

# Grønvollkvartalet – salgsprospekt, vedlegg til kjøpekontrakt

## FELLESAREAL:

### INNLEDNING

Det tas generelt forbehold om mindre endringer/tilpasninger som følge av detaljprosjekteringen, slik som endring i sjakter, påforingsvegger, ventilasjonskanaler, el-skap etc.

### KONSTRUKSJON

Byggene fundamenteres med ståljernepeler til fjell og bygges i plasstøpt betong og bindingsverk i tre-/stålstendere med gipsplater.

Etasjeskiller og skillevegger mellom leilighetene utføres hovedsakelig i betong. Fasader utføres i en kombinasjon av tegl, puss og platebeslag.

Innvendige delevegger blir utført i stål-/trestendere og gipsplater.

### GULV

Inngangsparti får keramisk flis med sokkelflis. Trappeløp og felles korridorer får banebelegg med vaskekant mot vegg.

### VEGGER

Sparkles og males i en dempet farge etter estetisk maleklasse K2. En vegg i inngangsparti blir malt i en kontrastfarge.

### TAK

Inngangsparti får akustisk systemhimling.

Øvrige himlinger i trapp og felles korridorer får systemhimling.

### HEIS

Heis med størrelse 110 x 210 centimeter på heisstolen monteres med rekkevidde fra underetasje til toppetasje.

### ELEKTRO

Inngangsparti og korridorer får innvendige LED-belysning i tak. Trappeløp får lamper på vegg.

Det monteres porttelefon med kamera i hver leilighet.

Det monteres ledelys i fellesarealer iht. myndighetskrav.

Belysning i trapperom og korridorer blir utstyrt med bevegelsessensor.

### ANNET

Trapp får rekkverk i lakkert stål.

### FELLES TAKTERRASSER

Terrassedekke i tre og soner med plen/kunstgress, plantekasser og plantefelt.

Pergola i tre.

Utemøbler – spisebord med stoler og sittegrupper.

### GARASJEANLEGG OG SPORTSBODER

Dekke i brettsskurt og impregnert betong. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres. Det monteres ikke sluk i garasjeanlegg.

Netto bredde på biloppstillingsplassene er min. 250 cm.

Vegger og himlinger leveres i støvbundet betong.

Det monteres infrastruktur for lading med dynamisk lastestyring for elbil på alle biloppstillingsplasser. Kjøper tegner selv abonnement på ladetjeneste ut fra individuelt ønske om ladekapasitet. De kjøperne som ikke ønsker å benytte ladestasjon, tegner abonnement først når de får behov for dette. Dynamisk lastestyring innebærer at ladepunktene til enhver tid benytter tilgjengelig kapasitet i det elektriske anlegget. Dette medfører at effekt ut i det enkelte ladepunkt vil variere ut fra antall biler som lader samtidig, samt øvrig belastning på det elektriske anlegget. I praksis betyr dette at ladetid vil variere.

Sportsboder får nettingvegger mellom bodene. Gulv blir malt med epoxy mens vegger og tak males til full dekk. Alle leiligheter får tilgang på en sportsbod. Areal på sportsbodene er ca. 2,5 kvm. for 2-roms leiligheter og ca. 5 kvm. for øvrige leiligheter. Bodenes utforming vil variere og det kan forekomme tekniske installasjoner i tak og langs vegger.

Fri kjørehøyde i garasjen skal være 215 cm i kjørebane, for øvrig kan det forekomme områder med lavere høyde.

## RENOVASJON

Det legges opp til avfallspunkt med dypavfallsbeholdere på terreng som vist på utomhusplan.

## BRANNSIKRING

Alle leiligheter sprinkles, det blir synlige sprinklerhoder i himling. Fulldekkende automatisk brannvarslingsanlegg med multidetektorer og røykdetektorer i fellesarealene monteres etter gjeldende forskrifter.

Kjelleretasjen sprinkles.

## LEILIGHETER:

### GULV

Tørre rom får 1-stavs 145 mm lamellparkett i natur eik med en livlig fargevariasjon og trestruktur. Kviststørrelse på opptil 50 mm kan forekomme, likeledes kan små sparklede endesprekker forekomme. Parketten har en børstet overflate som får frem treets naturlige struktur og den matte lakken gir et oljeaktig utseende.

Bad får en strukturert mellomgrå keramisk flis 30x30 cm. I dusjsonen blir flisformatet 5x5 cm.

På WC-rom/vaskerom leveres keramisk flis.

### VEGGER

Tørre rom, inkludert WC sparkles og males i fargekode NCS S 1502-Y glans 05.

Bad får en strukturert mellomgrå keramisk flis 30x60 cm.

### TAK

Himling i betongelementer med synlig elementskjøt malt i fargekode NCS S 0500-N glans 03. Ingen taklister.

Gang leveres med nedforede malte gipshimlinger med innfelte downlights.

I bod leveres malt gipshimling, eller nedforet systemhimling.

Prefabrierte bad leveres med himling i hvitmalte metallplater med innfelte downlights med dimmer.

Sprinklerhoder i henhold til myndighetskrav.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Sigdal modell Uno i fargen Frø (5613-Y10R). Håndtak i antrasitt metall og benkeplate i laminat type Rusten Metall 20 mm med underlimt vask og ettgreps blandeblender.

Kjøkkeninnredningen har høyde 228 cm, og det leveres foring og gipsinnkassing over hele innredningen mot tak. Gipsinnkassingens males i veggens farge.

Det leveres LED-spoter under overskap. Ventilator volumhette i stål og veggmontert komfyrvakt leveres.

Hvitevarer leveres ikke som standard, men det forberedes for integrert komfyr med benkeplate for nedfelling av koketopp (utskjæring må gjøres ved montering) og innbygningsskrog for kjøl/frys. Hvitevarer kan bestilles som tilvalg.

### BAD

Badene leveres som ferdige kabiner som produseres på fabrikk og fraktes til byggeplass. Badene leveres med fliser på vegger og gulv og himling i hvitlakkerte metallplater med integrerte downlights. I de fleste hovedbad leveres 80 cm skuffinnredning med eikemønstret front og heldekkende støpt servantplate som går fra vegg til vegg. Under servantplaten er det satt av plass, og lagt opp strøm, vann og avløp til vaskemaskin og tørketrommel på hver side av innredningen. Over innredningen leveres speil med integrert belysning. Dusjvegger i glass og klosett i hvitt porselen. Noen bad i 2-romsleilighetene i Hus E får en annen utforming med 60cm innredning og avsatt plass for vask/tørk søyle.

Der hvor det er et ekstra bad leveres 60 cm. innredning med eikemønstret front, servanttopplate, og speil med belysning på vegg og dusjvegger i glass og klosett i hvitt porselen

## **WC ROM/ VASKEROM**

Gulv flislegges – det leveres ikke gulvvarme. Vegger sparkles og males. På WC leveres hvit porselensservant og speil med belysning på vegg, samt klosett i hvitt porselen. I vaskerom leveres skyllekum på vegg.

## **ROMHØYDE**

Stue/kjøkken og de fleste soverom uten tekniske installasjoner i tak får en netto takhøyde på ca. 250 cm. På grunn av tekniske installasjoner i himling vil enkelte rom få nedforet himling eller innkassing langs tak/vegg. Typiske eksempler på dette er bad, WC, hall/gang og kjøkken. Generell takhøyde ved nedforing er 220 cm.

## **DØRER OG VINDUER**

Plassering og utforming av vinduer kan variere i samme leilighetstype, og vi oppfordrer kjøpere til å sette seg inn i hvordan vindusløsningen blir i den enkelte leilighet. Vinduer med fastfelt er markert med en F på plantegningene, men vi tar forbehold om endringer på dette i detaljprosjekteringen.

Innerdører leveres med slette lettdører i hvitmalt utførelse med dempekarm. Dør mellom gang og stue får glassfelt. Terskel i natur eik. Innvendige foringer og belistning (gerikter) rundt dører og vinduer i hvitmalt utførelse med synlig festestift.

Leilighetens inngangsdør leveres med FG-godkjent lås og kikkehull.

Vinduer leveres med fabrikk malt hvit karm innvendig. Utvendig blir vinduene mantlet med lakkert aluminium som er en tilnærmet vedlikeholdsfri løsning.

Solskjerming i form av utvendige motoriserte screens leveres på solutsatte vinduer iht. krav, hovedsakelig mot vest og syd, men ikke alle vinduer i disse retninger får solskjerming.

## **ELEKTRO**

Elektro leveres i henhold til NEK 400.

Utvendig stikk og lysarmatur på balkong.

Hver leilighet får sikringsskap med automatsikringer.

Smarthus integrasjon med styring av lys og varme, X-comfort bridge (styreenhet) og trådløse brytere som festes rett på veggen uten veggboкс. Utvidelse kan bestilles som tilvalg.

## **BOD**

Bod leveres med parkett på gulv og malte vegger. Krav til finish på vegger og himlinger er ikke de samme i bod som i oppholdsrom, og kan ha synlige tekniske føringer.

## **BALKONGER**

Balkongdekke i tre. Avrenning fra balkong gjennom sluk og utvendig nedløp som kommer innenfor balkongens areal eller på fasade.

Rekkverk i glass og pulverlakkert metall.

## **INTERNETT OG TV**

Prosjektet leveres med abonnement på en grunnpakke for bredbånd. Oppgradering av hastighet og bestilling av TV strømmetjenester bestilles av den enkelte etter ønske.

## **RINGEKLOKKE**

Det leveres callinganlegg for porttelefon med video for fjernåpning fra hver leilighet. I tillegg leveres ringeknapp ved inngangsdør til hver leilighet.

## **VENTILASJON**

Det blir balansert ventilasjon med varme- gjenvinner med felles ventilasjonsaggregat iht. tekniske forskrifter, med avtrekk fra kjøkken og bad. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset.

Avtrekkshette i kjøkken har effektregulator for økt avtrekk ved matlaging.

Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn til luftgjennomstrømning.

## **VARMTVANN OG OPPVARMING**

Prosjektet tilknyttes fjernvarme for tappevann og oppvarming med termostatstyrte radiatorer og vannbåren gulvvarme i bad. WC får ikke gulvvarme. Plassering av radiatorer er vist på plantegningene med en R – vi må imidlertid ta uttrykkelig forbehold om at det kan bli justering av plassering under detalj-prosjekteringen. Forbruk av vann blir målt slik at man betaler kun for eget forbruk.

## **INSPEKSJONSLUKER OG -DØRER**

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i-rør- system, luke til fordeler for fjernvarme og elektroskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og på bad.

## **TILVALG OG ENDRINGER:**

Det er deilig med en splitter ny bolig. Nye rom, nye tanker og ingen har vært her og satt sine spor før deg.

Det er helt opp til deg å forme og sette preg på ditt nye hjem. Det er lagt opp til en god og tidsriktig standard i boligene. Skulle du likevel ønske noe annet enn det vi tilbyr som standard leveranse, vil du ha mulighet til å gjøre tilvalg dersom du kjøper på et tidlig tidspunkt.

Å kjøpe ny bolig er en av de største beslutningene du tar, og det er viktig å tenke nøye gjennom de ønsker og behov du har. Gjennom tilvalgskatalogen vil vi vise deg hva som er valgt som standard produkter i prosjektet. Om du velger å ikke gjøre noen tilvalg er det disse produktene som blir levert i din bolig. I tillegg presenteres hvilke tilvalgsmuligheter du har for å gjøre din bolig til noe helt eget. Du har mulighet til å gjøre tilvalg på kjøkken, bad, gulv, dører, veggfarge og elektro/smarthjem.

Når tiden er inne for å gjøre tilvalg vil du få mulighet til å snakke med prosjektets kundeansvarlige som vil kunne svare på spørsmål knyttet til valg og innredning.

Vi gleder oss til å hjelpe deg med å innrede din boligdrøm!

Det vil ikke være mulig med følgende endringer

- Bærevegger og bærekonstruksjoner
- Fasader
- Tekniske føringer som ventilasjonsanlegg, sjakter, nedforinger og innkassinger

## **NØKKELINFORMASJON:**

### **SALGSOPPGAVE DEL 2**

Salg av boligene er underlagt bustadoppføringslova («Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer») og «Lov om eierseksjoner»

#### **Hjemmelshaver, eier og selger:**

Utbygger for prosjektet er Grenseveien 97 Næring AS org.nr.: 918 648 151. Selskapet er under navneendring til Grønvollkvartalet AS.

Utbygger vil også være omtalt som selger i kontrakter og andre relevante dokumenter.



## **Oppgjørsmegler**

Som kontraktsmedhjelper til å forestå oppgjør og tinglysing av leilighetene har selger engasjert:

Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS

org.nr: 983 350 828

Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo

## **Eiendommens adresse:**

**Grenseveien 97 og Grensesvingen 9, 0663 Oslo. Eiendommen består pt. av Gnr.130, bnr104 og 176 i Oslo kommune.**

Selger vil forestå sammenføyingen/fradeling og seksjonering av eiendommen(e).

Kjøper er innforstått med dette og aksepterer at eiendommens gnr./bnr./snr. vil bli endret og at sameiets tomt ennå ikke er fastsatt. Hver bruksenhet blir ved seksjonering tildelt eget seksjonsnummer.

## **Prosjektet:**

Prosjektet Grønvollkvartalet bygges på eiet tomt på ca. 15.000 kvm. Selger tar forbehold om tomten størrelse inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

Prosjektet vil bestå av ca. 400 leiligheter fordelt på 5 bygg, ca. 1.800 kvm næringsarealer, et nærmiljølokale på 300 kvm. og en 4 avdelingers barnehage. I tillegg inneholder prosjektet en underjordisk kjelleretasje.

Første byggetrinn omfatter 101 leiligheter i Hus A (63 stk.) og Hus E (38 stk.) samt noe næringsareal (Hus A) og en barnehage (Hus E).

## **Sameiets eiendom:**

Eierseksjonssameiets eiendom vil bli skilt ut fra gnr. 130, bnr. 104 og gnr. 130 bnr. 176 i Oslo kommune. Endelig matrikelnummer tildeles når eiendommen er fradelt og seksjonert. Arealet for boligene angis i BRA og P-rom.

P-rom: består vanligvis av oppholdsrom, soverom, kjøkken, gang, bad/WC /vaskerom/ og rom for kommunikasjon inkl. trapp, mellom nevnte rom.

BRA: består i tillegg til p-rom vanligvis av boder og eventuelle tekniske rom.

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen er å betrakte som ca. areal, og det tas forbehold om mindre avvik fra det oppgitte. Oppgitte arealer er basert på tegninger produsert av arkitekt på oppdrag fra utbygger.

## **Eier- og organisasjonsform:**

Prosjektet er tenkt oppdelt i flere eierseksjonssameier i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper får tinglyst skjøte til sin seksjon.

Seksjonsnummer blir tildelt i forbindelse med seksjoneringen.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i en eiendom med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Eventuelle privat uteområde/tilhørende hageparsell, balkong/terrasser er planlagt seksjonert som tilleggsdel til hver enkelt seksjon.

Det er planlagt etablert et eget tingsrettslig sameie for næringsseksjonen som omfatter parkeringsanlegget. Seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass blir enten personlige sameiere i dette eller gjennom et realsameie hvor den eierandelen i sameiet knyttes opp mot boligseksjonen som tilhører til denne jf. avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d. Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for garasjesameiet. Disse vil regulere utleie og videresalg ved at garasjeplass kan, dersom den ikke skal følge boligseksjonen ved videresalg, kun overdras/selges til andre eiere av boligseksjoner i Sameiet. Den kan videre kun leies ut sammen med boligseksjonen eller til andre eiere av boligseksjoner i Sameiet.

Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere slike eneretter annerledes enn det som er oppgitt ovenfor, eksempelvis ved bruksretter eller gjennom vedtektene. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal og installasjoner.

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Styret vil bli valgt i forbindelse med et konstituerende sameiermøte som utbygger vil arrangere i forbindelse med ferdig-stillelse.

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

### **Sameiet:**

Sameiet er ikke opprettet. Dette vil bli opprettet av utbygger i forbindelse med overtakelse.

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, som å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur og installasjoner. Dette kan være vedlikehold av felles veier, adkomstarealer og andre fellesarealer. Videre å sørge for brøyting, renovasjon, strøm til fellesarealer, drift av fjernvarmeanlegg mv. samt sørge for tilstrekkelig forretningsførsel og at sameiets bygningsmasse er tilstrekkelig forsikret. Kostnader til dette, kommunale avgifter og andre relevante kostnader for fellesarealer, installasjoner og drift, vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk, samt en fast sum pr. leilighet.

Kostnader knyttet til den enkelte eierseksjon slik som f.eks. vedlikehold, strøm, varmtvann, oppvarming, og eiendomsskatt, må dekkes av seksjonseier.

Se for øvrig punktet "Felleskostnader."

### **Vedtekter for sameiet:**

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Utkast kan fås ved henvendelse til selger. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i vedtektene.

Gjennom årsmøte i sameie kan vedtektene endres om vilkårene for dette er oppfylt.

### **Felleskostnader:**

Felleskostnader er stipulert basert på erfaring fra sammenlignbare prosjekter basert på budsjett utarbeidet av forretningsfører. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. For enkelte utgifter kan fordelingen være lik mellom seksjonene uavhengig av eierbrøken. Eksempler på dette kan være kollektive abonnementer, administrative kostnader, herunder arbeidsgiveravgift, og forretningsførerhonorarer. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Månedlige felleskostnader er ut fra dagens forutsetninger antatt å utgjøre kr. 33,- pr. kvm. BRA pr. måned + kr. 315,-/mnd. i likdelte kostnader. I tillegg kommer abonnement for grunnpakke bredbånd med ca. 250,-/mnd.

Estimerte fellesutgifter omfatter følgende poster med flere: Drift av sameiet, herunder lønn- og styrehonorarer, strøm og varme fellesarealer, noe avsetning til vedlikehold, forretningsførsel, revisjon, forsikring og internett basisabonnement.

Utbygger har estimert at seksjoner med garasjeplass betaler kr. 250,- i tillegg pr. garasjeplass per måned.

Det legges opp til at sameiet inngår avtale om levering internettjenester med egnet leverandør. En slik avtale vil normalt ha bindingstid på 3-5 år og kan inngås av utbygger før sameiet er satt i drift. Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen regning. Varmtvann, oppvarming, og eiendomsskatt for den enkelte seksjon er ikke inkludert i fellesutgiftene. Det vil bli innkrevd et månedlig á-konto beløp for fjernvarme. Det presiseres at ovennevnte summer er omtrentlige anslag og at endelige summer vil kunne avvike fra anslagene. Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

### **Oppstartkapital:**

Alle kjøpere må i forbindelse med overtakelse av boligen og innbetaling av rest kjøpesum og omkostninger, også betale inn sin del av sameiets oppstartkapital.

Oppstartkapitalen vil inngå i driften av sameiet og vil ikke bli refundert. Størrelsen på den enkelte andel blir 2 mnd. fellesutgifter.

### **Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold:**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30. Utbygger hefter for usolgte enheter

### **Forretningsfører:**

Utbygger vil på sameiets vegne inngå en avtale med forretningsfører (OBOS Forvaltning) for sameiets første driftsår.

### **Forsikring:**

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring.

### **Utleie:**

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Normalt vil det være et krav at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører/styre med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Lovens bestemmelser om eierandeler for stat, fylke og kommune.

I henhold til Eierseksjonslovens § 23 kan ingen kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i og samme eierseksjonssameie. Eierseksjonslovens § 24 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i et sameie.

### **Tomt:**

Tomten er eiet. Endelig tomtestørrelse etter fradeling/sammenføring antas å bli ca. 15.000 kvm. Endelige grenser og tomtestørrelse vil først fremkomme etter kommunal oppmåling. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Tomten vil bli et fellesareal for sameiet/sameiene, med unntak av deler som eventuelt vil tillegges til den enkelte seksjon.

Ifølge informasjon fra kommunen er det ikke registrert grunnforhold som medfører rasfare, kvikkleire etc. I tillegg kan det tilføyes av Selger også har fått utarbeidet geotekniske rapporter som bekrefter at områdestabiliteten i grunnen er OK.

### **Reguleringsmessige forhold / rammetillatelse**

Rammesøknad ble innsendt i juni 2022.

Eiendommen er regulert til formål Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting, nærmiljølokale, helse, velvære, kultur, virksomheter med allmennnyttige formål, kontor/bevertning.

### **Felles utomhuseiendom**

Hvert bygg/blokk som inngår i prosjektet, vil få et tomteareal som ikke er mye større enn «fotavtrykket» til det enkelte sameies bygningsmasse.

Utomhusarealet som blir mellom bebyggelsen (mellom byggene/blokkene), heretter vil eies og disponeres i et tingsrettslig sameie av eierseksjonssameiene som inngår i/utgjør prosjektet. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til uteeiendommen vil bli regulert i vedtekter for Grønvollkvartalet Utomhussameie. Utkast til vedtekter vil bli utarbeidet. Selger tar forbehold om endringer.

### **Garasjeanlegg / parkering:**

Under deler av den nye bebyggelsen etableres det et garasjeanlegg med ca. 148 parkeringsplasser.

Parkeringsplassene er planlagt organisert i en egen anleggseiendom. Anleggseiendommen eies med ideelle andeler av de som erverver p-plass i garasjeanlegget. Parkeringskjeller kan kun benyttes til parkering av bil av dem som har ervervet slik rett.

Det følger av prislisen hvilke boliger som selges med parkering. Pris på parkering er fast og utgjør kr 500. 000,- Parkeringsplass leveres med infrastruktur for lastestyrte ladepunkt for elbil. Fri kjørehøyde i garasjen skal være 215 cm i kjørebane, for øvrig kan det forekomme områder med lavere høyde.

Det blir midlertidig kjøreadkomst via parkeringsanlegg i Grensesvingen 7 inntil permanent innkjøring til garasjeanlegg er ferdigstilt.

Det vil ikke bli etablert gjesteparkeringer.

### **HC-Parkering:**

Det vil bli etablert HC- plasser i parkeringsanlegget i henhold til offentlige krav. Enkelte av leilighetene som erverver parkering vil få tildelt en HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC-plass vil måtte akseptere bruksbytte dersom annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC-plass jf. eierseksjonslovens §26. Bruken av HC-plasser administreres av det fremtidige styret i sameiet.

**Sykkelparkering:**

Det etableres plasser for sykkel i henhold til offentlige krav i underjordisk anlegg og på terreng.

**Boder i kjelleretasje**

Boder er planlagt seksjonert som fellesareal, med vedtektsfestet bruksrett for den enkelte boligkjøper. Selger tar forbehold om annen organisering. Fordelingen av boder forestås av selger.

**Felles takterrasser:**

Det etableres flere takterrasser i prosjektet. Alle beboere vil ha tilgang til alle takterrasser. Takterrasser inngår i fellesarealet.

**Næringslokaler:**

I første etasje på Hus A kommer det næringslokaler med publikumsrettet virksomhet. Her tilrettelegges det for virksomheter innen servering, service og handel. Varelevering må påregnes.

**Barnehage:**

I de to første etasjene i Hus E er det planlagt etablert en 4 avdelings barnehage. Barnehagen har et inngjerdet uteareal som er tilgjengelig for bruk av allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

**Vei/vann/avløp /trafo:**

Det vil bli privat anlegg frem til offentlig tilknytning. Adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig avløpsnett og vann, via private stikkledninger. Tilknytningsavgifter bekostes av utbygger.

Trafo plasseres i næringsetasjen på Hus A, beliggende i området under leilighet A201 og A202.

**Konsesjon:**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

**Byggemåte:**

Adkomst til leilighetene skjer fra lukket trappeoppgang med heis eller trapp. Byggene fundamenteres med stålkernepeler til fjell og bygges i plaststøpt betong og bindingsverk i tre-/stålstendere med gipsplater. Etasjeskiller og skillevegger mellom leilighetene utføres hovedsakelig i betong. Fasader utføres i en kombinasjon av tegl, puss og platebeslag. Innvendige delevegger blir utført i stål-/trestendere og gipsplater.

Bærekonstruksjonen består av prefabrikkerte betongelementer samt stål og betongsøyler.

Alle innvendige himlinger i leilighetene males hvite og det vil være synlige v-skjøter mellom betongelementene i himlingen. Innvendig takhøyde i boligen blir generelt ca. 250 cm. Der det er nødvendig med nedforinger pga. tekniske installasjoner blir det lokalt lavere takhøyde, minimum 220 cm. I badrom kan netto takhøyde bli ned mot 220 cm.

Skillevegger mellom leilighetene og mellom leilighet og fellesareal utføres som lydvegg i betong eller gips.

Boligene bygges etter Teknisk forskrift av 2017.

Se for øvrig leveransebeskrivelsen for mer detaljert informasjon.

**Arealberegning:**

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom.

BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusive evt. bod og sjakter.

P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoarealer av alle primære rom i boligen innvendig, inklusive innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: gang, kjøkken/stue, bad/WC og soverom. BRA og P-rom arealer er rundet ned til nærmeste hele eller halve tall.



### Energimerking:

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Energiattester vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumentere at man minst tilfredsstiller kategori C. Se [www.energimerkeing.no](http://www.energimerkeing.no) for mer informasjon om energimerking av boliger.

### Forurensing i grunn:

Selger vil sanere grunnen på eiendommen før byggestart.

### Formuesverdi / eiendomsskatt:

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for nærmere informasjon.

### Omkostninger:

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien. Dokumentavgift er 2,5 % av tomteverdien, se prislisten. Denne varierer i prosjektet fra kr 17.800,- til kr 55.800,-

I tillegg til kjøpesum skal da følgende omkostninger betales:

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi: | kr Se prislisten |
| Tinglysingsgebyr for skjøte:                          | kr 585,-         |
| Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk.):            | kr 585,-         |
| Grunnbokskrift:                                       | kr 204,-         |

Det tas forbehold om endringer av beløpene/satsene som følge av kommunale eller statlige vedtak.

### Betalingsbetingelser (27/10 til 30/11-22):

Ved kontraktsinngåelse innbetales kr. 0,-

Ved selgers frafall av igangsettelsesforbeholdene innbetales kr. 100.000,-.

For aksjeselskap forfaller 20% av kjøpesum ved frafall forbehold innen den 01.12.2023

Etter den 30/11 er betalingsbetingelsene kr. 100.000,- ved signering av kontrakt og resten opp til 10% av kjøpesum ved frafall forbehold.

Resterende del av kjøpesummen, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales senest 3 virkedager før overtagelse.

Det er en forutsetning for innbetalinger at garanti iht. bustadoppføringslova §12 er stilt av selger og megler vil ikke innkreve beløp før slik garanti foreligger.

Megler besitter Kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 47.

### Kjøpstilbud - orientering til budgivere

Se den til enhver tid gjeldende prisliste for prisantydning på den enkelte bolig.

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

For å være med på lukket salgsstart for forhåndsinteressenter i Grønvollkvartalet må skriftlig kjøpstilbud samt kopi av legitimasjon være innlevert til selger innen 10.11.2022 kl. 10.00. Kjøpstilbudet må være bindende for budgiver frem til 15.11.2022, kl. 16.00.

Innen denne fristen vil selger foreta en tildeling av leiligheter ut fra de kjøpstilbudene som er innkommet. Deretter vil det bli åpnet opp for salg til markedet.

Kjøpstilbudet skal være fritt for ethvert forbehold og bindende frem til det er akseptert eller avslått av selger jfr. salgsinformasjonen. Kjøpstilbud med annen akseptfrist fra budgiver vil bli forkastet.

Kjøpstilbudet skal inneholde en finansieringsplan samt kontaktperson i kredittinstitusjon med telefonnummer, dersom kjøpet skal finansieres med lånte midler. Finansiering vil bli sjekket med finansieringsinstitusjon før aksept fra selger gis.

Kjøpstilbudet skal lyde på salgspris i henhold til gjeldende prisliste på budgivers leilighetsalternativ(er). Budgiver kan gi kjøpstilbud på flere leiligheter i prioritert rekkefølge, og alle disse alternativene er i så fall bindende for budgiver inntil kjøpstilbudet er akseptert eller forkastet av selger.

Dog slik at budgiver kun er forpliktet til å kjøpe en av leilighetsalternativene som er påført i kjøpstilbudet (såfremt ikke annet er spesifisert i budet).

Salget starter med avklaring i følgende rekkefølge: 4-roms, 3 roms og 2-roms.

Når et kjøpstilbud er akseptert av selger skal de øvrige som har lagt inn kjøpstilbud på den aktuelle leilighet varsles snarest. Varsel om at et annet kjøpstilbud er akseptert frigjør de øvrige som har lagt inn kjøpstilbud på den aktuelle leiligheten.

Selger forbeholder seg retten til enhver tid å akseptere eller forkaste ethvert kjøpstilbud.

### **Finansiering:**

Kjøper er selv ansvarlig for nødvendig finansiering og bekreftelse på denne. Dersom kjøper skal ha lånefinansiering, bes det oppgitt kontaktinformasjon til långiver slik at megler kan foreta en kontroll av kjøpers finansieringsplan. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Kjøper oppfordres til å innhente verddivurdering av egen bolig dersom egenkapital i nåværende bolig inngår i finansieringsplanen for dette kjøpet.

Handelen er juridisk bindende for begge parter når kjøpers bud er akseptert av selger. Dersom kjøper likevel ikke skulle være i stand til å betale kjøpesummen, er kjøper likevel bundet av kjøpet. Selger vil i en slik situasjon kunne påberope seg vesentlig mislighold av avtalen og heve kontrakten. Kjøper er innforstått med at selger vil kunne selge boligen på nytt (dekningssalg) og at ethvert økonomisk tap som selger måtte bli påført som følge av kjøpers mislighold vil bli krevd dekket av kjøper. Herunder omkostninger i forbindelse med et nytt salg, dekning av en mulig lavere salgspris, rentetap m.m.

### **Forbehold:**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av en kjøpekontrakt:

Det tas forbehold om at totalt 65 leiligheter i første byggetrinn er solgt innen 01.12.2023

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.12.2023

Det tas forbehold om at åpning av byggelån for gjennomføring av første byggetrinn er innvilget innen 01.12.2023.

Det tas forbehold om at styret i selger beslutter/vedtar byggestart innen 01.12.2023.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

### **Byggestart / overtagelse:**

Forventet ferdigstillelse er 2 kvartal 2025, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Estimert er basert på en byggetid på 24 mnd. med byggestart 2. kvartal 2023. Estimert byggetid er ikke bindende da det kan oppstå forhold som forlenger byggetiden.

Når selger har frafalt/opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, næringsareal, fellesarealer, tekniske installasjoner og utenomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

Dersom selger gjør forbehold gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller en inngått kjøpekontrakt, og slik at beløp som Kjøper har innbetalt iht. kjøpekontrakten tilbakebetales til kjøper.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

Selger vil sørge for at det foreligger brukstillatelse ved overtagelse. Av erfaring vil det normalt kun bli utstedt midlertidig brukstillatelse ved overtagelse. I et slikt tilfelle vil sameiets nye styre eller den enkelte kjøper holder tilbake deler av kjøpesummen for å sikre ferdigstilling av eventuelle gjenstående arbeider og at ferdigattest blir utstedt. Det er selgers ansvar å sørge at ferdigattest blir utstedt.

I det tilfelle at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke er dokumentert utstedt ved overtagelse, anbefales det at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Velger kjøper likevel å overta er det ulovlig å bebo/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og evt. bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper evt. krav om dagbøter.

### **Tilvalg og endringer:**

Tilvalg faktureres separat og innbetales til meglers klientkonto før overlevering. Mulighetene for å bestille tilvalg vil være tids-begrenset og kjøper vil bli underrettet om dette. Da prosjektet er basert på serie-produksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/ endringer utover dette. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jf. Bustadoppføringslova § 9.

Det aksepteres ikke andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke -muligheter for å gjøre egen-innsats før boligen er overlevert. Alle endringer må innbetales til meglers klientkonto før overlevering.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt:**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

### **Salg av kontraktsposisjon/videresalg av boligen/ending av kjøper i skjøtet:**

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Ved kjøp av bolig i dette prosjektet, vil selger i utgangspunktet ikke tillate salg av kontraktsposisjon (transport av kjøpe-kontrakten). Selger kan likevel i enkelttilfeller vurdere samtykke til transport av kjøpe-kontrakten. Et slikt salg må avklares med og aksepteres av utbygger i forkant av igangsettelse av salgsprosess.

Dersom transport aksepteres, er det en forutsetning at følgende er oppfylt:

Kjøper 2 kan dokumentere tilfredsstillende finansierungsplan.

Kjøper 1 betaler et transportgebyr til selger stort kr. 100.000,-.

Ved salg av kontraktsposisjon trer kjøper 1 ut av kjøpekontrakten med selger og kjøper 2 overtar kjøpekontrakten. Kjøper kan imidlertid videreselge selve boligen uten selgers samtykke. Ved slikt videresalg er Kjøper fremdeles ansvarlig iht. kjøpekontrakten med selger. Dersom det er ønskelig med et skjøte direkte til ny kjøper (tredjemannsskjøte) for å unngå å måtte betale dokumentavgift to ganger, kan selger medvirke til det mot et gebyr stort kr. 100.000,- under forutsetning av at dette varsles minst 2 måneder før varslet overtagelse.

Blancoskjøte tillates ikke.

Dersom kjøper ønsker å endre navn i skjøte for familiemedlemmer f.eks. ved at barn ønskes innsatt i skjøtet istedenfor foreldre eller lignende, kan det skje ved å fylle ut instruks til megler med nødvendig bekreftelse fra bank mv. Selger / megler tar et gebyr stort kr. 12.500,- for dette arbeidet. Navneendring godtas kun for nære familiemedlemmer.

Selger påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

### **Bustadoppføringslova / garantier:**

Selger skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten iht. bustadoppføringsloven § 12. Denne entreprenørgarantien stilles når selger frafaller de særlige forbehold om tilstrekkelig salg, byggetillatelse og byggelån.

I oppføringstiden stilles en garanti tilsvarende 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsen økes garantien til 5% av kjøpesummen og gjelder inntil 5 år etter overtakelsestidspunktet.

Dersom selger stiller § 47 garanti, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

#### Kostnader ved avbestillinger:

Dersom kjøper ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet, er det bestemmelsene om avbestilling etter bustadoppføringslova §§ 52-54 som kommer til anvendelse.

Ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på 5 % av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54.

Dersom kjøper avbestiller etter at selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. bustadoppføringslova § 53.

Selger kan holde tilbake hele eller deler av det innbetalte beløp til sikkerhet for dekning av erstatningskravet.

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54.

#### Lovgrunnlag:

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova.

Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: -§§ 8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54.

Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Lovens bestemmelser om eierandeler for stat, fylke og kommune.

I henhold til Eierseksjonslovens § 23 kan ingen kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i og samme eierseksjonssameie. Eierseksjonslovens § 23 gir bl.a. stat, fylke og kommune rett til å erverve flere seksjoner.

#### Servitutter/heftelser /rettigheter/ forpliktelser:

De servituttene som i dag er tinglyst på eiendommen, følger med ved salg.

Grunnbokskriftene for eiendommene viser følgende tinglyste servitutter. Servitutter som ikke slettes følger eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser dersom offentlig myndighet krever det. Slike servitutter/heftelser kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk el.

|               |            |                                                         |
|---------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 14736-2/105   | 09.12.1958 | Bestemmelse om vann/kloakkledning                       |
| 15339-3/105   | 06.12.1960 | Bestemmelse om bebyggelse                               |
| 7762-1/105    | 23.06.1961 | Bestemmelse om bebyggelse                               |
| 1101053-2/200 | 28.11.2016 | Diverse påtegning                                       |
| 2214-1/105    | 15.02.1967 | Bestemmelse om vannledning                              |
| 16911-1/105   | 30.11.1967 | Bestemmelse om adkomstrett                              |
| 9780-1/105    | 01.07.1968 | Erklæring / avtale<br>Bestemmelse om trafostasjon kiosk |

|               |            |                                                                                                                           |
|---------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16660-1/105   | 09.10.1969 | Erklæring / avtale<br>Byggeforbud på nærmere angitt avstand og rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger. |
| 59958-1/105   | 01.10.1985 | Bestemmelse om vann/kloakkledning                                                                                         |
| 64653-1/105   | 17.10.1997 | Erklæring / avtale<br>Bestemmelse om fjernvarmerør                                                                        |
| 762806-2/200  | 24.08.2015 | Bestemmelse om adkomstrett                                                                                                |
| 747303-1/200  | 19.08.2016 | Bestemmelse om veg<br>Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av grunn til Oslo kommune.                               |
| 1177932-1/200 | 19.12.2016 | Erklæring / avtale<br>Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bebyggelse                        |
| 48016-1/200   | 16.01.2017 | Bestemmelse om veg                                                                                                        |
| 82463-1/200   | 01.07.2021 | Bestemmelse om adkomstrett                                                                                                |
| 261-1/105     | 09.01.1959 | Bestemmelse om vann/kloakkledning                                                                                         |
| 50250-1/105   | 28.07.1988 | Bestemmelse om adkomstrett                                                                                                |
| 8941-1/105    | 16.02.1988 | Erklæring / avtale<br>Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av fjernvarmerør                                               |
| 802463-1/200  | 01.07.2021 | Bestemmelse om adkomstrett                                                                                                |

#### Heftelser:

Tinglyste panteheftelser vil bli slettet for utbyggers regning i forbindelse med overtakelse, dog slik at øvrige sameiere vil ha lovbestemt panterett i boligen for krav som følger av sameieforholdet for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. lov om eierseksjoner § 31.

Servitutter tinglyst i eiendommene per signering av en kjøpekontrakt vil ikke bli slettet.

Utbygger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert utbygger) måtte ønske og som er nødvendige for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen. Herunder vil følgende rettigheter bli tinglyst til fordel for naboeiendommen, Grensesvingen 7:

rett til vei-/adkomstrett for varetransport over fremtidige arealer i gågate 2 (utenfor bygg A) og gatetun (utenfor bygg B)

rett til adkomst til sykkelparkering i underetasje på egen eiendom via felles rampe fra gågate1.

tidsbegrenset adkomstrett til sitt parkeringsanlegg via sameiets parkeringsanlegg.

#### Veiretter og drift/vedlikehold av gågate og gatetun:

Sameiet vil bli eier av gågate 1 og gatetun. Disse arealene skal også benyttes av 4 naboeiendommer, som vil få tinglyst bruksrett til arealene.

Det skal etableres et veilag som vil sørge for at drifts og vedlikeholdskostnader blir fordelt mellom brukerne (inkludert Sameiet).

#### Lov om Hvitvasking:

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er oppgjørsmegler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptre på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

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

## **Generelle forutsetninger /forbehold:**

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises ellers til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner i tegnings-materialet og prospekt kan vise forhold som ikke er med i leveransen. Eksempelvis kan dette være møblering, garderobeinnredning, fargevalg, dør og vindusform og bygningsmessige detaljer. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning.

Sjakter og VVS-føringer er vist på tegning, men noen endringer kan bli nødvendige og må påregnes. Tekniske installasjoner er i hovedsak lagt til underordnede rom, i tekniske sjakter og over himlinger. Sjakter, ned- og utføringer for tekniske føringer vil kunne bli endret. Mindre endringer og arealavvik i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet, samt gjennomføring av byggesaken må påregnes.

Alle illustrasjoner, 3D animasjoner og skisserer kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. For eksempel fasade-detalljer, detaljer på fellesarealet, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. på 3D-illustrasjonene kan avvike, og de viser ikke nødvendigvis helt korrekt utsikt. 3D-modell med solstudie baserer seg på nåværende bebyggelse rundt prosjektet. Det er flere utviklingseiendommer i området, og endringer av bebyggelse i nabolaget vil kunne påvirke fremtidige solforhold.

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, uten å forringe den generelle standarden. Det gjøres oppmerksom på at beskrivelsen er utarbeidet før entreprenør er kontrahert, og det må således påregnes at det kan bli endringer i forhold til elementer som er vist på 3D-illustrasjoner og materialer vist på Visningssenteret.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plan-tegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Det gjøres oppmerksom på at atomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil i beskrivelsen.

## **Krigshandlinger:**

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligenes bruksareal.

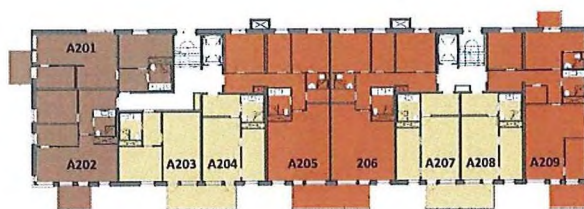
Oslo 27. oktober 2022



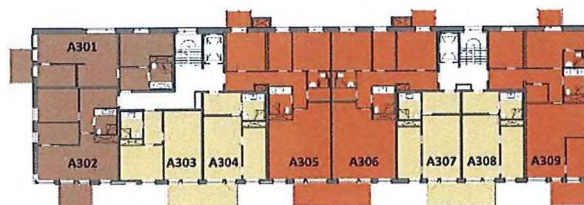
# Etasjeoversikt A

2-roms 3-roms 4-roms

2. etasje



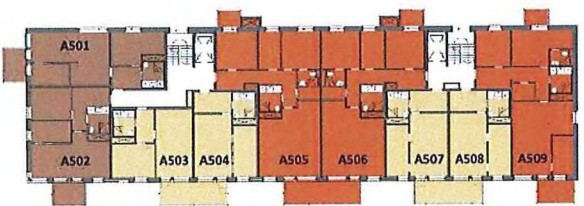
3. etasje



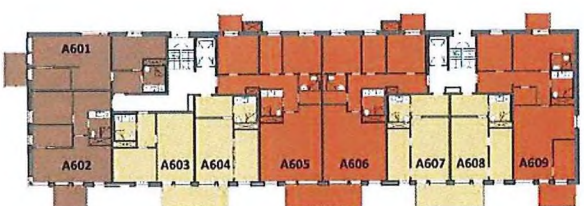
4. etasje



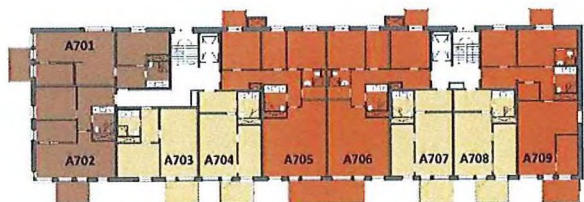
5. etasje



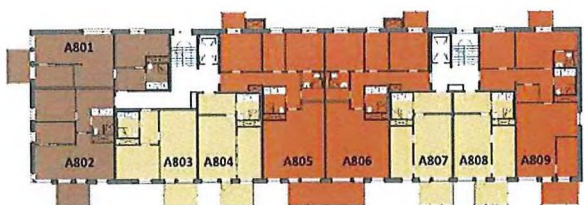
6. etasje



7. etasje



8. etasje



# Etasjeoversikt E

2-roms 3-roms 4-roms

3. etasje



4. etasje



5. etasje



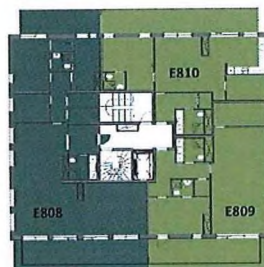
6. etasje



7. etasje



8. etasje



Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN  
Registerenhet: 301-130-176-0-0

Oppdatert per: 25/10-2022 09:48

## Hjemmelsopplysninger

### Grunndata:

1988/50252-1/105  
28/07-1988

#### Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150

### Rettighetshavere til eiendomsrett:

2022/631331-1/200  
13/06-2022 21:00

#### Hjemmel til eiendomsrett

Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Fusjon/fisjon  
Grenseveien 97 Næring AS  
Org.nr: 918 648 151

Data uthentet: 25.10.2022 kl. 09:50

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN  
Registerenhet: 301-130-176-0-0

Oppdatert per: 25/10-2022 09:48

## Heftelser

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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1988/50250-2/105  
28/07-1988

#### Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om adkomstrett

1998/8941-1/105  
16/02-1998

#### Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av fjernvarmerør.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra begge parter

2021/802463-1/200  
01/07-2021 21:00

#### Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra:Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Rettighetshaver allmennheten  
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Data uthentet: 25.10.2022 kl. 09:50

## Grunndata

1988/50252-1/105  
28/07-1988

### Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150

## Hjemmelsopplysninger

### Grunndata:

**1994/29728-1/105**  
09/06-1994

#### Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 3549/16522

**2016/877045-1/200**  
27/09-2016

#### Resek/fjerning av seksjon

Fjernet seksjon:

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 4059/16522

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 3549/12463

### Rettighetshavere til eiendomsrett:

**2017/210713-1/200**  
09/03-2017

#### Hjemmel til eiendomsrett

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

Grenseveien 97 Næring AS

Org.nr: 918 648 151

Gjelder denne registerenheten med flere



## Heftelser

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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**1958/14736-2/105**  
09/12-1958

**Best. om vann/kloakkledn.**  
Med flere bestemmelser  
Korrekt dok.nr. er iflg. pantebokskopien: 14729/1958  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1960/15339-3/105**  
06/12-1960

**Bestemmelse om bebyggelse**  
Byggeforbud på nærmere angitt avstand  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1961/7762-1/105**  
23/06-1961

**Bestemmelse om bebyggelse**  
Bestemmelse om vannledning  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104  
Gjelder denne registerenheten med flere

**2016/1101053-2/200**  
28/11-2016

**\*\*Diverse påtegning**  
Punkt 4 i erklæringen er slettet.

**1967/2214-1/105**  
15/02-1967

**Bestemmelse om vannledn.**  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1967/16911-1/105**  
30/11-1967

**Best. om adkomstrett**  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1968/9780-1/105**  
01/07-1968

**Erklæring/avtale**  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1969/16660-1/105**  
09/10-1969

**Erklæring/avtale**  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Byggeforbud på nærmere angitt avstand  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1985/59958-1/105**  
01/10-1985

**Best. om vann/kloakkledn.**  
Med flere bestemmelser  
Korrekt dok.nr. er iflg. pantebokskopien: 59958/1985.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104

Gjelder denne registerenheten med flere

1997/64653-1/105  
17/10-1997

**Erklæring/avtale**

BEST.OM FJERNVARMERØR.

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver:Oslo Energi Nett as

Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO ENERGI NETT AS OG

GRENSEVEIEN 97 ANS I FELLESSKAP.

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/762806-1/200  
24/08-2015

**Best. om adkomstrett**

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:1

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:2

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:3

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:4

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:5

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:6

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:7

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:10

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:12

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:13

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:14

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:15

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:18

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:19

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:20

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:21

Rett til adkomst for varelevering, renovasjonsbiler og andre spesialkjøretøy

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/762806-2/200  
24/08-2015

**Best. om adkomstrett**

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:176

Rett til adkomst for varelevering, renovasjonsbiler og andre spesialkjøretøy

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/747303-1/200  
19/08-2016

**Bestemmelse om veg**

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Grønvoll allé godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1177932-1/200  
19/12-2016

**Best. om adkomstrett**

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:219

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1177932-2/200  
19/12-2016

**Erklæring/avtale**

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:219

Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bebyggelse

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/48016-1/200  
16/01-2017

**Bestemmelse om veg**

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:219



Gjelder denne registerenheten med flere

**2021/802463-1/200**  
01/07-2021 21:00

**Bestemmelse om adkomstrett**

Kan ikke slettes uten samtykke fra:Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Rettighetshaver allmennheten

Gjelder denne registerenheten med flere

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.

---

Data uthentet: 25.10.2022 kl. 09:51

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Registerenhet: 301-130-104-0-1

Oppdatert per: 25/10-2022 09:51

---

## Grunndata

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

**1994/29728-1/105**  
09/06-1994

**Seksjonering**

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 3549/16522

**2016/877045-1/200**  
27/09-2016

**Resek/fjerning av seksjon**

Fjernet seksjon:

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 4059/16522

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 3549/12463

---

Data uthentet: 25.10.2022 kl. 09:51

## Hjemmelsopplysninger

### Grunndata:

**1994/29728-1/105**  
09/06-1994

#### Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 8914/16522

**2016/877045-1/200**  
27/09-2016

#### Resek/fjerning av seksjon

Fjernet seksjon:

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 4059/16522

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 8914/12463

### Rettighetshavere til eiendomsrett:

**2017/210713-1/200**  
09/03-2017

#### Hjemmel til eiendomsrett

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

Grenseveien 97 Næring AS

Org.nr: 918 648 151

Gjelder denne registerenheten med flere

## Heftelser

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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1958/14736-2/105</b><br>09/12-1958 | <b>Best. om vann/kloakkledn.</b><br>Med flere bestemmelser<br>Korrekt dok.nr. er iflg. pantebokskopien: 14729/1958<br>Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104<br>Gjelder denne registerenheten med flere                           |
| <b>1960/15339-3/105</b><br>06/12-1960 | <b>Bestemmelse om bebyggelse</b><br>Byggeforbud på nærmere angitt avstand<br>Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104<br>Gjelder denne registerenheten med flere                                                                    |
| <b>1961/7762-1/105</b><br>23/06-1961  | <b>Bestemmelse om bebyggelse</b><br>Bestemmelse om vannledning<br>Med flere bestemmelser<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet<br>Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104<br>Gjelder denne registerenheten med flere |
| 2016/1101053-2/200<br>28/11-2016      | <b>**Diverse påtegning</b><br>Punkt 4 i erklæringen er slettet.                                                                                                                                                                   |
| <b>1967/2214-1/105</b><br>15/02-1967  | <b>Bestemmelse om vannledn.</b><br>Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen<br>Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104<br>Gjelder denne registerenheten med flere                                                               |
| <b>1967/16911-1/105</b><br>30/11-1967 | <b>Best. om adkomstrett</b><br>Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet<br>Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104<br>Gjelder denne registerenheten med flere                                                              |
| <b>1968/9780-1/105</b><br>01/07-1968  | <b>Erklæring/avtale</b><br>Bestemmelse om trafostasjon/kiosk<br>Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104<br>Gjelder denne registerenheten med flere                                                                                 |
| <b>1969/16660-1/105</b><br>09/10-1969 | <b>Erklæring/avtale</b><br>Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.<br>Byggeforbud på nærmere angitt avstand<br>Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104<br>Gjelder denne registerenheten med flere           |
| <b>1985/59958-1/105</b><br>01/10-1985 | <b>Best. om vann/kloakkledn.</b><br>Med flere bestemmelser<br>Korrekt dok.nr. er iflg. pantebokskopien: 59958/1985.<br>Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:104                                                                     |

Gjelder denne registerenheten med flere

1997/64653-1/105  
17/10-1997

**Erklæring/avtale**

BEST.OM FJERNVARMERØR.

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver Oslo Energi Nett as

Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO ENERGI NETT AS OG

GRENSEVEIEN 97 ANS I FELLESSKAP.

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/762806-1/200  
24/08-2015

**Best. om adkomstrett**

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:1

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:2

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:3

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:4

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:5

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:6

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:7

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:10

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:12

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:13

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:14

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:15

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:18

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:19

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:20

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:150 Snr:21

Rett til adkomst for varelevering, renovasjonsbiler og andre spesialkjøretøy

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/762806-2/200  
24/08-2015

**Best. om adkomstrett**

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:176

Rett til adkomst for varelevering, renovasjonsbiler og andre spesialkjøretøy

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/747303-1/200  
19/08-2016

**Bestemmelse om veg**

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Grønvoll allé godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1177932-1/200  
19/12-2016

**Best. om adkomstrett**

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:219

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1177932-2/200  
19/12-2016

**Erklæring/avtale**

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:219

Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bebyggelse

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/48016-1/200  
16/01-2017

**Bestemmelse om veg**

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:139

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:130 Bnr:219

Gjelder denne registerenheten med flere

**2021/802463-1/200**  
01/07-2021 21:00

**Bestemmelse om adkomstrett**

Kan ikke slettes uten samtykke fra:Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Rettighetshaver allmennheten  
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

---

Data uthentet: 25.10.2022 kl. 09:53

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN  
Registerenhet: 301-130-104-0-2

Oppdatert per: 25/10-2022 09:51

---

## Grunndata

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

**1994/29728-1/105**  
09/06-1994

**Seksjonering**

Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 8914/16522

**2016/877045-1/200**  
27/09-2016

**Resek/fjerning av seksjon**

Fjernet seksjon:  
Snr: 3  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 4059/16522  
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:  
Snr: 2  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 8914/12463

---

Data uthentet: 25.10.2022 kl. 09:52



## Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Dato           | LOV-1997-06-13-43                  |
| Departement    | Justis- og beredskapsdepartementet |
| Sist endret    | LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021   |
| Ikrafttredelse | 01.07.1998                         |
| Rettet         | 01.07.2021 (faglige noter fjernet) |
| Korttittel     | Bustadoppføringslova – buofl       |

---

### Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

---

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenster), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

### Kapittel I. Verkeområde m.m.

## **§ 1. Verkeområde**

- Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar
- avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
  - avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

### **§ 1a. Burettslagbustader**

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

### **§ 1b. Eigarseksjonssameige**

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

## **§ 2. Partane**

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

## **§ 3. Avtalen**



Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følger av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

#### **§ 4. *Tilhøvet til anna lovgjeving***

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

#### **§ 5. *Vågnaden for sending av melding***

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

#### **§ 6. *Skadebotansvar***

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

#### **§ 6 a. *Bruk av elektronisk kommunikasjon***

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

## **Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren**

#### **§ 7. *Utføring og materialar***

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

#### **§ 8. *Plikt til fråråding***

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samråd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gane forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

## **§ 9. Endringar og tilleggsarbeid**

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjort skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

## **§ 10. Tida for utføring**

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot.

## **§ 11. Tilleggsfrist**

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

## **§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen**

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhaldet fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansforetak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansforetak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

## **§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar**

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestrøm, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

## **§ 14. Overtaking**

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

## **§ 15. Overtakingsforretning**

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

## **§ 16. Seinare synfaring**

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

## Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

### § 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarende så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

### § 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

### § 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

### § 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

## **§ 21. Verknadene av heving**

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggjeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

## **§ 22. Skadebot ved heving**

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

## **§ 23. Lemping av ansvar**

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

## **§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

# **Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting**

## **§ 25. Mangel**

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

## **§ 26. Manglande opplysningar**

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

## **§ 27. Urette opplysningar**

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

## **§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga**

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

## **§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel**

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

## **§ 30. Reklamasjon**

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga.

Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

### **§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

### **§ 32. Retting av mangel og skade**

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

### **§ 33. Prisavslag**

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

### **§ 34. Heving**



Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter § 21 tredje ledd.

### **§ 35. Skadebot ved mangel**

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samband med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

### **§ 36. Omfanget av ansvaret**

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapte arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

### **§ 37. Krav mot bakre ledd**

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følge av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

### **§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar**

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

### **§ 39. Rettsmangel**

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

### **§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband**

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedom.

## **Kapittel V. Forbrukarens yting**

### **§ 41. Fastsetjing av vederlaget**

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

## **§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid**

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

## **§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle**

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

## **§ 44. Vederlag for førebuing m.m.**

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

## **§ 45. Vågnaden for ytinga**

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

## **§ 46. Betalingstid**

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

## **§ 47. Forskotsbetaling**

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
- b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
- c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarende.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

## **§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr**

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

## **§ 49. Deponering av omtvista vederlag**

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

## **§ 50. Forbrukarens medverknad**

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

## **§ 51. Tilleggsfrist**

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

## Kapittel VI. Avbestilling

### § 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarende fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarende.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

### § 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarende.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

### § 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarende.

## Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

## **§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking**

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

## **§ 56. Stansing av arbeidet**

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarende.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarende dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

## **§ 57. Heving**

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaaden.

## **§ 58. Verknadene av heving**

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

## **§ 59. Rente og skadebot for rentetap**

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

## **Kapittel VIII. Langvarig avbrot**

### **§ 60. Langvarig avbrot**

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

## **Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent**

### **§ 61. Verkeområdet for kapitlet**

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

### **§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil**

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

### **§ 63. Reklamasjon**

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

## Kapittel X. Tvisteløysing

### § 64. *Tvisteløysing*

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningsslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvistestemnet.

<sup>0</sup> Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

## Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

### § 65. *Endringar i andre lover*

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: — — —

### § 66. *Ikraftsetjing*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.<sup>1</sup> Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

<sup>1</sup> Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.



# UTKAST

## VEDTEKTER

for

**Grønvollkvartalet hus A og E Eierseksjonssameie**  
**org. nr. <organisasjonsnummer>**

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Grønvollkvartalet hus A og E Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.202x.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 101 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (næring, handel, tjenester og bevertning, og barnehage), xx næringsseksjoner for overskuddsboder i eiendommen gnr. xxx, bnr. xxx i Oslo kommune.

Hus A: 63 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (næring, handel, bevertning, m.m.)  
Hus E: 38 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehage)

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av private uteareal, markterrasser, boder, tekniske rom o.l. og annet slik som angitt i seksjoneringsøknaden.

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

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

(5) Eiendommen gnr. xx, bnr. xx (utomhusarealet beliggende mellom bebyggelsen, heretter "**Uteeiendommen**") og nærmiljølokalet eies og disponeres i et tingsrettslig sameie av eierseksjonssameiene på Grønvollkvartalet i fellesskap. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til Uteeiendommen er regulert i vedtekter for Grønvollkvartalet Utomhussameie (heretter "**Utomhussameiet**").

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

#### 1-3 Sameiebrøk

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

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

#### **1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne**

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

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

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

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, dog med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23 annet ledd.

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

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

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

#### **3-1 Rett til bruk**

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

Takterrassen i hus A er til felles bruk for alle boligseksjonene i eierseksjonssameiene innenfor Grønvollkvartalet.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal. Næringsseksjonene plikter å følge offentligrettslige lover og regler for virksomhetsskilt, inkludert relevante veiledere for dette utgitt av relevante bygningsmyndigheter i Oslo kommune.
- 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, og for evt. følgeskader dette medfører.

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

Næringsseksjon (barnehage) kan foreta nødvendig endringer av uteareal som omfattes av seksjonens bruksrett, jf. punkt 3-2 nedenfor, og som er begrunnet i HMS-messige årsaker og/eller offentlige pålegg og krav, uten forhåndsgodkjenning fra styret. Videre kan denne næringsseksjonen (barnehage) fritt utføre endringer på utearealet såfremt endringen ikke medfører en vesentlig endring av installasjonens plassering, størrelse og funksjon som vil påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

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

### **3-2 Enerett til bruk**

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6. ledd har næringsseksjonene (næring, handel og bevertning), næringsseksjon (barnehage) og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Næringsseksjonene xx og xx (næring, handel og bevertning) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, søppelrom og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.
- Utvendig areal til uteservering utenfor hus A mot gangvei (GG 2).

Næringsseksjon xx (barnehage) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, trappeløp, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.

Utvendig lekeareal på bakkeplan er seksjonert som en tilleggsdel grunn og en del av seksjonen. Lekearealet skal allikevel være tilgjengelig for områdets beboere utenfor åpningstidene til barnehagen, ved arrangementer i regi av barnehagen utenom åpningstid og ved vedlikeholdsarbeider.

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasse, , heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

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

### **3-3 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Eventuelle ordensregler kan ikke innskrenke en seksjonseiers rettslig råderett over- eller bruk av egen seksjon.(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

(1) Garasjeanlegget under bebyggelsen i Grønvollkvartalet er organisert i et eget tingsrettslig sameie (Grønvollkvartalet Garasjesameie) og utgjør en egen anleggseiendom, gnr. xx, bnr. xx (heretter "**Garasjeanlegget**"). Garasjeanlegget innbefatter kjellerarealer med parkeringsplasser, sykkelparkering og ev. andre fellesfunksjoner. Eierseksjonssameiene (hus A og E, hus C og D, og hus B) har rett til bruk av fellesarealer, sykkelparkering og tekniske rom e.l. som betjener eiendommene over bakken og har adkomstrett til disse.

(2) Alle seksjonseiere i Grønvollkvartalet som har ervervet en parkeringsplass eier en ideell andel av Garasjeanlegget. De som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget.

(3) Rettslige disposisjoner, utleie, bruk, drift og vedlikehold mv. av Garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for Garasjesameiet. Punktene 4-2 til 4-4 under er en gjengivelse fra garasjesameienes vedtekter og derfor kun til orientering.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Garasje plass kan dersom den ikke følger en bolig- eller næringsseksjon ved salg, kun overdras/selges til andre seksjonseiere i eierseksjonssameier innenfor Grønvollkvartalet (hus A og E, hus C og D eller hus B). Garasje plass for bolig- eller næringsseksjonene kan kun leies ut sammen med seksjonen eller til andre eiere av bolig- eller næringsseksjoner eller beboere innenfor Grønvollkvartalet (hus A og E, hus C og D eller hus B).

### **4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

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

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene (næring, handel og servering) og næringsseksjon (barnehage) har overflatevedlikeholdsplikt for «sine» fasader i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører til sin seksjon, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjonene (næring, handel og servering) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til xx meter fra fasade.

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Felleskostnader**

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

(2) Næringsseksjonene xx og xx (næring, handel og servering) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

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

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

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

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

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

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

Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som tilleggsdel. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

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

- Generell skadedyrbekjempelse



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

(7) Følgende kostnader skal fordeles likt for samtlige seksjoner:

- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til energiavregning, telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift

(8) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(9) 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.

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

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

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

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

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

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

## **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

## **8-3 Styrets oppgaver**

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

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

## **8-5 Inhabilitet**

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

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

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

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

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

## **9. Årsmøtet**

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

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme.

Næringsseksjonene har følgende stemmer:

- Seksjon xx har xx stemmer
- Seksjon xx har xx stemme
- Seksjon xx har xx stemmer

Stemmetallet er basert på eierbrøken.

Næringsseksjoner for boder har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

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

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om;

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

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

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

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan 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, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

### **11-3 Plikt til medvirkning**

Inntil prosjektet Grønvollkvartalet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å la utbygger eventuelt den dette selskapet utpeker, vederlagsfritt benytte deler av sameiets fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Bestemmelsen i dette punkt 11-3 bortfaller uten behandling i årsmøtet når prosjektet Grønvollkvartalet er ferdigstilt.

ooOoo

### **Vedlegg**

- 1 Enerett til bruk av fellesareal for bolig og næring.
- 2 Vedtekter for Grønvollkvartalet hus A og E garasjesameie



## GRØNVOLLKVARTALET HUS A OG E - DRIFTSBUDSJETT

| DRIFTSINNTEKTER              |                                         | SUM ALLE         | Avdeling<br>BOLIG | Avdeling<br>NÆRING | Avdeling<br>BARNEHAGE |
|------------------------------|-----------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| Innkrevde felleskostnader    |                                         | 5 707 800        |                   |                    |                       |
|                              | Felleskostnader brøkdelt                | 3 411 720        | 3 179 880         | 76 860             | 154 980               |
|                              | Felleskostnader likedelt                | 393 120          | 381 780           | 7 560              | 3 780                 |
|                              | A konto energi (fjernvarme)             | 1 599 960        | 1 445 400         | 51 240             | 103 320               |
|                              | Bredbånd                                | 303 000          | 303 000           | 0                  | 0                     |
| Andre inntekter              |                                         | 0                |                   |                    |                       |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>   |                                         | <b>5 707 800</b> | <b>5 310 060</b>  | <b>135 660</b>     | <b>262 080</b>        |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>       |                                         |                  |                   |                    |                       |
| Personalkostnader            |                                         | 22 000           | 21 365            | 423                | 212                   |
|                              | 5400 Arbeidsgiveravgift                 | 22 000           | 21 365            | 423                | 212                   |
| Styrehonorar                 |                                         | 156 000          | 151 500           | 3 000              | 1 500                 |
|                              | 530 Styrehonorar                        | 156 000          | 151 500           | 3 000              | 1 500                 |
| Revisjonshonorar             |                                         | 10 000           | 9 712             | 192                | 96                    |
|                              | 671 Revisorhonorar                      | 10 000           | 9 712             | 192                | 96                    |
| Forretningsførerhonorar      |                                         | 139 000          | 134 990           | 2 673              | 1 337                 |
|                              | 670 Forretningsførerhonorar             | 139 000          | 134 990           | 2 673              | 1 337                 |
| Konsulent og forvaltn.tjen   |                                         | 50 000           | 48 558            | 962                | 481                   |
|                              | 673 Konsulenthonorar                    | 50 000           | 48 558            | 962                | 481                   |
| Drift og vedlikehold         |                                         | 925 000          | 1 023 165         | 17 184             | 34 651                |
|                              | 6601 D/V bygninger                      | 125 000          | 107 722           | 5 728              | 11 550                |
|                              | 6602 D/V bygninger - boligdel           | 150 000          | 300 000           | 0                  | 0                     |
|                              | 6602 D/V VVS                            | 50 000           | 43 089            | 2 291              | 4 620                 |
|                              | 6603 D/V elektro                        | 50 000           | 43 089            | 2 291              | 4 620                 |
|                              | 6604 D/V Grønvollkvarålet utomhussameie | 200 000          | 200 000           | 0                  | 0                     |
|                              | 6606 D/V heiser                         | 100 000          | 100 000           | 0                  | 0                     |
|                              | 6608 D/V fyringsanlegg                  | 50 000           | 43 089            | 2 291              | 4 620                 |
|                              | 6609 D/V brannsikring                   | 100 000          | 86 177            | 4 583              | 9 240                 |
|                              | 6612 D/V ventilasjonsanlegg - boligdel  | 100 000          | 100 000           | 0                  | 0                     |
|                              | 6614 D/V garasjeanl.                    | 0                | 0                 | 0                  | 0                     |
| Forsikringer                 |                                         | 225 000          | 193 899           | 10 311             | 20 790                |
|                              | 7501 Forsikring bygninger               | 225 000          | 193 899           | 10 311             | 20 790                |
| Festeavgift                  |                                         | 0                | 0                 | 0                  | 0                     |
| Kommunale avgifter           |                                         | 900 000          | 900 000           | 0                  | 0                     |
|                              | 7721 Vann- og avløpsavgift              | 550 000          | 550 000           | 0                  | 0                     |
|                              | 7723 Feieavgift                         | 0                | 0                 | 0                  | 0                     |
|                              | 7724 Renovasjonsavgift                  | 350 000          | 350 000           | 0                  | 0                     |
|                              | 7720 Eiendomsskatt                      | 0                | 0                 | 0                  | 0                     |
| Kostnader sameie/vel         |                                         | 0                | 0                 | 0                  | 0                     |
| Energi / fyring              |                                         | 1 899 960        | 1 703 932         | 64 988             | 131 041               |
|                              | 620 Elektrisk energi                    | 300 000          | 258 532           | 13 748             | 27 721                |
|                              | 628 Fjernvarme                          | 1 599 960        | 1 445 400         | 51 240             | 103 320               |
| Bredbånd                     |                                         | 303 000          | 303 000           | 0                  | 0                     |
| Andre driftskostnader        |                                         | 491 000          | 459 437           | 10 618             | 20 944                |
|                              | 630 Lokalleie                           |                  |                   |                    |                       |
|                              | 632 Container (glass og papp)           |                  |                   |                    |                       |
|                              | 651 Verktøy redskap                     |                  |                   |                    |                       |
|                              | 655 Driftsmaterialer                    | 25 000           | 21 544            | 1 146              | 2 310                 |
|                              | 674 Vaktmester tjenester                | 150 000          | 129 266           | 6 874              | 13 860                |
|                              | 6741 Vakthold                           | 0                | 0                 | 0                  | 0                     |
|                              | 677 Renhold - boligdel                  | 250 000          | 250 000           | 0                  | 0                     |
|                              | 678 Snørydding og gressklipping         | 50 000           | 43 089            | 2 291              | 4 620                 |
|                              | 679 Andre fremmede tjenester            | 0                | 0                 | 0                  | 0                     |
|                              | 687 Andre kostn tillitsvalgte           | 0                | 0                 | 0                  | 0                     |
|                              | 689 Andre kontorkostnader               | 10 000           | 9 712             | 192                | 96                    |
|                              | 694 Porto                               | 1 000            | 971               | 19                 | 10                    |
|                              | 777 Bank og kortgebyr                   | 5 000            | 4 856             | 96                 | 48                    |
|                              | 778 Velferdskostnader                   | 0                |                   |                    |                       |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>   |                                         | <b>5 120 960</b> | <b>4 949 558</b>  | <b>110 351</b>     | <b>211 051</b>        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>        |                                         | <b>586 840</b>   | <b>360 502</b>    | <b>25 309</b>      | <b>51 029</b>         |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOST</b> |                                         |                  |                   |                    |                       |
| Finansinntekter              |                                         | 2 000            | 1 724             | 92                 | 185                   |
| Finanskostnader              |                                         | 0                |                   |                    |                       |
| <b>RES. FINANSINN./-KOST</b> |                                         | <b>2 000</b>     | <b>1 724</b>      | <b>92</b>          | <b>185</b>            |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>           |                                         | <b>588 840</b>   | <b>362 226</b>    | <b>25 401</b>      | <b>51 214</b>         |

61,52 %      4,31 %      8,70 %

|                        |               |              |                 |
|------------------------|---------------|--------------|-----------------|
| <b>Forutsetninger:</b> | <b>Antall</b> | <b>BRA</b>   |                 |
| Boligseksjoner         | 101           | 8 030        | 86,18 %         |
| Næring -               | 2             | 427          | 4,58 %          |
| Næring - barnehage     | 1             | 861          | 9,24 %          |
| <b>SUM</b>             | <b>104</b>    | <b>9 318</b> | <b>100,00 %</b> |

**Felleskostnader:**

|                                      |                        |                 |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------|
| Bolig - felleskostnader brøkdelt     | kr 33,0 kvm / mnd      | Likt pr seksjon |
| Næring - felleskostnader brøkdelt    | kr 15,0 kvm /mnd       | Brøk            |
| Barnehage - felleskostnader brøkdelt | kr 15,0 kvm / mnd      | Bolig           |
| Bolig, Næring, Barnehage - likedelt  | kr 315,0 seksjon / mnd | Forbruk         |
| Fjernvarme Bolig                     | kr 15,0 kvm / mnd      |                 |
| Fjernvarme Næring                    | kr 10,0 kvm / mnd      |                 |
| Fjernvarme Barnehage                 | kr 10,0 kvm / mnd      |                 |
| Bredbånd - bolig stipulert           | kr 250,0 seksjon / mnd |                 |

Startkapital til sameiet utgjør 2 \* kr 33 pr kvm og vil kreves inn i tillegg til de ordinære felleskostnadene etter overtagelse.  
Felleskostnader for garasjeplass er stipulert til kr 250 pr. plass. Lading av elbil betales etter målt forbruk.

**Forbehold:**

Delte er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.