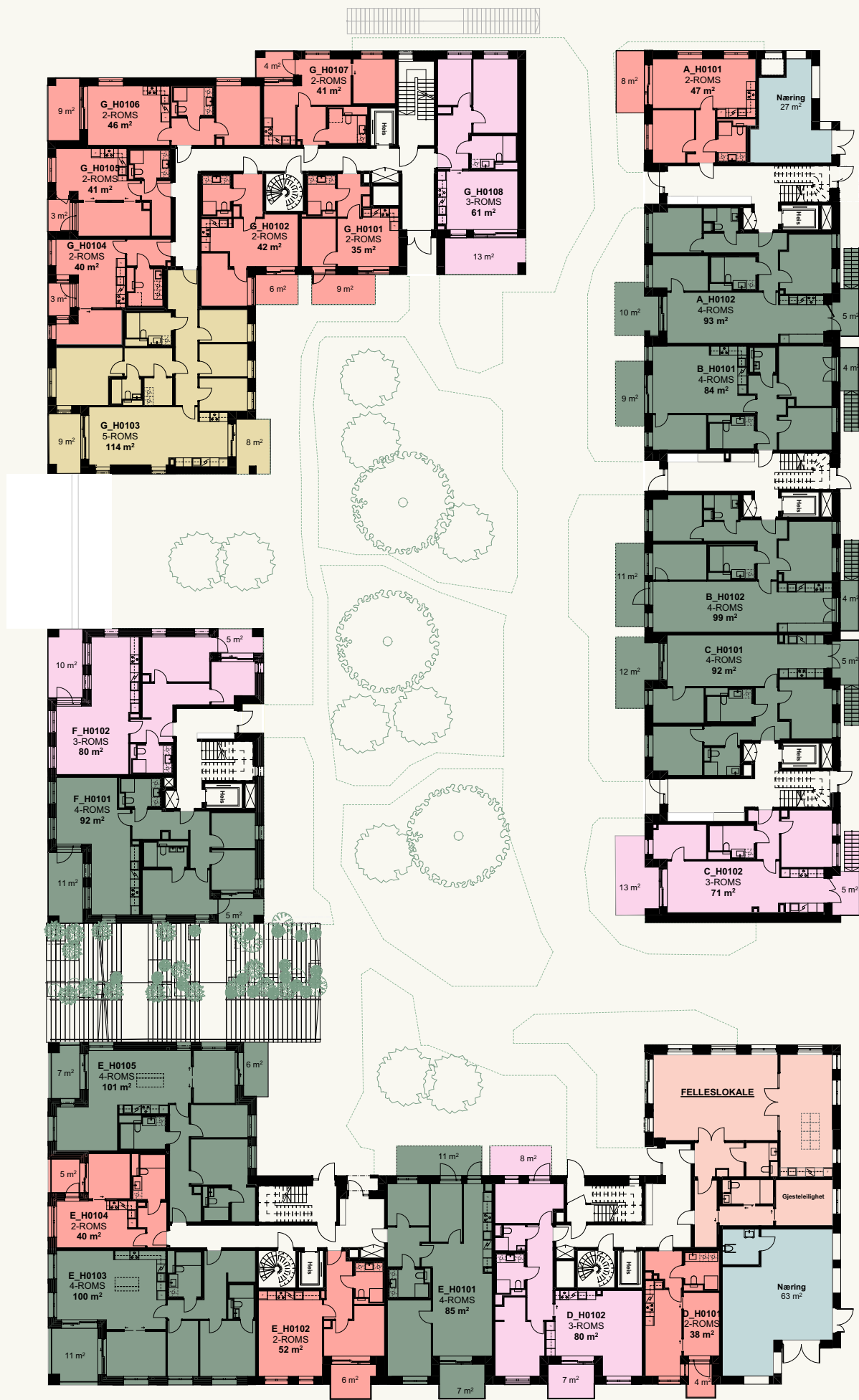
TEGNINGSNAMN

FAG LARK	OPDRAGSGIVER/TILTAKSHAVER/BYGGHERRE
PROSJEKTNR. 2415	Avantor
OKR/BNR 77/335	Gulhaug Torg 2D, 0484 Oslo
MÅLESTOKK A1 1:200	93 090 970
DATE 10.10.24	LANDSKAPSAKSEKTEKT
	Lolo Teyen AS
	Trondheimsveien 37
	0560 OSLO
	www.lolo.no
	L-2415-101
	REVISJON C03

Etasjeplaner

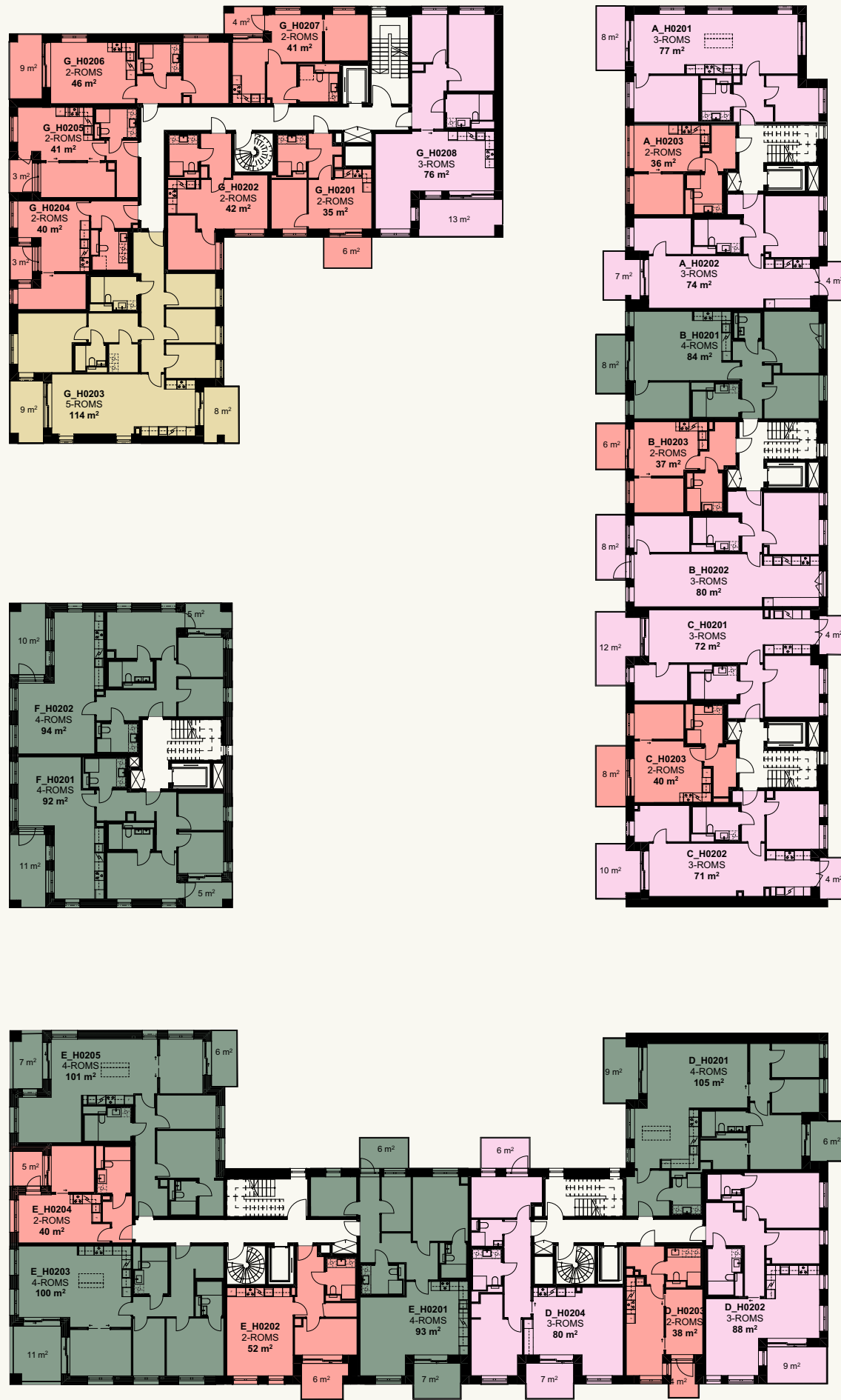
Etasje 1

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- 5-ROMS

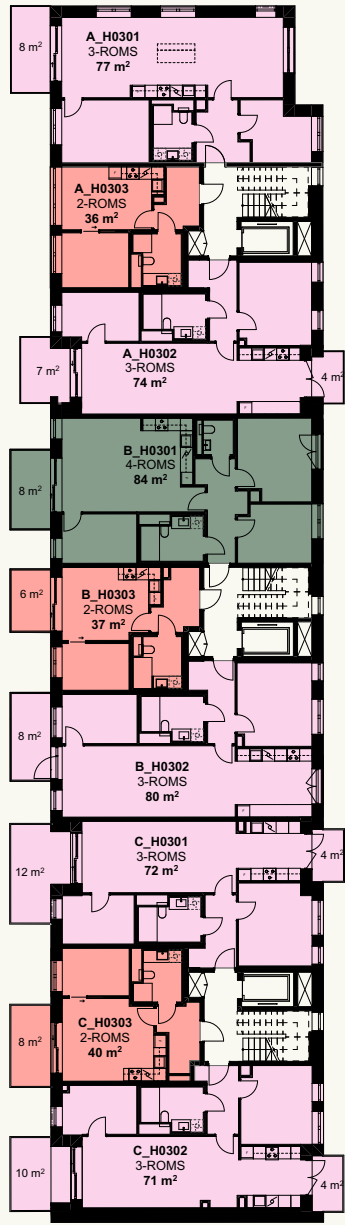
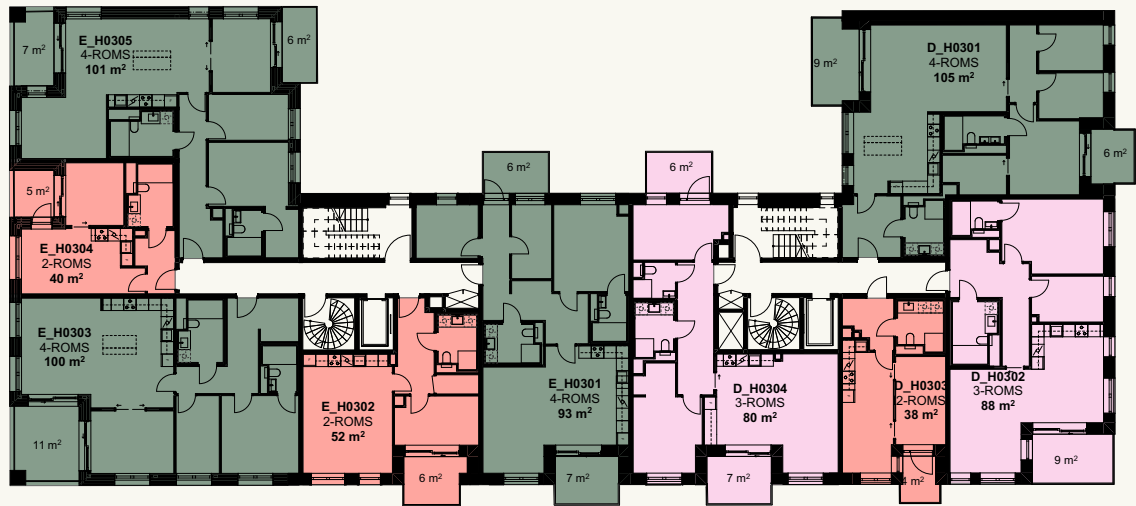
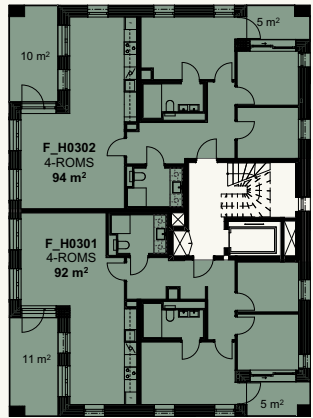
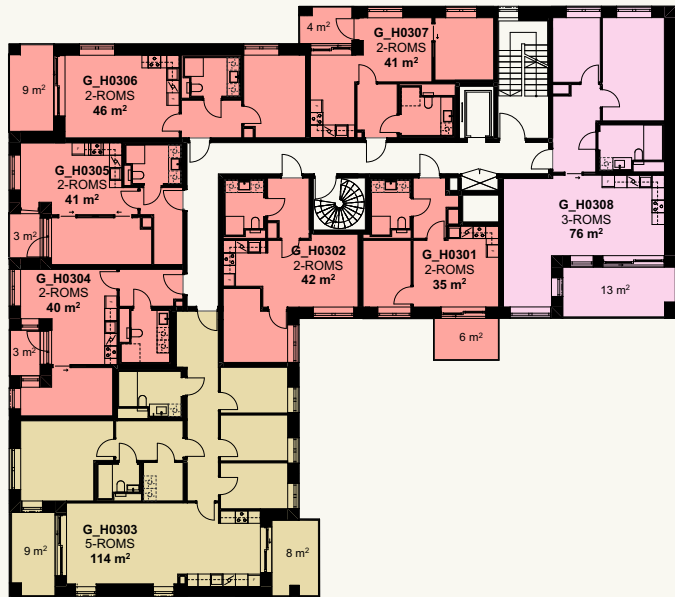


Etasje 2

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- 5-ROMS



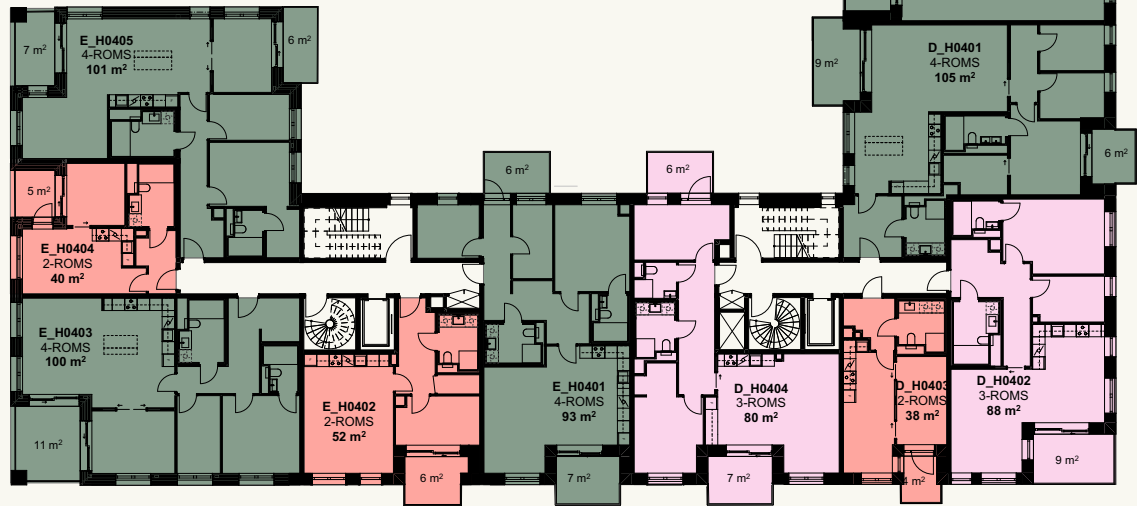
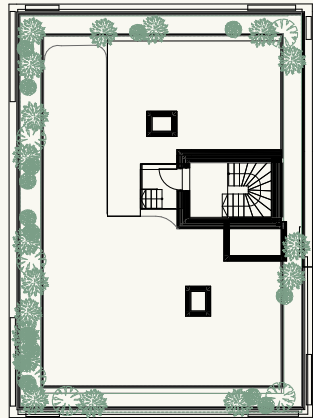
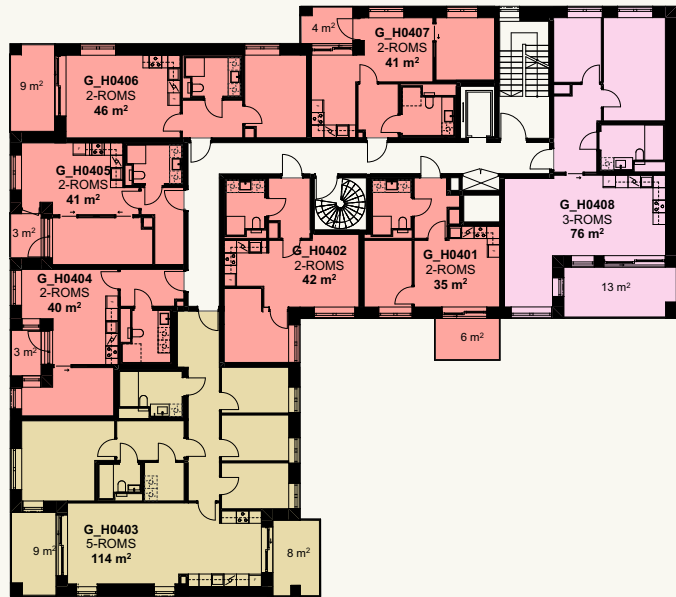
Etasje 3



- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- 5-ROMS



Etasje 4

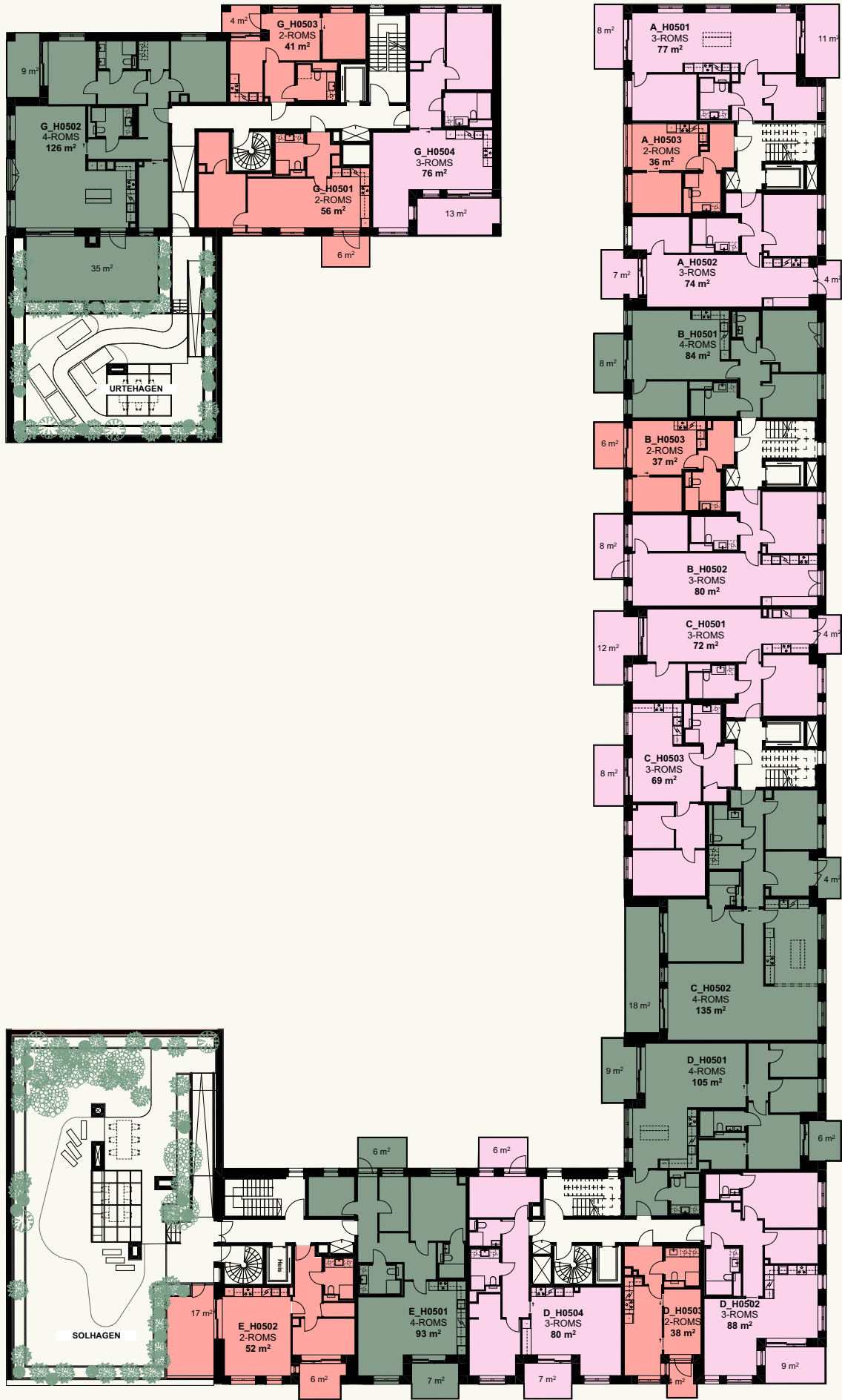


- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- 5-ROMS



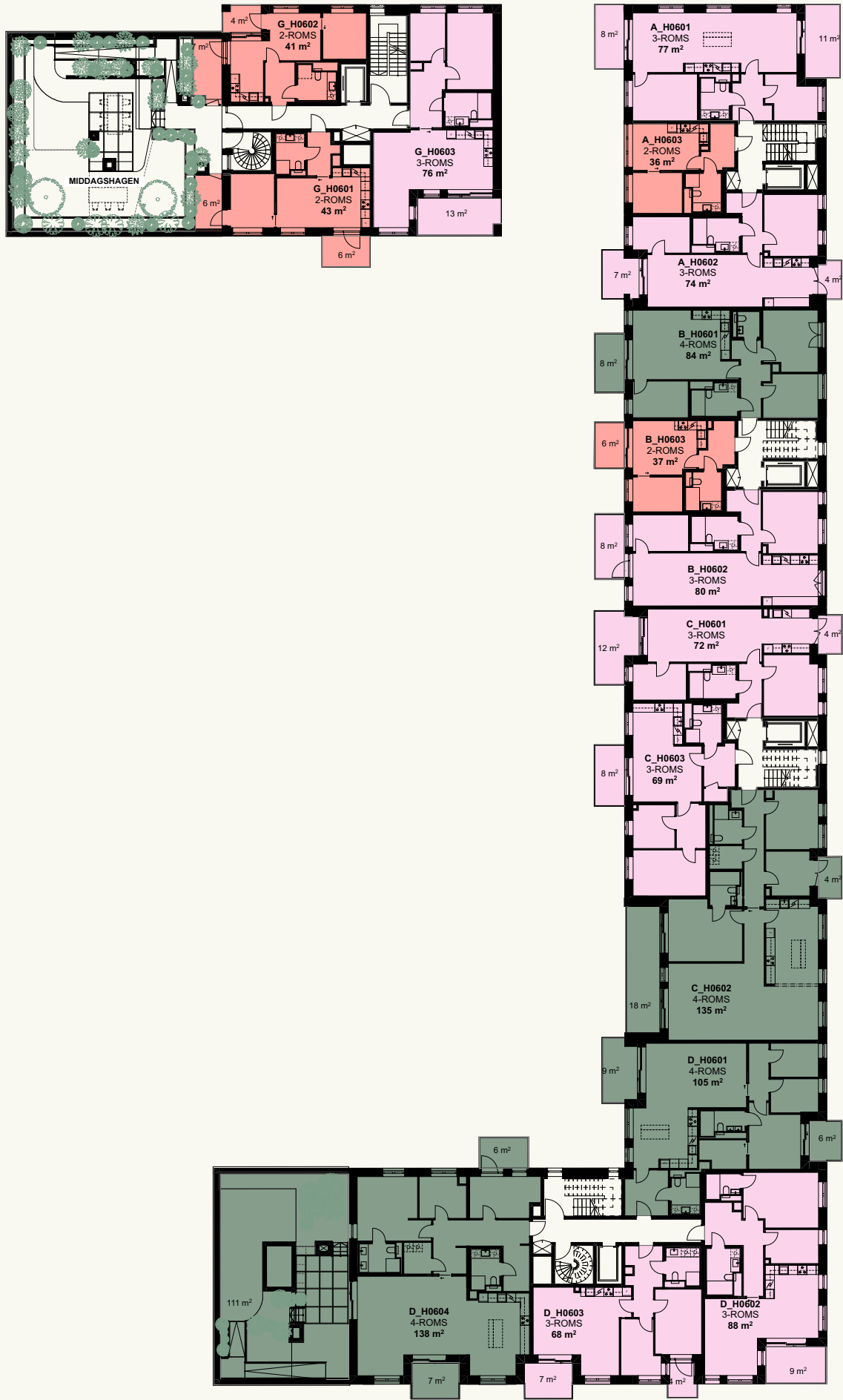
Etasje 5

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- 5-ROMS



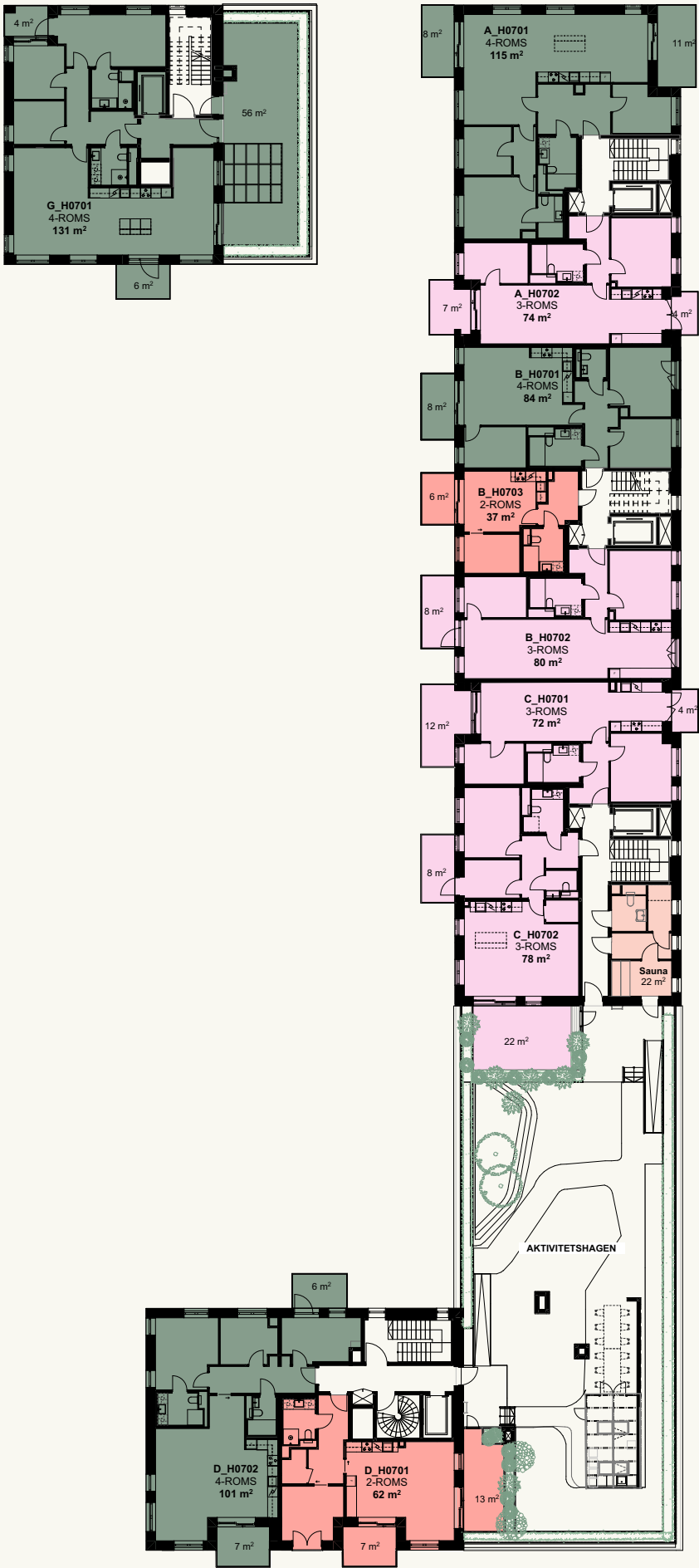
Etasje 6

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- 5-ROMS

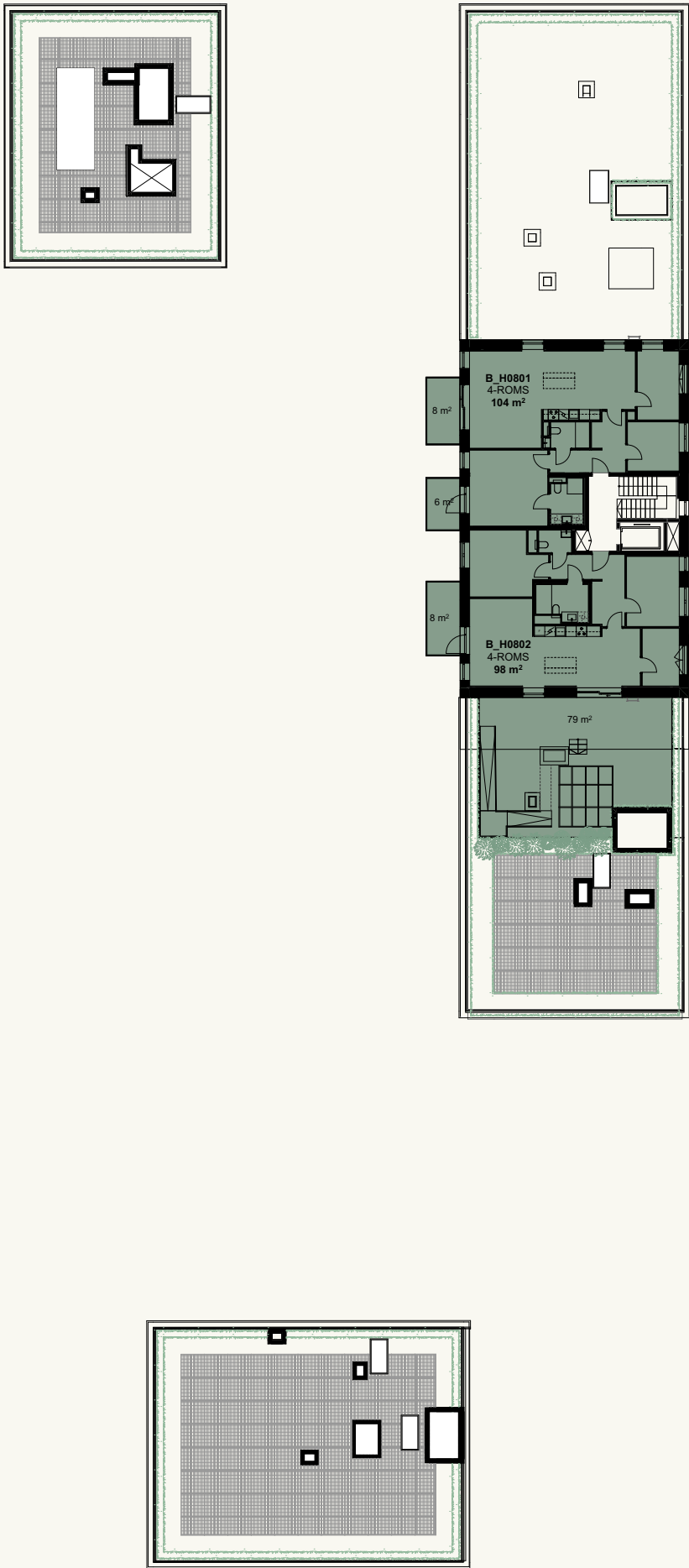


Etasje 7

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- 5-ROMS

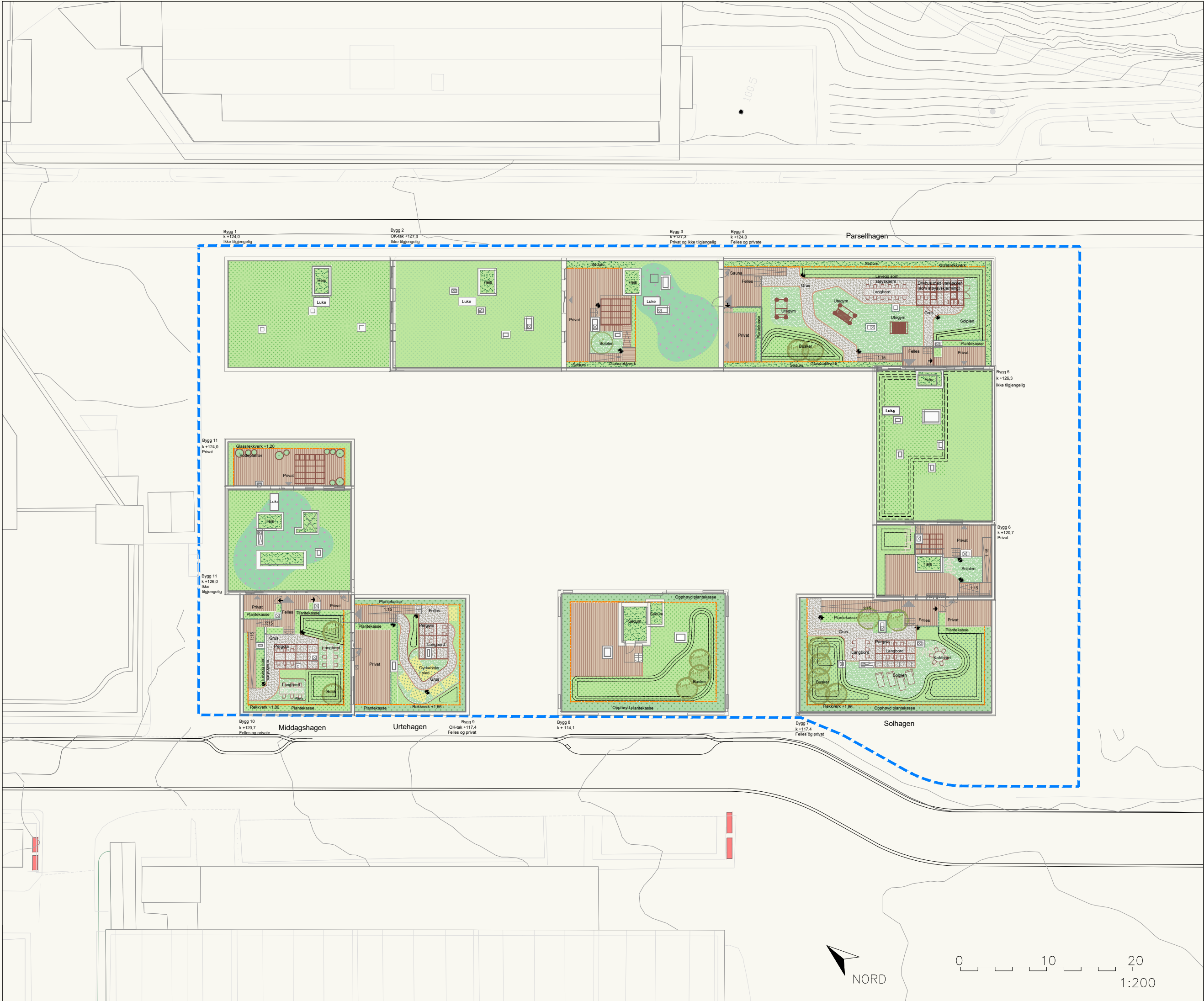


- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- 5-ROMS



Etasje 8

Takplan



TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense
- Koler - nye, 10cm
- +102.07
- Inngang
- Tredekke
- Hardpakket grus
- Plen
- Staudfelt
- Sedum
- Spillevegg med klatreplanter
- Kant - stål
- Rekkverk
- Busk
- Trökkstein
- Portinngang privat
- Solceller tilpasset blågrønne tak

MERKNAD:

Punkthøyder på terrasser er angitt som høyde i forhold til OK definert på hvert bygg (FG inne).

Solcelleanlegg skal prosjekteres og monteres med tilstrekkelig høyde og vinkel slik at planter under får gode vekstvilkår over tid.

Korrigeringer fra prospekt	18.03.25	KLT	KLT	CO6
Rammesøknad - rev. Bygg 1 og 4	18.12.25	SSK	KLT	CO5
Rammesøknad - rev. Bygg 2, 3, 8 og 11. Solceller	28.08.25	ANIS	SSK	CO4
Rammesøknad - rev. Bygg 9	10.06.25	SSK	KLT	CO3
Rammesøknad - rev. Bygg 8	26.05.25	SSK	KLT	CO2
Rammesøknad	30.04.25	SSK	KLT	CO1
Sluttopprosjekt	10.10.24	SSK	KLT	BO1
Revisjon gjelder	Dato	Tegn	Ans	Rev.

KOORDINATSYSTEM	TEGN	KTR	ANIS
EUREF89 NTM sone 10	SSK	KLT	KLT

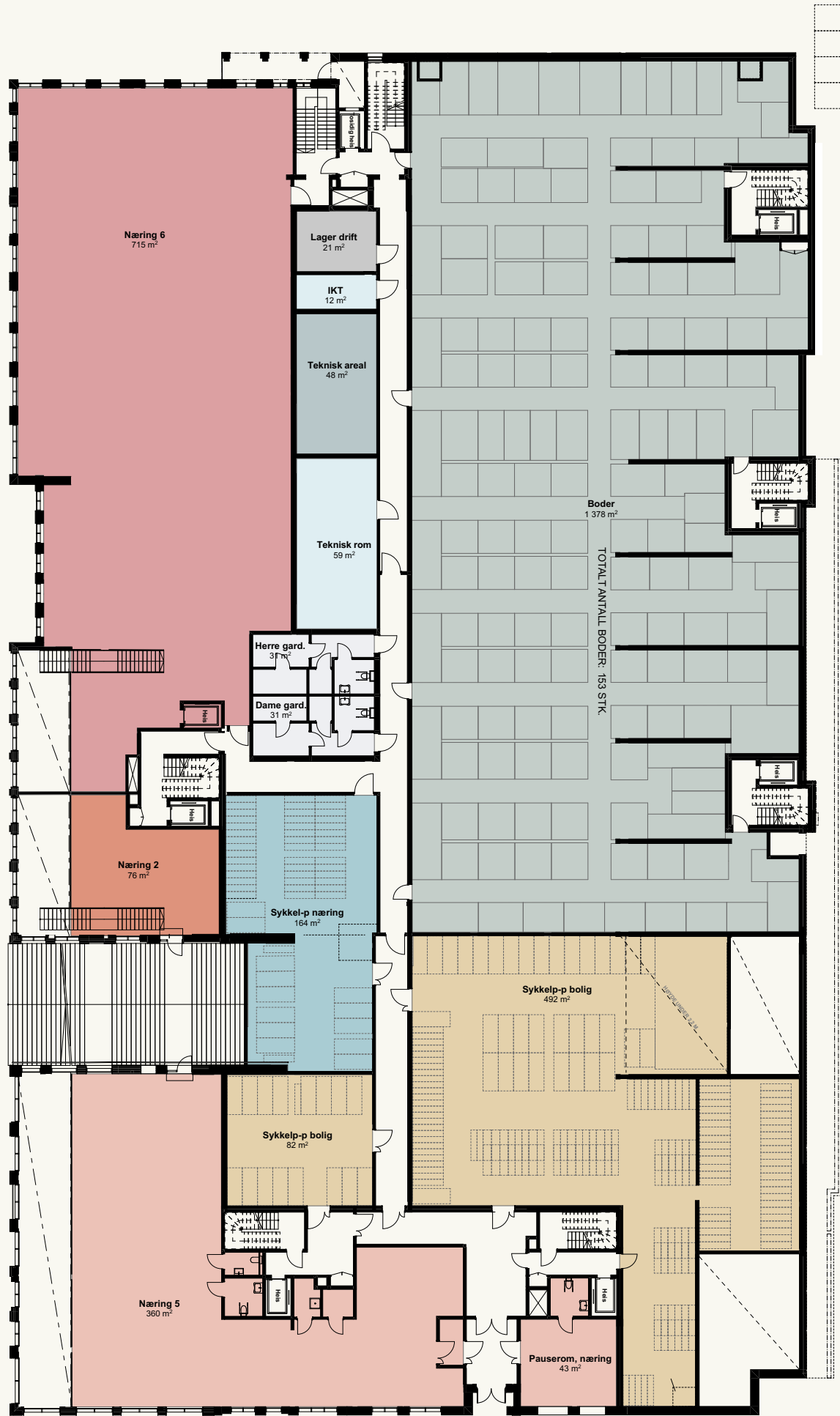
FASE/STATUS

PROSJEKTNAMN

TEGNINGENAMN

FAG	OPDRAGSGIVER/TEKTAHVERK/BYGGHERRE
LARK	Avantor
PROSJEKTNR	Gullhaug Torg 20, 0484 Oslo
2415	93 090 970
GNV/REV	LANDSKAPSSARKITEKT
77/335	Lola Tøyen AS
1:200	Trondheimsveien 37
0960 Oslo	www.lola.no
L-2415-102	REVISJON
10.10.24	CO6

Kjellerplan U1



Kjellerplan U2

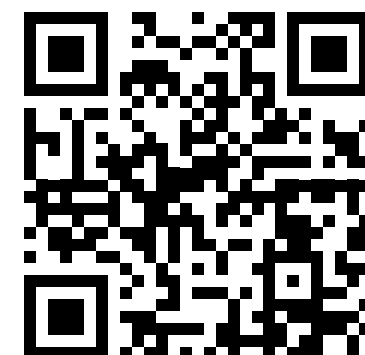


Plantegninger

—

Last ned plantegninger

<https://valseverket.no/dokumenter>



03

Utkast til reviderte Vedtekter

for

Valseverket BRL

Org. nr. 937 053 134

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Valseverket BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget eier en samleseksjon bolig og næringsseksjon for parkering i Valseverket Sameie, gnr. 77 bnr. 335, snr. 1 og 4 i Oslo kommune, bestående av 152 boliger/leiligheter, parkeringsplasser, boder, sykkelparkering, takterrasser/hager og øvrig fellesareal for boligene.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,- per andel.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten og enerett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har enerett til bruk av dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persiennner, parabolantennner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Andelseierne har tilgang til felles takterrasser. Styret kan sette regler for bruk av takterrassene. Enkelte andeler disponerer private takterrasser med tilgang fra egne leiligheter.

Borettslaget og sameiet, ved styret, må gis tilgang til privat takterrasse for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(7) Andelseierne har tilgang til fellesfunksjoner som badstue, gjesteleilighet og fellesrom. Styret kan fastsette regler for bruk og egenandel tilknyttet bruk av slike fellesfunksjoner.

(8) Det er parkeringsplasser for andelshavere i Borettslaget i underetasje 2. Forretningsfører sørger for å føre oversikt over hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene.

Plassene er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til eller til andre andelseier i borettslaget.

Parkeringsplassene kan leies ut sammen med boligen eller internt til andre beboere i borettslaget.

Avantor Bolig Gullhaug Torg AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte parkeringsplasser. Når samtlige parkeringsplasser er solgt, utgår dette avsnittet av vedtektene.

Ved salg av andel må parkeringsplassen selges senest samtidig med salg av andelen. Selger plikter å melde om salget til styret og forretningsfører. Selger plikter å informere kjøper om vedtektene.

(9) Noen av parkeringsplassene er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer parkeringsplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den parkeringsplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(10) Samtlige parkeringsplasser leveres forberedt for egen installasjon for ladeuttak for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold, herunder utskifting, knyttet til ladepunktet.

(11) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Avantor Bolig Gullhaug Torg AS, eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte boder, også etter at hjemmel til eiendommen er overført. Disse bodene kan kun selges til andelseiere i borettslaget. Når samtlige boder er solgt, utgår dette avsnittet av vedtektene.

Ved salg av andel må eventuell ekstra bod som eies av andelseier selges senest samtidig med salg av andelen. Selger plikter å melde om salget til styret og forretningsfører. Selger plikter å informere kjøper om vedtektene.

(12) Borettslagets garasje, samt innganger til boder og oppganger kan videoovervåkes med formål om å forhindre og avdekke innbrudd og hæverk. Overvåking skal utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk.

(13) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttet av generalforsamlingen med alminnelig flertall

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til eller areal som andelseier har enerett til bruk av i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter nøkler fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkler ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom generalforsamlingen har vedtatt slik avsetning.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran forskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere 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 andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ooOoo

UTKAST TIL VEDTEKTER
for

Valseverket Sameie

Fastsettes ifm. seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr 65

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Valseverket Sameie (**Sameiet**). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av:

- Snr. 1 samleseksjon bolig for Valseverket BRL (**Bolig eller Valseverket BRL**),
Snr. 2 og 3, næringsseksjon(er) for næringsvirksomhet, næringsseksjon for fellesfunksjoner til næring (Samlet **Næring eller Næringsseksjoner**),
Snr. 4 næringsseksjon(er) for parkering (**Parkeringsseksjonen**)

I eiendommen gnr. 77 bnr. 335, i Oslo kommune (**Eiendommen**).

(2) Eier av seksjon er heretter omtalt som **Seksjonseier**. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler (**Bruksenhet**). Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte Bruksenheter som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

(4) Verken årsmøtet eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens Næringsseksjon(er).

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonenes forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjonering.

(2) Sameiebrøken bygger på BTA arealet til seksjonene, slik det fremkommer av tinglyst seksjoneringsvedtak.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til Seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere Seksjonseierne i rimelig tid før eventuell ny og endret kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en Seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven 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.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke Bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) All næringsvirksomhet i Næringsseksjonene skal drives i samsvar med til enhver tid gjeldende offentligrettslige regler for virksomhetstypen, herunder regler om åpningstider og eventuelle skjenketider fastsatt av kommunen/bydelen.

Uteservering, varelevering, avfallshåndtering (herunder søppeltømming) og annen drift skal gjennomføres på en måte som ikke medfører urimelig eller unødig ulempe for beboere. Næringslokalene vil ha varelevering tidlig om morgenen, og dette kan medføre noe støy.

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

Eier av Næringsseksjonene har rett til å utføre innvendige arbeider i Næringsseksjonene som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg.

Eier av Næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til Næringsseksjonene. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

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

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre Seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av Næringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold av reklame og markedsføringsutstyr på Sameiets fasade hvor Næringsseksjonene har enerett til bruk jf. pkt. 3-2, og for evt. følgeskader dette medfører.

- (7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere Seksjonseier har montert, slik som nevnt i (6) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på Eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (8) Næringsseksjonene har også rett til å føre ny teknisk infrastruktur tilknyttet virksomheten i næringsseksjonene gjennom/på/over fellesareal, herunder i felles sjakter, rør og kanaler, så fremt det ikke skaper vesentlig ulempe for berørte seksjonseiere.
- (9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk

(1) Samleseksjon bolig snr. 1 har iht. esl. § 25 6. ledd, enerett til bruk av følgende fellesarealer:

- Fasader, uteområder for bolig/atrium, felles takterrasser/takhager, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener samleseksjon bolig, jf. **vedlegg 1**

(2) Næring snr. 2 og 3 har iht. esl. § 25 6. ledd, enerett til bruk av følgende fellesarealer:

- Fasader, utvendige arealer for næringsvirksomhet, areal for varelevering, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen, jf. **vedlegg 1**

(3) Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder ordensregler som er fastsatt av styret.

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. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

(1) Det er etablert ca 50 parkeringsplasser (hvorav 5 HC-plasser) i plan U2. Dette utgjør Parkeringsseksjonen, jfr punkt 1-2.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde Bruksenheten

(1) Seksjonseiere skal fullt og for egen regning holde Bruksenheten i forsvarlig stand og vedlikeholdt slik at skader på fellesarealene og andre Bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige Seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Særlig ansvar for Valseverket BRL:

Valseverket BRL har, som eier av samleseksjon bolig, ansvar for vedlikeholde og utskifting for de arealer hvor samleseksjon bolig har eksklusiv bruksrett, jf. 3-2 (1), og de arealer som inngår i samleseksjon bolig, herunder utvendig vinduer, ytterdører og tekniske anlegg og installasjoner som bare eller i det vesentlige betjener samleseksjon bolig, felles takterrasse, uteområder for bolig, markterrasser og balkonger for bolig, samt innvendige fellesarealer (trappeløp, heiser, ganger korridorer mv).

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader, herunder skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk som ikke er dekket av Sameiets forsikring.

(3) Særlig ansvar for Næringsseksjonen(e):

Næringsseksjonen(e) har ansvar for vedlikehold og utskifting for de arealer hvor Næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett, jf. 3-2 (2), herunder utvendig tilleggsareal for næring, vinduer, ytterdører og tekniske anlegg og installasjoner som bare eller i det vesentlige betjener Næringsseksjonen (e).

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader, herunder skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk som ikke er dekket av Sameiets forsikring.

(4) Seksjonseiere skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(6) Oppdager en Seksjonseier skade i Bruksenheten som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter Seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(7) Seksjonseiere skal holde Bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter Seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) 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.

(9) 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) Særlig ansvar for Sameiet

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Sameiets ansvar omfatter, men er ikke begrenset til, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak og etasjeskiller.

Vedlikehold av dekket (betong) mellom næringsarealet og overliggende uteareal tilhørende Valseverket BRL, bekostes av Sameiet med fordeling iht. sameiebrøk. Det samme gjelder vedlikehold og utskifting av membran som følge av normal slitasje og elde. Forannevnte gjelder likevel ikke fjerning og reetablering av utstyr/installasjoner/overflater som må gjøres i forbindelse med vedlikeholdet/utskiftingen beskrevet over. Dette bekostes av Valseverket BRL. Rehabilitering og utskifting av tak, inkl. utvendig takpapp/membran på tak bekostes av Sameiet med fordeling iht. sameiebrøk. Reparasjoner og vedlikehold av skader og særlig slitasje som skyldes Valseverket BRL sin bruk av takarealer som uteareal for Valseverket BRL bekostes av Valseverket BRL. Det samme gjelder for reparasjon og vedlikehold av installasjoner som skyldes tilpasningen og bruken av taket som uteareal for Valseverket BRL.

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.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også øvrige felles tekniske anlegg og installasjoner, som ikke er omfattet av Næringsseksjonens eller Valseverket BRL sitt vedlikeholdsansvar, som går gjennom Bruksenheter, slik som felles sprinkling, brannvarslingssystem, rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom Bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle Seksjonseieren.

(3) 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.

(4) Et Sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører Seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

BESKYTTET

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, renhold og vaktmestertjenester, vindusvask, utskifting av vinduer og dører i næringsseksjonen, avfallshåndtering, bygningsarbeider (eksempelvis brann- og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonen, samt øvrige kostnader som er forbundet med næringsseksjonens særskilte vedlikeholdsansvar, jf. § 5-1 (3).

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

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, heis, renhold og vaktmestertjenester, vindusvask, utskifting av vinduer og dører i samleseksjon bolig, avfallshåndtering, bygningsarbeider (eksempelvis brann, sprinkling- og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, tv/bredbånd, indre gårdsrom ned til membran, takterrasser, balkonger, private uteplasser og p-plasser og bodarealer som bare eller i det vesentlige betjener samleseksjon bolig, samt øvrige kostnader som er forbundet med samleseksjon boligs særskilte vedlikeholdsansvar, jf. § 5-1 (1).
- Kostnader til drift og vedlikehold av Parkeringsseksjonen dekkes av Valseverket BRL som fordeler kostnadene likt per parkeringsplass.

(4) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk:

- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen, jf. pkt. 5-2, og andre kostnader som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.2 eller 6.1.3, eller er omfattet av Næringsseksjonen og Valseverket BRLs særskilte vedlikeholdsansvar jf. 5-1 (2) og 5-1 (3).
- Sameiets kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift.

(5) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme i leilighetene i Valseverket BRL etc. Forbruk for Valseverket BRL og Næringsseksjonene måles hver for seg, og kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Kostnad til energi som eventuelt ikke lar seg avregne mot Næringsseksjonene eller Valseverket BRL skal fordeles etter sameierbrøken.

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

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

(8) Dersom de Seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 6-1.

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

BESKYTTET

(10) Ved kostnadsfordeling mellom Næringsseksjoner og Valseverket BRL skal det føres avdelingsregnskap. Kostnad til dette fordeles etter sameierbrøk. Inntekter/kostnader vedørende Parkeringsseksjonen skal føres i eget avdelingsregnskap/underregnskap. Kostnad til dette belastes Parkeringsseksjonen via Valseverket BRL som fordeler kostnaden likt per parkeringsplass.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre som bestå av 1 styreleder og 2 til 4 styremedlemmer. Alle Seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Dersom en Seksjonseier ikke er en myndig fysisk person skal det utpekes en representant som styremedlem for Seksjonseieren. Seksjoner som har flere eiere utpeker en representant. Årsmøtet skal velge en styreleder.

Det kan kreves valg av personlige varamedlemmer.

BESKYTTET

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

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

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

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

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et styre- eller varamedlem 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.

(3) Styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvpartene av stemmene er til stede.

Avstemming i styremøte beregnes på samme måte som bestemt i vedtektenes pkt. 9.7 (1)

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere Seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i

BESKYTTET

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 forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. **Årsmøtet**

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle Seksjonseiere er til 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.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall tildelte stemmer. De ulike seksjonene i Sameiet har følgende antall stemmer på årsmøtet:

Seksjon	Beskrivelse	Antall stemmer
1	Samleseksjon bolig	5
2	Næringsseksjon	2
3	Næringsseksjon	2
4	Næringsseksjon	2
5	Næringsseksjon parkering	1

Flertall beregnes ikke basert på sameiebrøken. Alle seksjonseierne har ved seksjonering av Sameiet uttrykkelig sagt seg enige og tiltrådt denne vedtektsbestemmelsen.

(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 ikke ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre Seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra Seksjonseier til Sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med Seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte Seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse Seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

- 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle Seksjonseiere**
- (1) Alle Seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om
- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen
 - b) oppløsning av Sameiet
 - c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over 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 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 kan revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

- 10-3 Forsikring**
- (1) Styret er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier og beboer i Valseverket BRL selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om Sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge Seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor Seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

- 11-1 Endringer i vedtektene**
- Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter og gjeldende reglene i eierseksjonsloven.

Vedlegg

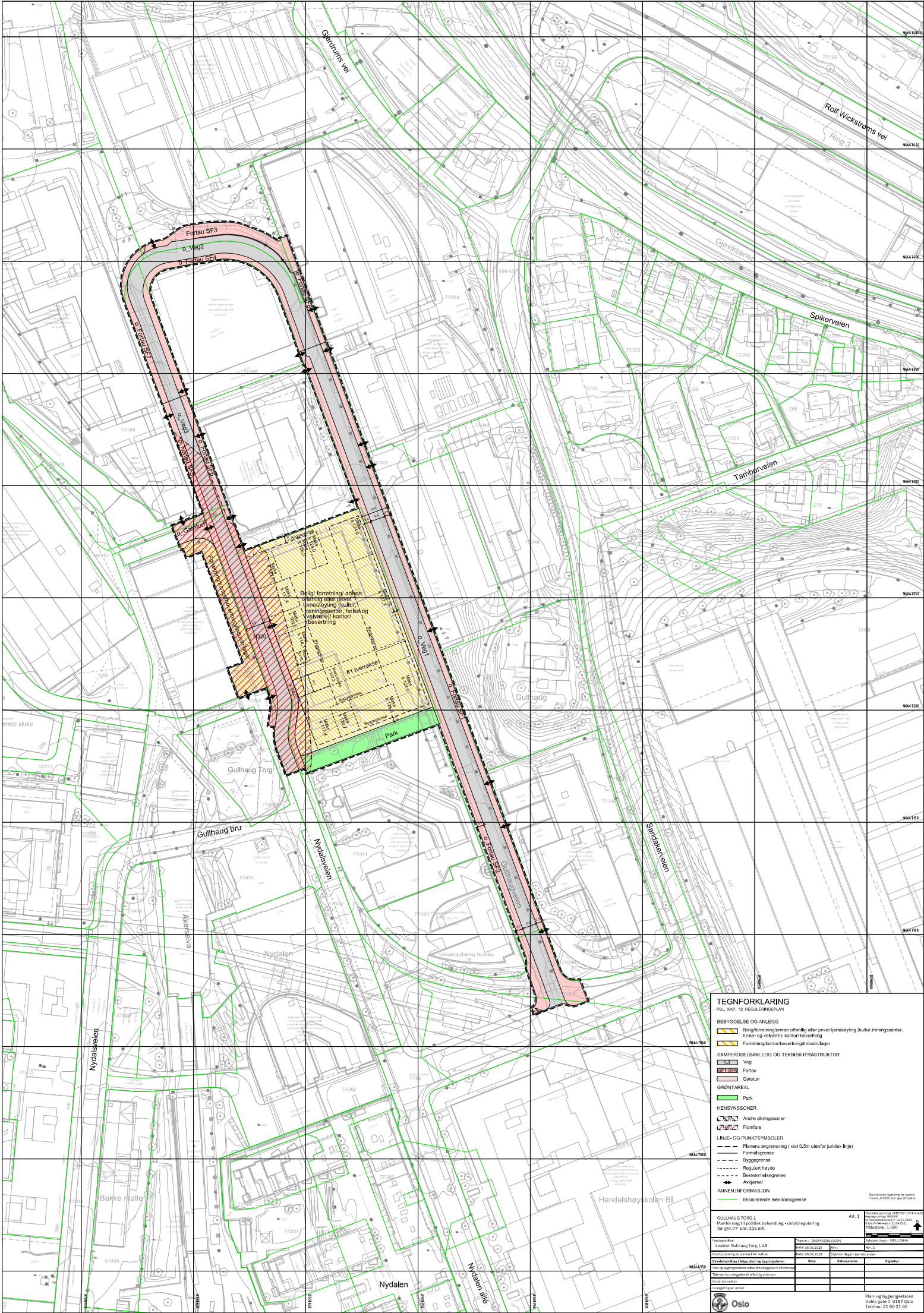
- 1. Bruksrettsplan og Seksjoneringstegninger (oppdateres ved eventuelle reseksjoneringer)
- 2. Skiltplan

VALSEVERKET BRL - DRIFTSBUDSJETT (NORMALT DRIFTSÅR)

DRIFTSINNTEKTER		BRL	Andel fra sameiet	Sum
Innkrevde felleskostnader				9 603 000
	3600 Innkrevde felleskostnader brøk (1)			7 148 000
	3600 Kapitalkostnader (2)			0
	3600 Bredbånd (3)			730 000
	3600 Fjernvarme (4)			1 560 000
	3600 Heime (5)			165 000
SUM DRIFTSINNTEKTER				9 603 000
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader		32 000	5 962	37 962
Styrehonorar		225 000	42 584	267 584
Revisjonshonorar		17 000	8 517	25 517
Forretningsførerhonorar		194 000	42 584	236 584
Konsulent og forvaltn.tjen		10 000	8 517	18 517
Drift og vedlikehold		700 000	979 433	1 679 433
	6601 D/V bygninger felles	0	85 168	85 168
	6601 Drift/vedl.hold bygninger boligdel	300 000		300 000
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	0	255 504	255 504
	6603 Drift/vedl.hold elektro	0	127 752	127 752
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg (atrium)	200 000		200 000
	6605 Drift /vedll.hold utvendig anlegg felles	0	85 168	85 168
	6606 Drift/vedl.hold heiser	200 000		200 000
	6608 Drift/vedl.hold varmeanlegg	0	85 168	85 168
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	0	170 336	170 336
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	0	170 336	170 336
Forsikringer		0	383 256	383 256
	7501 Forsikring bygninger	0	383 256	383 256
	7504 Premie sikringsordning	0		
Festeavgift		0		
	775 Festeavgift	0		
Kommunale avgifter		1 850 000	0	1 850 000
	7721 Vann- og avløpsavgift	1 000 000		1 000 000
	7723 Feieavgift	0		0
	7724 Renovasjonsavgift	850 000		850 000
	7720 Eiendomsskatt *)	0		0
Nydalen Gårdeierforening		280 000	0	280 000
Energi / fyring		1 560 000	255 504	1 815 504
	620 Elektrisk energi	0	255 504	255 504
	628 Fjernvarme (oppvarming og varmt tappevann)	1 560 000		1 560 000
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		730 000	0	730 000
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	730 000	0	730 000
Andre driftskostnader		174 000	779 288	953 288
	655 Driftsmaterialer	0	42 584	42 584
	674 Vaktmestertjenester	0	212 920	212 920
	677 Renhold	0	298 088	298 088
	678 Snørydding	0	85 168	85 168
	689 Andre kontorkostnader	5 000	8 517	13 517
	689 Energiavregning	0	127 752	127 752
	689 Heime	165 000		165 000
	694 Porto	1 000		1 000
	777 Bank og kortgebyr	3 000	4 258	7 258
SUM DRIFTSKOSTNADER		5 772 000	2 505 644	8 277 644
DRIFTSRESULTAT				1 325 356
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER				
Finansinntekter		2 000	2 000	2 000
Finanskostnader renter lån		0	0	0
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		2 000	2 000	2 000
ÅRSRESULTAT				1 327 356
DISPONIBLE MIDLER				
Årsresultat				1 327 356
Avdrag lån				0
ENDRING DISPONIBLE MIDLER				1 327 356

*) Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. For borettslag faktureres eiendomsskatt pt samlet fra Oslo kommune. Den enkelte andelseier belastes sin andel av eiendomsskatten fra borettslaget.

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter	152	
Areal totalt for Bolig (BRA)	10 830	
Felleskostnader:		
1 - Felleskostnader	55	pr kvm pr mnd
2 - Kapitalkostnader	Se finansieringsplan	Ingen fellesgjeld
3 - Bredbånd	400	pr leil pr mnd
4 - Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann)	12	pr kvm pr mnd
5 - Heime	90	pr leil pr mnd
7 - Felleskostnader parkering	300	pr plass mnd
Lån:		
Årlig rentesats	0,00 %	Ingen fellesgjeld
Låneperiode i antall år	0	
Lånebeløp	kr 0	
Avdragsfri periode	0	



Planbestemmelser for Gullhaug torg 1

Detaljregulering for gnr./bnr. 77/335 m.fl.
Kartnummer ONOR-202011062-1, dato 05.03.2025

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for ny boligbebyggelse i sentrum av Nydalen med utadrettet virksomhet mot Gullhaug torg. Gullhaug torg og Gullhaugveien som i dag er regulert som private felles avkjørsler foreslås omregulert til offentlig veg, og skal opparbeides med vegetasjon og slik at det legges til rette for lav kjørehastighet og prioritering av gående.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Ved første søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi for hele planområdet, jfr. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, gjenbruk og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

1.2 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien på egen eiendom, utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Overvann for Trinn 2 bør fortrinnsvis håndteres lokalt og åpent, men kan føres til offentlig overvannsledning i Gullhaug Torg. Dette forutsetter trygg avledning slik at vannet ikke fører til ulempe i resipient (erosjon, oversvømmelse eller lignende).

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, byggeplan, landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for byggeområde og park. Valgte løsninger skal begrunnes. Valg av løsning for flom skal forelegges Vann- og avløpsetaten og Bymiljøetaten for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

Eksisterende dreneringslinjer gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, helse og velvære) / kontor / bevertning

2.1.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal = 18 500 m² BRA.
Lokaler i 1. etasje som er henvendt mot Gullhaug torg samt de to hjørnelokalene mot Gullhaugveien skal i hovedsak benyttes til forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, sportsaktiviteter (dans, kampsport o.l.), helse og velvære) / kontor / bevertning. Boliger tillates ikke i disse lokalene.

I første etasje mot Gullhaugveien skal det innpasses et min. 120 m² stort fellesareal for boligene. Fellesarealet skal ha kjøkken og bad og kunne inndeles med tanke på fleksibel bruk, herunder innpassing av en gjesteleilighet.

Trafo tillates innpasset med fasade og adkomst fra Gullhaug torg.

Arealer til forretning, kontor, annen offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning skal minst utgjøre 1 500 m² og kan samlet utgjøre inntil 3 300 m² BRA.

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har en himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal.

BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt på plankartet.

Angitt kotehøyde i gårdsrommet angir maks. høyde for overkant dekke i gangsoner. Kantsteiner, vegetasjonsfelter, eventuelle terrengformasjoner mv. kan ha større med større høyde dersom det godkjennes i utomhusplanen.

Balkonger kan krage maks. 2,0 meter ut fra fasadeliv i gårdsrom og 1,0 meter ut fra ytre fasadeliv, forutsatt at de er innenfor formålsgrensen. Balkonger tillates ikke å krage ut fra fasadelivet mot Gullhaug torg, inkl. søndre hjørne.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen

Det skal benyttes materialer med lang levetid og lite vedlikeholdsbehov. Materialer i fasader og bærekonstruksjoner skal være egnet for gjenbruk eller gjenvinning i framtiden.

Kvartalet skal underdeles i forskjellige hus som skal ha ulike fasadeuttrykk. Fasadenes hovedmateriale skal være variasjoner av tegl med innslag av andre materialer i jordfarger som finnes i den historiske bebyggelsen i Nydalen. Detaljering, rekkverk og enkeltelementer kan være i andre materialer.

Publikumsrettede funksjoner skal ha åpne fasader med fysisk henvendelse/inngangsparti og visuell kontakt til Gullhaug torg og o_park. I 1. etasje mot Gullhaug torg skal de publikumsrettede arealene ha en netto etasjehøyde på minimum 4,0 meter med en minste dybde på 4 meter målt fra fasadeliv. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner skal innpasses som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

Rekkverk skal bygges i glass eller annen transparent konstruksjon som spiler e.l. og skal være maks. 1,5 meter høye og tilbaketrukket fra gesims med minimum 1 meter.

Takgjennomføringer for ventilasjon og avtrekk, eventuell støy- og vindavskjerming, inspeksjonsluker og trappeoverbygg skal være inntrukket fra fasadelivet, med høyde over ferdig opparbeidet takflate tilsvarende maks. 1,5 x inntrekning / inntil 3,5 meter høyde. Dersom slike innretninger legges til trapp-/heisoppbygg, kan de ha samme høyde som trapp-/heisoppbygget.

Det tillates oppført lette konstruksjoner (veksthus, pergola o.l.) med inntil 15 m² grunnflate på takhagene.

Minimum 50 % av takflatene skal anlegges som blågrønne tak beplantet med sedum, gress, mose eller andre vekster med tilsvarende eller bedre egenskaper for fordrøyning av overvann.

Vekst- og drenslag på tak skal dimensjoneres slik at det kan holde tilbake vann i de mengder som er forutsatt i plan for overvannshåndtering, jf. pkt. 0.

2.1.4 Sikring av bebyggelsen mot flom

Bebyggelsen skal utformes med tilstrekkelig sikkerhet mot flom, fortrinnsvis ved å utforme det omkringliggende terrenget slik at vann ledes trygt forbi. Dersom dette ikke er mulig skal den nederste delen av bebyggelsen bygges vanntett med opplegg for midlertidig flomsikring, eller prosjekteres slik at bygningen tåler oversvømmelse. Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

2.1.5 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 16 % av boligenes bruksareal (BRA), hvorav minimum 60 % skal etableres på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA).

- Minst 20 % av terreng eller lokk på/over gateplan skal ha vegetasjonsdekke med minst 1 meter jorddybde for å kunne beplantes med busker og trær. Det skal plantes min. 8 trær som i utplantningstidspunktet er min. 5 meter høye.

Minst 20 % av utearealet på terreng/lokk skal være solbelyst minimum 5 timer 1.mai. Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for lek og opphold for ulike alders- og brukergreper. Brannoppstillingsplasser kan inngå i grunnlag for beregning av MFUA dersom de integreres i utomhusplanen som attraktive aktivitetsarealer og utformes med høy kvalitet i materialbruk. Alle beboere skal ha tilgang til takhager.

Boligprosjektet skal tilfredsstille blågrønn faktor = 0,7 eller bedre. Kjørevei og fortau skal tilfredsstille blågrønn faktor = 0,1 eller bedre for planområdet samlet.

2.1.6 Utomhus- og takplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhus- og takplan for byggeområdet i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise utearealer innenfor byggeområdet med sykkelparkeringsplasser på terreng, belysning, renovasjon, varelevering, brannoppstillingsplasser, overvannshåndtering, eksisterende og nytt terreng og beplantning.

Nytt terreng i gårdsrommet skal utformes med variasjon i høyder og med beplantning som skaper definerte oppholdssoner for lek og rekreasjon. Inntil 30 % av gårdsrommet kan ha høyde inntil 1,0 meter over angitt høydenivå for gangsoner, ref. pkt. 2.1.2.

Planen skal redegjøre for materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer, oppstillingsplass for brannbil og møblering.

Takplan skal vise lokalisering og utforming av felles uteoppholdsarealer iht. MFUA-krav med soneinndelinger, eventuell støy- og vindavskjerming, leke- og oppholdsarealer, utstyr for sittegrupper og beplantning, tekniske installasjoner som takgjennomføringer for ventilasjon og avtrekk, takluker samt eventuelle trappeføringer fra bolig til takterrasse eller mellom ulike taknivåer.

2.1.7 Avkjørsel og varelevering

Gullhaug torg 1 skal ha avkjørsel fra Gullhaug torg som vist med pil på plankartet. Varelevering skal skje fra vareleveringslommer på offentlig gategrunn.

2.1.8 Renovasjon

Renovasjon for bolig skal løses innenfor byggeområdet med nedgravde avfallsbeholdere som er tilgjengelige for tømning fra Gullhaugveien. Renovasjonsbil skal ha oppstillingsplass langs offentlig veg. Renovasjonsløsning skal godkjennes av Renovasjonsetaten ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.1.9 Parkering

Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav for tett by i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022. Antall parkeringsplasser skal være:

Bil:

- Maks. 0,4 plasser per 100 m² bolig
- Ingen bilparkering for øvrige formål

Sykkel:

- Min. 3 plasser per 100 m² BRA bolig
- Min. 2,5 plasser per 100 m² BRA kontor
- Min. 3 plasser per 100 m² BRA handel og service

Det skal avsettes min. 5 m² til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr.

2.1.10 Boligsammensetning

Krav til boligsammensetning:

- Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m² BRA.
- Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² integrert.
- Det tillates ikke boenheter under 35 m² BRA.

Ensidig nordøstvendte leiligheter tillates ikke.

2.1.11 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde, med følgende presiseringer:

Det tillates støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse i gul støysone, forutsatt at følgende avbøtende tiltak gjennomføres:

- Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Minst 50 % av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, skal ha luftevindu/balkongdør mot stille side. Der det ikke er mulig å tilfredsstille kravet til oppholdsrom mot stille side, kan det benyttes tekniske løsninger og andre avbøtende fasadetiltak for å oppnå dempet fasade for oppholdsrom. Dette tillates for maksimalt 15 % av leilighetene.
- Som avbøtende tiltak for å sikre dempet fasade tillates:
 - Tett rekkverk og lydabsorberede balkonghimling.
 - Hel eller delvis innglassing av balkonger med mulighet for lufting mot balkong. Balkongen må ha god luftemulighet.
 - Skjermet luftevindu der det monteres en glass-skjerm foran del av vinduet som kan åpnes.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 2 i T-1442/2021.

Alle leiligheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.

2.1.12 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttet fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.13 Energi

Solcellepaneler tillates som frittstående anlegg på tak og/eller som arkitektonisk integrerte elementer i fasader. Solcellepaneler på tak skal være tilbaketrukket min. 1,5 meter fra gesims. Solcellepaneler skal være ikke-reflekterende.

2.2 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål –
forretning/kontor/bevertning/industri/lager

Området kan benyttes til sykkelparkering, møblering, vegetasjon, overvannstiltak o.l. Adkomst for buss og lastebil til eksisterende port på sørsiden av Riksteatret skal opprettholdes.

Ved søknad om tiltak innenfor feltet skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser plassering og utforming av møblering, belegning, belysning, beplantning, overvannshåndtering og sykkelparkering. Planen skal vise hvordan feltet forholder seg til tilliggende offentlige arealer.

Utomhusplanen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten samtidig med rammetillatelse / tillatelse til tiltak.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg og fortau

Veg (o_Veg1-3) og fortau (o_SF1-8) skal være offentlig, og opparbeides med tverrsnitt og bredder som vist på plankartet.

Fortau SF3 skal være privat. Det skal være sømløs overgang mellom fortau SF3 og de offentlige fortauene langs Gullhaugveien og Gullhaug torg. Gatesnittet for Gullhaugveien og Gullhaug torg skal opparbeides slik at det legges til rette for lav kjørehastighet og slik at gående prioriteres.

Det skal etableres fortau i Gullhaugveien og Gullhaug torg som vist på plankartet. Det tillates innpasset vegetasjon innenfor fortausarealet, forutsatt at det opprettholdes en minste fri bredde for ferdsel og vedlikehold på 2,0 meter.

Innenfor areal avsatt til veg tillates det opparbeidet kjørevei, overvannsanlegg, beplantningsfelter og møblering innenfor gatesnittet.

Arealet mellom kjørebane og støttemur i nord skal opparbeides som en kjøresterk bankett. Det skal innpasses min. 20 trær. Åpen jord rundt treets stamme, beskyttelse, stammeomkrets og jordvolum skal være iht. krav i Gatenormalen.

Det skal innpasses fartsreducerende tiltak i form av innsnevringer i kjørebanen.

Ved innsending av søknad om rammetillatelse for bebyggelsen skal det foreligge en landskapsplan i målestokk 1:200 som redegjør for utformingsprinsipper for offentlige veianlegg, og som skal være grunnlag for senere byggeplan. Planen skal vise kotert terreng, blågrønne arealer og prinsipper for overvannshåndtering for gatene, inkludert rensing og urban flom, prinsipper for vegetasjon, kjørearealer med innsnevringer / fartsreducerende tiltak, atkomst, lommer for varelevering og renovasjonsløsning / oppstilling av renovasjonsbil og brannbil, oppholdsarealer, fotgjengerprioriterte soner / veikryssinger, møblering, belysning, sykkelparkering, samt en overordnet plan for belysning. Landskapsplanen skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse.

Ved innsending av søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon iht. Håndbok R700 Tegningsgrunnlag (Statens vegvesen 2019) – krav til tekniske tegninger for tidlige planfaser (oversikts- og reguleringsplaner).

Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse for veg skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten. Byggeplanen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise materialbruk for faste belegg, beplantning, kantmarkeringer, møblering, belysning, overvannshåndtering, arealer for snøopplag, sykkelparkeringsplasser, nytt terreng og overganger mot tilgrensende bygninger, veier, fortau og park.

3.2 Gatetun

Gatetunet skal være offentlig og utformes som sambruksareal der gående og syklende prioriteres i utforming. Det skal være likt dekke i hele gatebredden, uten nivåforskjeller. Naturlige gangakser skal holdes åpne for fri ferdsel. Dersom det etableres soner med beplantning og møblering, skal disse fungere som fartsreducerende tiltak for biler. Sykkelparkering for forretning, bevertning, tjenesteyting og næring tillates. Overgangen til omkringliggende gatetun skal være trinnfri.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Park

4.1.1 Utforming

Samordnet med regulert park på naboeiendommen i Nydalsveien 36-38 skal det opparbeides en universelt utformet gangforbindelse gjennom parken som forbinder Gullhaugveien og Gullhaug Torg. Gangforbindelsen skal opparbeides med en bredde på minimum 2 meter, og skal gis en tydelig markering gjennom bruk av belegg, kantmarkering og/eller andre visuelle ledeelementer. Møblering og mindre oppholdssoner skal innpasses i tilknytning til gangforbindelsen.

I tilknytning til den universelt utformede gangforbindelsen skal det opparbeides en trappeforbindelse som forbindelse mellom Gullhaugveien og Gullhaug Torg.

Parken skal opparbeides med beplantning med tanke på årstidsvariasjon. Jordtykkelse skal være min. 0,8 meter på 30 % av arealet. På området skal det plantes villflorastauder med opprinnelse fra så nært Oslo som mulig.

4.1.2 Byggeplan

Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse for park skal det foreligge byggeplan Byggeplanen skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise materialbruk for faste belegg, beplantning, kantmarkeringer, møblering, belysning, overvannshåndtering, arealer for snøopplag, nytt terreng og overganger mot tilgrensende bygninger, veier og fortau.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Faresone – flomfare h320 (pbl. § 11-8 a)

Tiltak innenfor hensynssone H320 skal sikres mot flomfare. Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde #1 (tverrakse)

Mot Gullhaugveien skal det etableres en minimum 8 meter bred åpning i bebyggelsen. Åpningen kan overbygges fra og med 4. etasje.

Mot Gullhaug torg skal det etableres en minimum 8 meter bred trapp i direkte forlengelse av åpningen mot Gullhaugveien. Åpningen skal ikke overbygges.

Tverraksen skal utformes som en del av felles utomhusarealet og inngå i utomhusplanen. Renovasjonsløsning tillates plassert i åpningen mot Gullhaugveien.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før rammetillatelse

7.1 Sandakerveien

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse skal Sandakerveien fra og med krysset i Kristoffer Aamots gate til og med krysset i Gjerdrums vei og undergangen under Gjøvikbanen være sikret opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med godkjent byggeplan.

7.2 Flomløp

Før det gis rammetillatelse, skal nytt åpent og permanent flomløp, på vestsiden av Gullhaug torg 2B, fra nedstrøms kulvert til oppstrøms kulvert, være sikret opparbeidet.

8 Før midlertidig brukstillatelse

8.1 Offentlig vei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal Gullhaug Torg (veien) inkludert svingen nord i Gullhaugveien (o_Veg2-3, o_Fortau SF4-8) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

8.2 Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal o_Gatetun være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

8.3 Park

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen, skal park på egen eiendom, og en gangforbindelse mellom Gullhaugveien og Gullhaug torg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

8.4 Uteoppholdsarealer

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal alle felles uteoppholdsarealer og annet ubebygdet areal innenfor byggeområdet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhus- og takplan.

8.5 Overvann

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal godkjent overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet.

8.6 Blågrønne tiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal alle blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

8.7 Støy

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal tiltak for demping av støy være ferdigstilt i henhold til detaljert støyutredning.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering med plankart og bestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 27.08.2025, sak 213/25.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.09.2025.



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 335 i 0301 OSLO kommune		
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	18.03.2026 kl. 16.23
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	18.03.2026 kl. 16.21

Adresse(r) :

Gateadresse: Gullhaug Torg 1
Gatenr: 20953
Kommune: OSLO
Postkrets: 0484 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Gullhaugveien 6
Gatenr: 21070
Kommune: OSLO
Postkrets: 0484 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Gullhaugveien 8
Gatenr: 21070
Kommune: OSLO
Postkrets: 0484 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/993584-1/200	28.10.2016	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet AVANTOR GULLHAUG TORG 1 AS ORG.NR: 817 403 182
-------------------	------------	---

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1992/48426-3/105	09.10.1992	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 334
------------------	------------	--

1994/45389-1/105	18.08.1994	BEST. OM ADKOMSTRETT
------------------	------------	----------------------

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 335 i 0301 OSLO kommune

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 338 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
--

2000/33849-1/105	15.06.2000	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
------------------	------------	---

2000/33863-1/105	15.06.2000	ERKLÆRING/AVTALE Pliktig medlemskap i velforening m.v.
------------------	------------	---

2000/34263-3/105	16.06.2000	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 57 BNR: 398 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 58 BNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 58 BNR: 284 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 334 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 349 Bestemmelse om adkomstrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
------------------	------------	---

2000/34890-1/105	20.06.2000	ERKLÆRING/AVTALE Eksklusiv rett til utnyttelse av alle fiske-, fall-, vann-, og kraftrettigheter i Akerselva. Rettighetshaver: Avantor ASA GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
------------------	------------	---

2000/34894-1/105	20.06.2000	ERKLÆRING/AVTALE Best vedrørende nødvendige kabler og kummer. Rettighetshaver Avantor ASA Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
------------------	------------	--

2005/27120-1/105	29.04.2005	BEST. OM ADKOMSTRETT "Allmenheten skal ha rett til fri ferdsel". Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommue Plan- og bygningsetaten. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
------------------	------------	---

2006/642196-1/200	20.12.2006	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om gangadkomst. fra Nydalen Gårdeierforening, org.nr. 986 939 989. Kan ikke slettes uten samtykke GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
-------------------	------------	--

2013/526060-1/200	26.06.2013	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: NYDALEN ENERGI AS ORG.NR: 984 862 296 Bestemmelse om adkomstrett Rettigheter vedrørende energiinstallasjoner Med flere bestemmelser
-------------------	------------	--

2016/266244-1/200	21.03.2016	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 107 000 000 Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324 Uomsettelig ELEKTRONISK INNSENDT
-------------------	------------	--

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 335 i 0301 OSLO kommune

2025/314950-1/200 19.03.2025 21:00

BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI
Rettighetshaver allmennheten
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

GRUNNDATA

1992/48425-1/105 09.10.1992

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 77
BNR: 2

1995/12995-1/105 09.03.1995

MÅLEBREV

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1992/48426-1/105 09.10.1992

BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 2
Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO BYGNINGSRÅD
Gjensidig bruksrett til kjørbare atkomstvei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/48426-2/105 09.10.1992

BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 334
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/9647-1/105 22.02.1996

BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 341
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Best om vedlikehold
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Plan- og
bygningsetaten.

2000/40459-6/105 13.07.2000

BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 57 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 57 BNR: 312
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 57 BNR: 381
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 57 BNR: 398
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 58 BNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 58 BNR: 273
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 58 BNR: 283
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 58 BNR: 284
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 334
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 338
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 349
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/66486-2/105 11.10.2002

ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 358
Bruksrett til fellesareal.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo
kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 335 i 0301 OSLO kommune

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

04

Kjøpekontrakt

Bolig under oppføring

Valseverket

Leil.nr.

KJØPEKONTRAKT

iht. Bustadoppføringslova – Bolig under oppføring (Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbrukarar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova – buofl.) av 13. juni 1997 nr. 43). Avtalen omfatter rett til fast eiendom med ny bolig der arbeidet Selger står for enda ikke er fullført på avtaletidspunktet jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd b.

Omsetningsnummer:
Oppdragsnummer:

Selger:	Avantor Bolig Gullhaug Torg AS	Org.nr.:	937 100 140
Adresse:	Postboks 4538, Nydalen 0404 Oslo		
Telefon:	45 48 54 00		
E-post:	post@avantor.no		

heretter kalt «**Selger**», og

Kjøper:	Fnr.:
	Fnr.:
Adresse:	
Telefon:	
E-post:	

heretter kalt "**Kjøper**", har i dag inngått følgende kjøpekontrakt (heretter kalt "**Kontrakten**").

Kjøper og Selger omtales i fellesskap heretter som "Partene".

1 BAKGRUNN

Selger er utbygger av et prosjekt på eiendommen gnr. 77, bnr. 335 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Eiendommen er ved oppstart av Prosjektet (som definert nedenfor) ca. 6 171 kvm. Selger tar forbehold om at ikke-vesentlige avvik mellom Eiendommens anslåtte areal og faktisk areal kan forekomme uten at slikt avvik gir Kjøper rett til å fremme krav mot Selger under Kontrakten.

Planlagt bebyggelse på Eiendommen består av leiligheter, samt boder, parkeringsplasser, næringsareal, arealer til offentlig bruk og fellesareal mv., som bl.a. angitt i vedlagte salgsoppgave og leveransebeskrivelse (samlet "**Prosjektet**").

Eiendommen vil bli seksjonert i en samleseksjon for leilighetene ("**Boligseksjonen**") og en eller flere næringsseksjoner ("**Næringsseksjonene**"), og organisert som et eierseksjonssameie ("**Sameiet**") iht. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven). Per signering av Kontrakten foreligger det ikke seksjoneringsvedtak, og endelig tidspunkt for seksjonering er foreløpig ikke avklart.

Boligseksjonen planlegges etablert og organisert som et borettslag under foretaksnavnet "Valseverket BRL" ("**Borettslaget**") i henhold til lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 ("**Borettslagsloven**"), bestående av 152 borettslagsandeler. Det tas forbehold om endringer i antall andeler i Borettslaget tilsvarende eventuelle endringer i antall leiligheter i Prosjektet eller som følge av andre forhold.

Selger er eier og hjemmelshaver til Eiendommen. Den delen av Eiendommen som skal inngå i Boligseksjonen, skal overføres til Borettslaget som ledd i en transaksjonsrekke som gjennomføres i forbindelse med gjennomføring av Prosjektet. Selger er et heleid datterselskap av Avantor AS (org.nr. 936 647 774) og skal overdra andel i Borettslaget til Kjøper i henhold til bestemmelsene i denne Kontrakten.

2 SALGSOBJEKTET

Salgsobjektet ("**Boligen**") består av:

- Andel i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr. [...] (heretter "Leiligheten"). Borettslagsandelens pålydende er NOK 5 000.
- [Tilhørende balkong/terrasse] der dette fremgår av tegning
- [Eksklusiv rett til bruk av] [1] stk. sportsbod (plassering tildeles ved Overtakelse).
- [Eksklusiv rett til bruk av] [1] stk. parkeringsplass (strykes dersom det ikke er kjøpt parkeringsplass)
- [Eksklusiv rett til bruk av] [1] stk. parkeringsplass for lastesykkel (strykes dersom det ikke er kjøpt lastesykkelplass)
- [Eksklusiv rett til bruk av] [1] stk. ekstra [bod] (strykes dersom det ikke er kjøpt ekstra bod)
- Felles bruksrett til Borettslagets og Sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Med justering for eventuelle endringer/tilvalg, jf. punkt 13, skal Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger (herunder Kontraktstegningen), prospekt, salgsoppgave og andre dokumenter som er vedlagt som bilag til Kontrakten og som Kjøper forutsettes å ha gjort seg kjent med.

Leilighetens anslåtte areal fremgår av den vedlagte "**Kontraktstegningen**". Selger tar forbehold om, og Kjøper aksepterer, mindre avvik i areal mellom anslått areal angitt i Kontraktstegningen og Leilighetens faktiske areal ved Overtakelse.

Selger forbeholder seg retten til å fordele og organisere boder, uteareal utenfor boliger på bakkeplan, samt fordeling og organisering/tilknytningsform til parkeringsplasser, lastesykkelplasser, sykkelplasser og boder mv. slik som Selger selv finner hensiktsmessig. Selger forbeholder seg videre retten til å omdisponere areal eller endre boligsammensetningen (f.eks. ved at boliger slås sammen eller deles).

3 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesum og omkostninger	Beløp (NOK)
Salgssum Leiligheten	
[Eksklusiv rett til bruk av [1] parkeringsplass]	
[Eksklusiv rett til bruk av] [1] stk. parkeringsplass for lastesykkel]	
[Eksklusiv rett til bruk av [1] ekstra sportsbod]	
Omkostninger, herunder forholdsmessig andel av Borettslagets dokumentavgift	
Tinglysingsgebyr vedr erverv av Boligen	
Tinglysingsgebyr for pantedokument	
Totalt	

Innbetalingsplan	Beløp (NOK)
Innbetaling av forskudd ved garantistillelse iht punkt 6	
Restinnbetaling innen overtakelse	

Kjøpesummen er endelig fastsatt og skal ikke gjøres til gjenstand for regulering frem mot endelig oppgjør ved Overtakelse, med unntak av eventuelle justeringer for tilvalg og endringer, jf. punkt 13.

Dokumentavgift påløper i forbindelse med overskjøting av Eiendommen til Borettslaget og utgjør per signering 2,5 % av tomtens salgsverdi på tidspunktet for tinglysing av skjøtet. Tomteverdien er per signering beregnet til ca. NOK 920 per kvm BRA-i for Boligen. Det tas forbehold om endring av dokumentavgiftens størrelse på tinglysingtidspunktet, enten det er som følge av endret dokumentavgiftsats eller dokumentavgiftsgrunnlag. Kjøper vil bli belastet en forholdsmessig andel av Borettslagets kostnader til å betale dokumentavgiften. Den forholdsmessige andelen er inntatt som en del av omkostningene tillagt kjøpesummen.

Tinglysingsgebyr beløper seg per signering til NOK 545 for hvert dokument Kjøper ønsker å tinglyse på andelen, herunder ev. pantedokument(er) i forbindelse med etablering av sikkerhet for Kjøpers låneopptak. Det tas forbehold om endringer i dokumentavgiftssatser eller -grunnlag. Tinglysingsgebyr og andre offentlige gebyrer forbundet med overdragelse av andelen belastes Kjøper etter gjeldende satser.

4 FORBEHOLD FRA SELGER

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kontrakten:

- Beslutning om byggestart i Selgers og Avantor AS styrer
- Tilfredsstillende entrepriseavtale
- Igangsettingstillatelse
- 60 % solgte leiligheter beregnet som andel av total verdi i prislisten
- Åpning av byggelån

Selger er bundet av Kontrakten dersom Selger ikke gjør ovennevnte forbehold for gjennomføring gjeldende ved skriftlig melding til Kjøper senest 01.04.2027. For det tilfellet at forbeholdene ikke vil gjøres gjeldende vil Selger gi Kjøper skriftlig melding om at prosjektet blir gjennomført. Eventuell oppstart av rive-/grunnarbeider eller andre arbeider før angitte frister i dette punkt 4 innebærer ikke at forbeholdene frafalles.

Dersom Selger gjør ovennevnte forbehold gjeldende, slik at Kontrakten blir terminert, har Kjøper rett til å få tilbakebetalt det innbetalte beløp uten ugrunnet opphold, samt opptjente renter på Meglers klientkonto. Utover dette har Kjøper intet krav overfor Selger.

Ved enighet mellom Partene kan fristen for å påberope forbehold forlenges. Kontraktens betingelser vil for øvrig være de samme.

5 OPPGJØR OG OVERTAKELSE

5.1 Betaling og oppgjør

Oppgjøret foretas av:

Nordvik Oppgjør AS med org. nr.: 814 449 912

Postboks 397 Skøyen

0213 Oslo

E-post: oppgjor@nordvikbolig.no

("Megler").

Alle innbetalinger skjer til Meglers klientkonto: 9493 07 33053, merket med: KID nummer [unik for hver bolig].

Kjøper skal betale kjøpesummen og omkostninger i henhold til avtalt betalingsplan angitt i punkt 3. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som endelig oppgjort før avtalt beløp i henhold til punkt 3 er mottatt og valutert på Meglers oppgjørskonto.

I tillegg til betaling av kjøpesummen skal Kjøper overlevere til Megler alle dokumenter, herunder pantedokumenter til fordel for Kjøpers långiver, som skal tinglyses i forbindelse med oppgjøret. Både Kjøper og Selger skal ellers yte nødvendig medvirkning til at oppgjøret og Overtakelse kan gjennomføres i henhold til denne Kontrakten.

Forskuddsbetaling, som angitt i punkt 3, skal betales uten ugrunnet opphold etter at Selger har stilt garanti i henhold til punkt 6. All betaling skal skje med likvider som ikke er pantsatt, eller på annet vis underlagt vilkår, restriksjoner eller forbehold fra tredjepart. Kjøper skal, dersom Megler/Selger krever det, dokumentere at midlene tilfredsstiller disse kravene. Eventuelle vilkår eller forbehold knyttet til innbetalingen utover de som følger av denne Kontrakten er ikke tillatt.

Selger kan ikke disponere over Kjøpers innbetalinger, herunder hverken Forskuddsbetaling(er) eller Restbetaling ifm. endelig oppgjør, jf. punkt 3, før garantier er stilt iht. punkt 6 eller Overtakelse har funnet sted. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slike garantier er stilt før innbetalt beløp utbetales til

Selger. Dersom slike garantier ikke blir stilt, skal den aktuelle innbetalingen bli stående på Meglers oppgjørskonto inntil Overtakelse har funnet sted.

Renter opptjent på Meglers oppgjørskonto tilfaller Kjøper frem til garanti i henhold til punkt 6 er stilt av Selger, forutsatt at rentebeløpet overstiger et halvt rettsgebyr.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør med utbetaling til Selger kan foretas mot fremlagt garanti tilsvarende hele kjøpesummen i henhold til buofl. § 47.

5.2 Kjøpers betalingsplikt, betalingsmislighold mv.

Ved forsinket betaling kan Selger, i samsvar med bustadoppføringslova, stanse arbeidet, kreve tilleggsvederlag, renter, erstatning, heving mv. For den del av kjøpesummen som ikke er innbetalt til rett tid, kan Selger kreve forsinkelsesrente i henhold til Lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven). Tilsvarende må Kjøper betale forsinkelsesrenter/erstatning for rentetap dersom pantedokument ikke er mottatt hos Megler og dette medfører at skjema for overføring av borettslagsandelen ikke kan sendes til tinglysning.

Dersom vilkårene for det er oppfylt, har Kjøper krav på tilleggsfrist for betaling, jf. buofl. § 51.

Selger har rett til å heve Kontrakten dersom Kjøpers mislighold av betalings- eller medvirkningsforpliktelser etter Kontrakten utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, jf. buofl. § 57. Ved heving vil Kjøper holdes ansvarlig for Selgers økonomiske tap som følge av hevingen. Ved heving kan Selger gjennomføre dekningsalg av Boligen. Selger har rett til dekning av sitt krav i Kjøpers eventuelle innbetalinger på hevningstidspunktet.

Selger tar forbehold om å heve Kontrakten ved Kjøpers vesentlige mislighold selv om Kjøper har overtatt bruken av Boligen og/eller er tinglyst som andelseier. Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, er Kjøper kjent med at Kjøpers mislighold vil kunne utgjøre særlig tvangsgrunnlag for fravikelse etter lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e), som gir Selger mulighet til å kreve at Kjøper fraviker Boligen.

For å unngå forsinket betaling oppfordres Kjøper til å sørge for at kjøpesummen er innbetalt og valutert på Meglers oppgjørskonto senest fem virkedager før Overtakelse, samt at eventuelle pantedokumenter som skal leveres til Megler i original må være Megler i hende senest fem virkedager før Overtakelse.

Kjøper har ikke oppfylt sine forpliktelser ifm. oppgjøret før kjøpesummen og eventuelle pantedokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppgjøret, er mottatt av Megler. Overtakelsesforretning, jf. punkt 5.3, vil ikke gjennomføres før Kjøper har oppfylt sine forpliktelser i henhold til punkt 5.1 – 5.2.

5.3 Overtakelse. Risikoens overgang.

Overtakelse skjer ved gjennomføring av overtakelsesforretning med befarings av Boligen i henhold til buofl. § 15, jf. § 14 ("Overtakelse"). Selger skal besørge innkalling til og sørge for at det føres protokoll fra overtakelsesforretningen, jf. buofl. § 15.

Risikoen for Boligen går over fra Selger til Kjøper ved Overtakelse.

Estimert dato for Overtakelse er 30.06.2029. Estimert dato for Overtakelse er kun et foreløpig anslag og utgjør ikke bindende frist for Overtakelse, herunder utgjør ikke dette grunnlag for å kreve dagmulkt. Selger skal varsle Kjøper om hvilken måned Overtakelse er forventet å finne sted ca. 3 måneder før antatt dato for Overtakelse, men heller ikke dette er å anse som en bindende og dagmulktbelagt frist for Selger. Endelig dato for Overtakelse skal varsles senest seks (6) uker før Overtakelse. Dersom Overtakelse finner sted senere enn den endelige datoen for Overtakelse, og dette ikke skyldes forhold på Kjøpers side og Selger heller ikke har krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11, beregnes det dagmulkt fra dette endelige overtakelsestidspunktet, jf. også Kontraktens punkt 14.1.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse.

Det skal foreligge midlertidig brukstillatelse ved Overtakelse. Kjøper er innforstått med at ferdigattest normalt vil foreligge forholdsvis lang tid etter Overtakelse.

Kjøper skal ved gjennomføring av overtakelsesforretningen fremme reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt Selgers standpunkt til disse, skal nedtegnes i overtakelsesprotokollen. Dersom Kjøper velger å holde tilbake deler av kjøpesummen, jf. buofl. § 31, må Kjøper meddele dette skriftlig til Megler. Overtakelsesprotokollen signeres på stedet av begge parter.

Kjøper er forpliktet til å overta Boligen og bidra til gjennomføring av Overtakelse selv om det måtte gjenstå mindre arbeider i Boligen og/eller, på utomhus- og fellesarealer. Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom det ved Overtakelse foreligger mangler som gir Kjøper rimelig grunn til å nekte overtakelse, jf. buofl. § 15 tredje ledd.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesforretningen, såfremt siste Restbetaling jf. punkt 3, er dokumentert innbetalt, eventuelt deponert, jf. buofl. § 49.

5.4 Tinglysing

Skjema for tinglysing av borettslagsandelen, som bekrefter Kjøpers erverv av Boligen, utstedes av Selger til Megler og sendes til tinglysing når Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inkl. omkostninger og for øvrig oppfylt de forpliktelser som er nødvendig for at Megler skal kunne tinglyse skjemaet.

All tinglysing av dokumenter på borettslagsandelen skal foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses, må oppfylle alle materielle og formelle krav som følger av relevant lovgivning, og skal overleveres Megler i god tid, og senest fem dager før, Overtakelse.

5.5 Kjøpers avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI. Erstatning ved avbestilling beregnes i samsvar med buofl. § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved

Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra Kontraktens inngåelse.

6 SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

Selger stiller garanti på 3 % av kjøpesummen, som gjelder for krav som blir gjort gjeldende før Overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for en periode på fem år etter Overtakelse, jf. buofl. § 12.

Selger skal stille garanti som nevnt i foregående avsnitt straks etter at forbehold vedrørende igangsettingstillatelse, andel solgte boliger og åpning av byggelån, som angitt i punkt 4, eventuelt er falt bort.

Som sikkerhet for eventuell utbetaling til Selger fra Meglers klientkonto av Forskuddsbetaling(er) i henhold til punkt 3 skal Selger stille selvskyldnergaranti i henhold til buofl. § 47 tredje ledd.

7 BOLIGEN

7.1 Overordnet om kravene til Boligen

Boligen leveres i samsvar med leveransebeskrivelse, tegninger (herunder Kontraktstegningen), salgsoppgave mv. og øvrige beskrivelser av Boligen som Kjøper er gjort kjent med og som er en del av Kontrakten.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss og sprekker i materialoverganger, tapet, maling, ved skjøter, sammenføyninger og mellom tak/vegger/hjørner, som følge av uttørking av materialer mv. Forannevnte er ikke å anse som mangler i henhold til denne Kontrakten, med mindre det foreligger avvik fra god håndverksmessig standard.

7.2 Ettårs-/kontrollbefaring

Ca. ett år etter Overtakelse skal Selger skriftlig innkalle til kontrollbefaring av Boligen. Fra befaringen skal det føres protokoll som signeres av begge parter på stedet. Selger skal utbedre eventuelle mangler som avdekkes i forbindelse med gjennomføring av befaringen.

8 UTOMHUSAREALER

Som følge av naturlige sesongmessige variasjoner kan det hende at ferdigstillelse av utomhusarealene vil bli utført etter Overtakelse av Boligen, uten at dette utgjør noe kontraktsbrudd fra Selgers side. Dersom for eksempel ferdigstillelse/Overtakelse av Boligen skjer i løpet av høsten/vinteren er det naturlig at beplantning og andre prosjekterte arbeider knyttet til utomhusarealene vil bli ferdigstilt påfølgende vår/sommer.

Utomhusplanen, inkludert takhager, vedlagt som bilag til denne Kontrakten, er per signering av Kontrakten å betrakte som en foreløpig illustrasjonsskisse. Utomhusplanen kan endres i forbindelse med detaljprosjektering.

Inntil hele Prosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker, mv., samt skilt på Eiendommen. Eventuelle skader det nevnte måtte påføre Eiendommen/Boligen, og som Selger er ansvarlig for, skal Selger utbedre.

9 SAMEIET

Selger skal sørge for opprettelse av, samt utforming av areal og budsjett, for Sameiet. Vedtektene skal blant annet regulere retten til bruk av og vedlikeholdsansvar for Sameiets fellesarealer, rammene for forvaltning og drift av arealene og kostnadsfordeling mellom Næringsseksjonene og Boligseksjonen.

Alle seksjonseiere i Sameiet, herunder Borettslaget, må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor Sameiet. Kjøper er kjent med at Borettslagets andel av slike kostnader vil fordeles forholdsmessig på andelseierne i Borettslaget som en del av felleskostnadene. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgiftene reguleres i Sameiets vedtekter. Kjøper er innforstått med at Sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

Utkast til Sameiets vedtekter vedlegges som bilag til denne Kontrakten, og vil kunne være gjenstand for endringer før Overtakelse, herunder i forbindelse med detaljprosjektering.

10 BORETTSLAGET

Selger har stiftet og har tegnet eller vil tegne alle andelene i Borettslaget.

Selger skal etter gjennomføring av Prosjektet og senest innen Overtakelse, sørge for at Borettslaget eier Boligseksjonen på Eiendommen.

Kjøper vil som andelseier i Borettslaget få enerett til å bruke Boligen og rett til å bruke Borettslagets fellesareal i henhold til Borettslagets vedtekter samt den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Kjøper vil som andelseier i Borettslaget svare for sin forholdsmessige andel av felleskostnader i Borettslaget, dog slik at enkelte kostnader vil kunne fordeles etter nytte eller forbruk.

Under overtakelsesforretningen for Borettslagets overtakelse av Boligseksjonen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av Selger og representanter for Borettslaget. Borettslagets styre skal pålegges å sørge for oppfølging av eventuelle mangler som avdekkes vedrørende Borettslagets og Sameiets fellesarealer i Prosjektet i forbindelse med overtakelsen av dette.

Kjøper er innforstått med at Borettslagets styre, valgt på ekstraordinært årsmøte, overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på Kontrakten styret, eventuelt representanter som velges av de fremtidige andelshaverne, fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene, samt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp. Hver kjøpers forholdsmessige andel av eventuelt tilbakeholdt beløp kan ikke ombyttes i andre påståtte feil/mangler for eksempel inne i Boligen. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte andeler. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av

Selger, skal Selger før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst to personer til å foreta overtakelsen.

Utkast til Borettslagets vedtekter vedlegges som bilag til denne Kontrakten, og vil kunne være gjenstand for endringer før Overtakelse, herunder i forbindelse med detaljprosjektering.

11 PARKERING

Det er prosjektert etablering av parkeringskjeller i Prosjektet, som foreløpig planlegges etablert som en av Næringsseksjonene og organisert som et tingsrettslig sameie ("**Parkeringssameiet**") hvor man kjøper en ideell andel med rett til å disponere en parkeringsplass i garasjeanlegget. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i planlagt organisering av arealene for parkeringskjelleren og fordele parkeringsplasser på den måten som for Selger anses mest hensiktsmessig, herunder ved opprettelse av en eller flere næringsseksjoner, anleggseiendommer, vedtektsfestede bruksretter, tilleggsarealer, som en integrert del av Borettslaget eller på annen måte.

Med sameiepart følger rett til disponering av fast parkeringsplass, som etter planen skal dimensjoneres etter følgende mål:

- bredde: 250 cm,
- lengde: 500 cm, og
- maksimal bilhøyde: 205 cm.

Avvik fra det ovennevnte kan forekomme ifm. detaljprosjekteringen av Prosjektet, f.eks. etter endelig avklaring av plassering av bæresøyler i parkeringskjellerne. Det prosjekteres for etablering av parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-plasser). HC-plasser etableres i tråd med gjeldende regelverk for dimensjonering av slike. Plassering av bruksrett til parkeringsplass blir fastlagt av Selger i forbindelse med ferdigstillelse.

Der Boligen inkluderer eksklusiv bruksrett til parkeringsplass, jf punkt 2, svarer Kjøper for sin forholdsmessige andel av fellesutgifter for parkeringskjelleren fra og med Overtakelse.

Bruksretten til parkeringsplassene i parkeringsanlegget vil ikke være fritt omsettelig, men kan omsettes sammen med Boligen. Bruksretten kan også omsettes internt til andre i Borettslaget. Det er ikke anledning til å beholde bruksrett til parkeringsplass dersom Boligen overdras til ny kjøper.

Det vil bli utarbeidet vedtekter for Parkeringssameiet etter at organisering av parkering er endelig fastsatt.

12 HEFTELSER

Selger har utstedt en urådighetserklæring til Megler. Urådighetserklæringen hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på Eiendommen uten Meglers samtykke. Urådighetserklæringen er tinglyst av Megler for Selgers regning. Megler skal vederlagsfritt besørge urådighetserklæringen slettet når oppgjør mellom Partene er avsluttet, i forbindelse med Overtakelse, etter at Selgers eventuelle pengeheftelser er

slettet. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid. [Selger har rett til å tinglyse flere slike urådighetserklæringer i forbindelse med lansering av fremtidige salgstrinn, hvis nødvendig.]

Kjøper er forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for Eiendommen og er kjent med at grunnboken gjelder hele Eiendommen før gjennomføring av planlagt seksjonering. Det tas forbehold om at det på Eiendommen og/eller Boligseksjonen og borettslagsandelene også vil tinglyses pantedokument til fordel for den bank som yter byggelån for finansiering av Prosjektet. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende Borettslaget, naboforhold og forhold knyttet til slikt som måtte bli pålagt av myndighetene eller lignende forhold som måtte være nødvendige i forbindelse med igangsetting og gjennomføring av Prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av Prosjektet.

Selve borettslagsandelen vil bli overtatt av Kjøper fri for pengeheftelser med unntak av Borettslagets legalpant etter Borettslagsloven. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Tinglyste forpliktelser og rettigheter per signering av denne Kontrakten fremgår av vedlagte grunnboksutskrift.

13 ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

13.1 Kjøpers endringer

Kjøper har rett til å bestille tilvalg/endringer i Boligen før Overtakelse, innenfor nærmere angitte tidsfrister, og mot tillegg i avtalt kjøpesum, jf. punkt 3. Kjøpers krav om tilvalg/endringer skal fremsettes skriftlig.

Ved Kjøpers bestilling av tilvalg/endring, skal Selger utforme tilbud som beskriver arbeidene som skal utføres og angi tillegg i kjøpesum (priskonsekvens). Kjøper er kjent med at endringer som vil påvirke fremdriften i Prosjektet ikke vil kunne bestilles uten at Kjøper kompenserer Selgers ulemper (inkludert rentetap) som følge av forsinkelsen. Dersom arbeidene Selger skal gjennomføre må antas å forsinke gjennomføring av Overtakelse skal Selger informere Kjøper om dette i sitt tilbud.

Tidsfristene for Kjøpers rett til å bestille tilvalg/endringer vil settes ut fra den til enhver tid gjeldende fremdrift i Prosjektet og hva slags tilvalg/endring Kjøper bestiller av Selger. Inngås denne Kontrakten etter igangsetting av Prosjektet er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utløpt.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen. 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, jf. buofl. § 9. Selger har, i forbindelse med utforming av tilbud etter Kjøpers bestilling av tilvalg/endringer, rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, mv. jf. buofl. § 44.

Selger kan kreve at Kjøper betaler forskudd på vederlag for endringer eller tilleggsarbeider til Meglers oppgjørskonto og Kontraktens punkt 6 om Selgers rett til å disponere over innbetalte beløp gjelder

tilsvarende. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider. Kjøper skal i alle tilfeller innbetale tilleggsvederlag til Meglers oppgjørskonto før Overtakelse.

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

13.2 Selgers endringer

Da Prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse og alle øvrige bilag til Kontrakten og annet som beskriver Prosjektet per dags dato, gitt med forbehold om Selgers rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som enten anses hensiktsmessige og/eller nødvendige med hensyn til bl.a. utformingen, fremdriften og/eller gjennomføringen av Prosjektet, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav eller lignende. Endringene skal ikke ha negativ innvirkning på Eiendommens/Boligens standard, utover det Kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot Selgers behov for å gjennomføre endringen.

Selgers rett til å gjøre endringer i Prosjektet omfatter blant annet, men er ikke begrenset til:

- endringer i angitt dimensjon for sjakter og veggtykkelse,
- justering av omfang av nedforede himlinger og/eller innkassinger i forbindelse med detaljprosjektering,
- endret plassering og utforming av vinduer og dører sammenlignet med gjeldende plantegninger og fasadetegninger for Boligen, som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget,
- endring i endelig plassering, utforming og antall søyler i Prosjektet i forbindelse med detaljprosjektering,
- mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer Boligens kvalitet eller funksjon.

Selger tar dessuten følgende forbehold:

- om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen, jf. også punkt 8.
- om Eiendommens endelige størrelse, jf. også punkt 1.
- om justering av eiendomsgrensene for Eiendommen, herunder på bakgrunn av eventuelle krav fra offentlige myndigheter.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke: Innredninger, garderobe, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse. Er det motstrid mellom tegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

14 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

14.1 Forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid etter at det oppstår forhold som vil medføre at Overtakelse vil bli forsinket, varsle Kjøper om forsinkelsen. Selger har krav på tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt og krav på dekning av sine merkostnader dersom vilkårene i buofl. § 43 er oppfylt.

Dersom Selger er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kjøpekontrakten.

Ved forsinket Overtakelse kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen, jf. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes til Selger, med kopi til Megler, før Overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokoll i forbindelse med overtakelsesforretning.

Dagmulkt, og/eller erstatning som følge av forsinkelse, kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

14.2 Mangel

Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper, i henhold til bustadoppføringslovas kapittel IV, holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve Kontrakten. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater, som ikke påberopes ifm. overtakelsesforretning og protokolleres iht. punkt 5.3, kan ikke påberopes av Kjøper etter Overtakelse. Kjøper mister dessuten retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom Kjøper ikke har gitt melding til Selger om at mangelen gjøres gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde oppdaget mangelen, jf. buofl. § 30. En mangel kan dessuten ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter Overtakelse.

I den grad Selgers utbedring av en mangel ikke står i rimelig forhold til det Kjøper oppnår ved utbedringen, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringen, jf. buofl. § 33 jf. § 32 første ledd.

Kjøper plikter til enhver tid å gi Selger eller dennes representanter nødvendig adgang til Boligen for å gjennomføre utbedringsarbeider.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe forhold utenfor Selgers kontroll (force majeure), kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

15 FORSIKRING

Selger holder Eiendommen forsikret i byggeperioden. Fra overtakelsestidspunktet

vil Eiendommen forsikres gjennom Sameiet, eventuelt Borettslaget. Kjøper må selv besørge forsikring av innbo- og løsøre.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen hendelig skade på Eiendommen/Boligen under byggeperioden som dekkes av Selgers forsikring, skal dette i utgangspunktet ikke påvirke partenes forpliktelser til å gjennomføre Kontrakten.

16 MEGLERS RETT TIL Å STANSE TRANSAKSJONEN

I henhold til lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller Megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av lov om straff av 20. mai 2005 nr. 28 (straffeloven) § 131 - § 136 kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

17 TRANSPORT AV KONTRAKTEN

Kjøper kan ikke transportere Kontrakten til tredjemann uten etter Selgers skriftlige samtykke. Selger kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Dersom Selger samtykker til transport av Kontrakten før Overtakelse, kan Selger kreve at dette skal skje mot et administrasjonsgebyr på NOK 62 500 inkl. mva. til Selger. Ny kjøper vil være bundet av ev. tilvalg og endringer som er bestilt av Kjøper i henhold til Kontraktens punkt 13.1.

Kjøper gjøres oppmerksom på at Kjøper er forpliktet til å oppfylle alle forpliktelser etter Kontrakten inntil ny kjøper endelig har fått overdratt Kontrakten til seg etter Selgers samtykke og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter Kontrakten har gjort. Kjøper har ikke anledning til å motsette seg gjennomføring av Overtakelse, betaling av kjøpesum eller overføring av andel i Borettslaget/Boligen, dersom Kontrakten på dato for Overtakelse ikke er overdratt til ny kjøper.

Det er en forutsetning for transport at Selgers transportkontrakt benyttes. Signert transportkontrakt må være Selger i hende innen én (1) måned før Overtakelse.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

[Kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende og skal betale et gebyr stort NOK 20 000 for Selgers garantistillelser i henhold til bustadoppføringslova. (strykes dersom ikke kjøper er profesjonell part/næringsdrivende)]

Selger forbeholder seg rett til endring av priser på usolgte boliger, parkeringsplasser mv uten varsel. Selger tar forbehold om fastsettelse av endelig antall Leiligheter i Prosjektet, samt den overordnede organiseringen av Prosjektet.

Kjøper plikter å yte den nødvendige medvirkning til at Selger kan gjennomføre de endringer i gjennomføringen eller organiseringen av Prosjektet som Selger har rett til i henhold til denne Kontrakten, herunder ved å medvirke til eventuell deling og reseksjonering av Eiendommen. Selger har rett til å foreta reseksjonering av Eiendommen også etter Overtakelse. Kjøper plikter, i nødvendig utstrekning, å bidra til reseksjoneringen, herunder ved å signere nødvendige erklæringer, fullmakter, mv.

Ved besøk på byggeplass før Overtakelse skal Kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger tar forbehold om at Selgers rettigheter og forpliktelser fritt kan transporteres til et annet selskap i Selgers konsern og at selger av parkering kan være et annet selskap i Selgers konsern. Kjøper aksepterer dette.

19 KONTRAKTSDOKUMENTER / BILAG

Følgende dokumenter vedlegges som bilag til Kontrakten:

- Prospekt med tilhørende salgsoppgave og leveransebeskrivelse, begge datert 18.03.2026
- Kontraktstegning
- Foreløpig utomhusplan
- Utkast til vedtekter for Borettslaget
- Utkast til vedtekter for Sameiet
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Grunnboksutskrift av mars 2026
- Bustadoppføringslova

I den grad det er motstrid mellom tegninger og beskrivelser i bilagene, gjelder beskrivelser foran tegninger. Ved motstrid mellom Kontrakten og bilagene har Kontrakten forrang.

20 SIGNATUR

Kontrakten signeres elektronisk. Signeringsdato fremgår av signaturbekreftelsen.

Avantor Bolig Gullhaug Torg AS

[Kjøper]

Øystein Frederik Thorup / Marianne Njåstein

[navn]

[navn]



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kontakt våre meglere

Har du spørsmål om leilighetene, kjøp, salg eller finansiering?
Våre meglere står klare til å hjelpe deg - ta gjerne kontakt!



Stian Juell Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Mail: s.larsen@nordvikbolig.no
Telefon: 472 32 366



Isan Kvamme Alim
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Mail: i.kvamme@nordvikbolig.no
Telefon: 994 88 712



Forbehold:
3D-illustrasjoner er kun ment som stemningsbilder og avvike vil forekomme fra endelig utførelse.
Interiørillustrasjoner er utviklet av Paulsen & Nilsen. Eksteriørillustrasjoner er utviklet av Mad arkitekter.
Øvrige illustrasjonsfoto er hentet fra Adobe Stock og Getty Images.
Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil og feil i oppgitte opplysninger.



