



KIRKEHAUGSVEIEN 2-4

19 NYE BOLIGER

Leiligheter og rekkehus
med utsikt mot Oslofjorden.



Innhold

4	Prosjektet
12	Arkitekten
14	Landskapsplan
18	Nærområdet
30	Kart
32	Nabolagsprofil
34	Leilighetene
44	Plantegninger leiligheter
52	Rekkehusene
60	Plantegninger rekkehus
76	Nabolagsprofil
82	Fordeler med å kjøpe nytt
84	Kjøpsprosess
84	Leveransebeskrivelse
88	Romskjema
90	Salgsoppgave
102	Vedtekter
118	Driftbudsjett
120	Megler kontakt



Topp moderne
leiligheter og rekkehus,
med vid utsikt mot
sørvest og Oslofjorden.

kirkehaugsveien.no

Bildet er kun ment som en illustrasjon avvik vil forekomme.

19 nye boliger

Kirkehaugsveien 2-4 ligger på brinken mellom det etablerte villaområdet i Kirkehaugsveien og nye Lilleaker, med vid utsikt mot sørvest og Oslofjorden.



LEILIGHETER OG REKKEHUS

Den nordlige delen av bebyggelsen er planlagt oppført i tre malt i varm farge, med romslige vinterhager mot øst og utsikt og kveldssol mot vest. Bebyggelsen trapper seg ned og følger terrenget. Det blir romslige lekearealer mellom bebyggelsen og Kirkehaugsveien i øst, og private hager mot grøntområdet ovenfor Lilleakerveien i vest.

Leilighetsbygget er planlagt i mur, i rød tegl. Alle leilighetene har balkong på ca. 8 kvm mot vest, og lyse vinterhager mot øst.

Leiligheter med fantastisk utsikt

Store vindusflater slipper inn lyset og åpner rommet mot den fantastiske utsikten over Oslofjorden.



Bildet er kun ment som en illustrasjon avvik vil forekomme



Kun til illustrasjon avvik vil forekomme.



ARKITEKTENS VISJON

Morgenkaffe i vinterhagen, solnedgang over fjorden

På kanten av Kirkehaugen ligger mye til rette for et god tilværelse mellom den aktive byen og et rolige villaområde.

Vi har ønsket at alle boligene skal få opplevelser fra to verdener og kvaliteter fra begge sider: på den ene siden, adkomst fra en hyggelig lokal gate og morgensol, på den andre siden: oppholdsrom og private uteområder vendt ut mot vid utsikt og kveldssol. For at det skal skapes et bomiljø, har vi tro på variasjon og mangfold. Derfor har vi lagt opp til leiligheter og rekkehus med et stort spenn av størrelser, egnet for enslige, par og barnefamilier. Boligene er veldig forskjellige, men felles for dem er at de har tilgang på flere uteområder: Leilighetene har både verandaer mot vest, vinterhager mot øst og felles takterrasse med 360 graders utsikt. Rekkehusene har

også vinterhager som kan fungere som veksthus eller orangerier, og som kan strekke verandalivet fra tidlig vår til sen høst. I tillegg har de nederste enhetene lune hager mot vest, mens de øverste både har atrier og private takterrasser.

Vi ønsker å bygge med skikkelige, klimavennlige og holdbare materialer som er tilpasset områdets karakter. Leilighetsbygget har fasader i rød tegl, og rekkehusene som trapper seg nedover med terrenget, bygges i tre. Store vinduer åpner bebyggelsen mot omgivelsene. Uteområdene skal være frodige og grønne med varige materialer, trapper i betong og rekkverk i slankt stål.

Vi ser frem til at dere flytter inn og fyller prosjektet med liv.

TANJA LIE, LIE ØYEN ARKITEKTER

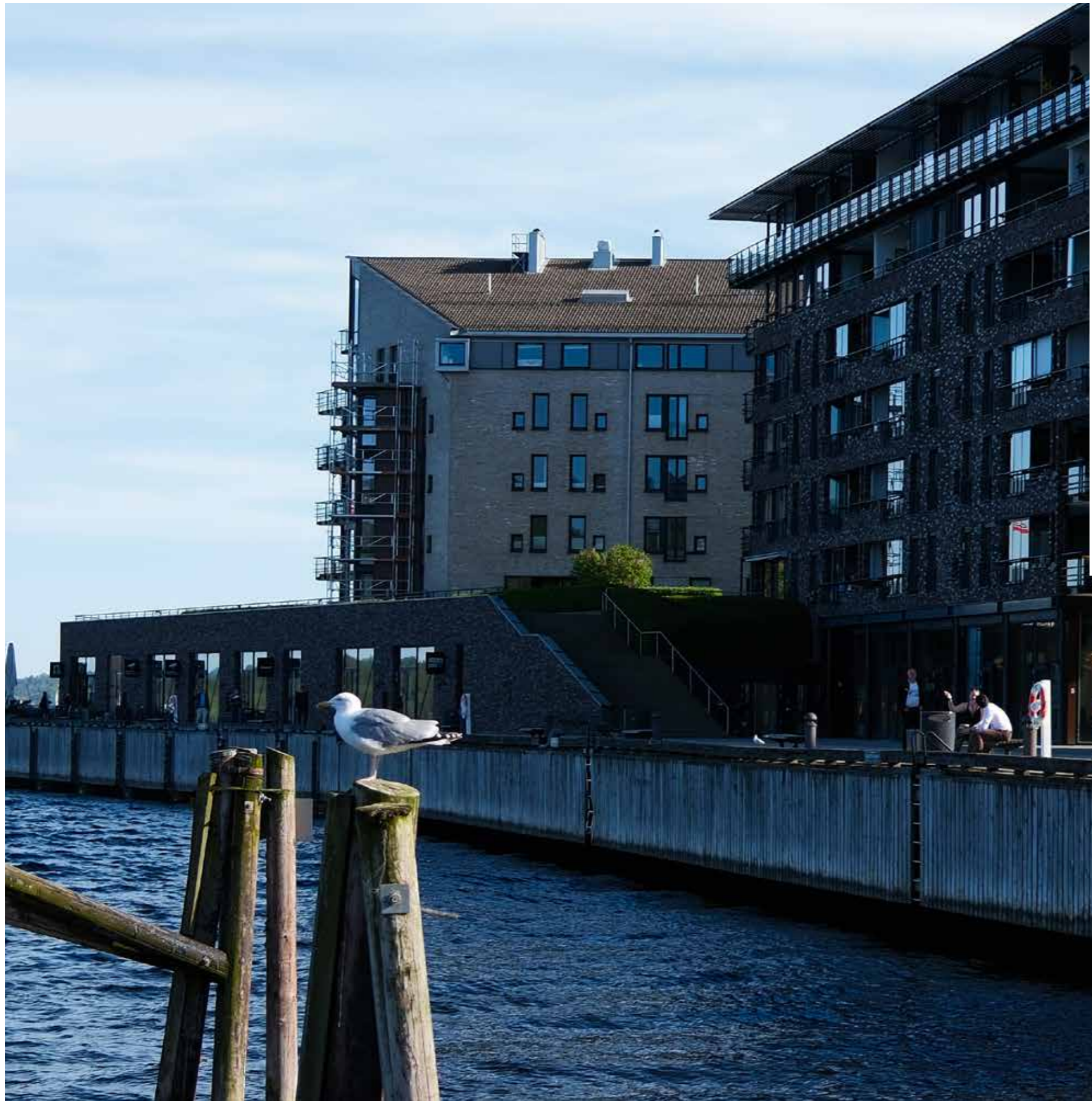
Landskapsplan



Kun til illustrasjon avvik vil forekomme.

Takterrasser med
360 graders utsikt





BO RETT VED LYSAKER STASJON OG BRYGGE OG CC VEST

Beliggenheten er både sentral og spektakulær.

Boligene blir liggende 150 meter fra togstasjonen. Med den nye T-banen fra Lysaker er man på Majorstuen på ti minutter. CC Vest ligger rett over veien, og det er bare et par hundre meters rusletur ned langs Lysakerelva til Sollerudstranda og båthavnen.

Fortetting i kollektivknutepunktene for å redusere bilbruk og fremme bruk av kollektivtransport, gange og sykkel er en overordnet byutviklingsstrategi i Oslo kommune, skriver fagkyndig Lie Øyen arkitekter i planforslaget. En tilværelse der man kan nå både uteliv, handel og rekreasjon langs sjøen til fots, gir også livskvalitet for den enkelte.





Møllefossen Cafe



SATS på CC Vest



Klesbutikk Zant

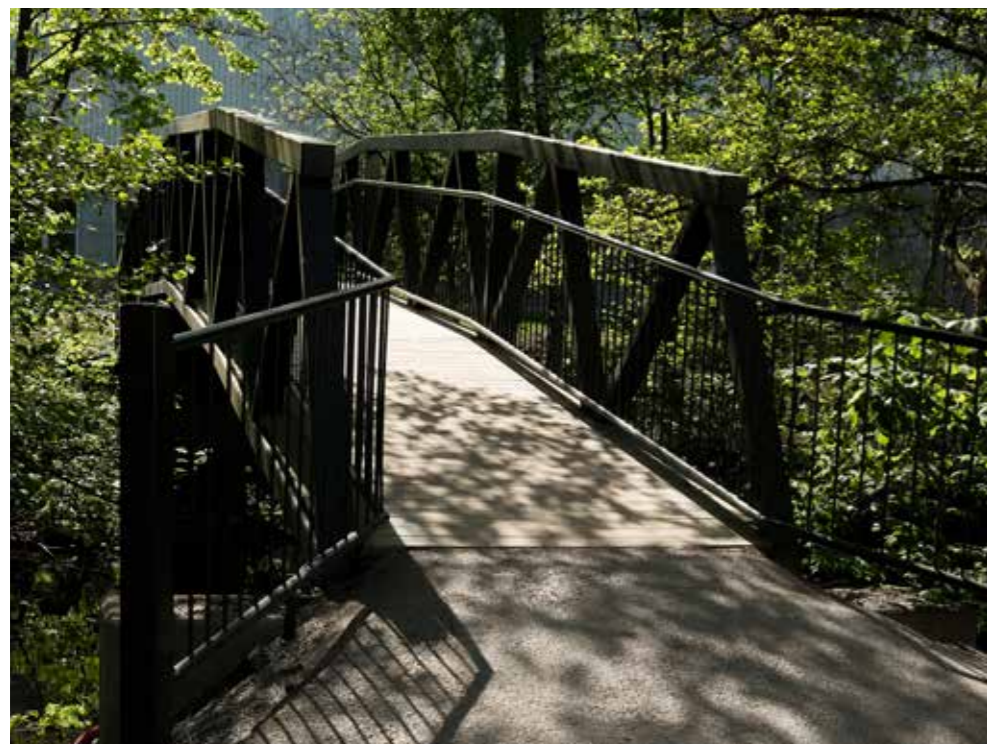
I NÆRHET AV ALT

Kirkehaugsveien 2-4 ligger på Lilleaker i Oslo, i nærheten av Lysaker kollektivknutepunkt. Området er kjent for sin attraktive beliggenhet med nærhet til sjøen og gode transportforbindelser.

I umiddelbar nærhet finner du kjøpesenteret CC Vest, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. Området rundt Lysaker og Lilleaker er også kjent for sine grønne omgivelser, med flere parker og turstier som gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv.

For de som pendler, gir nærheten til Lysaker stasjon enkel tilgang til både tog, buss og flytog, noe som gjør det lett å komme seg til Oslo sentrum og andre destinasjoner.

Alt i alt tilbyr Kirkehaugsveien 2-4 en attraktiv beliggenhet med nærhet til både byliv og naturopplevelser.



Grønn Café



Grønn Café

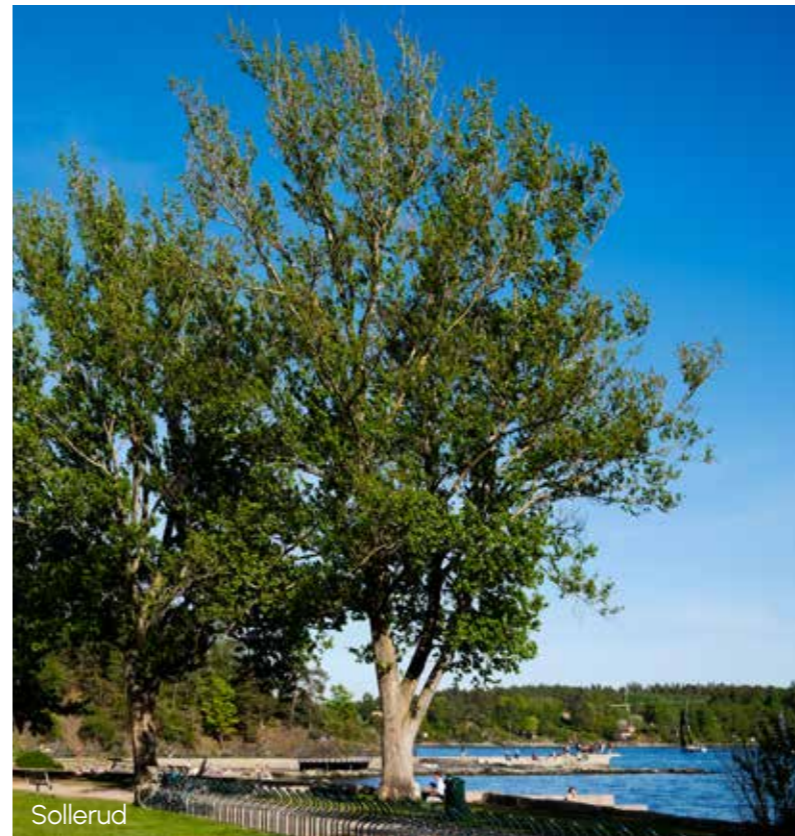




Sollerud strand og båthavn



Møllefossen Cafe



Sollerud



Fjordtokt båt og badstu på Lysaker



Vakker kyststi fra Lysaker til Fornebu - ta en sykkel tur via Skøyen og inn til Tjuvholmen.



Møllefossen Cafe



PIER 31 restaurant



Fornebu beach volleyballbane



Fisking i Lysakerelven



Lysaker havn



Grønn Café



Pizza da Mimmo - pizzarestaurant på Lilleaker



Flotte turstier på Lysaker

RETT VED LYSAKER STASJON OG BRYGGE

Beliggenheten er både sentral og spektakulær.

Boligene blir liggende 150 meter fra togstasjonen. Med den nye T-banen fra Lysaker er man på Majorstuen på ti minutter. CC Vest ligger rett over veien, og det er bare et par hundre meters rusletur ned langs Lysakerelva til Sollerudstranda og båthavnen.

Fortetting i kollektivknutepunktene for å redusere bilbruk og fremme bruk av kollektivtransport, gange og sykkel er en overordnet byutviklingsstrategi i Oslo kommune, skriver fagkyndig Lie Øyen arkitekter i planforslaget. En tilværelse der man kan nå både uteliv, handel og rekreasjon langs sjøen til fots, gir også livskvalitet for den enkelte.



BO NÆR SJØEN

Kirkehaugsveien 2–4 ligger i et svært attraktivt område mellom Lysaker og Lilleaker, med kort vei til sjøen og flere av Oslos mest populære rekreasjonsområder langs fjorden. Her får beboerne tilgang til flotte badeplasser, hyggelige turløyper og vakre naturområder – alt innen få minutters rekkevidde.

STRENDER OG BADEPLASSER I NÆRHETEN

Sollerudstranda

Den nærmeste og mest populære lokale stranden. Her finner du sandstrand, gressplen, brygge, toalettfasiliteter og et rolig, familievennlig miljø. Perfekt til både bading, soling og piknik.

Sollerud badehus & Sollerudvika

Et sjarmerende og historisk badested med strand, svaberg og grøntarealer. Et ideelt sted å nyte sommerdager ved vannet.

The Well Beach Club / Fornebulandet kystlinje

Hele Fornebu-området byr på en rekke flotte badeplasser og kyststier – blant annet Nansenparken, Rolfsbukta, Størøyodden og Fornebu Sjøbad. Her kan du bade, jogge, sykle eller ta en avslappende spasertur langs fjorden.

Turløyper og rekreasjon

Langs Lysakerelven finner du en av Oslos mest idylliske turveier, med skog, fossefall og brosteiner – perfekt for joggeturer, søndagsturer eller en liten pause i naturen.

På Fornebulandet får du milevis med turstier, flotte utsiktspunkter og kystnatur hvor fuglelivet og åpne landskap skaper en helt unik atmosfære.

Båtliv og marinaer

Med nærhet til Oslofjorden har du også kort vei til flere marinaer og båtplasser. Lysaker Brygge, Rolfsbukta Marina og nærliggende småbåthavner gir gode muligheter for båtliv, seiling og vannsport. Herfra kan du enkelt utforske øyene i Oslofjorden og alt fjorden har å by på.

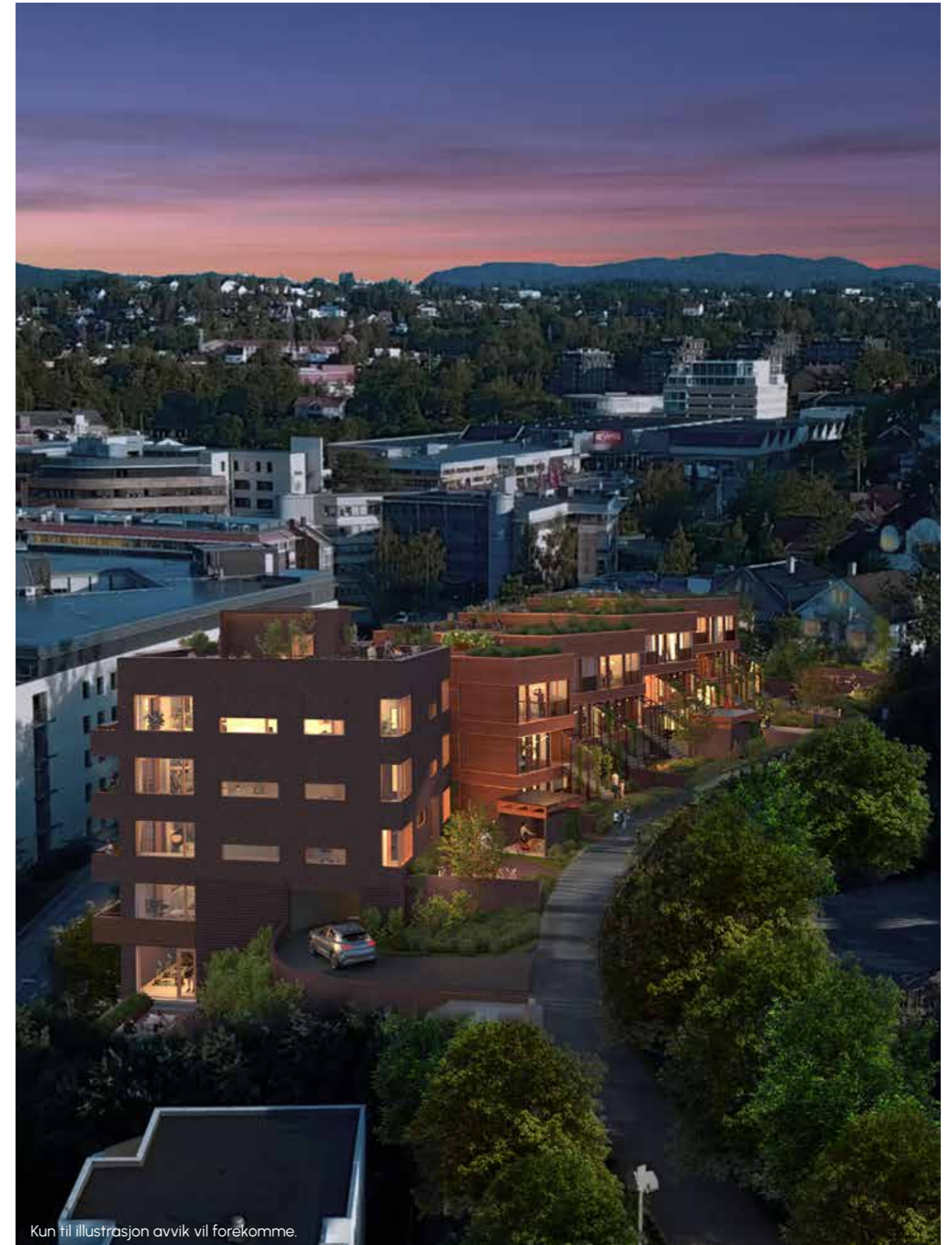
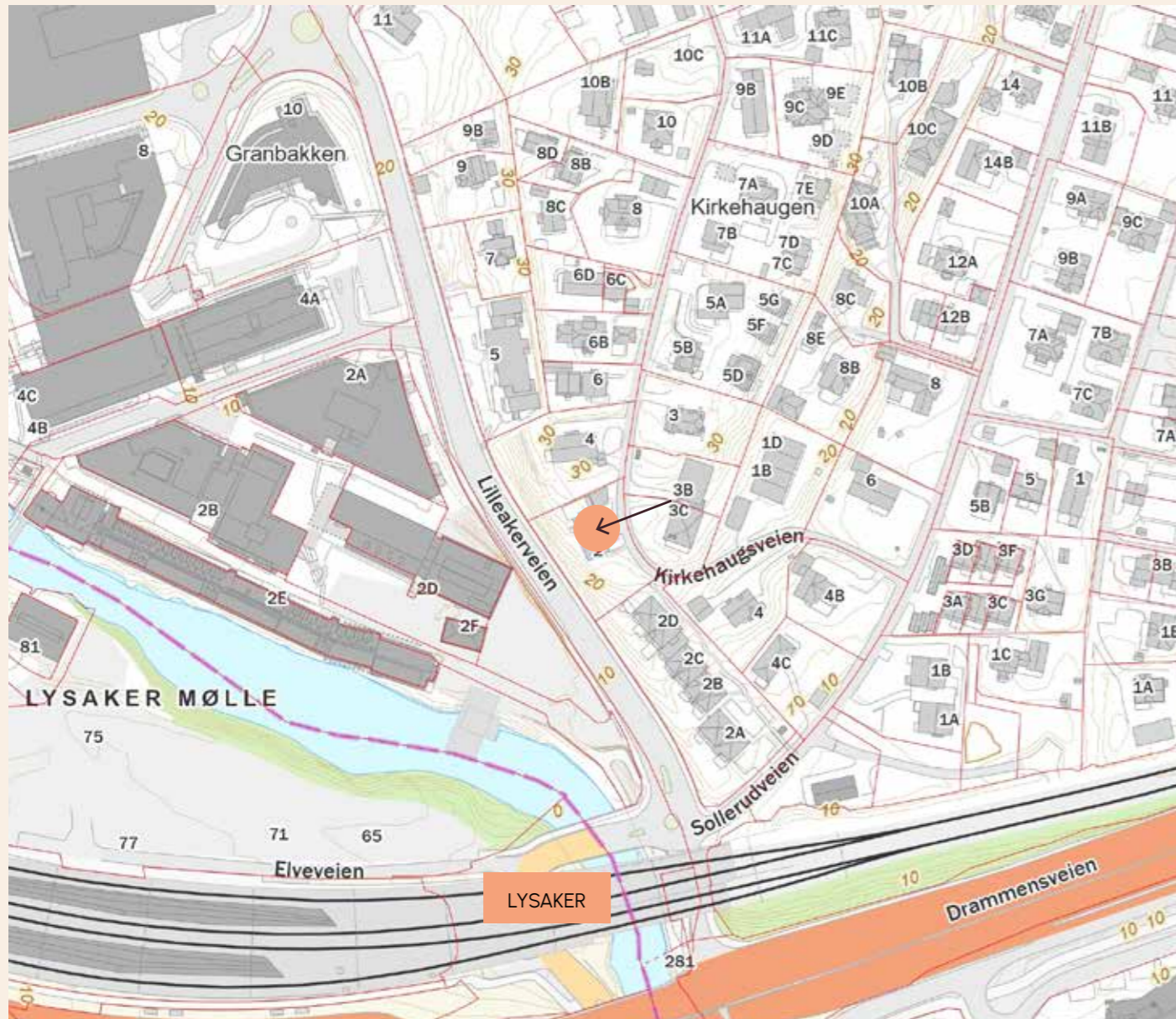


Sollerudstaranda

- gåavstand fra boligene



Beliggenhet- Kirkehaugsveien 2-4



Kun til illustrasjon avvik vil forekomme.



Velkommen inn i leilighetene

Luftig plassert på Kirkehaugen ligger fem flotte leiligheter med en solrik og tilbaketrukket beliggenhet. Adkomsten er trinnfri fra den hyggelige boligkaten Kirkehaugsveien, hvor man kommer inn via romslig heis og trapp. Man kan også gå tørrskodd rett fra parkeringskjelleren med heis opp til egen etasje. Den høye beliggenheten gir vakker utsikt i flere retninger – både fra leilighetene og fra den generøse felles takterrassen. Alle leilighetene har privat balkong mot sørvest og en lys glassveranda mot nordøst.

Oppholdsrommene har en behagelig takhøyde på 2,6 meter som gir luftig romfølelse. Materialene er valgt med omtanke: énstavs eikeparkett i

oppholdsrom gir varme og eleganse, mens badene har gjennomfargede keramiske fliser av høy kvalitet. Dører leveres i eikefinér. Der kjøkkenet ligger mot sør, får man både sollys og utsikt rett inn på arbeidsbenken. Innredningen er moderne fra HTH, modell Focus, med beige lakkert overflate, dempede skuffer, integrerte kvalitetshvitevarer og benkeplate i lys Corestone-kompositt.

Flere av leilighetene opptar hele etasjen og får lys og utsyn fra alle fire himmelretninger. De mindre leilighetene har også sjenerøse lysforhold med utsikt i tre retninger. Resultatet er nesten en eneboligfølelse – i én og samme etasje.





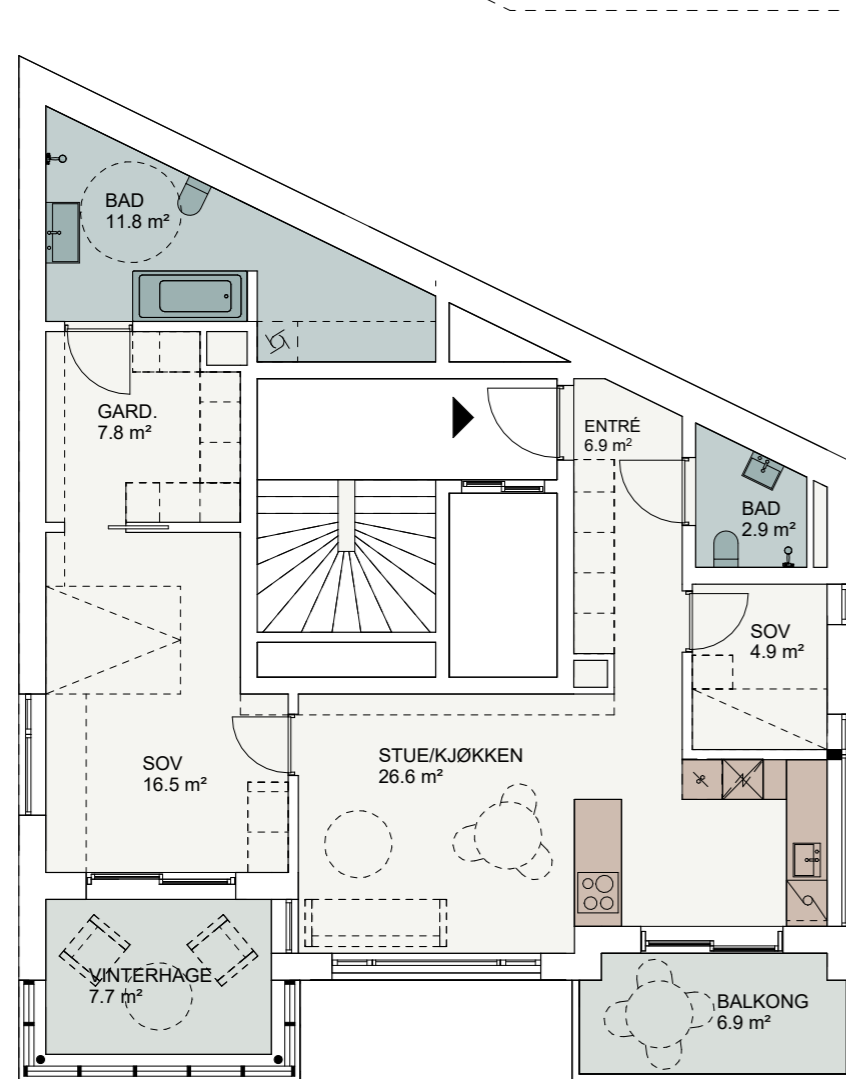
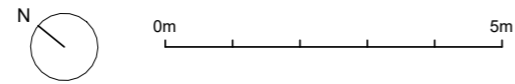
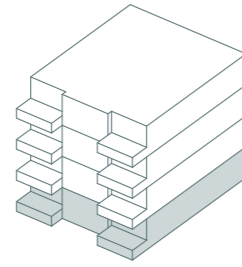




PLANTEGNINGER
LEILIGHETENE

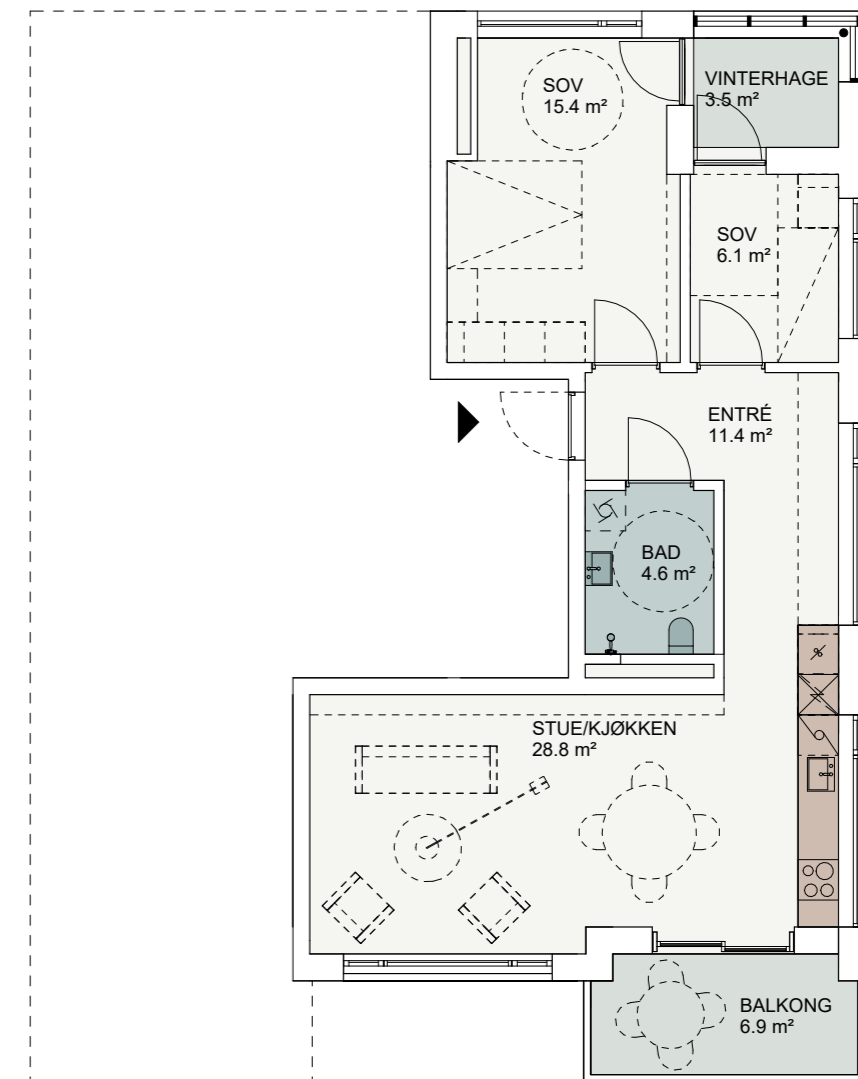
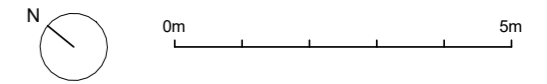
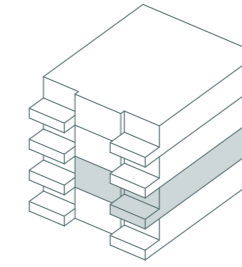
L101

Etasje: 1
Rom: 3
BRA-i: 82,8 KVM
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 7,7 kvm
TBA: 6,9 kvm



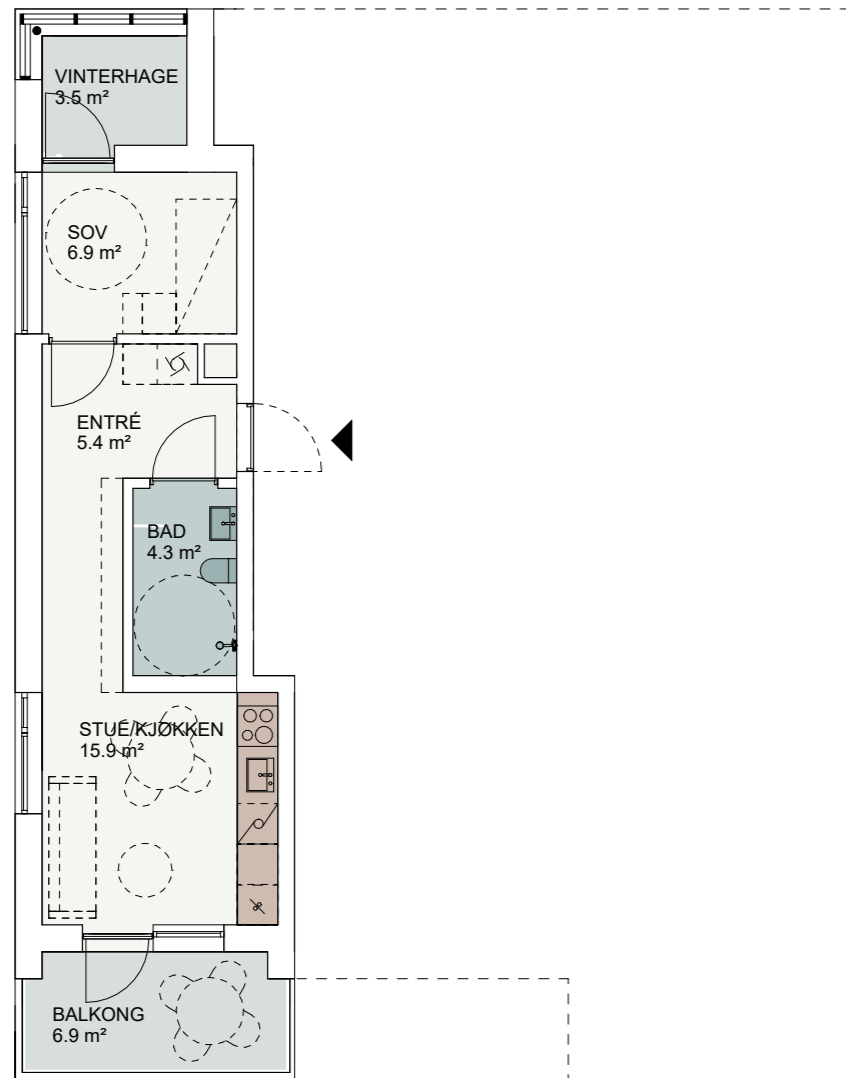
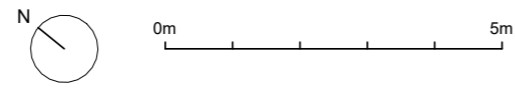
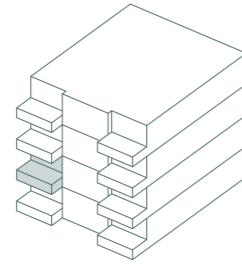
L201

Etasje: 2
Rom: 3
BRA-i: 69,8 KVM
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 3,5 kvm
TBA: 6,9 kvm



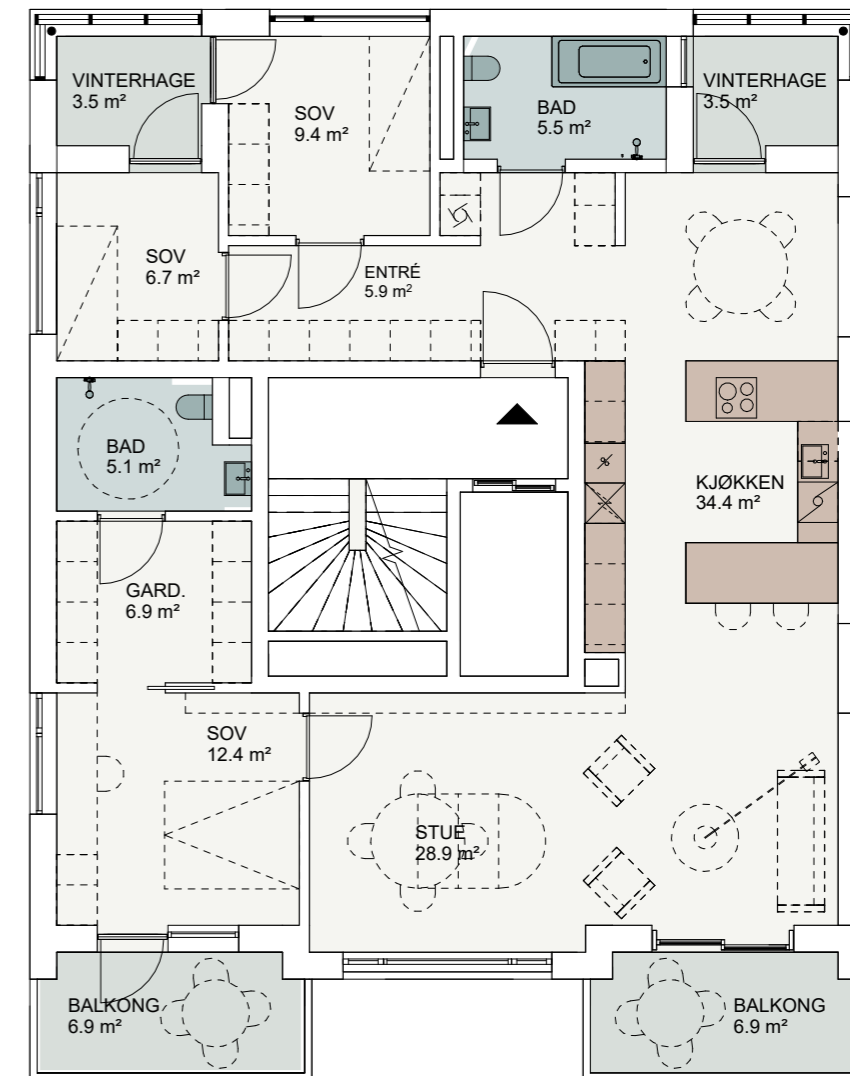
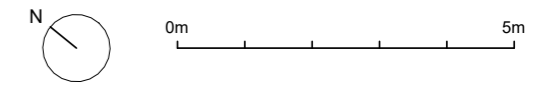
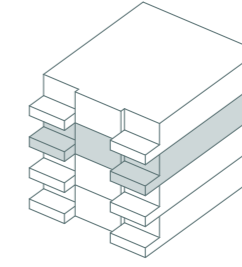
L202

Etasje: 2
Rom: 2
BRA-i: 34,4 KVM
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 3,5 kvm
TBA: 6,9 kvm



L301

Etasje: 3
Rom: 4
BRA-i: 120 KVM
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 7 kvm
TBA: 13,8 kvm



L401

Etasje: 4

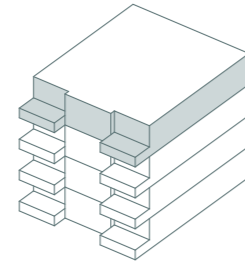
Rom: 4

BRA-i: 120 KVM

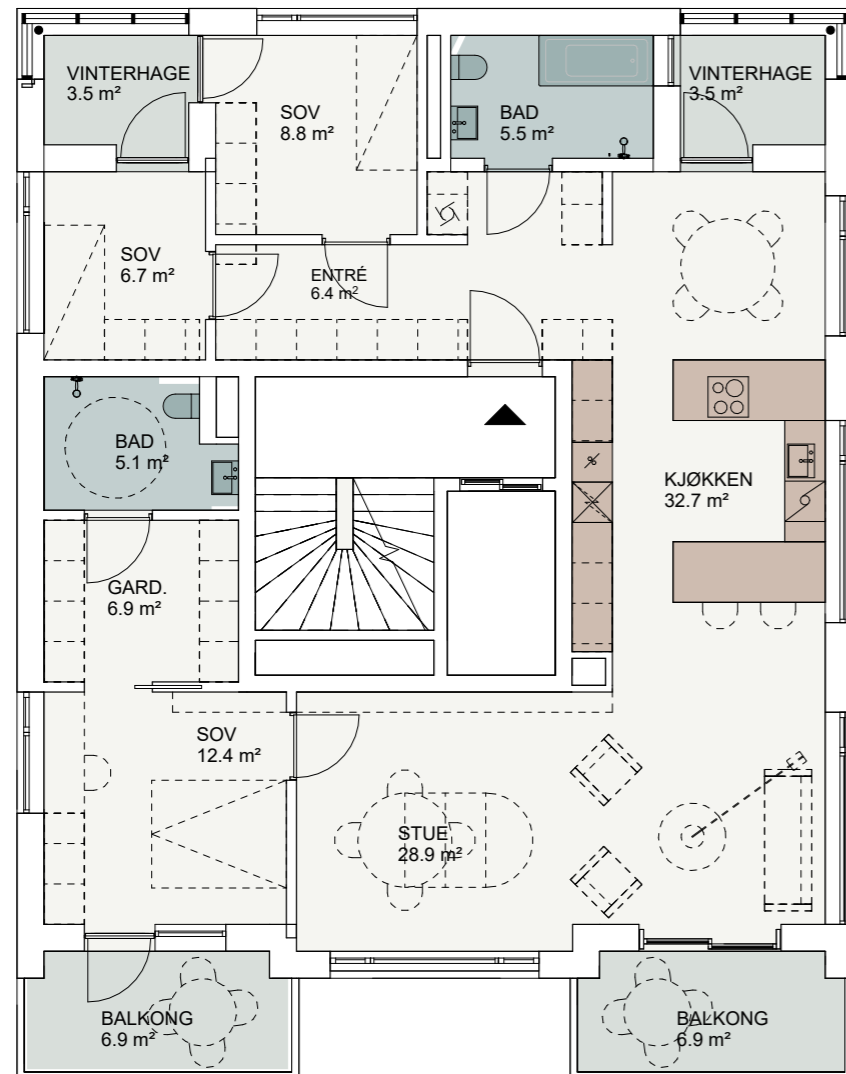
BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 7 kvm

TBA: 13,8 kvm



0m 5m



Kun til illustrasjon avvik vil forekomme.



Rekkehus

Leiligheter

Kun til illustrasjon avvik vil forekomme.



Kun til illustrasjon avvik vil forekomme.

Velkommen inn i rekkehusene

Rekkehusene er større enn man skulle tro. Selv om de vender mot felles grøntareal med lekeplass, beplantning og adkomst fra Kirkehaugsveien i to-tre etasjer, strekker byggene seg faktisk over hele fire etasjer med åpne fasader mot vest. Resultatet er «doble rekkehus» med gjennomtenkte planløsninger og gode boliger over to nivåer.

Vil du bo høyt og luftig i de øverste to etasjene? Da går du opp en halv trapp fra fellesområdet og inn til en romslig soveromsetasje, før du fortsetter videre til toppplanet. Her ligger kjøkkenet mot øst, adskilt fra stuen mot vest av et fredelig, solrikt og privat atrium. Fra atriet fører en trapp videre opp til en egen takterrasse – perfekt for både grønne prosjekter og lange middager i kveldssolen.

Foretrekker du et mer bakkenært liv, i de nederste to etasjene? Da ankommer du

hjemmet ditt en halv trapp ned, langs en liten privat forhage. En trapp videre ned åpner stuen seg mot en solrik uteplass vendt mot vest. En naturlig terrengkant skjærer markterrassen fra grøntområdet som skråner ned mot Lilleakerveien.

Begge boligtypene har glassverandaer mot øst som forlenger sommersesongen og gir ekstra lys og romfølelse.

Innvendig er det gjennomgående god takhøyde og materialer av høy kvalitet: énstavs eikeparkett i alle oppholdsrom, gjennomfargede keramiske fliser på bad og eikefinér på dørene. Kjøkkenet leveres med moderne innredning fra HTH, modell Focus, i beige lakkert overflate med dempede skuffer, integrerte hvitevarer av høy kvalitet og benkeplate i lys Corestone-komposit.





PLANTEGNINGER
REKKEHUS

R1A

Etasje: Kjeller, 1+2

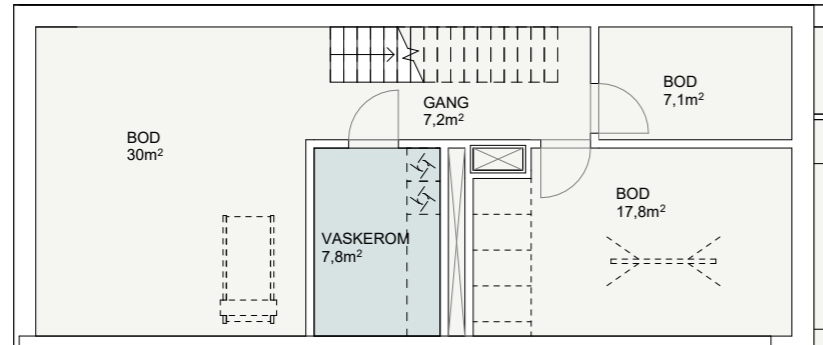
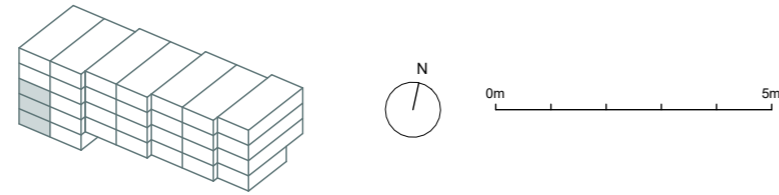
Rom: 4

BRA-i: 224,6 KVM

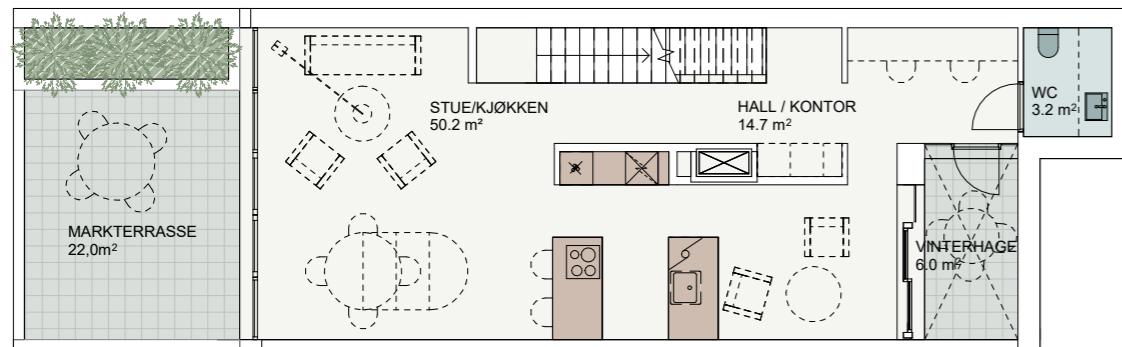
BRA-e: - kvm

BRA-b: 6 kvm

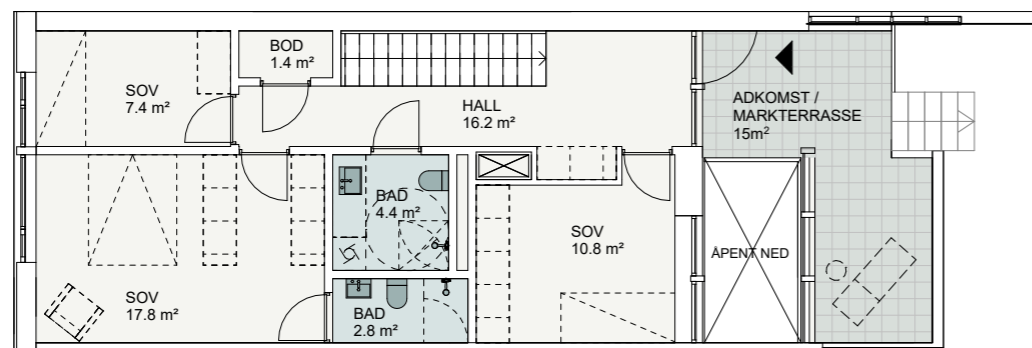
TBA: 37 kvm



PLAN KJELLER



PLAN 1



PLAN 2

R1B

Etasje: 3+4

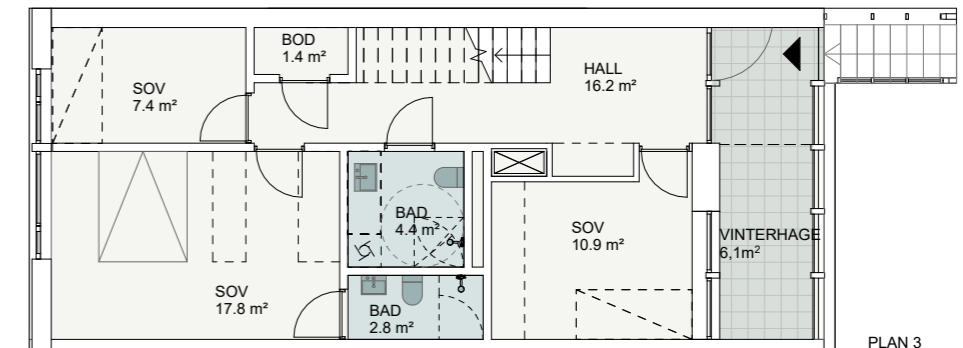
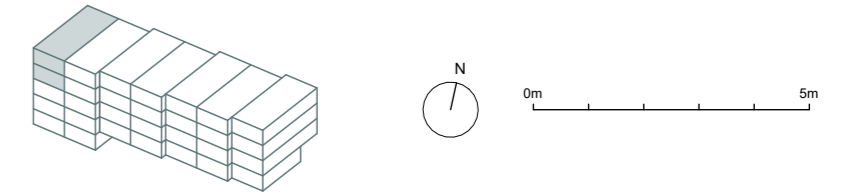
Rom: 4

BRA-i: 130,8 KVM

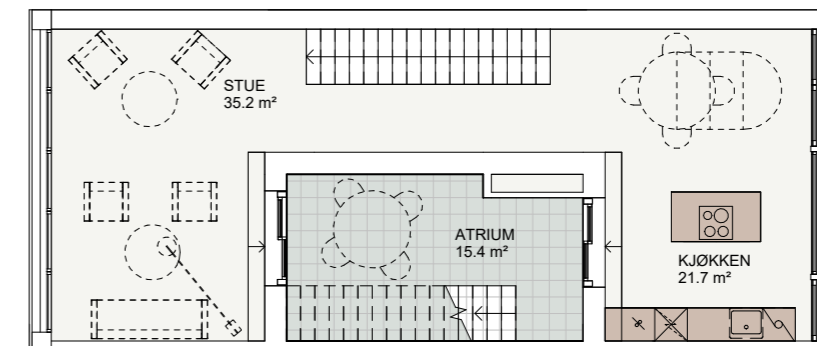
BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 6,1 kvm

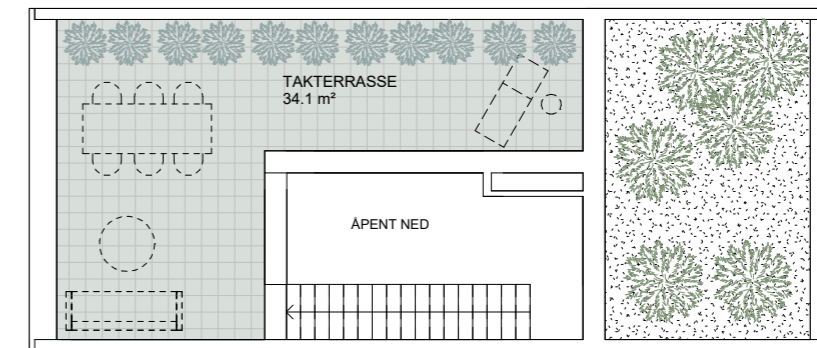
TBA: 50,9 kvm



PLAN 3



PLAN 4



TAKTERRASSE

R2A

Etasje: Kjeller, 1+2

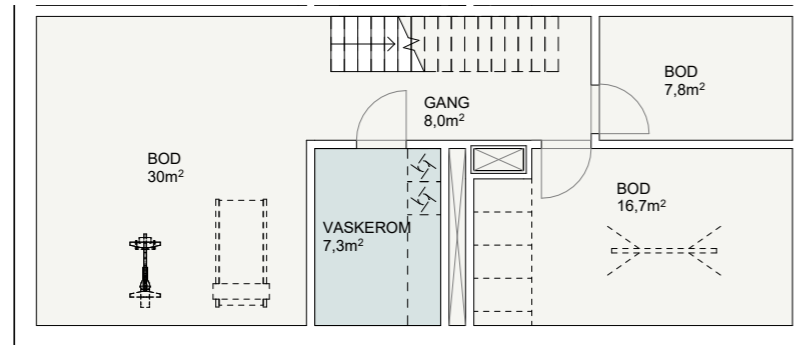
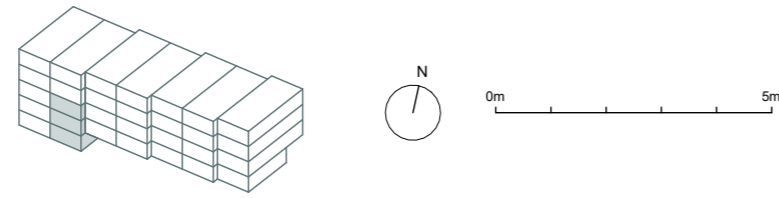
Rom: 4

BRA-i: 224,6 KVM

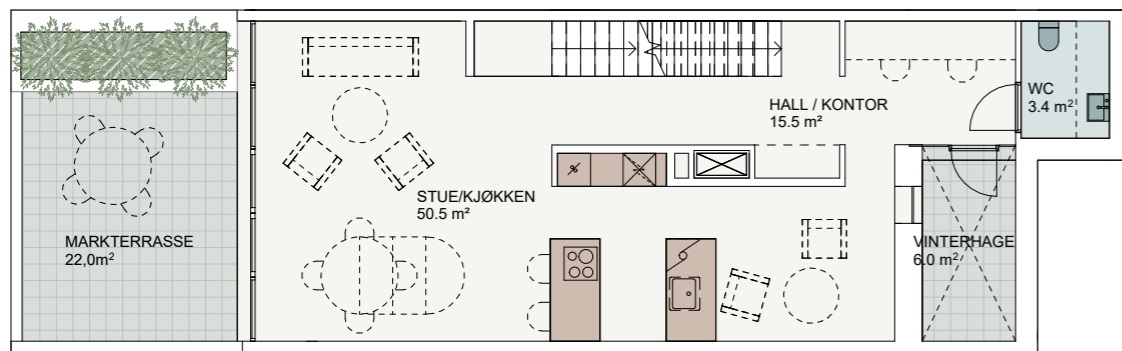
BRA-e: - kvm

BRA-b: 6 kvm

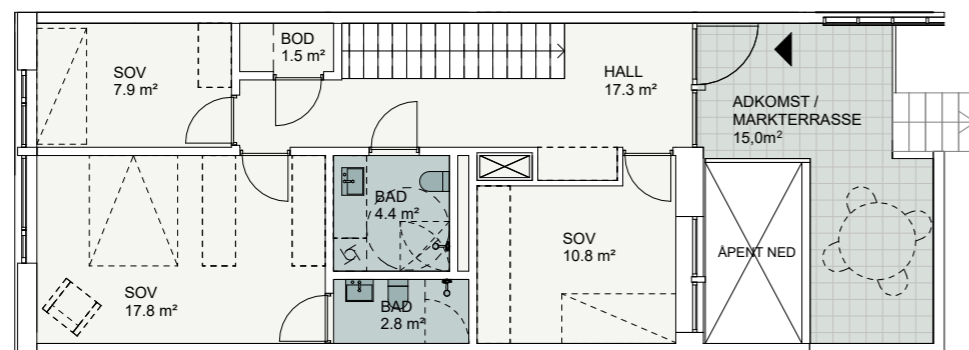
TBA: 37 kvm



PLAN KJELLER



PLAN 1



PLAN 2

R2B

Etasje: 3+4

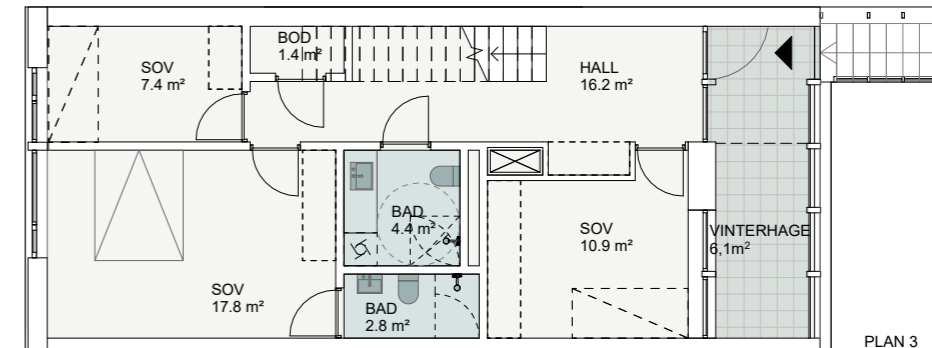
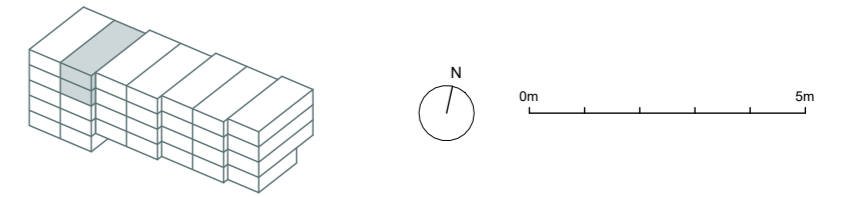
Rom: 4

BRA-i: 130,8 KVM

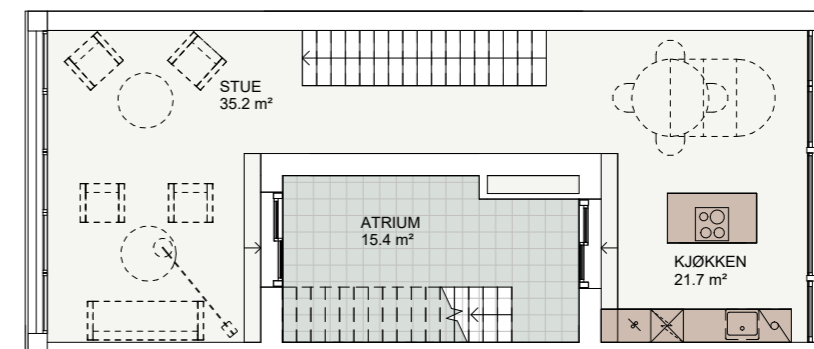
BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 6,1 kvm

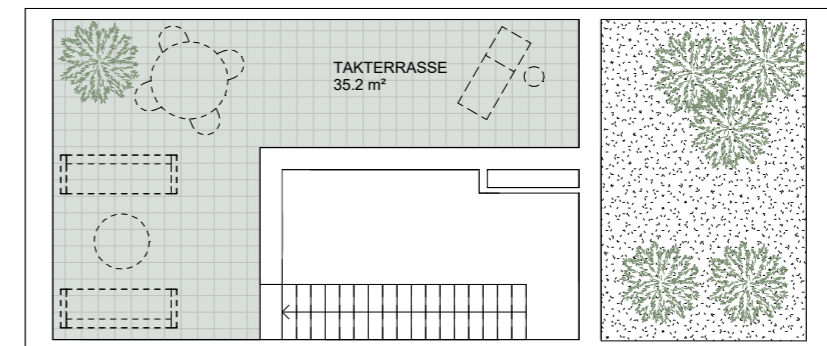
TBA: 50,6 kvm



PLAN 3



PLAN 4



TAKTERRASSE

R3A

Etasje: 1+2

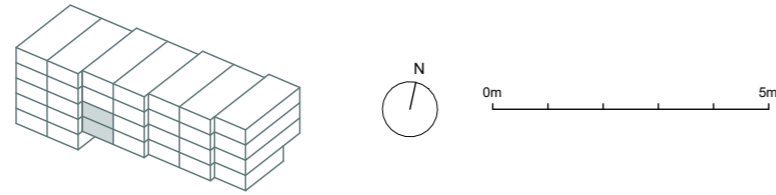
Rom: 4

BRA-i: 147,9 KVM

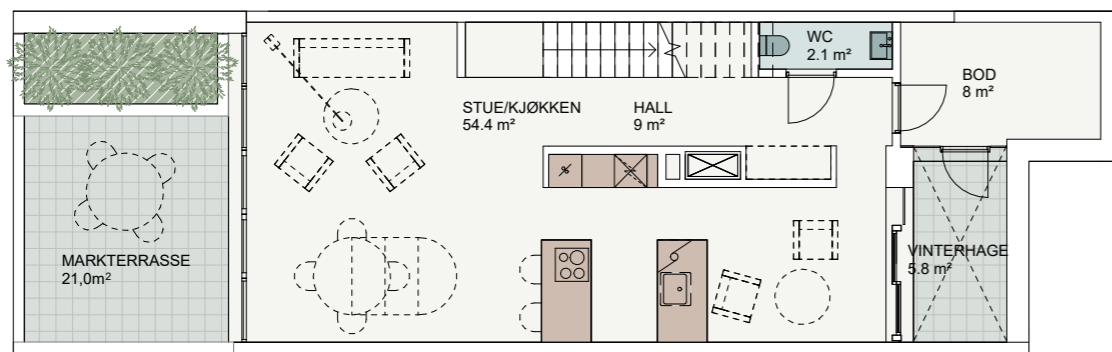
BRA-e: - kvm

BRA-b: 5,8 kvm

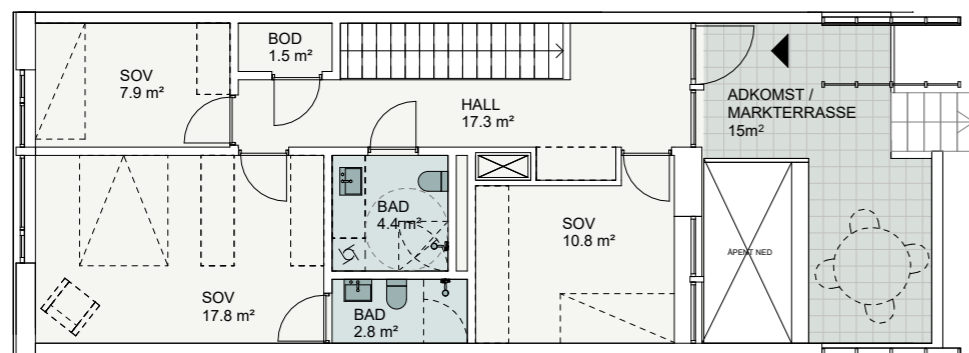
TBA: 36 kvm



PLAN KJELLER



PLAN 1



PLAN 2

R3B

Etasje: 3+4

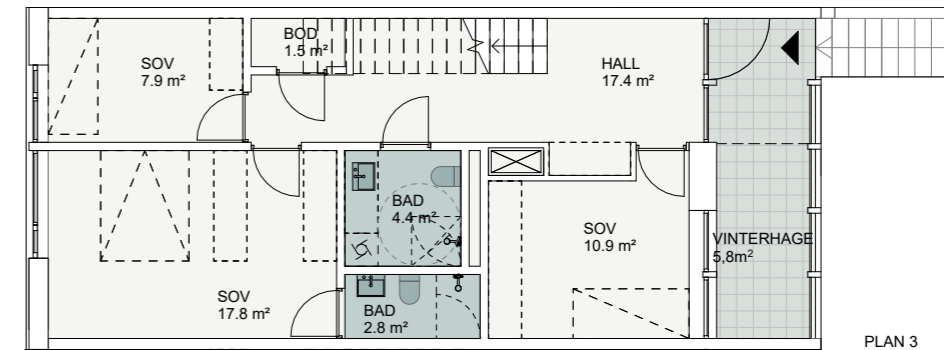
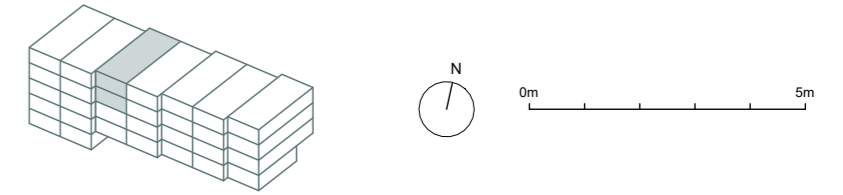
Rom: 4

BRA-i: 130,8 KVM

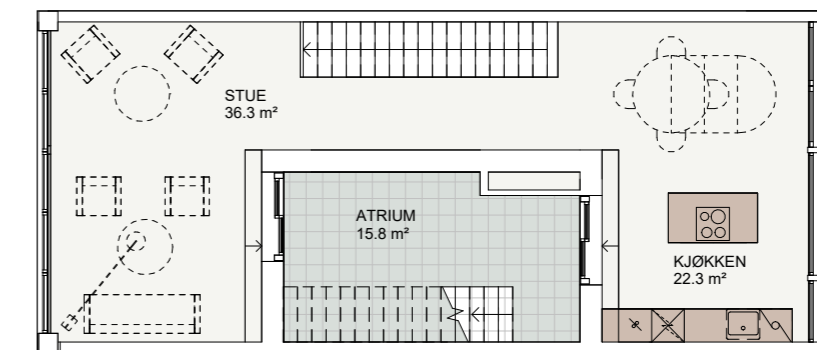
BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 5,8 kvm

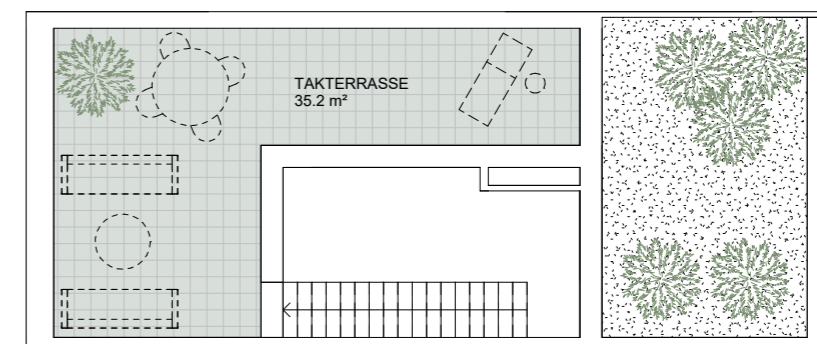
TBA: 51 kvm



PLAN 3



PLAN 4



TAKTERRASSE

R4A

Etasje: 1+2

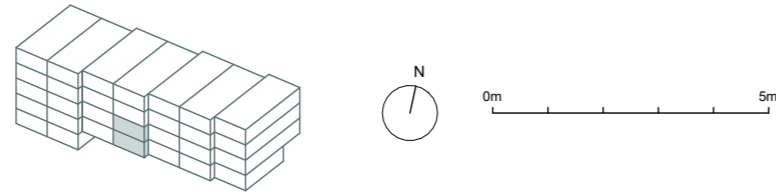
Rom: 4

BRA-i: 147,9 KVM

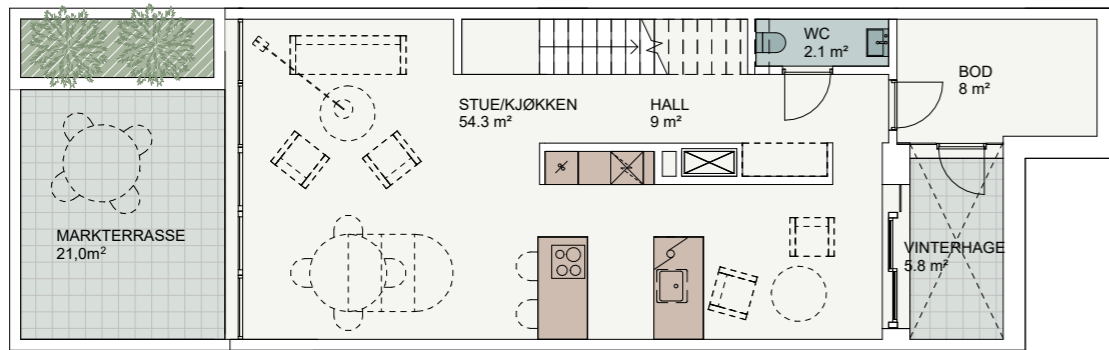
BRA-e: - kvm

BRA-b: 5,8 kvm

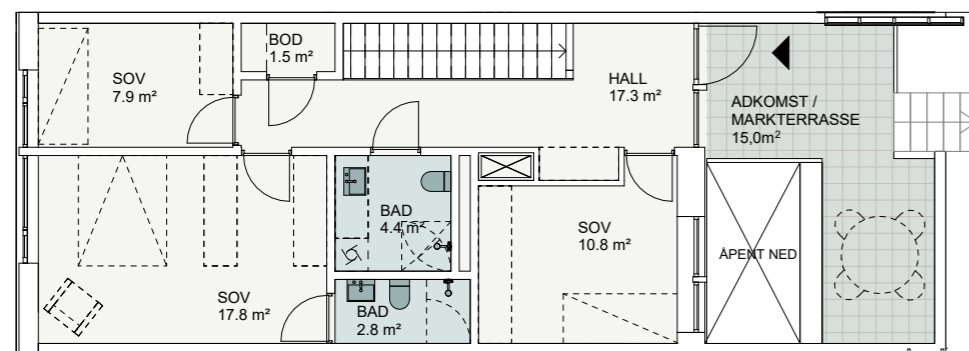
TBA: 36 kvm



PLAN KJELLER



PLAN 1



PLAN 2

R4B

Etasje: 3+4

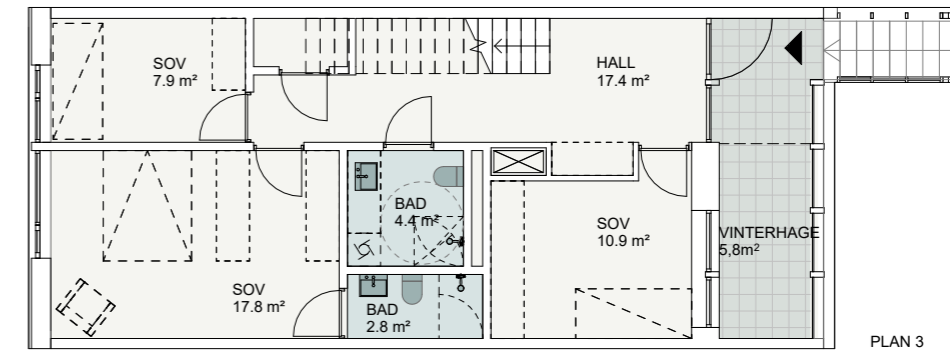
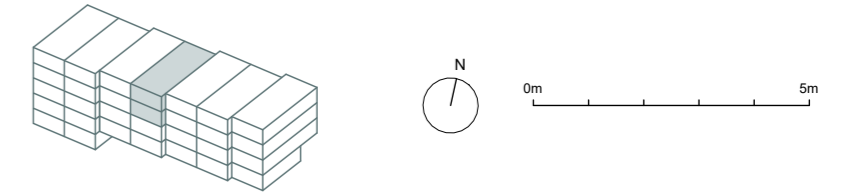
Rom: 4

BRA-i: 130,8 KVM

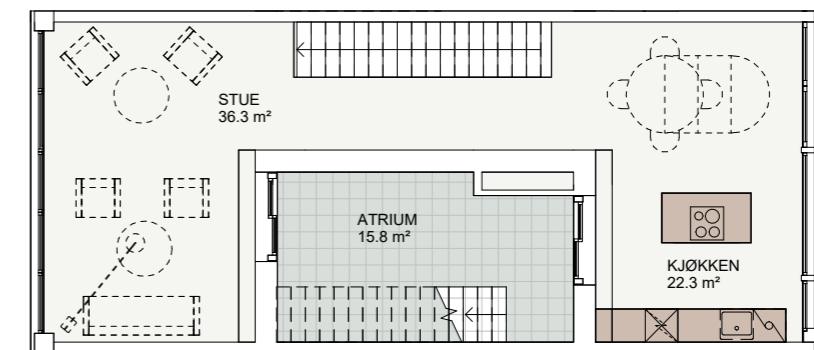
BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 5,8 kvm

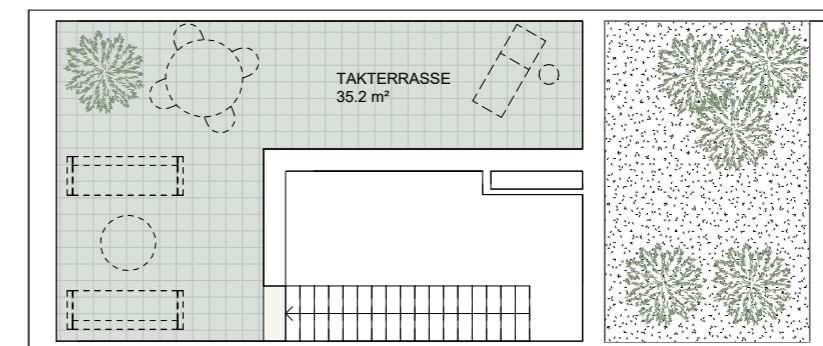
TBA: 51 kvm



PLAN 3



PLAN 4



TAKTERRASSE

R5A

Etasje: 1+2

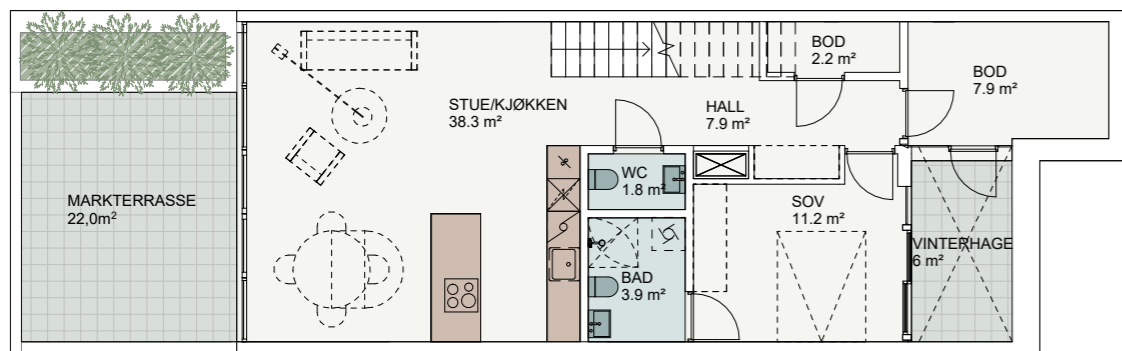
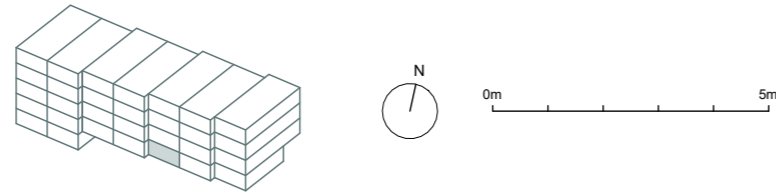
Rom: 3

BRA-i: 107,9 KVM

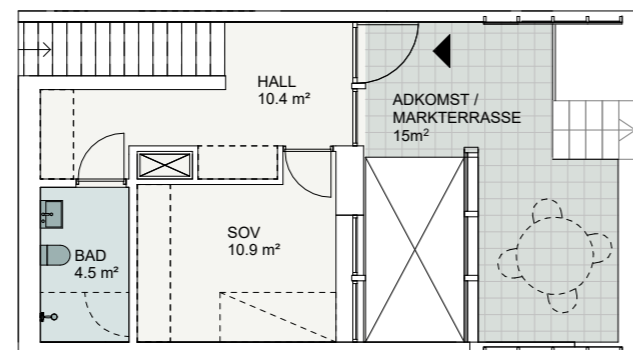
BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 6 kvm

TBA: 37 kvm



PLAN 1



PLAN 2

R5B

Etasje: 2+3+4

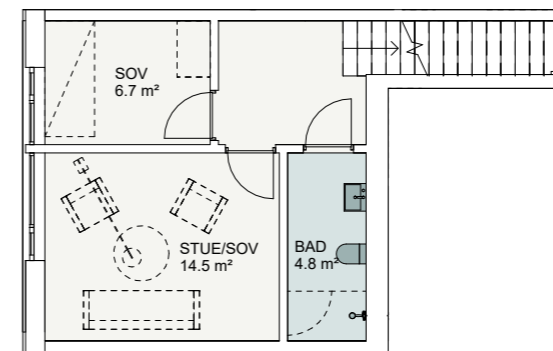
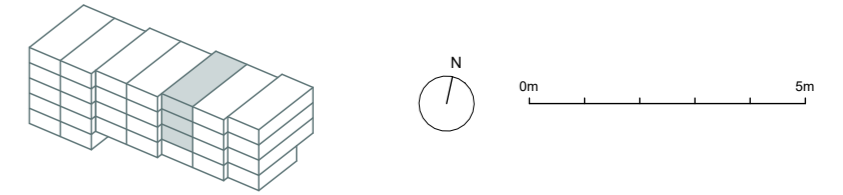
Rom: 6

BRA-i: 170,5 KVM

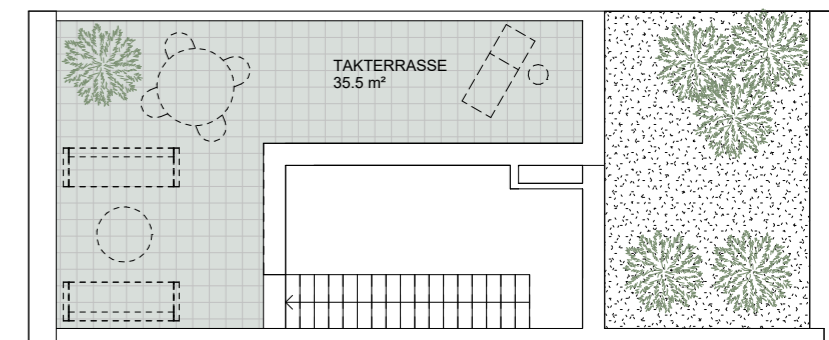
BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 6,1 kvm

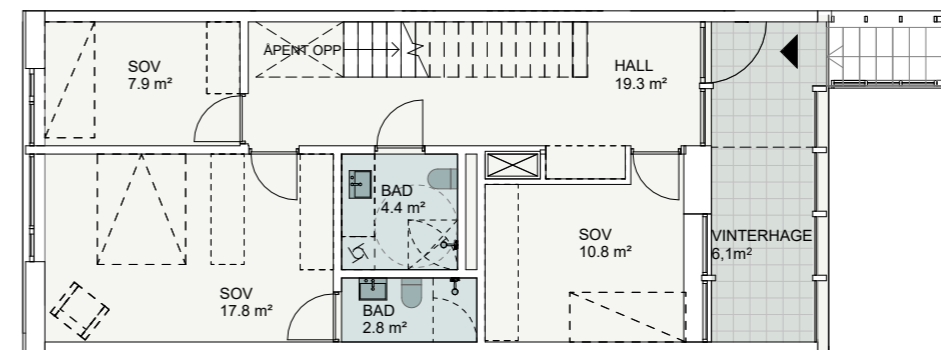
TBA: 50,8 kvm



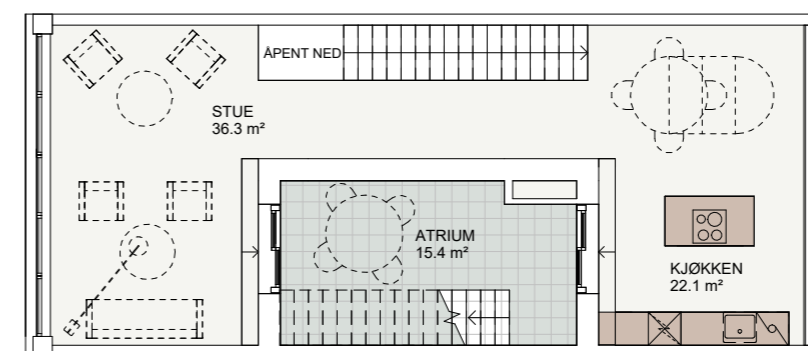
PLAN 2



TAKTERRASSE



PLAN 3



PLAN 4

R6A

Etasje: 1+2

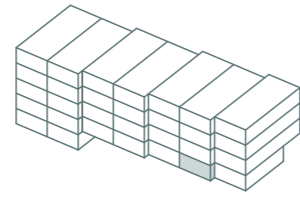
Rom: 3

BRA-i: 107,9 KVM

BRA-e: 5 kvm

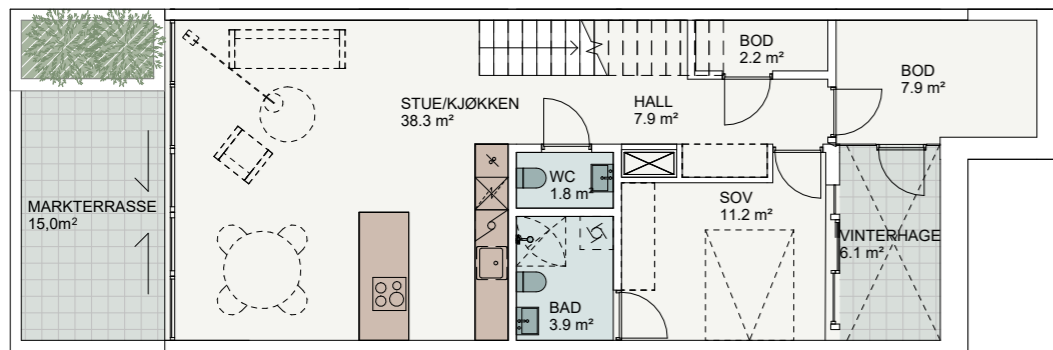
BRA-b: 6,1 kvm

TBA: 28 kvm

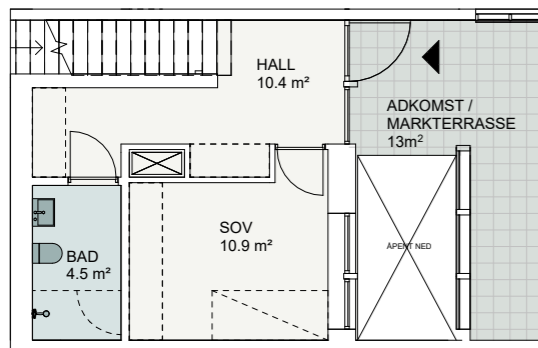


0m 5m

PLAN KJELLER



PLAN 1



PLAN 2

R6B

Etasje: 2+3+4

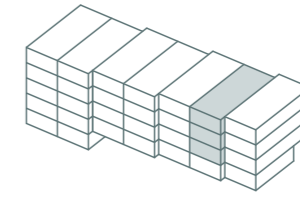
Rom: 6

BRA-i: 170,5 KVM

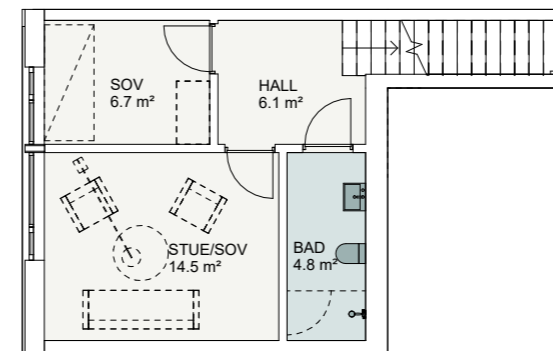
BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 6,1 kvm

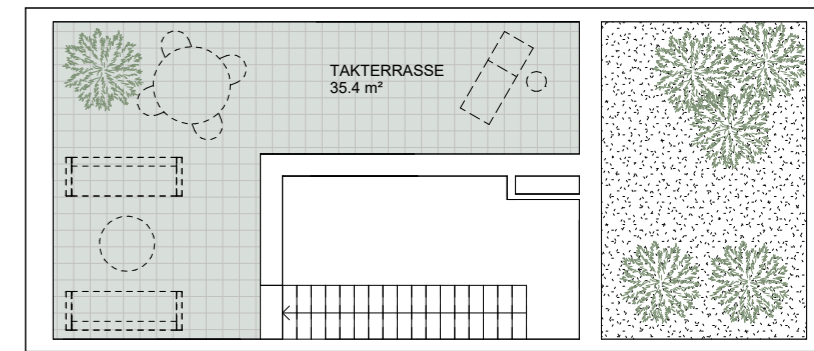
TBA: 50,8 kvm



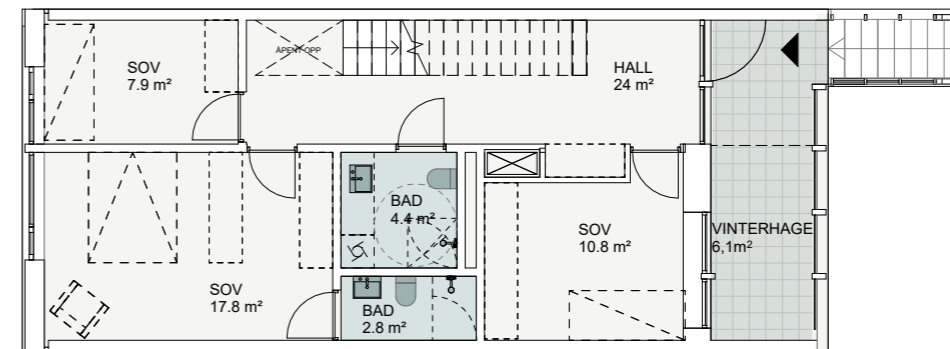
0m 5m



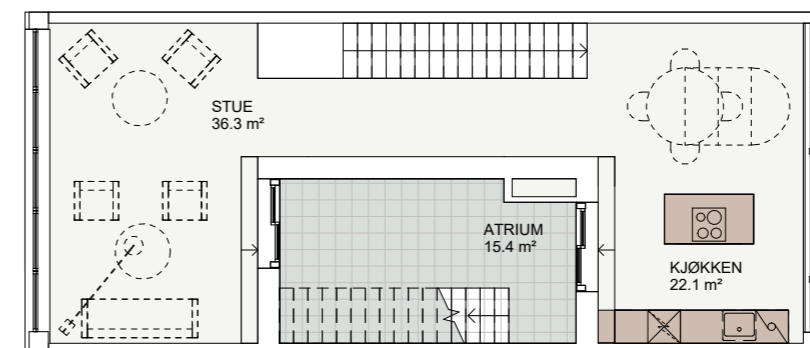
PLAN 2



TAKTERRASSE



PLAN 3



PLAN 4

R7A

Etasje: 1+2

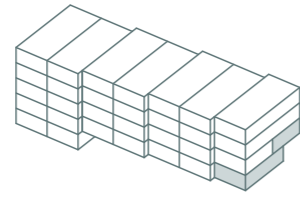
Rom: 3

BRA-i: 91,5 KVM

BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 6,1 kvm

TBA: 15 kvm



0m 5m

R7B

Etasje: 2+3+4

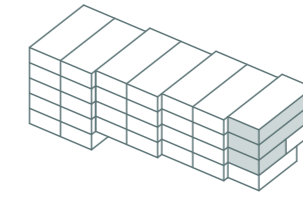
Rom: 6

BRA-i: 173,9 KVM

BRA-e: 5 kvm

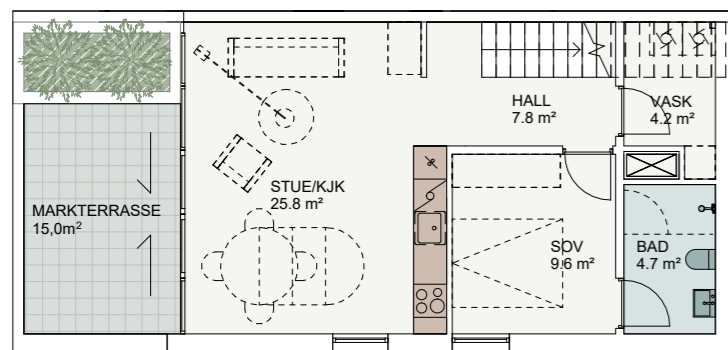
BRA-b: 6,1 kvm

TBA: 49,8 kvm

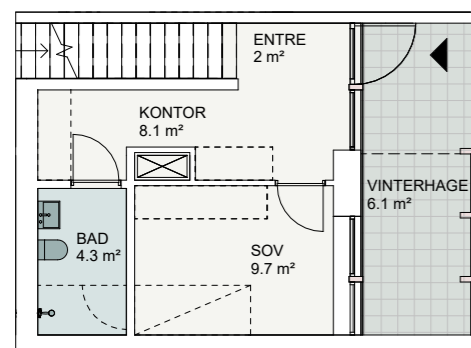


0m 5m

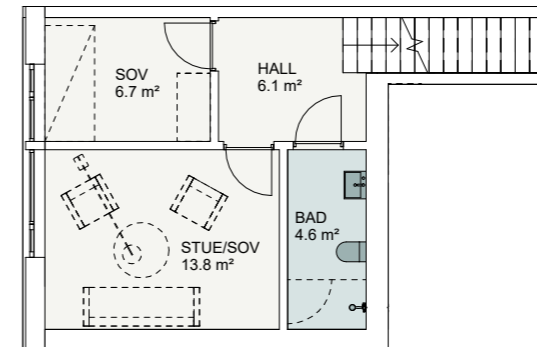
PLAN KJELLER



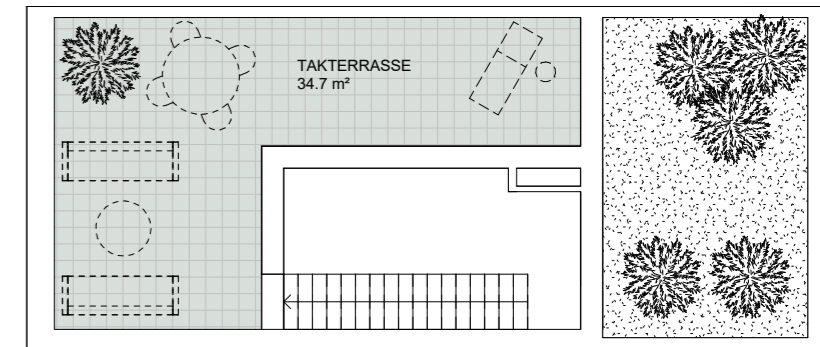
PLAN 1



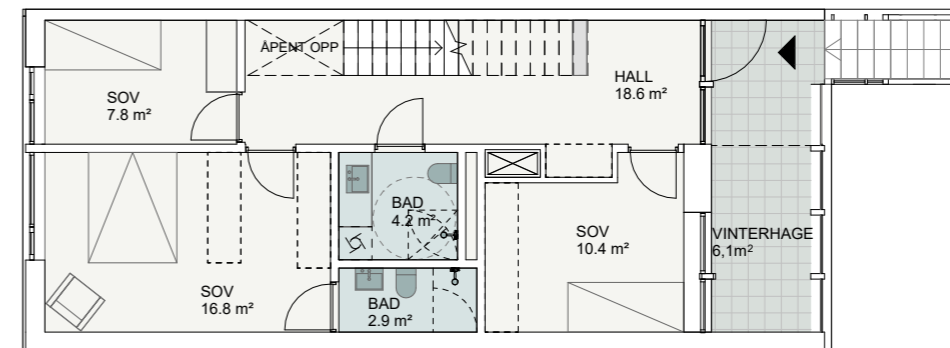
PLAN 2



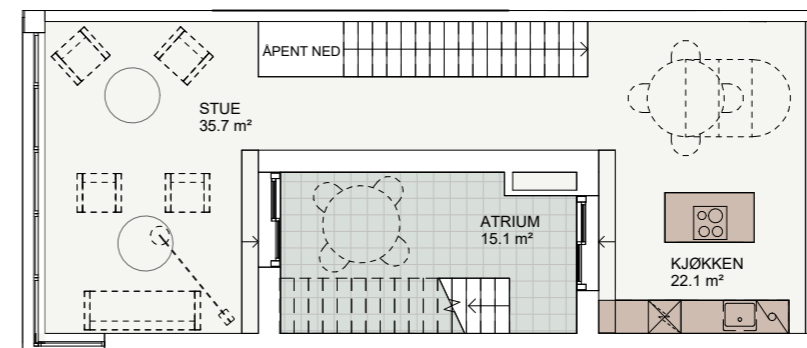
PLAN 2



TAKTERRASSE



PLAN 3



PLAN 4



Nabolagsprofil

Kirkehaugsveien 2-4

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Sollerud Linje 13	12 min ⚡ 0.9 km
Bjørnsletta Linje 1, 2, 3, 5	24 min ⚡ 1.8 km
Strandveien Linje 23	2 min 🚶 0.5 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	2 min 🚶 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚶 7.9 km

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	17 min ⚡ 1.2 km
Bestum skole (1-7 kl.) 522 elever, 22 klasser	19 min ⚡ 1.4 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 80 elever, 18 klasser	19 min ⚡ 1.3 km
Øraker skole (8-10 kl.) 405 elever, 22 klasser	21 min ⚡ 1.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 🚶 3.6 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min 🚶 5.6 km

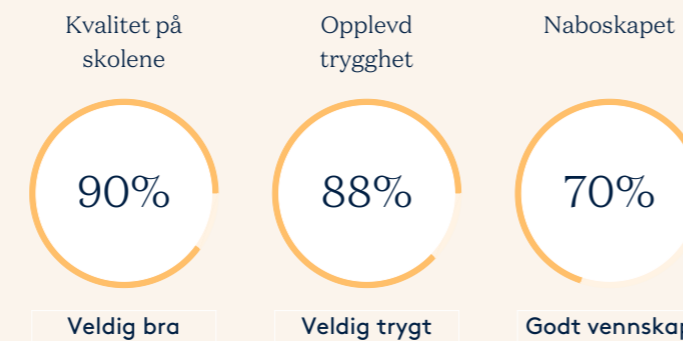


Rolig, barnevennlig og hyggelige naboer:)

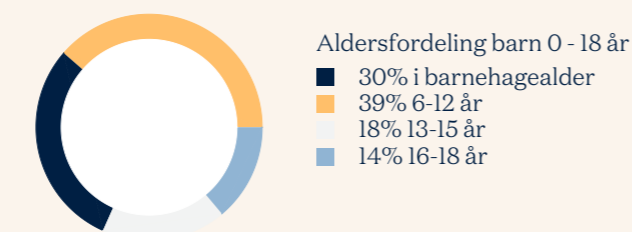
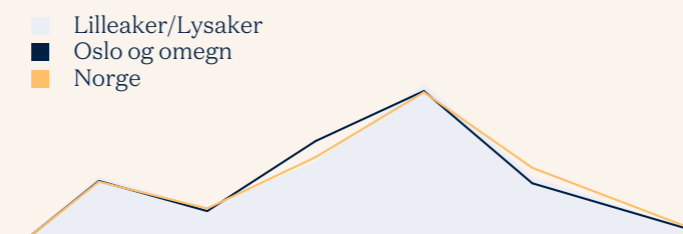
Sitat fra en lokalkjent

Barnehager

Sollerud barnehage (2-5 år) 32 barn	7 min ⚡ 0.5 km
Skogbrynet kanvas-barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min ⚡ 0.8 km
Bikuben barnehage (1-5 år) 46 barn	12 min ⚡ 0.9 km

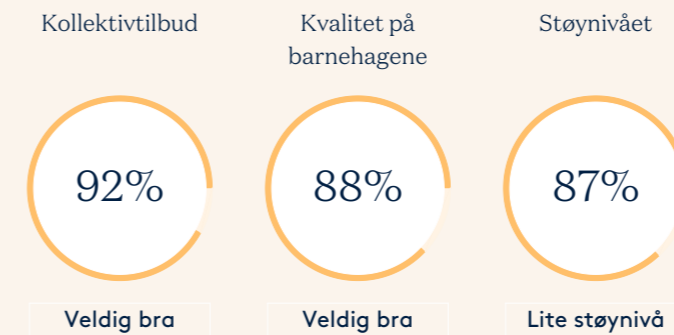


Aldersfordeling



Primære transportmidler

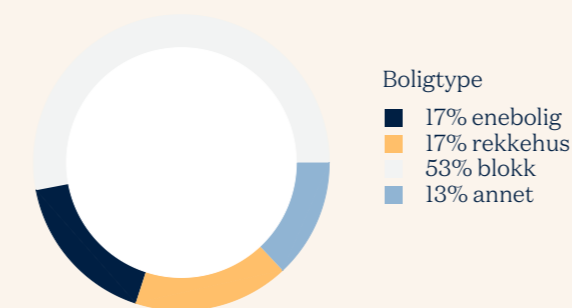
1. Egen bil
2. Trikk



Sport

Kirkehaugsveien balløkke Ballspill	4 min ⚡ 0.3 km
Lilleaker skole Aktivitetshall	17 min ⚡ 1.2 km
SATS CC Vest	9 min ⚡
Velværelset Treningstudio	12 min ⚡

Boligmasse



Dagligvare

Meny Cc Vest	10 min ⚡
Kiwi Lilleaker	12 min ⚡

Varer/Tjenester

CC Vest	10 min ⚡
Vitusapotek CC vest	10 min ⚡

Familiesammensetning



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sem og Johnsen Avd. Nyeboliger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



FORDELER MED NYBOLIG

VÆR SMART – TENK NYTT

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene – du og din nye bolig starter med blanke ark, sammen!

Forutsigbarhet og garanti

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstadoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

Bedre standard og mindre vedlikehold

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, vannbåren varme

og høyere krav til brannsikkerhet m.m. Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

Å starte med blanke ark er alltid smart!



Kjøpsprosess

Kjøp av bolig er en viktig beslutning. Her kan du gjøre deg kjent med kjøpsprosessen fra signering til tiden etter innflytting.

Bud

Boligene selges etter budgivning og fastpris etter prinsippet om førstemann til mølla iht egen prisliste. Ved salgsstart blir det gitt beskjed om leveringsfrist for kjøpetilbud, og evt. lodd-trekning ved flere kjøpetilbud på samme bolig. Etter salgsstart selges boligene til fastpris. Husk å beskrive finansieringsplan eller legge ved finansieringsbevis sammen med kjøpetilbudet. Akseptfrist anbefales å være ut påfølgende virkedag som kjøpetilbudet blir levert.

Kontrakten

Kontrakten signeres elektronisk via Sem & Johnsen Eiendomsmegling.

Byggestart / løfting av forbehold

Har du skrevet kontrakt før byggestart, får du beskjed om vedtatt byggestart. Bygging er en prosess, og du får løpende informasjon om fremdriften underveis. I tillegg sender vi deg informasjon om tilbud og frister som omhandler tilvalg.

Ferdigbefaring

2-3 uker før overtagelsesforretningen blir du innkalt til ferdigbefaring. Her blir boligen gjennomgått til punkt og prikke. Det blir skrevet protokoll som også undertegnes.

Overtagelsesforretning

På overtagelsesforretningen går vi på nytt gjennom boligen, og sjekker eventuelle utbedringer som er gjort. Protokoll blir skrevet nå også, og undertegnet. Strømskjema blir fylt ut.

Innflytting

Du vil motta innbetalingsbrev fra Sem & Johnsen Eiendomsmegling i god tid før overtagelse. Det er viktig at hele oppgjøret er innbetalt innen overtagelse.

Garantier

Boligene selges i henhold til garantistillelse §12 og 47 iht Bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3% av kjøpesum i byggetiden og 5% av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

1-årsbefaring

Du får tilbud om 1-årsbefaring ca. 1 år etter at prosjektet er ferdigstilt. Da går vi gjennom boligen sammen med deg og utbedrer eventuelle de ting du tar opp under denne befaringen.

Reklamasjonstiden

Du har rett til å reklamere på feil og mangler i 5 år fra overtagelsesdatoen. Det er likevel svært viktig at det reklameres straks, og senest innen tre måneder etter at du oppdager feil eller mangler. Dersom du ikke reklamerer innen fristen, kan ditt eventuelle krav bortfalle.

LEVERANSEBESKRIVELSE
ROMSKJEMA
SALGSOPPGAVE
VEDTEKTER
DRIFTBUDSJETT
KONTAKT - MEGLERE

LEVERANSEBESKRIVELSE

Leveransebeskrivelsen er en beskrivelse rettet mot interessenter og mulige kjøpere, og er utarbeidet på grunnlag av prosjekt på rammesøknadsnivå. Kravsspesifikasjon/intensjonsbeskrivelse med noe mer teknisk informasjon rettet mot entreprenør, utarbeides separat.

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet til orientering om de nye bygningene i Kirkehaugsveien 2 og 4, og beskriver boligenes viktigste materialer og egenskaper. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke vil være del av leveransen, som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør og vindusform, detaljer, utomhuselementer mv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Tegninger i prospektet viser ikke den detaljerte leveransen, blant annet er ikke alle sjakter, plass til ventilasjonsaggregat og vvs-føringer inntegnet. Mindre avvik i vindusinnstilling og plassering vil også kunne forekomme. Videre er salgstegningene i prospektet ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Bygningsmessige konstruksjoner tegnet med stiplede linjer inngår ikke i leveransen. Garderobeskap inngår ikke som del av standard leveransen men kan bestilles som tilvalg. Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift 2017 (TEK 17).

BYGNINGER

Kirkehaugsveien 2: Leilighetsbygget

Det er fem leiligheter i leilighetsbygget. Huset oppføres i teglstein med aluminiumskledde vindusrammer. Huset har adkomst fra Kirkehaugsveien, og direkte fra parkeringskjeller. Alle leiligheter er på ett plan og nåes trinnfritt med heis. Huset har felles takterrasse som man kommer til med heis eller trapp. I tillegg har alle leilighetene privat balkong mot sørvest og glassveranda mot nordøst.

Kirkehaugsveien 4: Doble rekkehus

Rekkehusene er gjennomgående boliger over to plan med privat inngang. Husene er oppført i tre, med trekledte fasader malt i en rødlig farge og glass for vinterhager mot nordøst. Rekkehusene i de nederste etasjene har privat, skjermet hage mot sørvest. Boligene som utgjør de øverste planene har et utendørs atrium på oppholdsplanet, og private takterrasser med utsikt og sol fra morgen til kveld.

FELLESAREALER

Uteområder

Alle boligene får tilgang til felles uteoppholdsareal mellom bygg og Kirkehaugsveien. Her plasseres lekeapparater for mindre barn (sandkasse og dumpehuske) og benk. Området utformes med gangveier, belysning og blomstrende busker som vist på utomhusplan. Det skal plantes fem-seks trær langs Kirkehaugsveien. Området over p-kjeller mellom leilighetsbygg og rekkehusbygg er en felles terrasse. Parkeringskjelleren har direkte utgang til et sørvendt fellesområde og

trappeforbindelse. Trappeforbindelsen mellom Kirkehaugsveien og Lilleakerveien er allment tilgjengelig som snarvei fra nabolaget ned til nye Lysaker stasjon. Trappen skal være ferdigstilt i betong, granitt, stål eller tilsvarende, og vil ha egnet belysning.

Takterrasse som er felles for leilighetsbygget leveres med dekke i tre og plantebed tilrettelagt for blomster og busker. Det planlegges utekran for skjøtsel av planter i forbindelse med heisoppbygg.

Garasjeanlegg

Det er felles, underjordisk garasjeanlegg som er tilgjengelig med rampe fra Kirkehaugsveien, for 16 biler. Parkeringsplasser kan kjøpes separat iht egen prislister. Ankomst til garasjen er via trapp eller heis fra inngangsplanet. Parkeringskjeller leveres opplyst og merket på gulv i drengasfalt. Kjelleren blir avtrekksventilert uten oppvarming. Alle parkeringsplassene vil være forberedt for elbillading. Elbillader kan bestilles som tilvalg.

Boder

Alle leiligheter vil få levert bod/sportsbod i underetasje. Boder har gulv i betong eller gulvbelegg. Bodvegger leveres med tette vegger i tre eller metall. Innvendige skillevegger mellom boder kan leveres som nettingvegger. Dør leveres låsbar med hengelås. Tildeling av boder vil skje etter bodplan som utarbeides av selger. Boder i garasjeanlegget egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur og fuktsvingninger.

Inngangsforhold:

Leilighetsbygget har trinnfri adkomst fra øst inn til felles foaje med dagslys og flislagt gulv. Her finner man postkasser, heis og trapp. Felles trapp leveres i betong, rekkverk i stål/ aluminium med håndløper i rustfritt stål. Himling leveres som systemhimling eller fast gipsplatehimling. Fellesarealene skal være godt opplyst.

Rekkehusene har adkomst fra Kirkehaugsveien over felles grøntareal, med hver sin inngangstrapp i betong.

Markterasser

Markterasser leveres med terrassebord i tre. Terrassene utformes med naturlig tilpasning til terreng og omkringliggende utearealer. Det må påregnes mindre nivåforskjeller mot tilstøtende hage/uteområder. Synlige konstruksjoner og detaljer utføres i materialer egnet for utvendig bruk.

Det tas forbehold om endringer i utforming og materialvalg som følge av detaljprosjektering. Eventuell møblering, beplantning og øvrige utomhuselementer som vist på illustrasjoner inngår ikke i leveransen.

Sykkelparkering

Sykkelparkering etableres på fellesareal både utendørs og inne i garasjekjelleren, tilgjengelig via rampe til garasjen, for alle boligene i nummer 2 og 4. Det leveres også fellesareal i kjeller for reparasjon og vask av sykkel, tilgjengelig vaskestasjon med vannkran/ dusj.

BOLIGENE INNENDIG

Gulv

Stue, kjøkken, entre, soverom og bod i boligene får 14 millimeter énstavs eikeparkett i oljet, upigmentert utførelse.

Vegger

Innvendige lettvegger bygges i bindingsverk som isoleres og kles med gipsplater. Overflater blir sparklet og malt i brukket hvitfarge.

Listverk

Boligene leveres med listefri utførelse rundt vinduer og dører, med sparklede og malte overflater som gir et moderne og stilrent

uttrykk. I vinduer leveres innvendige vindusbrett. Eventuelle synlige lister, herunder gulvlister, leveres ferdig malt i en farge tilpasset øvrige overflater. Skyvedører med «pocket-karmer» leveres med lister.

Himlinger

Tak males med matt maling i brukket hvitfarge. Det blir lokal nedforing av himling med sparklet og malt gips i gang, bad og teknisk rom

Takhøyde

Takhøyden blir ca. 2,6 m i stue, kjøkken og soverom. For alle etasjer vil takhøyden i bad, gang, bod bli redusert som følge av ventilasjonsrør og andre tekniske føringer. Lokale nedforinger for fremføring av tekniske føringer vil også forekomme i andre rom.

Baderom

Baderom leveres flislagt med keramiske fliser. Gulv utføres med matte fliser i format 10 x 10 cm. Vegger leveres med lyse, blanke fliser i format 10 x 30 cm, montert i stående format. Hjørner utføres med gjæring for et helhetlig og listefritt uttrykk.

Baderom leveres med moderne og stilren innredning fra HTH eller tilsvarende med heldekkende servant og integrert vask. Det leveres dusj med ettgreps blandebatteri og dusjskillevegger i klart glass. Videre leveres speil og belysning ved speil, samt vegghengt toalett. Badekar kun i leiligheter der dette er vist på salgstegning. Det er opplegg for vaskemaskin i ett bad per leilighet. Utstyr og installasjoner leveres i henhold til romskjema.

Kjøkkeninnredning

Det leveres moderne kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende med rene linjer og helhetlig fargevalg. Innredningen leveres med god oppbevaringsplass og integrerte løsninger. Benkeplate i slitesterkt materiale og integrert

vask gir et funksjonelt og stilrent uttrykk. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens eller annen anerkjent leverandør, inkludert kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp med integrert ventilasjon (omluft) og kullfilter. Alle skap og skuffer leveres med demping.

Endelig utforming av kjøkken vil fremgå av tegninger for den enkelte bolig og fastsettes i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Dører/vinduer

Innvendige dører leveres som kompakte dører, imitert eikefiner. Vinduer og balkongdører leveres med isolerglass, rammer og karmer i tre, kledd utvendig i aluminium for mindre vedlikehold. Innvendig farge velges av arkitekt. Foringer ellers er hvitmalt. Entredør leveres eikefinert.

TV og bredbånd

I hver leilighet leveres trekkerør for et felles digitalt nettverk for TV og bredbånd. Leveres med ett uttak i stue. Ytterligere antall og plassering vil være tilvalg. Kjøper bestiller selv abonnement, eventuelt basert på kollektiv avtale for sameiet som inngås av utbygger før overlevering av leilighetene.

Oppvarming

Det legges vannbåren gulvvarme i entré, soverom, stue, kjøkken og bad.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Endelig løsning ikke bestemt. Det vil kunne bli sentralisert anlegg med felles aggregat eller desentralisert anlegg med aggregat i hver leilighet. Ved ventilasjonsaggregat i hver leilighet vil aggregatet plasseres i kjøkkenskap (mindre leiligheter), gang eller garderobe. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjektering og vil kunne ta noe areal av

boligen. Oppholdsrom får tilført filtrert og forvarmet luft fra varmegjenvinning. Avtrekk går fra bad og kjøkken.

Elektriske installasjoner

Det legges opp skjult elektrisk anlegg med hvite brytere og kontakter av type Elko plus eller tilsvarende. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov i henhold til standarden NEK400:2022. På bad, i entre og gang, leveres lysarmaturer. Antallet varierer med leilighetens størrelse. Det leveres LED-lys under overskap på kjøkken. Det leveres belysning i bod. Sikringsskap kommer med automatsikringer. Alle stikkontakter har uttak 239V og er jordet.

Dørcalling og låsesystem

Leilighetsbygget leveres med digitalt portsystem fra Defigo eller tilsvarende med touchskjerm og videooverføring. Systemet er koblet opp mot beboers mobiltelefon eller nettbrett og man åpner hovedinngangsdøren direkte fra en av disse enhetene. Det vil være mulighet for å bestille touchskjerm fra Defigo til leiligheten som tilvalg.

For Rekkehusene leveres det med tradisjonelle ringeklokker og nøkkellås. Alle inngangsdører leveres med FG-godkjent låskasse for nøkkel.

Renovasjon

Det etableres to utvendige søppelrom bygget med liggende trepanel i samme type og farge som rekkehusene for avfallshåndtering og kildesortering, etter løsning godkjent av Renovasjonsetaten i Oslo.

TILVALGSMULIGHETER

I en tidsbegrenset periode vil det være anledning til å gjøre tilvalg. Hva som kan velges og priskonsekvenser vil bli presentert av entreprenør i en tilvalgsprosess. Typisk vil man kunne velge mellom ulike typer parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på

kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til Bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/underleverandør mot garantier i henhold til Bustadoppføringslova. Endringer utover de som fremkommer i tilvalgsinformasjon fra entreprenør må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at det kan gjøres andre endringer, og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne føre til forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates, er endring av fasade og vindusform eller plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Megler kan konfereres for nærmere informasjon.

FORBEHOLD

Prosjektet er fortsatt i en prosjekteringsfase og alle opplysninger i denne beskrivelsen og i foreløpige tegninger og illustrasjoner er derfor gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis kan dette skje pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, som kan gjøres uten at den planlagte generelle standarden forringes i vesentlig grad.

Videre kan størrelse på sjakter, konstruksjoner og veggtykkelser bli justert. Tekniske føringer kan gi mindre endringer i plantegninger, disse vil installeres i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Også omfang av nedforete himlinger eller innkassinger og bærekonstruksjoner kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Det tas videre forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER 1)	HIMLING 2)	ELEKTRO 3)	VVS 4)	VENTILASJON	INNREDNING/ ANNET
ENTRÉ	Eikeparkett, 14 mm 1-stavs, upigmentert olje (natur). Hvitmalt fotlist.	Sparklet og malt gips. Farge hvit (NCS S-0502 Y). Malte karmen på vinduer innvendig.	Nedsenket himling for tekniske føringer i sparklet og malt gips. Farge hvit (NCS S- 0500). Ingen taklister.	Porttelefon med tale- og skjermvisning i leilighetsbygget. Taklampe med opalglass. Bryter og dimmer, type hvit Elko Plus.	Vannbåren gulvvarme, termostatstyrt. Koblingsskap for vann settes enten i garderobeskap eller på bad.	Balansert ventilasjon, rør i nedforet himling.	Ytterdør i eikefiner, uprofilert. Kompakte, glatte innerdører i eikefiner.
STUE			Uttak for bredbånd/TV fra trekkerør for et felles digitalt nettverk for TV og bredbånd. Innfelte koblingspunkter for lys i tak og på vegg. Bryter og dimmer, type hvit Elko Plus.	Balansert ventilasjon.			Kompakte, glatte innerdører i eikefiner.
KJØKKEN	Eikeparkett, 14 mm 1-stavs, upigmentert olje (natur). Sokkel kjøkken og list rundt atrium i ca 150mm eikelist. Ellers hvitmalt fotlist.	Sparklet og malt gips. Farge hvit (NCS S-0502 Y). To vegger i annen senere spesifisert farge. Malte karmen på vinduer innvendig. Spruteplate bak kjøkkenbenk.	Sparklet og malt gips. Matt type, farge hvit (NCS S- 0500). Ingen taklister.		Ledlys under overskap eller hylle. Innfelte koblingspunkter for lys i tak og på vegg. Bryter og dimmer, type hvit Elko Plus.	Vannbåren gulvvarme, termostatstyrt.	
SOVEROM	Eikeparkett, 14 mm 1-stavs, upigmentert olje (natur). Hvitmalt fotlist.	Sparklet og malt gips. Farge hvit (NCS S-0502 Y). Malte karmen på vinduer innvendig.	Sparklet og malt gips. Farge hvit (NCS S- 0500). Ingen taklister.	Innfelte koblingspunkter for lys i tak og på vegg. Bryter og dimmer, type hvit Elko Plus.	Vannbåren gulvvarme, termostatstyrt.	Balansert ventilasjon.	Kompakte, glatte innerdører i eikefiner.
BAD WC VASKEROM	Matte, mørke, keramiske fliser i format 10 x 10 cm.	Lyse, blanke, keramiske fliser i format 10 x 30 cm montert stående. Fliskledd cisternekasse.		Nedsenket himling, for tekniske føringer, i sparklet og malt gips. Farge hvit (NCS S- 0500). Ingen taklister.			Taklampe(r) og belysning ved speil. Faste lamper i mattglass og sokkel i keramikk eller stål. Bryter og dimmer, type hvit Elko Plus.

Merknader:

- Illustrasjoner viser et utvalg veggfarger som kan leveres som tilvalg. Vegger er i hovedsak i sparklet og malt gips. Noen steder kan vegger være i malt betong.
- Himling utføres generelt som sparklet og malte gipsplater. Nedforet gipshimling/innkassing benyttes i nødvendig utstrekning for fremføring av sprinklerledninger, avløpsrør og ventilasjonskanaler, også i oppholdsrom. Sprinkelhoder vil være synlig i himlinger.
- Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner, NEK 400: 2022. Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Hovedregel for stue og oppholdsrom er en dobbel stikkontakt pr. 4 m² gulvflate. Når ikke annet er oppgitt, leveres punkter for montering av lysarmaturere, men ikke selve lampene. Plassering av røykvarsler avhenger av leilighetens planløsning.
- Hvert rom har sprinkelanlegg med synlig sprinkelhode.

SALGSOPPGAVE - informasjon til kjøper

Eiendommen

Eiendommen/prosjektet ligger i Kirkehaugsveien 2-4, 0283 Oslo, Gnr. 9, Bnr. 177, 178 i Oslo Kommune. Eiendommen er ca. 2997 m². Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunal oppmåling, fradeling og eventuell sammenslåing.

Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen før overtagelse.

Eiendommen vil bli seksjonert. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes ved seksjonering. Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse. Utbygger forholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder, utearealer, terrasser og andre rettigheter på den måten som anses hensiktsmessig, for eksempel som realsameie/del av sameiets fellesarealer, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

Merk at eierseksjonsloven setter begrensning så ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis dette fører til at man blir eier av flere enn to seksjoner. Dette gjelder både direkte og indirekte eierskap.

Prosjektet består av 14 rekkehus og et leilighetsbygg med 5 leiligheter. Det vil bli et felles garasjeanlegg med parkeringsplasser, sykkelparkering og boder.

Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameiet og i tråd

med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med gjennomføring av seksjonering harselger utarbeidet vedtekter for sameiet iht. lov om eierseksjoner, krav fra kommunen, samt nærværende salgsoppgave. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen.

Bebyggelse

Prosjektet er tegnet av Lie Øyen Arkitekter. Boligene er oppført i hht. TEK 17.

Bygningene vil bli oppført etter gjeldende forskrifter, herunder TEK17, og i henhold til vanlig praksis for denne type boligbebyggelse. Bærende konstruksjoner og fasader vil kunne utføres i materialer som betong, stål, tre og/eller mur/tegl, eller en kombinasjon av disse. Endelig valg av konstruksjonsløsninger og materialbruk fastsettes i forbindelse med detaljprosjektering og gjennomføring, og kan avvike fra det som er beskrevet uten at dette reduserer byggenes kvalitet eller standard.

Boder/Sykkelparkering

Det medfølger en bod til hver leilighet enten i leiligheten eller i bodanlegget i garasjekjeller. Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Samlet areal på boder i garasjekjeller eller leilighet vil være hhv. min. 5 m² for leilighet over 50 m² BRA-i og min. 2,5 m² for leilighet under 50 m² BRA-i. Enkelte rekkehus har boder internt i boligen. Dette gjelder R1A, R2A, R3A, R4A, R5A og R6A. Se prisliste som viser bodareal internt og eksternt. Utbygger bestemmer fordeling av boder.

Det vil anlegges og tilrettelegges for sykkelplasser i tråd med myndighetskrav. De fleste plasser er i tilknytning til parkeringskjeller i egnet sykkelrom. Utbygger bestemmer plassering av boder for leilighetene.

Parkering/garasje

Det vil bli et felles garasjeanlegg under boligene. Det er mulighet for å kjøpe parkeringsplass til enhver gjeldende pris og det vil bli et begrenset antall plasser.

Det tilrettelegges for etablering av elbillading ved parkeringsplassene, med nødvendig forberedelse for montering av ladeboks. Ladeboks kan bestilles som tilvalg. Kjøper må selv tegne abonnement, og forbruk vil bli belastet den enkelte bruker.

Totalentreprenør og selger

Totalentreprenør er ikke endelig valgt på tidspunktet for utarbeidelse av dette dokumentet, og vil bli engasjert før igangsetting av byggearbeidene.

Selger er Kirkehaugsveien 4 AS AS, Org. Nr.918 653 678, som har hjemmel til eiendommen.

Eiendomsmegler

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS,
org. nr. 998 387 361
Postboks 1488 Vika, 0116 Oslo

Ansvarlig megler; Tom Z. Bliksmark
Eiendomsmegler; Lene Markegård
Backoffice; Rikke Zachariassen

Megler har provisjon på ca. kr 36.000,- + mva. I tillegg kommer oppgjør på kr. 3.500,- + mva. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

Rammetillatelse

Det er gitt rammetillatelse. Oppstart av byggearbeidene er uansett betinget av at nødvendig offentlig godkjenning foreligger, jf. selgers forbehold.

Arealangivelse

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste.

Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes **TBA** (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger. Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal

på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Arealene er oppgitt uten desimaler, hvor det er rundet av nedover til nærmeste hele tall.

Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er 3/4. kvartal 2028, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen 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 dagmulktutløsning, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike byggene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

Sameiets styre, interimsstyre eller valgte beboerrepresentanter, vil representere hver seksjonseier på overtagelsesforretning av fellesarealer. Overtagelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnsvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde

for boliger. Oslo Kommune Reg.plan Boligbebyggelse S-2511 Naboeiendommer er regulert til byggeområde for boliger.

Eiendommen ligger i et område i utvikling og byggeprosjekter i området må påregnes.

EIERFORM

Boligene vil bli organisert som eierseksjonssameie etter Lov om eierseksjoner (2017-06-16-65). Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter. Disse regulerer forholdet mellom sameierne, herunder fordeling av fellesutgifter, vedlikeholdsansvar, stemmerettsregler og arealer med enerett til bruk. Vedtektene ligger vedlagt prospektet.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Når sameiet er etablert, vil styret representere seksjonseierne ved overtagelse av fellesarealene. Styret kan på dette tidspunkt helt eller delvis bestå av representanter oppnevnt av selger. Selger innkaller til ferdigbefaring av fellesarealene med styret ved sameiets leder.

Dersom sameiets styre på overtakelses-tidspunktet kun består av medlemmer utpekt av selger, kan selger før overtakelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle

gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med hensyn til antall seksjoner, type seksjoner, antall byggetrinn, eierform og generell organisering avhengig av fremdrift, salgstakt, andre behov mm.

Det vil bli 16 parkeringsplasser i p-kjeller som vil bli seksjonert som en egen næringsseksjon. Det vil påløpe dokumentavgift for kjøp av parkeringsplass. Sameieandel med bruksrett til parkeringsplass kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjon eller til andre seksjonseiere i sameiet.

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6. ledd har seksjon 13-19 (Leilighetene) enerett til å bruke takterrassen, og trappeløpet og heisen i plan 2, 4, 5, 6 og takplanet i leilighetsbygget. Trappeløpet og heisen i plan 1 (kjeller) og plan 3 skal være tilgjengelig for bruk av alle seksjoner for adkomst til parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og evt. andre felles rom.

Trappen mellom Kirkehaugsveien og Lilleakerveien skal være åpen for allmenn ferdsel.

Regnskapsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS er engasjert som regnskapsfører for sameiets regning, første driftsår. Kostnader for dette er medtatt i budsjettene. Obos Eiendomsforvaltning vil innkalle eierseksjonseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre fortrinnsvis i forkant av ferdigstillelse/ overtagelse. Kostnader knyttet til dette belastes sameiet.

Fellesutgifter

Felleskostnadene er alle kostnader som knytter

seg til drift av sameiet, og som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kjøper plikter å betale sin andel av felleskostnadene til sameiene fra overtakelse. Tallene er basert på erfaringstall, og det tas forbehold om endringer. Størrelsen på utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/ tjenester sameierne rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Selger har rett til å inngå leverandør- og serviceavtaler på vegne av sameiet som gjelder i garantiperioden. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 17,- per kvm. BRA/mnd for rekkehusene og ca. kr. 30,- for leilighetene. Stipulerte felleskostnader inkluderer blant annet kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett, regnskapsførsel, bygningsforsikring, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester m.m. Avsetning til vedlikehold vil da normalt ikke være inkludert. I tillegg kommer kostnader for oppvarming og varmt tappevann som erfaringsmessig beløper seg til ca. kr. 12,- per kvm BRA/mnd.

Estimerte felleskostnader for den enkelte leilighet fremgår av prislisten.

For de som kjøper rett til parkeringsplass vil det tilkomme driftskostnader stipulert til ca. kr. 150,- per måned per p-plass. Felleskostnad for p-plass planlegges fakturert månedlig sammen med felleskostnad for leiligheten.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og ca. Felleskostnader vedtas på sameiets generalforsamling.

Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets felleskostnader i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Felleskostnader vil kunne variere mellom boligtypene. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner fordeles mellom seksjonene etter nytte og/eller tilknytning til de enkelte bygg og

arealer. Dette innebærer at enkelte kostnader, eksempelvis knyttet til heis, felles takterrasse og øvrige fellesarealer i leilighetsbygget, i hovedsak vil kunne belastes de seksjonene som har tilgang til og nytte av disse. Se budsjett og vedtekter som følger prospektet.

Den enkelte kjøper/seksjonseier vil ikke holdes ansvarlig for felleskostnader for usolgte enheter.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:

- Eiendomsskatt (se eget punkt)
- Øvrig strømbruk og nettleie

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument 545,-
- Samlet dokumentavgift til staten vil for prosjektet som helhet utgjøre 2,5 % av tomteverdien. Avhengig av leilighetens størrelse vil dokumentavgiften være ca. kr 663,- pr. BRA-i.

Det må påregnes 2 måneders ekstraordinær innbetaling av felleskostnader ved overtakelse. Innbetalingen er å anse som oppstartskapital for sameiet. Regnskapsfører vil innkalle beløpet.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. Det tas forbehold om ending av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

Se prisliste for total kjøpesum inklusive kjøpsomkostninger for den enkelte bolig/seksjon. Ved kjøp av garasje plass og om denne organiseres som en egen næringsseksjon vil det kunne påløpe dokumentavgift og tinglysningsgebyr som må betales av kjøper.

Dette vil evt. varsles i forkant av overtakelse når endelig organisering er gjennomført.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger i Oslo kommune. Eiendomsskatten fastsettes av kommunen og beregnes på grunnlag av boligens verdi etter gjeldende regler på det tidspunkt skatten utskrives.

Størrelsen på eiendomsskatten vil kunne variere som følge av endringer i satser, beregningsgrunnlag og offentlige regler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende bestemmelser på Oslo kommunes nettsider.

Forsikring

Eiendommen vil være fullverdiforsikret av selger frem til overtakelse, jfr. bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Seksjonene vil ved overtakelse være fri for pantehaftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Legalpanteretten har førsteprioritet i seksjonene og tinglyses ikke.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/ vettverk, vann- og avløpsnett e.l.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen av prosjektet.

Det er utarbeidet egne vedtekter for sameiet. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som selger anser hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Som seksjonseier i sameiet, og i tråd med vedtektene, vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Styret i sameiet kan beslutte at det skal utarbeides husordensregler. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Spørsmål om dyrehold rettes til megler, men vanlig dyrehold kan ikke nektes uten saklig grunn (ulempe for andre).

I forbindelse med byggesaken for dette prosjektet har Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om opparbeidelse av offentlig vei. Dispensasjonen innebærer at atkomstveien – Kirkehaugsveien – godkjennes i sin nåværende bredde inntil videre. Som vilkår for dispensasjonen er det tinglyst en veierklæring på eiendommen – det vil si en heftelse som fastsetter eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei dersom kommunen på et fremtidig tidspunkt skulle kreve det. Heftelsen følger eiendommen uavhengig av eierskifte, kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, og kjøper vil som ny hjemmelshaver overta forpliktelsene veierklæringen fastsetter. Veierklæringens fulle innhold vil være tilgjengelig som vedlegg til kjøpekontrakten, og kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Formuesverdi

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt.

Skatteetaten beregner en markedsverdi for boligen din som er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sin modell for beregning. I beregningen tas det hensyn til boligens lokasjon, areal, byggeår og boligtype. Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi. Alternativt kan du selv sende inn dokumentasjon (kjøpekontrakt) som bekrefter markedsverdien. Se www.skattetaten.no for ytterligere informasjon.

Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeider er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk.

Energimerking

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Boligene blir prosjektert med en forventet energikarakter minimum B. Det tas forbehold om endringer

som følge av endelig prosjektering og valg av tekniske løsninger.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene. Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

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

Leverandøravtaler mv.

Selger har rett til å inngå bindende service- og driftsavtaler som er nødvendige eller anses hensiktsmessige for drift av bygget og eiendommen på vegne av eierseksjonssameiet før overlevering. Det er en forutsetning for selgers reklamasjonsansvar at sameiet har diverse avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtalene.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Priser

Det er en egen prisliste med opplysninger som er en del av denne salgsoppgave. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte seksjoner uten forutgående varsling. Det tas forbehold om trykkfeil.

Lovanvendelse

Boligene selges etter bestemmelsene i Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jf. § 3.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/ investor, eller etter at boligen er ferdigstilt (når

brukstillatelse foreligger). Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Profesjonell kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette blir sikret ved garanti. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadoppføringslova. Kjøpekontrakt vil bli inngått iht. standard kjøpekontrakt. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet.

Garanti etter bustadoppføringslova § 12 og § 47

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. bufl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelse, er det likevel tilstrekkelig at garantien stilles straks etter forbeholdene har falt bort. Det skal i alle tilfeller stilles garanti før byggearbeidene igangsettes.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter bufl. § 47 for utbetalingen. Dersom selger stiller slik garanti aksepterer kjøper at beløpet det er stillet sikkerhet for kan utbetales til selger. Godskrivning av renter tilfaller ved stilling av § 47-garanti til selger.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse

arbeidene kan bestilles. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/ selger.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og totalentreprenøren eller mellom kjøper og byggherres representant for tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av endringer. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Endringer kan bli fakturert ved bestilling eller etter nærmere vilkår fastsatt av Selger eller totalentreprenør. Endringer og tilvalg påvirker ikke den garantien Selger skal stille i medhold av bufl. § 12.

Betalingsplan

Kontantbeløpet, kr. 250.000,- innbetales etter påkrav med 14 dagers betalingsfrist så snart selger har stilt garanti etter bufl. § 12.

Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmeloverføring, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter bufl. § 47. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd, og utbetales av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til bufl. § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Hovedoppgjør (resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Oppgjøret må komme fra kjøpers bankkonto, lånebank og/ eller meglerforetak som har gjennomført salg av egen bolig/ fritidseiendom. Dersom oppgjøret helt eller delvis blir betalt av andre, vil innbetalt sum bli returnert til betalers konto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og renteansvar for kjøper.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud på leilighet og eventuell parkeringsplass oversendes som budskjema via e- post eller leveres til megler, eller elektronisk

gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser/prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold. Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Selgers forbehold

Byggestart er avhengig av at igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før byggestart.

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse.

Selger tar forbehold om en for selger tilfredsstillende finansiering og entrepris.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten, og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om at selgers styre godkjenner gjennomføringen av prosjektet.

Selger må senest innen 31 mai 2027 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres. Mottar ikke kjøper varsel blir utbyggningsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 3 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt

dersom iverksettelse av byggeprosjektet ikke er igangsatt innen 31.mai 2027. Eventuell beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig til selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (evt. deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen.

Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Det tas forbehold om at endringer i utforming av utbyggingsprosjektets eiendommer og påfølgende seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen, fradelingen og seksjoneringen av sameiets eiendom ikke er gjennomført ved overtagelse, vil overskjøting av hjemmel skje så snart dette praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir kjøper krav på misligholdsbeføyelser.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtakelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova §10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtakelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, inngåelse av en for selger tilfredsstillende entreprisekontrakt og byggelånsavtale, samt fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Alle illustrasjoner er utarbeidet basert på tegninger av fremtidige bygg. Illustrerte fasader vil kunne avvike fra ferdige bygg. Elementer og materialer i illustrasjonene kan avvike fra

standardleveranse. Øvrige bygg, beplantning, vegetasjon og fellesarealer er ikke endelig prosjektert.

I noen tilfeller er det brukt AI i produksjon av illustrasjoner, eller for å sette inn dekor (f. eks. møbler) i foto.

Innvendig interiør som vises i illustrasjonene og på plantegningene er ikke en del av standardleveransen.

Naboeiendommer vises i enkelte illustrasjoner. Dette er for å vise prosjektets beliggenhet i forhold til eksisterende bygninger. Avvik kan forekomme. Det tas forbehold om feil i prospekt, nettside, annonser og illustrasjoner.

Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger med mer er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/møbler/ kjøkkenløsning/ hvitevarer medfølger ikke, så som f.eks. skap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Kjøkken vil bli levert iht. egne kjøkkentegninger. Sjakter, VVS-føringer og innkassinger er ikke nødvendigvis inntegnet. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Interessent oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse med videre) før budgivning.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Det kan være avvik mellom de plantegninger og skisser 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. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette.

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 justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Kjøpekontrakt med vedlegg erstatter eventuelle andre avtaler.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt andre antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser.

Utearealet vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig, avhengig av årstid.

Selger tar videre forbehold om at insekter/ smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i Leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Hvitvaskingsloven

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre inne-bærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger

om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkrefret mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøper har avbestillingsrett etter bufl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bufl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Transport/overdragelse før overtakelse Kjøpers overdragelse av Kjøpekontrakten før overtagelse av Leiligheten (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke.

Salg av kontraktsposisjonen forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom Kjøper og ny kjøper. I transportavtalen skal det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er bundet av Kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler (inkl. bestilte tilvalg/endringer) som er inngått mellom Selger og Kjøper i forbindelse med kjøpekontrakten.

Eventuelt vederlag som ny kjøper skal betale til Kjøper for transporten (merverdien), skal innbetales Meglers klientkonto i samsvar med avhendingslova § 1-1 fjerde ledd. Dersom samtykke til salg av kontraktsposisjon gis, skal Kjøper betale kr 50 000,- i transportgebyr til Selger. Dette beløpet kan trekkes fra Kjøpers eventuelle innbetalinger på Meglers klientkonto. Signert transportavtale skal overleveres til Selger omgående etter at transportavtale er inngått.

Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under Kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper har innbetalt i henhold til Kjøpekontrakten.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for Kjøper. Det forutsettes at hjemmelsdokumentet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eiebrøk mellom Kjøpere, inkluderes nye Kjøpere blant Kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak Kjøper disponerer, påløper et dokument-behandlingsgebyr til selger på kr. 25 000,- Dette gebyr for endring av kjøper gjelder også om salg av kontraktsposisjon går gjennom annen megler enn Sem & Johnsen Eiendomsmegling.

Øvrige forbehold

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal

angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Komplett salgsmateriell omfatter prospekt som også inneholder plantegninger og romskjema, grunnboksutskrift, reguleringsplan med bestemmelser, utkast til vedtekter, kjøpekontrakt, utkast til budsjett, prislister, kjøpetilbud og forbrukerinformasjon om budgivning. Ved avvik i prospektet er det angivelsen i romskjemaet som er retningsgivende. Plantegninger er ikke gitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og lignende. Selger og megler tar forbehold om eventuelle trykkfeil i prospektet og øvrige dokumenter.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

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 megler. 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.

Personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at megler/ selger vil gi informasjon om kjøper videre til regnskapsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og salgsoppgave.

Oslo 19.05.2026



Ny bolig i Oslo?



Bo i byen er en ny boligportal som representerer flere boligprosjekter i Oslo. Vi ønsker å gjøre det lett for deg å finne den boligen som passer deg best. Registrer deg som interessent på vår nettside og du går ikke glipp av neste mulighet!

www.boibyen.no

Disse vedtektene er et foreløpig utkast som er utarbeidet av utbygger på et tidlig stadium hvor endelig organisering for alle deler av prosjektet ikke er avklart. Det vil kunne forekomme endringer, og utbygger står fritt til å gjøre endringer i vedtektene og organiseringen frem til leilighetene er ferdigstilt og overlevert til sluttbrukere.

UTKAST TIL VEDTEKTER

for

Kirkehaugsveien 2-4 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kirkehaugsveien 2-4 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.202x.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 19 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkeringsplasser i eiendommen gnr. 9, bnr. 177 og 178 (sammenslås) i Oslo kommune.

Snr. 1-12 Rekkehus (heretter i fellesskap **Rekkehusene**).
Snr. 13-19 Leilighetene (heretter i fellesskap **Leilighetene**).
Snr. 20 Næringsseksjon for parkering (heretter **Parkering** eller **Parkeringsplasser**).

(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 eventuelt av markterrasser, takterrasser, boder, private trapper eller annet slik som angitt i søknad om seksjonering.

Trappen mellom Kirkehaugsveien og Lilleakerveien skal være åpen for allmenn ferdsel.

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Sameiebrøken for parkeringsseksjonene er basert på innbyrdes verdi med boligseksjonene.

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

Disse vedtektene er et foreløpig utkast som er utarbeidet av utbygger på et tidlig stadium hvor endelig organisering for alle deler av prosjektet ikke er avklart. Det vil kunne forekomme endringer, og utbygger står fritt til å gjøre endringer i vedtektene og organiseringen frem til leilighetene er ferdigstilt og overlevert til sluttbrukere.

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.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) 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:

2

Disse vedtektene er et foreløpig utkast som er utarbeidet av utbygger på et tidlig stadium hvor endelig organisering for alle deler av prosjektet ikke er avklart. Det vil kunne forekomme endringer, og utbygger står fritt til å gjøre endringer i vedtektene og organiseringen frem til leilighetene er ferdigstilt og overlevert til sluttbrukere.

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

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

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

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

(8) Alle seksjoner har enerett til bruk av uteplasser på bakkeplan seksjonert som fellesareal. Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg 1. I henhold til eierseksjonslovens § 25, 5. ledd er en slik enerett til bruk gyldig i maksimalt tretti år. Årsmøtet eller styret kan ikke nekte seksjonseier å seksjonere uteplassen/e som tilleggsdel til sin seksjon som angitt i vedlegg 1 før eller etter overnevnte frist er løpt ut.

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

3-2 Enerett til bruk av fellesareal

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6. ledd har seksjon 13-19 (Leilighetene) enerett til å bruke takterrassen, og trappeløpet og heisen i plan 2, 4, 5, 6 og takplanet i leilighetsbygget. Trappeløpet og heisen i plan 1 (kjeller) og plan 3 skal være tilgjengelig for bruk av alle seksjoner for adkomst til parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og evt. andre felles rom.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 16 parkeringsplasser i p-kjeller seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 20.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Disse vedtektene er et foreløpig utkast som er utarbeidet av utbygger på et tidlig stadium hvor endelig organisering for alle deler av prosjektet ikke er avklart. Det vil kunne forekomme endringer, og utbygger står fritt til å gjøre endringer i vedtektene og organiseringen frem til leilighetene er ferdigstilt og overlevert til sluttbrukere.

Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/16 pr. parkeringsplass. Sameieandelene er tinglyst med realkobling til eiers boligseksjon og ligger som ett tilbehør til denne etter avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d). Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom som gir bruksrett til en bestemt parkeringsplass. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Kirkehaugsveien 2-4 Garasjesameie. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

Sameieandel med bruksrett til parkeringsplass kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjon eller til andre seksjonseiere i sameiet.

4-3 Felleskostnader

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader som kun relaterer seg til garasjeanlegget

4-4 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 seksjonen 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.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Disse vedtektene er et foreløpig utkast som er utarbeidet av utbygger på et tidlig stadium hvor endelig organisering for alle deler av prosjektet ikke er avklart. Det vil kunne forekomme endringer, og utbygger står fritt til å gjøre endringer i vedtektene og organiseringen frem til leilighetene er ferdigstilt og overlevert til sluttbrukere.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

Disse vedtektene er et foreløpig utkast som er utarbeidet av utbygger på et tidlig stadium hvor endelig organisering for alle deler av prosjektet ikke er avklart. Det vil kunne forekomme endringer, og utbygger står fritt til å gjøre endringer i vedtektene og organiseringen frem til leilighetene er ferdigstilt og overlevert til sluttbrukere.

(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 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, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Felleskostnader for parkeringsplassene er særskilt regulert og teller i sameiebrøken for næringsseksjonen for parkering nr. 20, skal ikke medregnes i sameiebrøken for kostnader som fordeles mellom boligseksjonene.

Kostnader forbundet med ytre vedlikehold av fasader og tak skal skilles mellom hvert av byggene slik at hhv. rekkehusene og leilighetene kun dekker kostnader knyttet til bygget de ligger i og fordeles internt på seksjonene etter sameiebrøk.

Disse vedtektene er et foreløpig utkast som er utarbeidet av utbygger på et tidlig stadium hvor endelig organisering for alle deler av prosjektet ikke er avklart. Det vil kunne forekomme endringer, og utbygger står fritt til å gjøre endringer i vedtektene og organiseringen frem til leilighetene er ferdigstilt og overlevert til sluttbrukere.

Kostnader forbundet med heisen i leilighetsbygget skal dekkes med 2/6 på rekkehusene og 4/6 på leilighetene, og så fordeles internt på seksjonene etter nøkkelen angitt under.

Kostnader for areal hvor leilighetene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2, skal dekkes av leilighetene og fordeles internt på disse etter nøkkelen angitt under.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon (unntatt seksjon nr. 20)

Kostnader forbundet med:

- administrasjon som regnskapsførsel, evt. revisjon, styrehonorar og kontorkostnader,
- drift og vedlikehold av innvendige og utvendige fellesarealer inkludert renhold,
- drift og vedlikehold av heis,
- kollektivt bredbånd og evt. tv,
- renovasjon.

Følgende kostnader fordeles etter antall parkeringsplasser

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier, jf. punkt 4-2.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

Disse vedtektene er et foreløpig utkast som er utarbeidet av utbygger på et tidlig stadium hvor endelig organisering for alle deler av prosjektet ikke er avklart. Det vil kunne forekomme endringer, og utbygger står fritt til å gjøre endringer i vedtektene og organiseringen frem til leilighetene er ferdigstilt og overlevert til sluttbrukere.

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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i 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 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av medlemmer fra både rekkehusene og leilighetene.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

Disse vedtektene er et foreløpig utkast som er utarbeidet av utbygger på et tidlig stadium hvor endelig organisering for alle deler av prosjektet ikke er avklart. Det vil kunne forekomme endringer, og utbygger står fritt til å gjøre endringer i vedtektene og organiseringen frem til leilighetene er ferdigstilt og overlevert til sluttbrukere.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

Disse vedtektene er et foreløpig utkast som er utarbeidet av utbygger på et tidlig stadium hvor endelig organisering for alle deler av prosjektet ikke er avklart. Det vil kunne forekomme endringer, og utbygger står fritt til å gjøre endringer i vedtektene og organiseringen frem til leilighetene er ferdigstilt og overlevert til sluttbrukere.

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 tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

Disse vedtektene er et foreløpig utkast som er utarbeidet av utbygger på et tidlig stadium hvor endelig organisering for alle deler av prosjektet ikke er avklart. Det vil kunne forekomme endringer, og utbygger står fritt til å gjøre endringer i vedtektene og organiseringen frem til leilighetene er ferdigstilt og overlevert til sluttbrukere.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

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

Disse vedtektene er et foreløpig utkast som er utarbeidet av utbygger på et tidlig stadium hvor endelig organisering for alle deler av prosjektet ikke er avklart. Det vil kunne forekomme endringer, og utbygger står fritt til å gjøre endringer i vedtektene og organiseringen frem til leilighetene er ferdigstilt og overlevert til sluttbrukere.

- 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

Disse vedtektene er et foreløpig utkast som er utarbeidet av utbygger på et tidlig stadium hvor endelig organisering for alle deler av prosjektet ikke er avklart. Det vil kunne forekomme endringer, og utbygger står fritt til å gjøre endringer i vedtektene og organiseringen frem til leilighetene er ferdigstilt og overlevert til sluttbrukere.

- 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

Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter evt. forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Disse vedtektene er et foreløpig utkast som er utarbeidet av utbygger på et tidlig stadium hvor endelig organisering for alle deler av prosjektet ikke er avklart. Det vil kunne forekomme endringer, og utbygger står fritt til å gjøre endringer i vedtektene og organiseringen frem til leilighetene er ferdigstilt og overlevert til sluttbrukere.

- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

ooOoo

KIRKEHAUGSVEIEN 2-4 BOLIGSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

13.05.2026

DRIFTSINNEKTER	NOTE	TOTALT	REKKEHUS	LEILIGHETER
Felleskostnader - Brøk	1	495 000	376 200	117 852
Felleskostnader - Likt	2	261 000	150 024	109 980
A konto energi	3	363 000	300 960	61 488
Felleskostnader - Garasjeplass	4	29 000	25 200	3 600
SUM DRIFTSINNEKTER		1 148 000	852 384	292 920

DRIFTSUTGIFTER				
Revisjon		0	0	0
Regnskapsførsel		-36 000	-26 526	-9 474
Styreonorar		-25 000	-18 421	-6 579
Arbeidsgiveravgift		-4 000	-2 947	-1 053
Forsikringer		-90 000	-74 732	-15 268
Drift og vedlikehold bygninger		-50 000	-41 518	-8 482
Drift og vedlikehold elektro		-15 000	-12 455	-2 545
Drift og vedlikehold brannsikring		-15 000	-12 455	-2 545
Drift og vedlikehold vvs og sprinkling		-15 000	-12 455	-2 545
Drift og vedlikehold heis	5	-30 000	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold utearealer		-25 000	-18 421	-6 579
Drift og vedlikehold garasje		-29 000	-25 200	-3 600
Vann- og avløpsavgift		-150 000	-124 553	-25 447
Renovasjon		-70 000	-51 579	-18 421
Oppvarming og varmt tappevann		-363 000	-300 960	-61 488
Energi fellesarealer		-40 000		-40 000
Bredbånd/TV		0	0	0
Vaktmestertjenester		-25 000	-20 759	-4 241
Renhold		-40 000		-40 000
Snørydding		-25 000	-18 421	-6 579
Andre driftskostnader		-5 000	-3 684	-1 316
SUM DRIFTSUTGIFTER		-1 052 000	-775 087	-276 161

ÅRSRESULTAT		96 000	77 297	16 759
			80,52%	17,46%

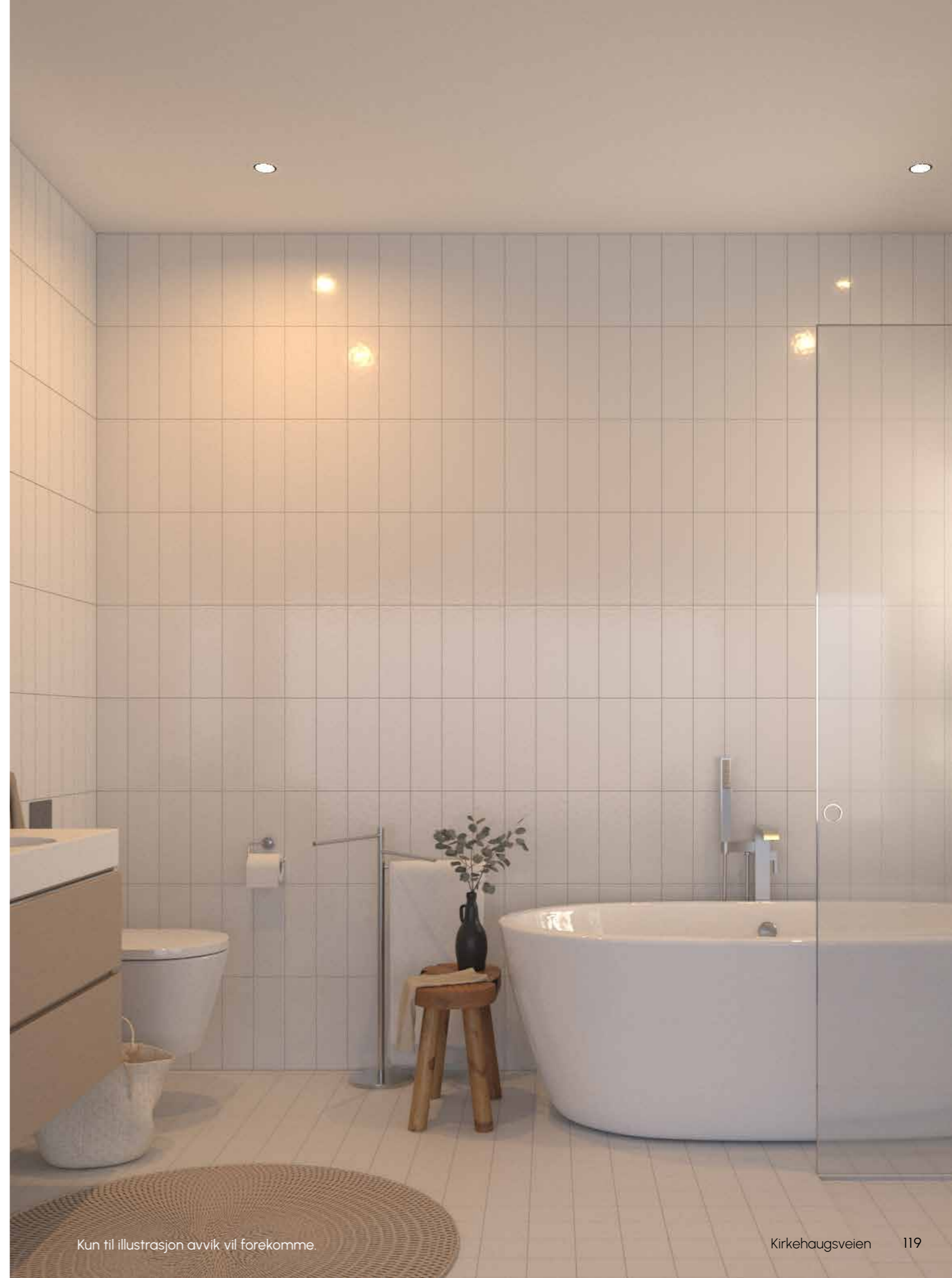
FORUTSETNINGER	REKKEHUS	LEILIGHETER	SUM
Boligseksjoner	14	5	19
Andel enheter i %	73,68%	26,32%	
Areal/brøk	2 090	427	2 517
Andel areal i %	83,04%	16,96%	
Garasjeplasser			16

NOTER

1 - Felleskostnader fordelt etter brøk	kr 15	kr 23 pr kvm/mnd
2 - Felleskostnader fordelt likt	kr 893	kr 1 833 pr seksjon/mnd
3 - A konto energi	kr 12	kr 12 pr kvm/mnd
4 - Felleskostnader garasjeplass (lading etter målt forbruk)	kr 150	kr 150 pr plass/mnd
5 - 4/6 leilighetene og 2/6 rekkehus		

Det vil i forbindelse med overtagelse bli innkrevet startkapital til sameiet tilsvarende 2 mnd felleskostnader (ekskl. energi). Dette beløpet kommer i tillegg til de ordinære felleskostnadene.

Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år. Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Budsjettet tar ikke hensyn til større fremtidig vedlikehold. Større vedlikeholdsarbeider må finansieres ved oppsparte midler, kontant innbetaling eller låneopptak. Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. mai 2026 og det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden.



Kun til illustrasjon avvik vil forekomme.

Ta kontakt



SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMEGLING

Lene H. Markegård

Eiendomsmegler
e: lhm@sem-johnsen.no
m: 918 23 923

Tom Z. Bliksmark

Eiendomsmegler
e: tzb@sem-johnsen.no
m: 909 25 904

BO
IBY
EN



Regulering/ideutvikling

◆ SCANDINAVIAN
DEVELOPMENT

Prosjektstyring/gjennomføring

◆ CONSTRUCTIVE
DEVELOPMENT

◆ MACAMA

kirkehaugsveien.no