

Velkommen til

Grønvoll Allé 6B
0663 OSLO

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Grønvoll Allé 6B
0663 OSLO

Helsfyr/Fyrstikketorget | Ny 3 roms hjørneleilighet | Balkong | Hvitevarer | Gjestewc | Takterrasser | Innflytting sept 26

Leiligheten ligger skjermet fra trafikk og støy i byggets 5. etasje og har en rolig beliggenhet gårdstunet. Leiligheten har en flott 9,7 kvm stor vestvendt balkong.

Boligen inneholder romslig entré/gang, stue, kjøkkenløsning med spiseplass og integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under servantbenken, gjestewc, samt to soverom med plass til garderobe. I tillegg medfølger sportsbod i kjeller på ca. 5 kvm.



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Svein Gundersen
prosjektmegler
480 99 680
svein.gundersen@em1ostlandet.no

Informasjon om eiendommen - Salg av kontraktsposisjon

Nøkkelinformasjon

Adresse: Grønvoll Allé 6B, 0663 OSLO

Prisantydning/merverdi på kontraktsposisjonen	Kr 280 000
Opprinnelig kjøpesum	Kr 7 965 000
Prisant. inkl. tilvalg og merverdi	Kr 8 245 000
Omkostninger	Kr 32 574
Omkostninger transportavtale	Kr 100 000
Totalpris inkl. omkostninger	Kr 8 377 574
Felleskostnader pr mnd.	Kr 4 387
BRA-i/BRA Total	78/83 kvm
Antall soverom	2
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Selveierleilighet
Etasje	5

Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Salg av kontraktsposisjon

I teksten under benyttes begrepene Kjøper1 (selger av kontraktsposisjonen), Kjøper2 (kjøper av kontraktsposisjonen), Utbygger (selger i underliggende kjøpekontrakt), Kjøpekontrakten (underliggende kjøpekontrakt mellom Utbygger og Kjøper1) og Transportkontrakten (kontrakten mellom Kjøper1 og Kjøper2).

Kjøper1 har som forbruker kjøpt boligen under oppføring i boligprosjektet Grønvollkvartalet Trinn 1 fra Utbygger G..... og ønsker nå å selge boligen videre før boligen er ferdigstilt og overtatt. Videre salget gjøres ved at Kjøper1 selger Kjøpekontrakten med Utbygger, men han selger ikke selve boligen, som ennå ikke er overtatt og betalt for.

Salg av kontraktsposisjon innebærer at Kjøper1 transporterer Kjøpekontrakten til kjøper2. Kjøper2 trer dermed inn i Kjøpekontrakten med Utbygger og overtar alle Kjøper1 sine rettigheter og forpliktelser. Utbygger har samtykket til transporten, slik at Kjøper1 trer ut av Kjøpekontrakten med Utbygger samtidig som Kjøper2 trer inn. Det etableres et direkte kontraktsforhold mellom Utbygger og Kjøper2. Kjøper1 har følgelig ikke lenger noe kontraktsansvar overfor Utbygger og heller ikke noe ansvar for at Utbygger oppfyller Kjøpekontrakten med Kjøper2.

Gjeldende lover

Salg av kontraktsposisjon (transportkontrakten) reguleres av Kjøpsloven (LOV 1988-05-13-27) og Avhendingslova § 1-1, 4. ledd (LOV-1992-07-03-93). Kjøpekontrakten med Utbygger reguleres av bustadsoppføringslova (LOV-1997-06-13-43).

Salgsoppgave

I tillegg til nærværende salgsoppgave følger vedlagt Kjøpekontrakten mellom Kjøper1 og Utbygger og salgsprospektet som Kjøper1 mottok i forbindelse med sitt kjøp av boligen og som beskriver Utbyggers leveranse. Utbyggers salgsprospekt er vedlegg til Kjøpekontrakten.

Kjøpesum og bud

Ved kjøp av kontraktposisjon er kjøpesummen delt. Kjøper2 betaler en «merpris» for kontraktposisjonen til Kjøper1. Det er denne merprisen det skal gis bud på. I tillegg skal Kjøper2 betale kjøpesum (og omkostninger) til Utbygger for selve boligen i samsvar med Kjøpekontrakten.

Kjøpesummen for selve boligen forfaller til betaling i henhold til Kjøpekontrakten og skal betales til oppgjørsmegler i Kjøpekontrakten.

Økonomisk risiko

Dersom kjøper2 er forbruker faller hans plikt til å betale merprisen bort dersom Utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingslova § 1-1 fjerde ledd. Kjøper1 har likevel ikke noe ansvar for mangelfull eller forsinket leveranse fra Utbygger og Kjøper2 har plikt til å betale hele merverdien til Kjøper1 i disse tilfellene. Dette gjelder selv om mangelen eller forsinkelsen er vesentlig og gir Kjøper2 rett til å heve kontrakten med Utbygger. Kjøper1 har ikke rett til å disponere over merprisen før Kjøper2 har overtatt og fått tinglyst hjemmel til boligen.

Kjøper1 har som regel betalt en andel av kjøpesummen ved inngåelse av Kjøpekontrakten. Beløpet står foreløpig på meglers klientkonto, eller det er overført til Utbygger som forskuddsbetaling mot at Utbygger har stilt selvskyldnergaranti etter Bustadsoppføringslova § 47. Kjøper2 skal ved kjøpet av kontraktposisjonen innbetale et tilsvarende beløp som kan disponeres av Kjøper1 mot at Kjøper2 noteres som eier av beløpet på klientkonto eller rettighetshaver i § 47-garantien.

Kjøper2 vil overta garantien etter Bustadsoppføringslova § 12 beregnet av kjøpesummen i Kjøpekontrakten. Kjøper1 eller Utbygger har ikke ansvar for å stille § 12-garanti av merprisen.

Økonomisk risiko

Dersom kjøper2 er forbruker faller hans plikt til å betale merprisen bort dersom Utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingslova § 1-1 fjerde ledd. Kjøper1 har likevel ikke noe ansvar for mangelfull eller forsinket leveranse fra Utbygger og Kjøper2 har plikt til å betale hele merverdien til Kjøper1 i disse tilfellene. Dette gjelder selv om mangelen eller forsinkelsen er vesentlig og gir Kjøper2 rett til å heve kontrakten med Utbygger. Kjøper1 har ikke rett til å disponere over merprisen før Kjøper2 har overtatt og fått tinglyst hjemmel til boligen.

Kjøper1 har som regel betalt en andel av kjøpesummen ved inngåelse av Kjøpekontrakten. Beløpet står foreløpig på meglers klientkonto, eller det er overført til Utbygger som forskuddsbetaling mot at Utbygger har stilt selvskyldnergaranti etter Bustadsoppføringslova § 47. Kjøper2 skal ved kjøpet av kontraktposisjonen innbetale et tilsvarende beløp som kan disponeres av Kjøper1 mot at Kjøper2 noteres som eier av beløpet på klientkonto eller rettighetshaver i § 47-garantien.

Kjøper2 vil overta garantien etter Bustadsoppføringslova § 12 beregnet av kjøpesummen i Kjøpekontrakten. Kjøper1 eller Utbygger har ikke ansvar for å stille § 12-garanti av merprisen.

Tilvalg

Kjøper1 har ofte bestilt endringer og tilleggsarbeid hos Selger, jf. Bustadsoppføringslova § 9. Vedlagt denne salgsoppgaven følger en oversikt over de bestillingene som er gjort samt priser på tilleggsarbeidene. Kjøper2 overtar ansvaret for disse bestillingene og vederlaget for bestillingene kommer i tillegg til den opprinnelige avtalte kjøpesummen i Kjøpekontrakten.

Når Kjøper2 ikke er forbruker

Dersom Kjøper2 ikke er forbruker avtaler partene at Kjøper2 betaler vederlaget for kontraktposisjonen (merprisen) uavhengig av om Selger ferdigstiller boligen og uavhengig av om Kjøper2 har fått hjemmel til boligen. Merprisen forfaller til betaling ved inngåelse av transportkontrakten og disponeres heretter av Kjøper1.

Prosjektet

Kort om prosjektet

Velkommen til en ny leilighet i det svært populære Grønvollkvartalet! Dette er et spennende, nytt boligprosjekt med blant annet flotte, felles takterrasser og gangbro mellom byggene. Byggene ligger rolig og skjermet til på Fyrstikktorget, med kun få minutters gange til Helsfyr T-banestasjon samt bussholdeplass i Grenseveien. På bakkeplan etableres et bilfritt og hyggelig gatetun. Området er i sterk utvikling fra kontor og industri til et attraktivt boligområde med små butikker, kaféer og hyggelige møteplasser, samtidig som historiske elementer som Fyrstikktorget og Grønvoll Gård videreutvikles og tas vare på.

Med gangavstand til Valle Hovin og Intility Arena, sykkelavstand til sentrum og kort vei til buss og T-bane fra Helsfyr, har du enkel tilgang til hele byen. I nærområdet finnes allerede gode servicetilbud, og mellom Fyrstikktorget og Grønvollkvartalet etableres det et bilfritt gatetun. For mer informasjon om prosjektet se grønvollkvartalet.no

Kort om leiligheten

Leiligheten ligger skjermet fra trafikk og støy i byggets 5. etasje og har en rolig beliggenhet gårdstunet. Leiligheten har en flott 9,7 kvm stor vestvendt balkong.

Boligen inneholder romslig entré/gang, stue, kjøkkenløsning med spiseplass og integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under servantbenken, gjestewc, samt to soverom med plass til garderobe. I tillegg medfølger sportsbod i kjeller på ca. 5 kvm.

Øvrige kvaliteter:

- Flott 3-roms selveierleilighet i 5. etasje
- 5 års utbyggergaranti
- Meget god og effektiv planløsning
- 1-stavs eikeparkett på gulv
- Moderne kjøkkeninnredning fra Sigdal i farge lys grå og med integrerte hvitevarer
- Balansert ventilasjonsanlegg i alle rom
- Fjernvarme
- Bod i kjeller
- Sykkelparkering i kjeller, samt plass for vask av sykler
- Flotte utearealer og bilfritt gatetun
- Felles takterrasser

Salgsobjektet er leilighet E501 i Grønvollkvartalet bygg E.

Planlagt innflytting er i september 2026.

Salg av kontraktsposisjon.

Salget gjelder overdragelse av kontraktsposisjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser for bolig under oppføring. Interessenter forutsettes å ha satt seg inn i opprinnelig kjøpekontrakt med vedlegg før bud inngis.

Boligen

Oppvarming

Vannbåren varme fra radiatorer

Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Eierform

Eierseksjon

Formaliteter

Eier/Selger av kontraktsposisjon

Mathilde Thoresen
Jonathan Fredheim

Registerbetegnelse

Grønvoll Allé 6B
Gårdsnummer 130, bruksnummer 243, seksjonsnummer 86 i Oslo kommune. Leilighetsnummer E501

Servitutter/heftelser

De servituttene som i dag er tinglyst på eiendommen, følger med ved salg. Grunnboksutskrift er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

Grunnboksutskriften viser følgende tinglyste servitutter:

Dersom eiendommen skulle bli overbeholdt i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

LegalpantSameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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

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

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil utbygger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet på 1 G. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser.

Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. De kan dermed inneholde elementer som ikke inngår i entreprenørens leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning i boligen. Ved avvikende opplysninger vil materialbeskrivelsen gjelde som entreprenørens forpliktende leveranse.

Utbygger står fritt til å fordele bodene.

Generelle forutsetninger og forbehold

Kjøper kan ikke betinge seg utstedt åpent skjøte (in blanco skjøte). Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum, adresse og areal i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Garantier

For de boligene som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil Utbygger stille nødvendig garanti etter lovens § 12 (3% av kjøpesum fra avtaleinngåelse til overtakelse og 5% av kjøpesummen fra overtakelse. Garantien skal gjelde i 5 år fra overtakelse).

Garantien som er stilt til kjøper1 gjelder også for Kjøper1 sine rettsetterfølgere (Kjøper2).

§ 12 garantien er beregnet av opprinnelig kjøpesum og vil ikke bli oppregulert verken med Tilvalg eller Merverdi.

Fristen for å gjøre tilvalg og endringer er utløpt og det er ikke mulig å foreta seg noen endringer eller

tilvalg i leiligheten.

Betalingsbetingelser

Det er avtalt følgende frister for alle innbetalinger som gjelder avtalen:

A. Merverdi	4 dager før overtagelse ihht. Kjøpekontrakten
B. Forskudd	10 dager etter signering av denne avtale
C. Transportgebyr til Utbygger	4 dager før overtagelse ihht. Kjøpekontrakten
D. Tilvalg	4 dager før overtagelse ihht. Kjøpekontrakten
E. Resterende kjøpesum/omk.	4 dager før overtagelse ihht. Kjøpekontrakten

Betaling av A skal innbetales som fri egenkapital.

Det vil ikke bli foretatt utbetalinger til Kjøper1 før overskjøting av boligen foruten Forskuddet (B).

Kjøper1 skal betale meglers vederlag og utlegg tilknyttet dette oppdraget.

Dersom kjøper2 er forbruker, faller pliktene hans til å betale merverdien bort hvis Selger (utbygger) ikke leverer boligen, jf. avhendingslova § 1-1 fjerde ledd.

Kjøper1 har likevel ikke noe ansvar for mangelfull eller forsinket levering fra Utbyggers side, og Kjøper2 har plikt til å betale hele merverdien i disse tilfellene. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir Kjøper2 rett til å heve kontrakten med Utbygger.

Ferdigstillelse/overtagelse

Forventet overtagelse er september 2026. Endelig dato varsles 10 uker før overtagelsen finner sted.

Forsinket overtagelse etter endelig overtagelsesdato, gir Kjøper2 krav på dagmulkt på 0,75 promille av opprinnelig kjøpesum for Kjøper1 med Utbygger, jfr. Bustadoppføringslova § 18. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av overtagelse.

Utbygger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi ikke alle arbeider er ferdigstilt. Midlertidig brukstillatelse skal opplyse om hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid/mangler har Kjøper2 rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Sameiets styre eller interimsstyre vil representere hver sameier på overtagelsesforretning. Overtagelse av fellesarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres av Utbygger og kjøper/sameiets styre, og overtagelse av boligen kan skje uavhengig av dette. Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Så lenge deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelsen skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med hva det koster å rette manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen.

Regulering / Nabolaget

Det gjøres oppmerksom på at det er godkjent regulert 3 bygg ved Fyrstikktorget med opptil ca. 20 etasjer. Kontakt eventuelt megler for mer informasjon.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: 25% kr. 2 287 500,-

Sekundærverdi: 100% kr. 8 350 000,-

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og

omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis.

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse 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. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler før avtale om kjøp av bolig inngås.

Kontaktperson

Svein Gundersen

prosjektmeidler

svein.gundersen@em1ostlandet.no

Tlf: 480 99 680



Romslige og pent opparbeide bilfrie gårdsrom



Flere felles takterrasser med vid utsikt og sol hele dagen



Boligprosjektet Grønvollkvartalet ligger sentralt på Helsefy



Felles takterasse



R = Radiator
F = Fastvindu



Leilighet E301, E401,
E501
BRA : 78,0 m²
P-rom : 74,5 m²



	Prosjekt: 2021.035	Saksnr.: 202206724	Bygherre: Grønsveien 97 Næring AS Smarøyveien 36	Fase: Salgstegning	Fsp. ARK	Målestokk: 1:100	Ark. A4
	Opp./fno: 130/104	KSnr.:	Prosjekt/ Adresse:	Tegningnr.:	Dato: 30.09.2022		
	Tilgjengelighet: MÅ	Oppdr./Ark. innholdsp: SVA/GF	Grønvollkvartalet Grønsveien 97 og Grønsesvingen 9	Tegning:	Rev.:		
				Leilighet E301, E401, E501	Sist Revidert:		

Plantegning



Lekker flislagt bad med plass til vaskemaskin og tørketrommel under servantbenken



Baker Hansen Fyrstikktorget

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Kontraktstegning gjelder foran salgstegning (prospekt). Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, blant annet endringer og plassering av tekniske installasjoner, elskap, nedforinger av himling og mindre endringer i areal. Baderom, entré og bod vil få nedforet himling.

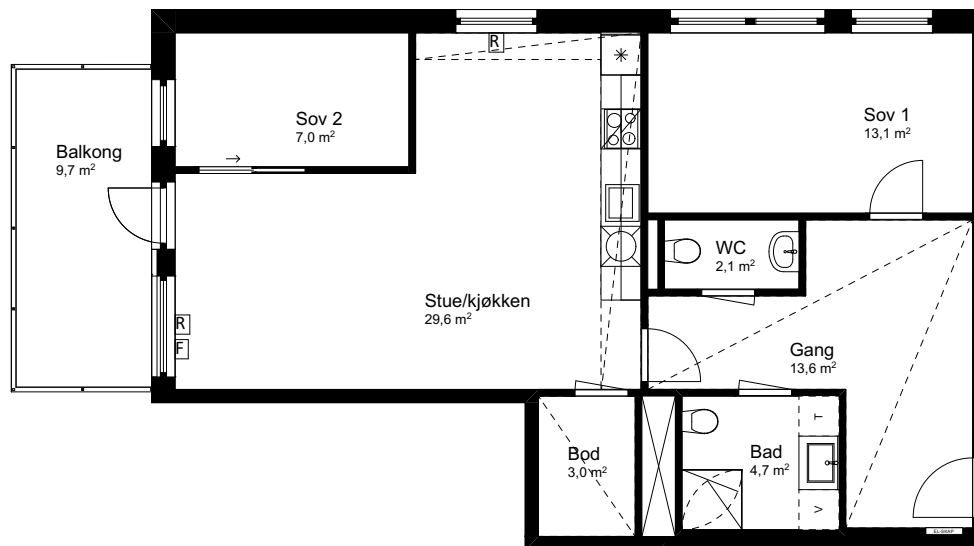
I tillegg kan tekniske føringer medføre nedforinger som ikke er vist på tegningen.

Slagretning på dørene kan bli endret etter prosjektering.

Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Vinduer kan bli justert i form og plassering. Endringene skal ikke forringe den generelle standarden på leiligheten. Det tas forbehold om myndighetspålagte endringer.

Areal i henhold til NS 3940:2012.

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger.

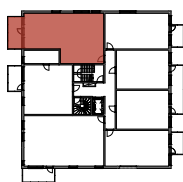


R = Radiator
F = Fastvindu

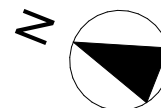
- - - = Himling/nedforing


— — — = Synlig bjelke

V/T = Plassering Vaskemaskin/
Tørketrommel



Leilighet E501
BRA : 78,0 m²
P-rom : 74,5 m²



	Prosj.nr.: 2021.035	Saksnr.: 202206724	Tiltakshaver: Grenseveien 97 Næring AS Snarøyveien 36	Fase: Kontraktstegning	Fag: ARK	Målestokk: 1:100	Ark: A4
	Gnr./Bnr.: 130/104	KS av:	Prosjekt/ Adresse:	Tegningsnr.:	Dato: 30.09.2022		
	Tegnet av: MÅ	Oppdr./Ark. ansvarlige: SVA/GF	Grønvollkvartalet Grenseveien 97 og Grensesvingen 9	Tegning: Leilighet E501	Rev: Sist Revidert:		

Kjøpekontrakt

for eierseksjon under oppføring med tomt – prosjekt Grønvollkvartalet hus D



Oppdragsnr: 3120220395
Omsetningsnr: 3120250051;
Meglerforetak: EiendomsMegler 1 Oslo AS, org.nr.: 976 756 673 (brukes ved elektronisk tinglysing)

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

1. PARTENE

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Grønvollkvartalet AS	Snarøyveien 36, 1364 Fornebu Tlf: 951 43 788	918 648 151

heretter kalt **Selger**, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fødselsdato
Mathilde Thoresen	Malerhaugveien 33, 0661 Oslo Tlf: 91860634 / E: thoresenmathilde@gmail.com	06.03.2003

Jonathan Fredheim	Malerhaugveien 33, 0661 Oslo Tlf: 960 43 811 / E: jfredheim@outlook.com	01.06.2003
-------------------	----------------------------------------------------------------------------	------------

heretter kalt **Kjøper**

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

2. SALGSGJENSTAND MV.

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av leilighet (bolig) i eierseksjonssameie under oppføring på gnr. 130, bnr. 176 og 104 i Oslo. Tomten er eiet.

Boligen inngår i utbyggingsprosjektet *Grønvollkvartalet* (**Prosjektet**). Boligens foreløpig benevnelse er E501 (heretter benevnt **Boligen**). Boligen inngår i byggetrinn 2.

I forbindelse med gjennomføringen av Prosjektet vil eiendommene bli sammenføyd og nye matrikelnummer opprettet. Boligen vil følgelig bli tildelt nytt gnr./bnr. (og snr.) før overtakelse.

Til Boligen medfølger:

1. Én (1) sportsbod i kjelleretasje.
2. Integreerte hvitevarer på kjøkken; komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøøl/frys.

Hjemmelshaver til eiendommen er Grønvollkvartalet AS.

Prosjektet er planlagt å bestå av fem bygg/blokker med ca. 400 boligenheter, med tillegg av noe næringsareal på grunn-/bakkeplan og en underjordisk kjelleretasje. Selger tar forbehold om antall enheter.

Prosjektet er planlagt gjennomført i tre byggetrinn. Selger tar forbehold om antall trinn. Boligen inngår i andre byggetrinn.

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, prospekt mv. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til Kjøpekontrakten.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer Boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Hvert byggetrinn som inngår i Prosjektet, vil organiseres som egne eierseksjonssameier i henhold til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Boligen inngår dermed i et eierseksjonssameie (heretter **Sameiet**). Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Sameiet, inntatt som vedlegg til Kjøpekontrakten. Utkastet er kun veiledende og vil kunne bli endret av Selger forut for/i forbindelse med seksjonering og overtakelse av Boligen.

Kjøper er kjent med at det med kjøp av Boligen medfølger et ansvar for å dekke Boligens (seksjonens) andel av de månedlige felleskostnadene. Boligens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til (se prislisen for beløp for den enkelte leilighet) for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Hvert bygg/blokk vil få et tomteareal som ikke vil være mye større enn «fotavtrykket» til det enkelte sameies bygningsmasse. For utomhusareal (**Uteeiendommen**), se nærmere under punkt 17 nedenfor.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Forskudd 14 dager etter kontraktsinngåelse	kr.	795 500,-
Sluttoppgjør senest 3 dager før overtakelse	kr.	7 168 500,-
Kjøpesummen	kr.	7 965 000,-

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper innbetale følgende omkostninger uoppfordret til Oppgjørsmegler samtidig med sluttoppgjøret.

Dokumentavgift	kr	31 200,-
Grunnboksutskrift - kjøper pr.stk.	kr	260,-
Tinglysing pantedokument	kr	545,-
Tinglysing skjøte	kr	545,-
Sum omkostninger	kr	32 550,-

Sum Kjøpesummen og omkostninger **kr** **7 997 550,-**

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant i Boligen påløper kr. 545,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Det er avtalt at forretningsfører vil innkalle startkapital til sameiet, tilsvarende 2 mnd. felleskostnader slik at sameiet opparbeider seg likviditet.

Kjøpesummen er gjenstand for justering på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider som Kjøper bestiller. Endrings-/tilleggsarbeider tillegges hovedoppkjøret som skal betales ved overtakelse.

Dersom Kjøper er flere personer (om flere enn én person er angitt på side 1 som Kjøper og flere enn én person har undertegnet Kjøpekontrakten) er disse solidarisk forpliktet overfor Selger til å oppfylle de forpliktelser for Kjøper som fremgår av Kjøpekontrakten.

4. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger er ansvarlig for at det stilles garanti for oppfylling av Kjøpekontrakten i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantien skal stilles straks forbeholdene etter punkt 15 bokstav a), bokstav b) og bokstav c) er bortfalt/frafalt, jf. bustadoppføringslova § 12, annet avsnitt.

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

Garantien kan stilles overfor hver enkelt Kjøper eller som samlegaranti for alle kjøperne i Sameiet. Originalen overleveres Oppgjørsmegler og kopi sendes Kjøper. Stilles garantien i form av samlegaranti, har kjøperne hver sin andel i samlegarantien i forhold til Kjøpesummen.

Etter ferdigstillelse vil original samlegaranti bli oversendt representant for sameiet for oppbevaring i garantitiden. Ved enkeltgarantier blir garantien sendt til Kjøper.

Garantitiden som er omtalt i punkt 5, første avsnitt, utløper 5 år etter overtagelse dersom krav i henhold til garantien ikke er reist innen denne perioden. Eventuelle krav i henhold til garantien meldes skriftlig til Selger med kopi til garantistiller. Ved utløpet av 5-årsperioden kan Selger kreve en erklæring fra Kjøper om at det ikke er reklamert på mangler eller at eventuelle reklamasjoner som er fremsatt er utbedret.

Den del av Kjøpesummen som forfaller til betaling ved kontraktsinngåelsen og for øvrig før overtakelse vil bli innsatt på meglers klientkonto. Innbetalt beløp deponeres på meglers konto og utbetales til Selger når/dersom Selger stiller tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47. Renter på en forskuddsbetaling tilfaller Kjøper, med mindre det er stillet garanti iht. bustadoppføringslova § 47 for beløpet. Om derimot Selger velger å stille slik garanti for Kjøpers innbetaling, kan Selger få utbetalt beløpet straks garantien er mottatt av meglers.

Dersom selvskyldnergaranti ikke etableres vil oppgjør med Selger først finne sted etter at Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen.

5. OPPGJØR

Oppkjøret mellom partene foretas av oppgjørsavdelingen til meglers. Alle dokumenter til bruk i oppkjøret oversendes

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, Postboks 385 Sentrum, 0102 Oslo.

E-post: oppgjor@em1oav.no.

Hele Kjøpesummen med tillegg av omkostninger, og eventuelle justeringer for endrings- og/eller tilleggsarbeider, innbetales til oppgjørsmeglens klientkonto senest 3 virkedager før overtagelse. Alle innbetalinger som er nevnt i denne kontrakt innbetales til:

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, klientkonto; 9001 31 75380, KID: 312022039522.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før beløpet er valutert Oppgjørsmeglens klientbankkonto.

Oppgjørsmegler gis fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør samt besørge eventuelle pengeheftelser innfridd/slettet for Selgers regning.

Renter opptjent på meglerklientkonto av den til enhver tid innbetalte Kjøpesummen, herunder forskuddsinnbetalingen iht. punkt 2, godskrives Kjøper frem til Selger har stilt tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47, eller Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3). Utbetaling av renter forutsetter at renten totalt sett overstiger mer enn ½ rettsgebyr.

Dersom deloppgjør/sluttoppgjør/endrings- og/eller tilleggsarbeider betales senere enn avtalt, påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om forsinkelsesrente av det til enhver tid skyldige og forfalte beløp.

Videre svarer Kjøper forsinkelsesrente i henhold til lov om forsinkelsesrenter dersom eventuelle panterettsdokumenter i tinglygingsklar stand ikke er i Oppgjørsmeglers hende innen overtakelse.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakt, vedtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e), idet han da ikke har rett til å besitte Boligen.

Selger vil utstede og la tinglyse et pantedokument med tinglysingsperre (urådighet) til fordel for Oppgjørsmegler minst tilsvarende Kjøpesummen. Tinglysingsgebyret belastes Selger. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for de til enhver tid innbetalte deler av Kjøpesummen og skal ha sikkerhet innenfor Kjøpesummens ramme. Oppgjørsmegler vil besørge sletting av pantedokumentet i Boligen når skjøtet til fordel for Kjøper er tinglyst.

Alle innbetalinger skal skje til oppgjørsmeglers klientkonto.

Det er avtalt følgende oppgjørform:

Boligen tinglyses i Kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtakelse.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning.

Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer.

Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at Selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Rentene av innstående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Når det er avtalt at Kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som Selgers penger når lovens vilkår om å sikre Kjøper er oppfylt. Når Selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor Selger renter av innstående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av Kjøper tilfaller Kjøper. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

6. HEFTELSE

Selger garanterer at Boligen overleveres fri for andre pengeheftelser enn de som Kjøper eventuelt skal overta i henhold til Kjøpekontrakten. Kjøper er kjent med at de øvrige sameiere har lovbestemt panterett i Boligen for krav som følger av sameieforholdet for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. lov om eierseksjoner § 31.

Servitutter tinglyst i eiendommene på tidspunktet for inngåelse av Kjøpekontrakten vil ikke bli slettet.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert Selger) måtte ønske og som er nødvendige for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommene og Prosjektet for øvrig, og slike erklæringer aksepterer Kjøper tinglyst uten fradrag i Kjøpesummen. Herunder vil følgende rettigheter bli tinglyst til fordel for naboeiendommen, Grensesvingen 7:

- a. rett til vei-/adkomstrett for varetransport over fremtidige arealer i gågate 2 (utenfor bygg A) og gatetun (utenfor bygg B),
- b. rett til adkomst til sykkelparkering i underetasje på egen eiendom via felles rampe fra gågate1,
- c. tidsbegrenset adkomstrett til sitt parkeringsanlegg via parkeringsanlegg.

7. TINGLYSING

Skjøtet på Boligen utstedes av Selger ved Kjøpekontraktens inngåelse og oppbevares i depot hos Oppgjørsmegler inntil overtakelse og fullt oppgjør har funnet sted til Oppgjørsmeglers konto. Partenes underskrift av Kjøpekontrakten innebærer at Oppgjørsmegler har partenes fullmakt til å skrive inn seksjonsnummer når seksjoneringsarbeidet er avsluttet.

Skjøtet blir ikke sendt for tinglysing før hele Kjøpesummen og eventuelt bestilte tilleggsarbeider, inklusive omkostninger og eventuelle renter er innbetalt, og overtakelsesprotokoll og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er mottatt av megler. Eventuelle forsinkelser med tinglysing og oppgjør til Selger som måtte følge herav er Kjøpers ansvar.

EiendomsMegler 1 tilbyr eTinglysing av hjemmelsdokument og pantedokument gjennom "digital samhandling". Dette kan resultere i kortere behandlingstid og raskere oppgjør. Dersom eTinglysing skal benyttes må begge parter kunne signere elektronisk, hvis ikke må manuell tinglysing velges. Elektronisk signering krever BankID. Elektronisk pantedokument skal sendes til EiendomsMegler 1 Oslo AS avd. Nybygg OA, 976 756 673. Banker oppfordres til å sende intensjon gjennom "digital samhandling".

8. MISLIGHOLD FRA SELGERS SIDE

8.1 Forsinkelse

Dersom Selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapitel III:

- a. kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18. Kjøpers krav på eventuell dagmulkt utgjør 0,75 promille av Kjøpesummen pr. dag. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager,
- b. heve avtalen etter bustadoppføringslova § 20,
- c. kreve erstatning etter bustadoppføringslova § 19 eller § 22,
- d. holde tilbake vederlag etter bustadoppføringslova § 24.

8.2 Mangel

Dersom det foreligger mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapitel IV:

- a. holde tilbake vederlag etter bustadoppføringslova § 31,
- b. kreve retting av mangelen etter bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33 eller heve Kjøpekontrakten etter § 34,
- c. kreve erstatning etter § 35.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til Selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelse, jf. punkt 9, annet avsnitt nedenfor.

9. KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan Selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve Kjøpekontrakten og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve Kjøpekontrakten ved Kjøpers vesentlige mislighold, selv om Kjøper har overtatt bruken av Boligen og/eller skjøtet er tinglyst før Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten, jf. bustadoppføringslova § 57, annet ledd.

10. 1-ÅRSBEFARING OG REKLAMASJONSRETT

Selger skal uoppfordret tilby Kjøper å foreta besiktigelse av Boligen om lag ett år etter overtakelse. Dersom slik besiktigelse foretas skal Selger føre protokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved overtakelsesforretningen, jf. punkt 11, syvende avsnitt nedenfor. For Sameiets fellesarealer vil Selger innkalle Sameiets styre til tilsvarende befarings.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget eller burde vært oppdaget. Kjøper oppfordres til å melde/sende eventuelle reklamasjoner gjennom BoligBasen eller tilsvarende som måtte bli opprettet av Selger. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Reklamasjoner som fremsettes senere enn 5 år etter overtakelse av Boligen, er Selger ikke forpliktet til å utbedre, med mindre Selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro.

Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i boligkomplekset, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter/forhold:

- a. Mindre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
- b. Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr. Det opplyses særskilt om at det med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan være fare for heksesot inne i boligene. Boligen bør derfor ventileres godt den første vinteren/året.
- c. Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.
- d. Reparasjoner som går innunder vanlig vedlikehold.
- e. At det er skjegg-/perlekre i Boligen.

11. ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper gjøres oppmerksom på at bestilling av endringer og tilleggsarbeider etter kontraktinngåelse, utover de valg som vil fremgå av Selgers tilvalgsliste, vil kunne føre til uforholdsmessig store merkostnader for Kjøper.

Kjøper kan kun kreve endringer og tillegg som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra den kontraktsfestede ytelse. Videre kan endringer eller tillegg som innebærer en ulempe for Selger og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringen eller tillegget, ikke kreves.

Ønsker Kjøper endringer eller tilleggsarbeider, skal Selger skriftlig klargjøre for Kjøper de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene jf. bustadoppføringslova §§ 7 og 8. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Fakturaer fra underleverandører forbundet med eventuelle endringer, herunder som kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. kan bli sendt direkte fra underleverandør til Kjøper før overtakelse. Disse fakturaene betales samtidig med hoved-/sluttoppgjøret for Boligen, dvs. senest 3 dager før overtakelse, jf. punkt 2.

Eventuelle endringer og/eller tilleggsarbeider skal foretas/bestilles, og bekreftes mellom partene, elektronisk via Rubus eller tilsvarende løsning som utarbeides av Selger.

Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

12. OVERTAKELSE

Overtagelse vil finne sted i perioden 30.06.26 til 30.09.26.

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

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Dersom Selger ikke har gitt Kjøper melding om at forbeholdene iht. punkt 15 gjøres gjeldende, skal Selger gi Kjøper melding om byggestart når Selger har besluttet byggestart.

I tillegg til Selgers innkalling til overtakelsesbefaring i samsvar med dette punkt 10, tredje avsnitt, skal Kjøper og Selger i tillegg, etter skriftlig innkalling fra Selger, gjennomføre forbefaring ca. 2-4 uker før overtakelse hvor evt. gjenstående arbeid og evt. feil og mangler protokollføres.

Kjøper plikter å medvirke til gjennomføring av overtakelse iht. innkalling fra Selger. Hvis Kjøper, etter innkalling fra Selger, jf. bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan Selger velge å anse Boligen som overtatt såfremt vilkårene i bustadoppføringslova §§ 14 og 15 er oppfylt.

Ved overtakelsesforretningen skal det føres ny protokoll med eventuelle gjenstående feil/mangler som skal rettes av Selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter.

Boligen leveres i byggerengjort stand.

Selger plikter å rette feil/mangler som inngår i protokollen så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi Selgers folk adgang til Boligen innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00-16.30), slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.

Dersom det er feil/mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring, dersom feilen/ mangelen ikke vesentlig reduserer Boligens bruksverdi jf. bustadoppføringslova §§ 32 og 33.

Kjøper har tilbakehold/deponeringsrett i henhold til bustadoppføringslovas bestemmelser dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtakelsen. Det skal protokolleres ved overtakelse dersom tilbakehold/deponering gjøres gjeldende. Protokollen skal angi størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes/deponeres og hvorledes beløpet evt. skal disponeres.

Overtakelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider som ikke er til hinder for at Boligen kan bebos. Dersom Boligen har slike vesentlige feil/mangler at det gir Kjøper grunnlag for ikke å overta Boligen, vil den innbetalte del av Kjøpesummen bli sperret på meglers klientkonto inntil Boligen kan overtas.

Kjøper har ingen plikt til å overta Boligen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Det er ikke lov å ta Boligen i bruk før midlertidig brukstillatelse foreligger. Å bebo Boligen uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuell bøter fra kommune. Velger Kjøper likevel å overta Boligen selv om midlertidig brukstillatelse ikke skulle foreligge, stopper eventuelt krav på dagmulkt.

Fra overtakelsen går risikoen for Boligen over på Kjøper. Kjøper svarer for påløpte utgifter (inkludert fellesutgifter) samt oppebærer eventuelle inntekter. Hvis Kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet han kunne ha overtatt bruken.

Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele Kjøpesummen og eventuelt bestilte tilleggsarbeider, inklusive omkostninger og eventuelle renter er innbetalt.

Kjøper kan ikke nekte å overta Boligen selv om seksjonering ikke er gjennomført.

Dersom Selger ikke stiller tilfredsstillende sikkerhet i samsvar med bustadoppføringslova § 47 kan oppgjøret med Selger først gjennomføres når:

- a. Overtakelse er gjennomført,
- b. Kjøper er registrert (tinglyst) som hjemmelshaver til Boligen,
- c. Midlertidig brukstillatelse foreligger.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

13. FORSIKRING

Boligen står for Selgers regning og risiko frem til overtakelse har funnet sted i henhold til punkt 10. I byggetiden holdes Boligen særskilt forsikret av Selger.

Selger holder Boligen forsikret til Sameiet har etablert egen forsikring, dog ikke lenger enn 2 uker etter at Sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av Sameiet. Kostnader med forsikring går over på sameiet fra overtakelse.

Kjøper må tegne innboforsikring fra sin overtakelsesdato.

14. AVBESTILLING

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

- a. Ved avbestilling før Selger har vedtatt byggestart, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr til Selger på 5 % av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54.
- b. Dersom Kjøper avbestiller etter at Selger har vedtatt byggestart, kan Selger kreve erstatning for hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. bustadoppføringslova § 53. Selger kan holde tilbake hele eller deler av det innbetalte beløp til sikkerhet for dekning av erstatningskravet.

15. VIDERESALG

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for Kjøper. Ved kjøp av bolig i Prosjektet, vil Selger i utgangspunktet ikke tillate salg av kontraktsposisjon (transport av Kjøpekontrakten). Selger kan likevel i enkelttilfeller vurdere samtykke til transport av Kjøpekontrakten. Et slikt salg må avklares med og aksepteres av Selger i forkant av igangsettelse av salgsprosess.

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

- a. Kjøper 2 kan dokumentere tilfredsstillende finansieringsplan.
- b. Kjøper 1 betaler et transportgebyr til Selger stort kr. 100.000.

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

Blancoskjøte tillates ikke.

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

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

16. SELGERS FORBEHOLD

Selger har frafalt igangsettelsesforbeholdene og byggearbeidene er under fullføring.

17. OVERTAKELSE AV FELLESAREALER

Overtakelse av Sameiets fellesarealer gjennomføres med Sameiets styre.

Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt fullmakt til styret til å overta fellesarealene med bindende virkning.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt etter Kjøpers overtakelse av Boligen, avhengig av årstid og øvrige forhold.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillingsgrad holdes tilbake på meglers konto. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for beløpet.

Kjøper gir med sin underskrift på Kjøpekontrakten Sameiets styre/interimsstyre fullmakt til å foreta frigivelse av det tilbakeholdte beløp. Selger sørger for at det fra overtakelsesbefaringen protokolleres at styret/interimsstyret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, evt. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Selger kan alternativt kreve utbetaling av beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon. Garantibeløpet skal ikke være lavere enn verdien av gjenstående arbeider iht. overtakelsesprotokollen. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller Selger.

18. UTMHUSAREAL

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

Utomhusarealet som blir mellom bebyggelsen (mellom byggene/blokkene), heretter «**Uteeiendommen**» vil eies og disponeres i et tingsrettslig sameie av eierseksjonssameiene som inngår i/utgjør Prosjektet. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til Uteeiendommen vil være regulert i vedtekter for Grønvollkvartalet Utomhussameie, som utarbeides av Selger forut for overtakelse.

Sameiet vil være forpliktet av disse vedtektene, og herunder forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Uteeiendommen. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i sameiets felleskostnader.

19. KJELLERETASJE /PARKERINGSPLASSER / BODER

19.1 Generelt

Parkeringsplasser for bil, felles sykkelparkering, boder og tekniske rom, vil være lokalisert i en underjordisk kjelleretasje.

19.2 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser for bil er planlagt organisert i en egen anleggseiendom. Selger tar forbehold om annen organisering. Anleggseiendommen eies med ideelle andeler av de som erverver p-plass i garasjeanlegget. Det er kun de som har ervervet parkeringsplass, som har rett til å parkere i garasjeanlegget. Fordelingen av garasjeplasser blant kjøpere som kjøper parkeringsplass vil forestås av Selger. Selger vil utarbeide vedtekter for garasjesameiet forut for overtakelse.

19.3 Boder

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

20. BEFARING PÅ BYGGEPLASSEN

Ferdsl på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående tydelig avtale med Selger.

21. REGULERING

Kjøper er gjort kjent med gjeldende regulering for området. Kjøper er kjent med at prosjektet ligger i et område i utvikling. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for utfyllende informasjon om planer for området om ønskelig.

22. PLIKT TIL MEDVIRKNING

Inntil Prosjektet er ferdig utbygget er Sameiet og Kjøper forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer, herunder Uteeiendommen, for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og resekjonering. Sameiets vedtekter vil inneholde en midlertidig bestemmelse om denne medvirkningsplikten.

23. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Kjøpekontrakten er underlagt bestemmelsene i bustadoppføringslova. Der hvor kjøpekontrakten eller der hvor Bustadoppføringslova setter krav til at meddelelser skal være skriftlig, er partene enige om at bruk av elektronisk kommunikasjon skal anses å oppfylle kravet til skriftlighet.

24. OPPGJØRSMEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

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

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

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

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

25. TVISTER

Eventuelle tvister om forståelsen av Kjøpekontrakten eller gjennomføringen av denne handel, skal søkes løst i minnelighet.

En eventuell tvist for domstolene skal føres ved eiendommens verneting.

26. VEDLEGG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende vedlegg til Kjøpekontrakten:

1. Prospekt m/vedlegg inkl. kontraktstegning

Partene samtykker i at enkelte personopplysninger, ikke sensitive, blir utlevert til Eiendom Norge og Eiendomsverdi for utarbeidelse av offentlige statistikker og analysearbeid.

Kjøpekontrakten er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Sted, dato

Selger

Sted, dato

Kjøper

Mathilde Thoresen

Grønvollkvarartalet AS
v/Øystein Gundersen

Jonathan Fredheim

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Fredheim, Jonathan Erik	01.06.2003	BANKID	15.02.2025 11:53
Gundersen, Øystein	29.06.1964	BANKID	10.02.2025 15:08
Thoresen, Mathilde	06.03.2003	BANKID	15.02.2025 11:24



Denne filen er forseglest med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

GRØNVOLL ALLÉ 6A

Nabolaget Ensjø - vurdert av 337 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



OFFENTLIG TRANSPORT

Fyrstikktoget Linje FB5A, 21, 126	2 min	0.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	7 min	0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	19 min	1.6 km
Carl Berners plass Linje 17	6 min	2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	4.9 km

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	15 min	1.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	15 min	1.3 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	15 min	1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	3 min	0.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min	1.3 km
Valle Hovin videregående skole	8 min	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	11 min	1 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



KVALITET PÅ SKOLENE

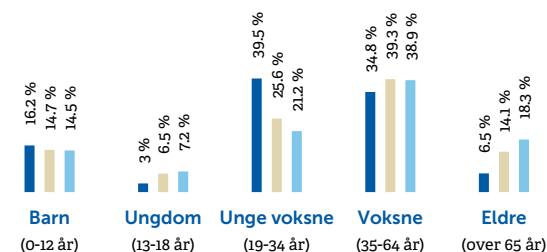
Veldig bra 84/100



NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min	0.3 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	4 min	0.3 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min	0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Etterstad	4 min	
Rema 1000 Valle Søndagsåpent	9 min	0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

 1. Tog/t-bane

 2. Egen bil

 KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 95/100

 SHOPPINGUTVALG
Meget bra 87/100

 SERVERINGSTILBUD
Meget bra 86/100

SPORT

 Fyrstikkaleen flerbrukshall 2 min 
Aktivitetshall 0.2 km

 Vålerenga Stadion 7 min 
Aktivitetshall, fotball 0.6 km

 FitnessXpress Intility Arena 8 min 

 Toppform Treningssenter 10 min 

BOLIGMASSE



» «Rolig kveld og helg. Nærhet til sentrum. Nærhet til butikker.»

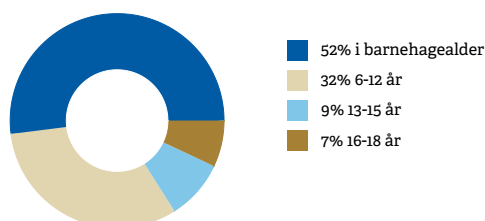
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

 Fyrstikktoget 1 min 

 Fyrstikktoget Apotek 1 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

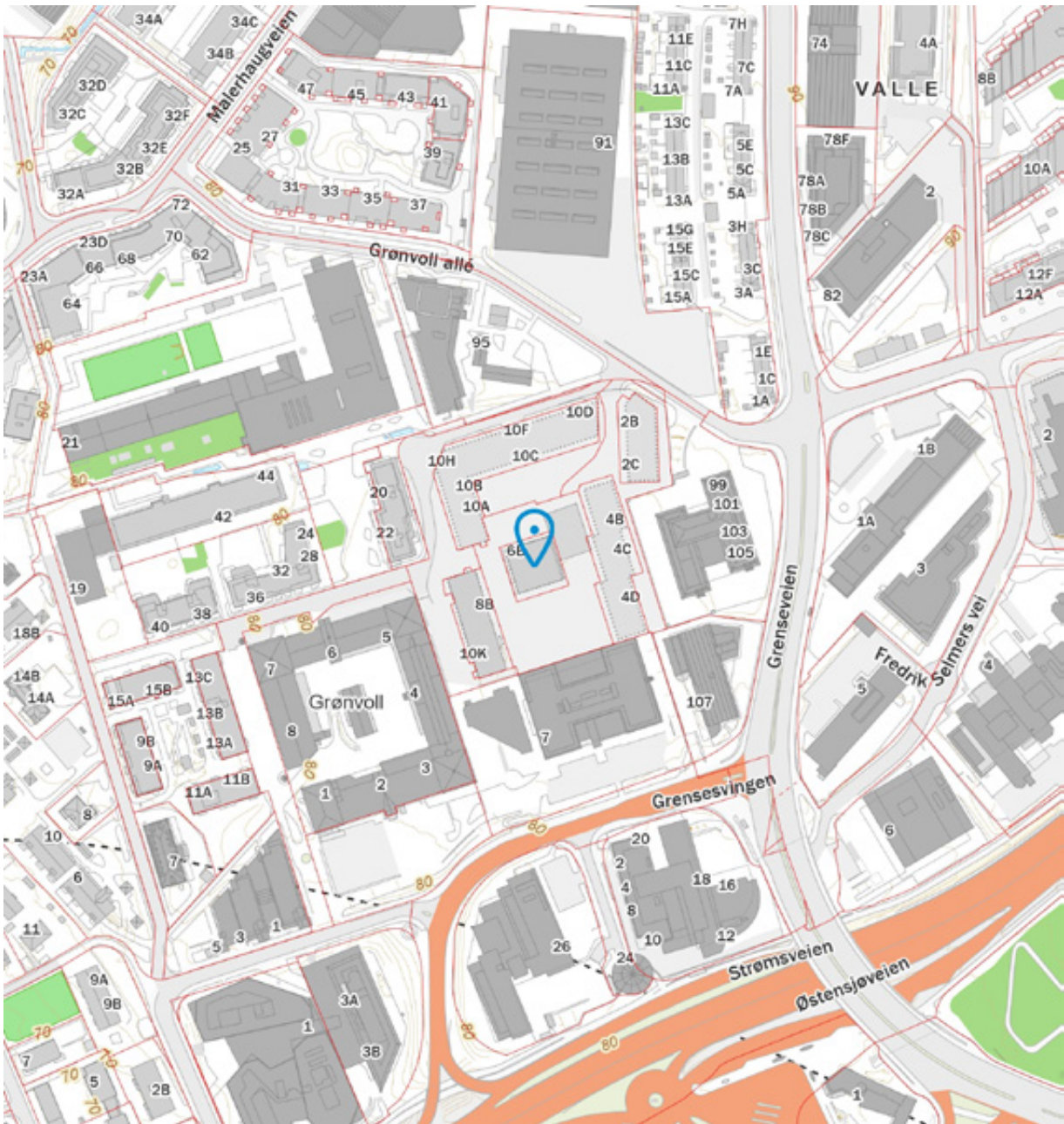
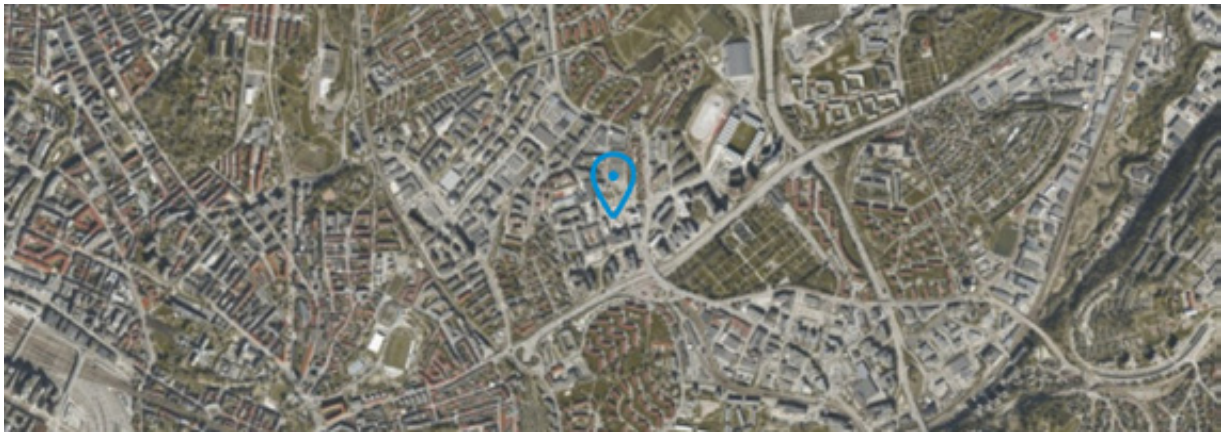
■ Ensjo
■ Oslo og omegn
■ Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Unike
takterrasser



Kollektiv
knutepunkt



BREEAM-
sertifisert

GRØNVOLLKVARTALET

Salgsoppgave trinn 1, hus A og E

06.11.25

NORDR

Kjøpsinformasjon Grønvollkvartalet Trinn 1

Stipulerte fellesutgifter:

De stipulerte fellesutgiftene inkluderer følgende

Felleskostnader pr. kvm. BRA-I, pr. mnd.	kr. 40,-
Felleskostnader fast pr. leilighet pr. mnd.	kr. 270,-
Abonnement for grunnpakke bredbånd	kr. 239,-

Felleskostnader for parkeringsplass der det er aktuelt kommer i tillegg med kr. 250,- pr. plass. pr. mnd.

Omkostninger:

Kjøpsomkostningene i prislisten inkluderer følgende:

Dokumentavgift til staten, tilsvarende 2,5% av leilighetens tomteverdi.

Tinglysing av skjøte kr. 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545,-

Utskrift pantattest kr. 260,-

Hver leilighet innbetaler startkapital til sameiet, tilsvarende 2 mnd. felleskostnader

Oppvarming og varmt vann:

I tillegg til de stipulerte fellesutgiftene kommer kostnad til oppvarming og varmt vann.

Det er individuell måler i hver leilighet og det betales etter eget forbruk.

Alle leiligheter betaler et akontobeløp, pt. stipulert til kr. 14,- pr. kvm. BRA-I pr. mnd.

Tilvalg og endringer:

Merk at alle frister for å gjøre endringer og tilvalg er utløpt.

Betalingsbetingelser:

Ved kontraktsinngåelse innbetales 10% av kjøpesummen.

For aksjeselskap betales 20% av kjøpesummen.

Resterende del av kjøpesummen, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales ved overtagelse

Til kjøpere i Grønvollkvartalet trinn 1, hus A og E

Oslo 30. juni 2024

GRØNVOLLKVARTALET – VARSEL OM BYGGESTART BYGGETRINN 1 HUS A og E

Vi viser til kjøp av leilighet i Grønvollkvartalet byggetrinn 1.

Det er nå besluttet igangsettelse av byggetrinn 1, og vi har gleden av å meddele at forbeholdene i kjøpekontraktens punkt 16 om igangsettelse nå er hevet og byggingen vil starte.

Overtakelsesperiode:

I henhold til kjøpekontrakten skal Selger, ved beslutning om byggestart, angi en overtakelsesperiode på 3 måneder.

For Bygg A vil overtakelse finne sted i perioden 30.05. til 30.08.2026.

For Bygg E vil overtakelse finne sted i perioden 30.06. til 30.09.2026.

Senest 10 uker før overtakelse vil eksakt dato og tidspunkt bli bekreftet via vårt kundesystem Bygr.

Med vennlig hilsen
Grønvollkvartalet AS

Øystein Gundersen (sign)
Salg og markedsansvarlig

FELLESAREAL

INNLEDNING

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

KONSTRUKSJON

- Byggene fundamenteres med stålkjernepeler til fjell og bygges i plasstøpt betong og bindingsverk i tre- / stålstendere med gipsplater.
- Etasjeskiller og skillevegger mellom leilighetene utføres hovedsakelig i betong. Fasader utføres i en kombinasjon av tegl, puss og platebeslag. Innvendige delevegger blir utført i stål-/trestendere og gipsplater.

GULV

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

VEGGER

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

TAK

- Inngangsparti får akustisk systemhimling.
- Øvrige himlinger i trapp og felles korridorer får systemhimling.

HEIS

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

ELEKTRO

- Inngangsparti og korridorer får innvendige LED-belysning i tak. Trappeløp får lamper på vegg.
- Det monteres porttelefon med kamera i hver leilighet.
- Det monteres ledelys i fellesarealer iht. myndighetskrav.
- Belysning i trapperom og korridorer blir utstyrt med bevegsessensor.

ANNET

- Trapp får rekkverk i lakkert stål.

FELLES TAKTERRASSER

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

- Pergola i tre.
- Utemøbler – spisebord med stoler og sittegrupper.

GARASJEANLEGG OG SPORTSBODER

- Dekke i brettskurt og impregnert betong. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres. Det monteres ikke sluk i garasjeanlegg.
- Netto bredde på biloppstillingsplassene er min. 250 cm.
- Vegger og himlinger leveres i støvbundet betong.
- Det monteres infrastruktur for lading med dynamisk laststyring for elbil på alle biloppstillingsplasser. Kjøper tegner selv abonnement på ladetjeneste ut fra individuelt ønske om ladekapasitet. De kjøperne som ikke ønsker å benytte ladestasjon, tegner abonnement først når de får behov for dette. Dynamisk laststyring innebærer at ladepunktene til enhver tid benytter tilgjengelig kapasitet i det elektriske anlegget. Dette medfører at effekt ut i det enkelte ladepunkt vil variere ut fra antall biler som lader samtidig, samt øvrig belastning på det elektriske anlegget. I praksis betyr dette at ladetid vil variere.
- Sportsboder får nettingvegger mellom bodene. Gulv blir malt med epoxy mens vegger og tak males til full dekk. Alle leiligheter får tilgang på en sportsbod. Areal på sportsbodene er ca. 2,5 kvm. for 2-roms leiligheter og ca. 5 kvm. for øvrige leiligheter. Bodenes utforming vil variere og det kan forekomme tekniske installasjoner i tak og langs vegger.
- Fri kjørehøyde i garasjen skal være 215 cm i kjørebaner, for øvrig kan det forekomme områder med lavere høyde.

RENOVASJON

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

BRANNSIKRING

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

LEILIGHETER

GULV

- Tørre rom får 1-stavs 145 mm lamellparkett i natur eik med en livlig fargevariasjon og trestruktur. Kviststørrelse på opptil 50 mm kan forekomme, likeledes kan små sparklede endesprekker forekomme. Parketten har en børstet overflate som får frem treets naturlige struktur og den matte lakken gir et oljeaktig utseende.
- Bad får en strukturert mellomgrå keramisk flis 30x30 cm. I dusjsonen blir flisformatet 5x5 cm.
- På WC-rom/vaskerom leveres keramisk flis.

VEGGER

- Tørre rom, inkludert WC sparkles og males i fargekode NCS S 1502-Y glans 05.
- Bad får en strukturert mellomgrå keramisk flis 30x60 cm.

TAK

- Himling i betongelementer med synlig elementskjøt malt i fargekode NCS S 0500-N glans 03. Ingen taklister.
- Gang leveres med nedforede malte gipshimlinger med innfelte downlights.
- I bod leveres malt gipshimling, eller nedforet systemhimling.
- Prefabrikerte bad leveres med himling i hvitmalt metallplater med innfelte downlights med dimmer.
- Sprinklerhoder i henhold til myndighetskrav.

KJØKKEN

- Kjøkkeninnredning fra Sigdal modell Uno i fargen Frø (5613-Y10R). Håndtak i antrasitt metall og benkeplate i laminat type Rusten Metall 20 mm med underlimt vask og ettgreps blandebatteri.
- Kjøkkeninnredningen har høyde 228 cm, og det leveres foring og gipsinnkassing over hele innredningen mot tak. Gipsinnkassingens males i veggens farge.
- Det leveres LED-spoter under overskap. Ventilator volumhette i stål og veggmontert komfyrvakt leveres.
- Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra Gorenje; kjøll/frys, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

BAD

- Badene leveres som ferdige kabiner som produseres på fabrikk og fraktes til byggeplass. Badene leveres med fliser på vegger og gulv og himling i hvitlakkerte metallplater med integrerte downlights. I de fleste hovedbad leveres 80 cm skuffinnredning med

eikemønstret front og heldekkende støpt servantplate som går fra vegg til vegg. Under servantplaten er det satt av plass, og lagt opp strøm, vann og avløp til vaskemaskin og tørketrommel på hver side av innredningen. Over innredningen leveres speil med integrert belysning. Dusjvegger i glass og klosett i hvitt porselen. Noen bad i 2-romsleilighetene i Hus E får en annen utforming med 60cm innredning og avsatt plass for vask/tørk søyle.

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

WC ROM/ VASKEROM

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

ROMHØYDE

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

DØRER OG VINDUER

- Plassering og utforming av vinduer kan variere i samme leilighetstype, og vi oppfordrer kjøpere til å sette seg inn i hvordan vindusløsningen blir i den enkelte leilighet. Vinduer med fastfelt er markert med en **F** på plantegningene, men vi tar forbehold om endringer på dette i detaljprosjekteringen.
- Innerdører leveres med slette lettdører i hvitmalt utførelse med dempekarm. Dør mellom gang og stue får glassfelt. Terskel i natur eik. Innvendige foringer og belistning (gerikter) rundt dører og vinduer i hvitmalt utførelse med synlig festestift.
- Leilighetens inngangsdør leveres med FG-godkjent lås og kikkehull.
- Vinduer leveres med fabrikkmalt hvit karm innvendig. Utvendig blir vinduene mantlet med lakkert aluminium som er en tilnærmet vedlikeholdsfri løsning.
- Solskjerming i form av utvendige motoriserte screens leveres på solutsatte vinduer iht. krav, hovedsakelig mot vest og syd, men ikke alle vinduer i disse retninger får solskjerming.

ELEKTRO

- Elektro leveres i henhold til NEK 400.
- Utvendig stikk og lysarmatur på balkong.
- Hver leilighet får sikringskap med automatsikringer.
- Smarthus integrasjon med styring av lys og varme, X-comfort bridge (styreenhet) og trådløse brytere som festes rett på veggen uten veggboкс. Utvidelse kan bestilles som tilvalg.

BOD

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

BALKONGER

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

INTERNETT OG TV

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

RINGEKLOKKE

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

VENTILASJON

- Det blir balansert ventilasjon med varme- gjenvinner med felles ventilasjonsaggregat iht. tekniske forskrifter, med avtrekk fra kjøkken og bad. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset.
- Avtrekksheite i kjøkken har effektregulator for økt avtrekk ved matlagning.
- Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn til luftgjennomstrømning.

VARMTVANN OG OPPVARMING

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



INSPEKSJONSLUKER OG -DØRER

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

3D-Illustrasjon – vil avvike fra faktiske forhold



Tilvalg og endringer

Det er ikke lenger anledning til å gjøre tilvalg eller endringer, da fristene for å gjøre dette er utløpt.



Nøkkelinformasjon

SALGSOPPGAVE DEL 2

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

Hjemmelshaver, eier og selger:

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

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



Meglerforetak

EiendomsMegler1 Oslo AS, avd. Nybygg,
orgnummer: 976 756 673.
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo.

Kontraksmedhjelper

Som kontraksmedhjelper til å forestå oppgjør og tinglysing er:
EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS
org.nr: 983 350 828
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo

Eiendommens adresse

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

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

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

Prosjektet

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

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

Første byggetrinn omfatter 109 leiligheter i Hus A (63 stk.) og Hus E (46 stk.) samt noe næringsareal (Hus A)

Sameiets eiendom

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

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

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

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

Eier- og organisasjonsform

Prosjektet er tenkt oppdelt i flere eierseksjonsameier i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper får tinglyst skjøte

til sin seksjon. Seksjonsnummer blir tildelt i forbindelse med seksjoneringen.

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

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

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

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

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

Sameiet

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

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, som å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur og installasjoner. Dette kan være vedlikehold av felles veier, adkomstarealer og andre fellesarealer. Videre å sørge for brøyting, renovasjon, strøm til fellesarealer, drift av fjernvarmeanlegg mv. samt sørge for tilstrekkelig forretningsførsel og at sameiets bygningsmasse er tilstrekkelig forsikret. Kostnader til dette,

kommunale avgifter og andre relevante kostnader for fellesarealer, installasjoner og drift, vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk, samt en fast sum pr. leilighet.

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

Se for øvrig punktet "Felleskostnader."

Vedtekter for sameiet

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

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

Felleskostnader

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

Månedlige felleskostnader er ut fra dagens forutsetninger antatt å utgjøre kr. 42,- pr. kvm. BRA pr. måned + kr. 312,-/mnd. i likdelte kostnader. I tillegg kommer abonnement for grunnpakke bredbånd med ca. 239,-/mnd.

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

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

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

Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Oppstartkapital

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

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Forretningsfører

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

Forsikring

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

Utleie

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

Lovens bestemmelser om eierandeler for stat, fylke og kommune.

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

Tomt

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

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

Reguleringsmessige forhold / rammetillatelse

Rammetillatelse er gitt..

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

Det gjøres oppmerksom på at det er godkjent regulert 3 bygg ved Fyrstikktorget med opptil 20 etasjer. Kontakt eventuelt megler for mer informasjon.

Felles utomhuseiendom

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

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

Garasjeanlegg / parkering

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

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

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

områder med lavere høyde.

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

Det vil ikke bli etablert gjesteparkeringer.

HC-Parkering

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

Sykkelparkering

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

Boder i kjelleretasje

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

Felles takterrasser

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

Næringslokaler

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

Vei/vann/avløp /trafo

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

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

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Byggemåte

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

Bærekonstruksjonen består av prefabrikkerte betongelementer samt stål og betongsøyler.

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

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

Boligene bygges etter Teknisk forskrift av 2017.

Se for øvrig leveransebeskrivelsen for mer detaljert informasjon.

Arealberegning

I prislisten er det laget kolonne for BRA-I og BRA-E

- BRA-I (internt bruksareal)
Er arealet innenfor boenheten.
- BRA-E (eksternt bruksareal)
Er arealet utenfor boenheten og som tilhører denne, slik som for eksempel boder.
-

Energimerking

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

Forurensing i grunn

Selger vil sanere grunnen på eiendommen før byggestart.

Formuesverdi / eiendomsskatt

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

Se www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Omkostninger

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

I tillegg til kjøpesum skal da følgende omkostninger betales:

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi:	kr. Se prislisen
Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr. 545,-
Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk.):	kr. 545,-
Grunnbokskrift:	kr. 240,-

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

Betalingsbetingelser

Ved kontraktsinngåelse innbetales kr. 0,-

Ved selgers fråfall av igangsettelsesforbeholdene innbetales 10% av kjøpesummen (20% for aksjeselskap).

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

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

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

Kjøpetilbud - orientering til budgivere

Leilighetene selges fortløpende til faste priser. Se den til enhver tid gjeldende prisliste for fast pris for den enkelte leilighet.

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

Kjøpstilbudet skal inneholde en finansieringsplan samt kontaktperson i kredittinstitusjon med telefonnummer, dersom kjøpet skal finansieres med lånte midler.

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

Finansiering:

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

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

Forbehold

Selger har besluttet igangsettelse og byggearbeidene er igangsatt.

Byggestart / overtagelse

Se side 2 for orientering om overtagelse.

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

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

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

Tilvalg og endringer

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

Salg av kontraktsposisjon/videresalg av boligen/ending av kjøper i skjøtet

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

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

- Kjøper 2 kan dokumentere tilfredsstillende finansieringsplan.
- Kjøper 1 betaler et transportgebyr til selger stort kr. 100.000,-.

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

Blancoskjøte tillates ikke.

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

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

Bustadoppføringslova / garantier

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

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

overtakelsestidspunktet.

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

Kostnader ved avbestillinger

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

- Ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på 5 % av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54.
- Dersom kjøper avbestiller etter at selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. bustadoppføringslova § 53.

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

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

Lovgrunnlag

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova.

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

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

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

Lovens bestemmelser om eierandeler for stat, fylke og kommune.

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

Servitutter/heftelser /rettigheter/ forpliktelser

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

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

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

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

Heftelser

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

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

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

14736-2/105	09.12.1958	Bestemmelse om vann/kloakkledning
15339-3/105	06.12.1960	Bestemmelse om bebyggelse
7762-1/105	23.06.1961	Bestemmelse om bebyggelse
1101053-2/200	28.11.2016	Diverse påtegning
2214-1/105	15.02.1967	Bestemmelse om vannledning
16911-1/105	30.11.1967	Bestemmelse om adkomstrett
9780-1/105	01.07.1968	Erklæring / avtale Bestemmelse om trafostasjon kiosk
16660-1/105	09.10.1969	Erklæring / avtale Byggeforbud på nærmere angitt avstand og rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger.
59958-1/105	01.10.1985	Bestemmelse om vann/kloakkledning
64653-1/105	17.10.1997	Erklæring / avtale Bestemmelse om fjernvarmerør
762806-2/200	24.08.2015	Bestemmelse om adkomstrett
747303-1/200	19.08.2016	Bestemmelse om veg Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av grunn til Oslo kommune.
1177932-1/200	19.12.2016	Erklæring / avtale Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bebyggelse
48016-1/200	16.01.2017	Bestemmelse om veg
82463-1/200	01.07.2021	Bestemmelse om adkomstrett
261-1/105	09.01.1959	Bestemmelse om vann/kloakkledning
50250-1/105	28.07.1988	Bestemmelse om adkomstrett
8941-1/105	16.02.1988	Erklæring / avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av fjernvarmerør
802463-1/200	01.07.2021	Bestemmelse om adkomstrett

- rett til vei-/adkomstrett for varetransport over fremtidige arealer i gågate 2 (utenfor bygg A) og gatetun (utenfor bygg B)
- rett til adkomst til sykkelparkering i underetasje på egen eiendom via felles rampe fra gågate1.
- tidsbegrenset adkomstrett til sitt parkeringsanlegg via sameiets parkeringsanlegg.

Meglerns vederlag

Megler har fast provisjon pr. solgte enhet. Meglerns vederlag dekkes av oppdragsgiver.

Veiretter og drift/vedlikehold av gågate og gatetun.

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

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

Lov om Hvitvasking

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

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

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

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

Generelle forutsetninger /forbehold

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises ellers til kundetegninger og

kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner i tegningsmaterialet og prospekt kan vise forhold som ikke er med i leveransen. Eksempelvis kan dette være møblering, garderobeinnredning, fargevalg, dør og vindusform og bygningsmessige detaljer. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning.

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

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

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

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

begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som

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

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

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

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil i beskrivelsen.

Krigshandlinger

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

UTKAST

VEDTEKTER

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

Hus A: 63 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (næring, handel, bevertning, m.m.)

Hus E: 38 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehage)

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal. Næringsseksjonene plikter å følge offentligrettslige lover og regler for virksomhetsskilt, inkludert relevante veiledere for dette utgitt av relevante bygningsmyndigheter i Oslo kommune.
- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Eier av næringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold av reklame- og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

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

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

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

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

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

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Generell skadedyrbekjempelse

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

Næringsseksjonene har følgende stemmer:

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

Stemmetallet er basert på eierbrøken.

Næringsseksjoner for boder har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering 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 seksjonseienes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

11-3 Plikt til medvirkning

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

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

ooOoo

Vedlegg

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

GRØNVOLLKVARTALET HUS A OG E - DRIFTSBUDSJETT

DRIFTSINNEKTER	SUM ALLE	Avdeling		
		BOLIG	NÆRING	
Innkrevde felleskostnader	5 534 382			
Felleskostnader brøkdelt	3 587 346	3 502 800	84 546	
Felleskostnader likedelt	415 584	408 096	7 488	
A konto energi (fjernvarme)	1 218 840	1 167 600	51 240	
Bredbånd	312 612	312 612	0	
Andre inntekter	0			
SUM DRIFTSINNEKTER	5 535 000	5 391 108	143 274	
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader	24 000	23 357	429	
5400 Arbeidsgiveravgift	24 000	23 357	429	
Styrehonorar	168 000	163 500	3 000	
530 Styrehonorar	168 000	163 500	3 000	
Revisjonshonorar	10 000	9 732	179	
671 Revisorhonorar	10 000	9 732	179	
Forretningsførerhonorar	151 000	146 955	2 696	
670 Forretningsførerhonorar	151 000	146 955	2 696	
Konsulent og forvaltn.tjen	50 000	48 661	893	
Drift og vedlikehold	975 000	1 057 461	20 733	
6601 D/V bygninger	130 000	109 675	6 738	
6602 D/V bygninger - boligdel	155 000	300 000	0	
6602 D/V VVS	55 000	46 401	2 851	
6603 D/V elektro	55 000	46 401	2 851	
6604 D/V Grønvollkvartalet utomhussameie	210 000	210 000	0	
6606 D/V heiser	105 000	105 000	0	
6608 D/V fyringsanlegg	55 000	46 401	2 851	
6609 D/V brannsikring	105 000	88 583	5 442	
6612 D/V ventilasjonsanlegg - boligdel	105 000	105 000	0	
6614 D/V garasjeanl.	0	0	0	
Forsikringer	250 000	210 913	12 958	
7501 Forsikring bygninger	250 000	210 913	12 958	
Festeavgift	0	0	0	
Kommunale avgifter	1 125 000	1 125 000	0	
7721 Vann- og avløpsavgift	650 000	650 000	0	
7723 Feieavgift	0	0	0	
7724 Renovasjonsavgift	475 000	475 000	0	
7720 Eiendomsskatt	0	0	0	
Kostnader sameie/vel	0	0	0	
Energi / fyring	1 519 000	1 420 695	66 790	
620 Elektrisk energi	300 000	253 095	15 550	
628 Fjernvarme	1 219 000	1 167 600	51 240	
Bredbånd	313 000	312 612	0	
Andre driftskostnader	521 000	483 048	12 726	
630 Lokalleie				
632 Container (glass og papp)				
651 Verktøy redskap				
655 Driftsmaterialer	25 000	21 091	1 296	
674 Vaktmestertjenester	160 000	134 984	8 293	
6741 Vakthold	0	0	0	
677 Renhold - boligdel	265 000	265 000	0	
678 Snørydding og gressklipping	55 000	46 401	2 851	
679 Andre fremmede tjenester	0	0	0	
687 Andre kostn tillitsvalgte	0	0	0	
689 Andre kontorkostnader	10 000	9 732	179	
694 Porto	1 000	973	18	
777 Bank og kortgebyr	5 000	4 866	89	
778 Velferdskostnader	0	0	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER	5 106 000	5 001 934	120 403	
DRIFTSRESULTAT	429 000	389 174	22 871	
FINANSINNEKTER/-KOST				
Finansinntekter	2 000	1 687	104	
Finanskostnader	0	0	0	
RES. FINANSINN./-KOST	2 000	1 687	104	
ÅRSRESULTAT	431 000	390 861	22 974	
		90,69 %	5,33 %	
Forutsetninger:	Antall	BRA		
Boligseksjoner		109	6 950	84,37 %
Næring - Næringsvirksomhet		2	427	5,18 %
Næring - Nærmiljølokale		1	861	10,45 %
SUM		112	8 238	100,00 %

Felleskostnader:

Bolig - felleskostnader brøkdelt	kr 42,0 kvm / mnd	Likt pr seksjon
Næring - felleskostnader brøkdelt	kr 16,5 kvm /mnd	Brøk
Nærmiljølokale - felleskostnader brøkdelt	kr 16,5 kvm / mnd	Bolig
Bolig, Næring, Nærmiljølokale - likedelt	kr 312,0 seksjon / mnd	Forbruk
Fjernvarme Bolig	kr 14,0 kvm / mnd	
Fjernvarme Næring	kr 10,0 kvm / mnd	
Fjernvarme Nærmiljølokale	kr 10,0 kvm / mnd	
Bredbånd - bolig	kr 239,0 seksjon / mnd	

Startkapital til sameiet utgjør 2 * kr 42 pr kvm og vil kreves inn i tillegg til de ordinære felleskostnadene etter overtagelse.
Felleskostnader for garasje plass er stipulert til kr 250 pr. plass. Lading av elbil betales etter målt forbruk.

Forbehold:

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

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

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

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


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

Utarbeidet 15.9.2022. Revidert 15.2.2024



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 26.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Oprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 155188/ 86529435	Deres ref.:	
	Adresse:	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 130/176			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		76 - Felles underjordisk anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		311 - Annet veiareal
	121 - Forretning og kontor		312 - Fortau
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		313 - Skulder - bankett
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	142 - Forr./kontor/industri		913 - Formålavgrensning
	149 - Offentlig/allmennyttig		930 - Reguleringslinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Formålgrense
	311 - Annet veiareal		Foreløpig plan
	312 - Fortau		Plangrense (gammel lov)
	313 - Skulder/bankett		Plangrense (ny lov)
	1110 - Boligbebyggelse		RpRegulertHøyde
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Grense for bebyggelse
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Beregnet senterlinje veg
	2013 - Torg		Byggegrense
	2014 - Gatetun		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2015 - Gang-/sykkelveg		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		Inn-/utkjøring
	668 - Spesialområde bevaring annet		Avkjørsel
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		Eksisterende tre som skal bevares
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



S-5149

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Grenseveien 97 og Grensesvingen 7-9

Vedtaksdato: 27.04.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201718510](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Grenseveien 97 og Grensesvingen 7-9

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 130/104 m.fl.

Kartnummer OIB-201718510-3, datert 08.11.2021.

Planens hensikt

- Formålet med planen er å følge opp intensjoner i planleggingsprogram for Ensjø (vedtatt 2004) og i Strategisk plan for Hovinbyen (vedtatt 2018) med transformasjon av planområdet fra næring til blandet formål med hovedvekt på bolig.
- Detaljplanen skal legge til rette for boligbebyggelse, barnehage og næringsbebyggelse (forretning, bevertning, kontor og ulike former for tjenesteyting) med tilhørende infrastruktur.
- Planen skal også sikre et finmasket nett av forbindelser gjennom planområdet i tillegg til allment tilgjengelige byrom og forbindelser mellom viktige målpunkter i nærområdet.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

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

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

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Ved søknad om rammetillatelse for fellesareal og byggefelt skal det være dokumentert i utomhusplan og takplan, tilhørende notat og beregninger hvordan lokal overvannshåndtering og snølagring iht. 3-trinnstrategien er ivaretatt for fellesareal og byggefelt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende drenerings-/flomlinjer gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

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

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

1.2 Fossilfri byggeplass

~~Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.~~

~~Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.~~

~~Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og liknende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.~~

Planens fellesbestemmelse 1.2 er opphevet av Statsforvalteren, ref. vedtaksbrev av 15.11.2022.

1.3 Kvalitetsprogram

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

1.4 Gjenbruk av materialer

Materialer på eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for gjenbruk av materialer.

1.5 Belysning

Det skal sikres en helhetlig belysning av planområdet felles gaterom og gangpassasjer gjennom kvartalet. Følgende belysningsprinsipper skal benyttes:

- Ny belysning skal hensynta omkringliggende bebyggelse og gi tilstrekkelig opplevd trygghet ved ferdsel på kvelds- og nattetid.
- Romlig belysning skal definere og framheve allment tilgjengelige gatetun og gi de en stedefølelse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, vertikalnivå 1 (under grunnen) og vertikalnivå 2 (på grunnen)

2.1.1 Beregning av utnyttelse

Parkering, bodareal og tekniske rom som ligger under terreng, skal ikke regnes med i BRA.

Åpne pergolaer i gårdsrom og på takterrasser regnes ikke inn i BRA, og tillates ikke senere overdekket.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser og innenfor maksimale høyder som angitt med regulerte høyder på plankartet. Der byggegrense ikke er vist sammenfaller denne med formålsgrensen. Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk garasjeanlegg, som vist på plankart.

Det tillates plassert renovasjonspunkt, trafo, angrepstrapp til garasjeanlegg samt trapper, ramper og rekkverk mellom ulike terrengnivåer utenfor byggegrenser.

For angitte kotehøyder på plankart gjelder følgende:

- a) Bygning D_a og E_a: Innenfor de øverste 4,25 m tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg innenfor maksimum 25 % av underliggende takflate.
- b) Bygning K_a: Innenfor de øverste 4,25 m tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, samt rekkverk, leegger og pergolaer på takterrasse innenfor maksimum 30 % av underliggende takflate. Konstruksjoner på takterrasser skal trekkes min. 2,5 m inn fra fasadeliv mot gate.
- c) Bygning A_a, B_a, B_b, C_a og D_c: Innenfor de øverste 3,0 m tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, samt rekkverk, leegger, pergolaer og mindre veksthus på takterrasser innenfor maksimum 30 % av underliggende takflate. Konstruksjoner på takterrasser, unntatt takoppbygg, skal være minimum 1,0 m lavere enn maksimal oppgitt kote på plankart. Veksthus kan oppføres med maks. 15 m²/enhet. Konstruksjoner på takterrasser skal trekkes min. 2,5 m inn fra fasadeliv mot gate. Konstruksjoner på takterrasser, unntatt takoppbygg, skal trekkes min. 1,5 m inn fra fasadeliv mot gårdsrom.
- d) For øvrige bygninger (A_b, B_c, B_d, C_b, D_b, E_b, E_c, K_b, K_c og K_d) tillates ikke takoppbygg over maksimal angitt kotehøyde. Der det etableres private takterrasser tillates leegger og pergolaer med inntil 2,5 m høyde over angitt kotehøyde på inntil 10 % av takflate. Konstruksjoner på takterrasser skal trekkes min. 2,5 m inn fra fasadeliv mot gate og min. 1,5 m inn fra fasadeliv mot gårdsrom.

Balkonger kan krage ut over veggiv med inntil 2,1 m. Utkraging tillates utenfor byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense. Fri høyde under balkong langs gågate skal være minimum 4,0 m. Langs gatetun tillates fri høyde under et mindre antall balkonger være minimum 3,0 m, forutsatt at balkongen ikke krager mere enn 1,5 m ut over veggiv. Fri høyde under balkonger over private uteplasser på terreng skal være minimum 2,5 m.

Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 35 % av bygningens totale fasadelengde. Hovedfasader mot gatetun og gågate tillates med balkonger på inntil 45 % av fasadelengden per etasje.

Langs gågater og utvidelse av gatetun nordvest i planområdet skal 1. etasjen trekkes min. 2,5 m inn fra byggegrensen. Fri høyde under arkade skal være min. 4,0 m.

2.1.3 Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen av bebyggelsen, som samlet skal fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i volumoppbygging, detaljering, materialbruk, fargesetting og balkongutforming. Bebyggelsen skal utformes slik at kvartalet fremstår som oppbygget av flere separate bygg mot hvert gateløp og mot nabobebyggelse.

Bygg Aa, Ba-Bd skal ha tegl som dominerende fasademateriale over 1. etasje mot gatetun og gågate. Fasader på bygg Ca-b og Da-b, mot nabobebyggelse, skal ha innslag av tegl, med den samme utførelsen/detaljeringen som mot gatetun/gågate. Fasader mot gårdsrom og bygg Ea skal ha materialer som gir et lettere uttrykk, som platematerialer, tre eller puss.

Fasader på kontorbygning i felt B2 skal ha varige materialer, som utgjør en kontrast til, og et lettere uttrykk enn eksisterende nabobebyggelse i tegl.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Frittstående rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake fra fasade med minimum 1 m og ha en åpen/transparent utforming (glass/spiler el.). Ved etablering av felles takterrasser skal det tilrettelegges for opphold og variert utforming ved bruk av vegetasjon, møblering, vindskjerming og/eller klimatilpasning.

1. etasje mot gatetun/gågate skal ha en åpen karakter og arealene skal ha utadrettede funksjoner i tillegg til innganger til boligens trapperom. Innvendig etasjehøyde i 1. etasje mot gågate skal være minimum 4 m (målt mellom etasjeskiller). Mot gatetun skal innvendig 1. etasje være minimum 3 m (målt mellom etasjeskiller). Transformatorstasjon tillates plassert i 1. etasjen mot gågate GG2.

Det skal tilrettelegges for opphold på arealer utenfor byggegrense mot gatetun og gågate ved materialbruk av høy kvalitet, møblering og vegetasjon.

Hele eller deler av førsteetasjen i bygg D del c mot gnr./bnr. 130/136 kan avsettes til nærmiljølokale eller annen utadrettet virksomhet.

2.1.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall og interne gangveier, samt oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og universell utforming. Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Etappevis ferdigstilling av landskapsanlegg relatert til ferdigstilling av boliger angis på utomhusplanen.

2.1.5 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en takplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeidelse av oppholdsarealer med beplantning, lekearealer, faste utemøbler, legger og drivhus. Planen skal redegjøre for universell utforming av fellesarealer.

Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak og tiltak for håndtering av overvann på egen grunn.

Takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

2.1.6 Avkjørsel og varelevering

Avkjørsler er vist med pil på plankartet.

Avkjørsel fra GG1 gjelder kun for varelevering/renovasjon.

Varelevering skal skje på egen grunn.

2.1.7 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:

Bolig skal ha maks. 0,45 plasser / 100 m² BRA.

Forretning og bevertning skal ha maks. 5 parkeringsplasser/1000 m²

Kontor og kulturformål skal ha maks. 1,5 plasser / 1000 m²

For barnehage skal det sikres 2 hc-plasser

Minst 50 % av bilparkeringsplassene skal ha lademulighet for ladbare biler.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

All parkering for bil skal anordnes i parkeringskjeller.

Sykkel:

3 plasser / 100 m² BRA bolig

Forretning, bevertning, kulturformål og kontor skal ha 15 plasser / 1000 m²

Barnehage skal ha maks. 6 plasser / 10 årsverk

Minimum 15 sykkelparkeringsplasser for bolig skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, dvs. minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal plasseres i 1.kjelleretasje eller med separat sykkeladkomst fra gågate. Minimum 5% av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt. For sykkelplassene tilknyttet boligene skal det avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom, og rom for oppbevaring av ekstrautstyr.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

2.1.8 Fjernvarme

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

2.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting (nærmiljølokale, helse, velvære, kultur,

virksomhet med allmenntilgjengelig formål,) kontor/bevertning - felt B1, vertikalnivå 2 (på grunnen)

2.2.1 Utnyttelse og bruk

Maks. tillatt bruksareal BRA = 38.000 m².

Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, virksomhet med allmenntilgjengelig formål), kontor og bevertning skal plasseres i første etasje mot gatetun. Det tillates ikke boliger i første etasje mot gatetun GT1 eller mot gågate GG2.

Det skal være minimum 3 innganger til utadrettet virksomhet langs 100 m fasadelengde mot gatetun.

Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (nærmiljølokale, helse, velvære, kultur, virksomhet med allmenntilgjengelig formål), kontor og bevertning skal samlet utgjøre maks. 2000 m² BRA. Det skal settes av minimum 300 m² til nærmiljølokale. Virksomhetene skal fordeles i enheter på maks. 400 m² BRA.

Det skal ved behov etableres barnehage med min. 720 m² BRA i bygg E, i første og eventuelt andre etasje. Det skal avsettes minimum 4,7 m² netto leke- og oppholdsareal pr. barn. Om behovet for barnehagen bortfaller kan arealet opparbeides for øvrige arealformål som inngår i det kombinerte arealformålet.

2.2.2 Leilighetsfordeling

Maksimum 35% av leiligheter skal være mellom 35 m² og 50 m² BRA.

Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større og minimum 20 % av disse skal være minimum 95 m² BRA. Inntil 20% av leiligheter over 80 m² kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter med areal under 35 m² BRA.

Ensidige leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

2.2.3 Uteoppholdsareal for bolig

Felles uteoppholdsareal skal være minst 16 % av total BRA for bolig. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk, øvrig del kan opparbeides på takterrasser. På minst 20 % av felles uteareal på lokk over parkeringsanlegg skal det være minimum 1 meter vekstlag over konstruksjon.

Minimum 20 % av uteoppholdsarealet på terreng/lokk skal ha sollys i 5 timer pr. 1 mai.

Utomhusanlegget skal utformes slik at det dannes gode overganger, estetisk og funksjonelt, både internt og til tilstøtende områder. Uteoppholdsareal på terreng/lokk skal opparbeides parkmessig med møblering, beplantning og belysning.

Takterrassene skal fremstå som grønne tak og ha variert beplantning, møblering og vindskjerming. Minst 20 % av takterrasse skal beplantes, med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for å sikre robust vegetasjon i ulike høyder.

Alle leiligheter skal ha balkong/terrasse eller privat uteareal på terreng eller lokk.

2.2.4 Uteoppholdsareal for barnehage

Uteoppholdsareal for barnehage opparbeides innenfor bestemmelsesgrense for barnehage BG #2. Om behovet for barnehage bortfaller skal arealene opparbeides som uteoppholdsarealer for boligene.

Minste uteoppholdsareal per barn skal være 19,2 m². Minst 35 % av barnehagens uteareal skal være solbelyst til sammen 4 timer 1. mai, mellom kl. 09.00 og 15.00. Barnehagens uteareal skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og individuelt. 30 % av utearealet skal bestå av naturlig dekke eller vegetasjon. På minst 20 % av barnehagens uteoppholdsareal skal det være minimum 1 m vekstlag over konstruksjon.

2.2.5 Støy

Grenseverdier for støy i retningslinje T-1442-2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Boliger

Det tillates etablering av boliger i gul og rød støysone dersom halvparten av oppholdsrom, hvorav minimum ett soverom har tilgang til fasade med tilfredsstillende støynivåer iht. tabell 3 i T-1442. Resterende soverom skal ikke ha støynivå utenfor luftevinde over grenseverdi for rød støysone etter tiltak.

Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav utenfor rom med støyfølsom bruk der det ikke kan løses med andre tiltak.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.

Barnehage

Støynivå på barnehagens uteoppholdsareal skal ikke overstige $L_{den} \leq 55$ dB.

Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

2.2.6 Blågrønn faktor

Metodikken for beregning av blågrønn faktor skal benyttes jf. den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor, og total blågrønn faktor skal minimum tilfredsstillende 0,7.

2.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor/bevertning - felt B2, vertikalnivå 2 (på grunnen)

2.3.1 Utnyttelse

Maks. tillatt bruksareal BRA = 9.500 m².

Forretning, tjenesteyting og bevertning kan samlet utgjøre maks. 1.800 m² BRA.

2.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor/bevertning- felt B3, vertikalnivå 1 (under grunnen)

For arealet gjelder bestemmelser for tiliggende byggeområde B2.

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

3.1 Utforming

Utforming av gatetun og gågate skal samordnes funksjonelt og estetisk med utforming av tilgrensende arealer utenfor byggegrense, innenfor formål for bebyggelse og anlegg. Gatetun og gågate skal gis en helhetlig urban utforming med høy standard på møblering, belegg, beplantning og belysning. Det skal plantes trær i gågater. Åpen overvannshåndtering skal benyttes som et opplevelseselement. Det skal skilles på soner for opphold og for nødvendig kjøring, og utformingen skal sikre god trafiksikkerhet for myke trafikanter.

3.2 Gatetun, felt GT1

Gatetunet skal være felles for felt B1, B2 og B3 innenfor planområdet, samt for eiendommene 130/193 og 130/219.

3.3 Gågate, felt GG1 og GG2

Gågater skal være felles for felt B1, B2 og B3 innenfor planområdet.

Det tillates etablert uteserveringer, sykkelparkering og annen møblering i gågatene. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres muligheter for opphold og sitteplasser.

Det tillates kun nødvendig kjøring for utrykningskjøretøyer, renovasjon og varelevering til tiliggende eiendommer.

3.4 Gang-/sykkelvei

Gang-/sykkelvei skal være offentlig.

3.4.1 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for gang-/sykkelvegen skal det innsendes byggeplan for feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, belysning, beplantning, snøopplag, ev. forstøtningsmurer. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tiliggende felt for bebyggelse og for felles samferdselsanlegg.

Byggeplanen for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Underjordisk parkeringsanlegg skal etableres innenfor bestemmelsesgrense #1 som vist på plankartet. Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade langs allment tilgjengelige byrom unntatt ved innkjøring til parkeringsanlegg.

5 Bestemmelsesområde BG #2 (uteareal barnehage)

Innenfor bestemmelsesgrense #2 skal det ved behov for barnehage opparbeides uteoppholdsareal for barnehagen. Dersom behovet bortfaller skal arealet innenfor bestemmelsesgrensen brukes som uteoppholdsareal for boliger.

6 Bestemmelsesområde BG #3 (portrom)

Innenfor bestemmelsesgrense #3 skal det etableres portrom med bredde min. 3,0 m og fri høyde min. 4,5 m, som åpner for gjennomgang fra gårdsrom til naboeiendom. I portrommet tillates etablert åpen gangbru med bredde maks 2,0 m for adkomst til bolig.

7 Bestemmelsesområde BG #4 (bru)

Det skal etableres bro mellom blokk A og B og mellom blokk C og D innenfor bestemmelsesgrenser #4, utenfor byggegrensener. Broene skal binde felles takterrasser i blokkene sammen.

Broene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for ny boligbebyggelse, skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status for barnehagedekningen i området. Dersom barnehagedekningen i området ikke er tilfredsstillende skal det opparbeides barnehage i bygg E.

9 Før igangsettingstillatelse

9.1 Valle Hovin

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal Forundringsparken på Valle Hovin være sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal flerfunksjonelt landskapsbelte på Valle Hovin være sikret opparbeidet.

9.2 Oppgradering av Grenseveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av Grenseveien være sikret opparbeidet fra krysset Grenseveien-Grensesvingen til krysset Grenseveien-Innspurten.

10 Før bebyggelse tas i bruk

10.1 Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal gatetunet være opparbeidet.

10.2 Gågate 1-2

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal gågatene være ferdig opparbeidet.

10.3 Gang-/sykkelveg GSV1

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal gang-/sykkelveg være opparbeidet.

10.4 Belysningsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal utarbeides belysningsplan for offentlige og felles samferdselsanlegg (gatetun) og for allment tilgjengelig gangpassasje gjennom kvartalet. Belysningsplanen for offentlige samferdselsanlegg skal være godkjent av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

10.5 Uteoppholdsarealer for bolig og barnehage

Uteoppholdsarealer som hører til tiltaket skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før midlertidig brukstillatelse gis.

10.6 Barnehage

Dersom barnehage skal opparbeides skal det før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene, være gitt igangsettingstillatelse for barnehage i bygg E.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.04.2022, sak 152/22.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.05.2022.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 130, Bruksnummer 243, Seksjonsnummer 86 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 07.04.2026 kl. 13.57

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 07.04.2026 kl. 13.56

Adresse (r) :

Gateadresse: **Grønvoll allé 6 A**

Gatenr: **12473**

Kommune: **OSLO**

Postkrets: **0661 OSLO**

Bydel: **1 GAMLE OSLO**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/631331-1/200 13.06.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Fusjon/Fisjon

GRØNVOLLKVARTALET AS

ORG.NR: 918 648 151

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/1384870-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1958/14736-2/105 09.12.1958

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Korrekt dok.nr. er iflg. pantebokskopien: 14729/1958

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

1960/15339-3/105 06.12.1960

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

- 1961/7762-1/105 23.06.1961 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243
- 2016/1101053-2/200 28.11.2016 **** DIVERSE PÅTEGNING**
Punkt 4 i erklæringen er slettet.
- 1967/2214-1/105 15.02.1967 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243
- 1967/16911-1/105 30.11.1967 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243
- 1968/9780-1/105 01.07.1968 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243
- 1969/16660-1/105 09.10.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243
- 1985/59958-1/105 01.10.1985 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Korrekt dok.nr. er iflg. pantebokskopien:
59958/1985.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243
- 1988/50250-2/105 28.07.1988 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243
- 1997/64653-1/105 17.10.1997 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST.OM FJERNVARMERØR.
Rettighetshaver Oslo Energi Nett as
Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO ENERGI NETT
AS OG
GRENSEVEIEN 97 ANS I FELLESSKAP.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243
- 1998/8941-1/105 16.02.1998 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
fjernvarmerør.
Kan ikke slettes uten samtykke fra begge parter
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243
- 2015/762806-1/200 24.08.2015 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0

SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 150 FNR: 0
SNR: 22
Rett til adkomst for varelevering, renovasjonsbiler
og andre spesialkjøretøy
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

2015/762806-2/200 24.08.2015 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 176
Rett til adkomst for varelevering, renovasjonsbiler
og andre spesialkjøretøy
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

2016/747303-1/200 19.08.2016 **BESTEMMELSE OM VEG**
Grønvoll allé godkjennes inntil videre i sin
nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av
veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gårdsnummer 130, Bruksnummer 243, Seksjonsnummer 86 i 0301 OSLO kommune

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

2016/1177932-1/200 19.12.2016 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 219
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

2016/1177932-2/200 19.12.2016 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 219
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bebyggelse
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

2017/48016-1/200 16.01.2017 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 139
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 219
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

2021/802463-1/200 01.07.2021 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21:00
Rettighetshaver allmennheten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

2022/1384870-1/200 06.12.2022 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 750 000 000
Pantthaver: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS
ORG.NR: 983 350 828
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

2024/1688120-1/200 10.07.2024 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1688089-1

2025/484282-1/200 02.05.2025 **** ENDRING VED FUSJON**
11:11
FRA: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS
ORG.NR: 976 756 673
TIL: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS
ORG.NR: 983 350 828
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1540437-1/200 17.12.2025 **** DELVIS SLETNING VED AREALOVERFØRING**
21:00
Pantefrafall i arealoverføring på ca. 7 kvm fra gnr. 130 bnr. 243 til gnr. 130 bnr. 254

2025/1568082-1/200 23.12.2025 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2025/1568064-1

2022/1384870-2/200 06.12.2022 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
21:00
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS
ORG.NR: 983 350 828
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

2024/1688120-1/200 10.07.2024 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00

2025/484282-1/200 02.05.2025 11:11 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1688089-1
** ENDRING VED FUSJON

FRA: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS
ORG.NR: 976 756 673
TIL: EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS
ORG.NR: 983 350 828
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1540437-1/200 17.12.2025 21:00 ** DELVIS SLETNING VED AREALOVERFØRING

Pantefrafall i arealoverføring på ca. 7 kvm fra gnr.
130 bnr. 243 til gnr. 130 bnr. 254

2025/1568082-1/200 23.12.2025 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2025/1568064-1

2023/410202-1/200 21.04.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG**

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

2024/1688089-1/200 10.07.2024 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 700 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

2025/1540512-4/200 17.12.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om sykkelparkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

2025/1540512-5/200 17.12.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 250
Bestemmelse om sykkelparkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

2025/1540512-7/200 17.12.2025 21:00 **BRUKSRETT**

Bestemmelse om felles bruk av uteareal på tak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 243

GRUNNDATA

2026/35428-1/200 12.01.2026 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 86
Formål: Bolig

Gårdsnummer 130, Bruksnummer 243, Seksjonsnummer 86 i 0301 OSLO kommune

Sameiebrøk: 78/7738

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Svein Gundersen - prosjektmegler

Telefon: 480 99 680
E-post: svein.gundersen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 EiendomsMegler 1
Østlandet avd. Nybygg

Eiendomsmegler1.no