

Kontraktsdokument for Pilar Bjerke



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

- 18-1 Teknisk beskrivelse med romskjema
- 18-2 Salgsoppgave
- 18-3 Kontraktstegning av leilighet, fasade -og snitt-tegninger, etasjeplan (eget vedlegg)
- 18-4 Grunnbokutskrift med kopi av servitutter
- 18-5 Reguleringsplan med bestemmelser
- 18-6 Finansieringsplan
- 18-7 Foreløpig utomhusplan/landskapsplan
- 18-8 Utkast sameievedtekter og foreløpig budsjett for borettslaget
- 18-9 Kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass (eget vedlegg)

Sted/dato:



LEVERANSEBESKRIVELSE

LEVERANSEBESKRIVELSE FOR PILAR BJERKE

TEKNISK BESKRIVELSE

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (illustrasjoner og kontraktstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelse som er retningsgivende. Selger tar også forbehold om myndighetenes endelige godkjenning av prosjektet og planene.

Leveransebeskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse for leilighetene. Dersom det skulle forekomme at denne leveransebeskrivelsen og romskjema er i motstrid, har romskjema forrang.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmateriale og øvrig salgsmateriell kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, kjøkkenløsning, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør- og vindusform, belysning, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, utomhusdetaljer, blomsterkasser, beplantning etc.

Det tas forbehold om mindre avvik fra de oppgitte arealer, da beregningene som fremkommer i liste vedlagt kjøpekontrakten er foretatt basert på kontraktstegninger. Salgstegningene i prospekt er ikke egnet for måltakning, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Romstørrelser og balkonger er avrundet til nærmeste hele tall.

Videre kan vindusstørrelser og åpningsbarhet, samt vindu- og dørplassering, avvike fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur, energiberegninger og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det presiseres at kjøkkenomfang leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgs møtet.

Tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningsloven, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK17. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten vesentlig å forringe den generelle standard. Følgelig vil slike endringer ikke gi grunnlag for prisavslag.

Prosjektet er rammesøkt av ansvarlig søker i henhold til Tekniske forskrifter av 2017. Saksnummer 202212188 i Oslo kommune byggesaksinnsyn.

KONSTRUKSJON

Bygningen består av en tårnbebyggelse på 12 etasjer, og en lamellbebyggelse på 4 etasjer, over kjeller.

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål.

Tårnbebyggelsen og lamellbyggets fasadevegger utføres som isolerte stendervegger, alternativt levert som prefabrikkerte elementer. Yttertak utføres i betong/-elementer, belagt med isolasjon og takpapp, tredekke eller sedumtak. Felles takterrasse på taket av lamell.

TÅRNET OG LAMELL

Tårnbebyggelsen blir generelt levert med et fasademateriale i hvit/lys grå farge, som platekledning, eller puss, tegl, og felter med treverk. Tårnets base blir levert med et rødfarget fasademateriale. Lamellbebygget blir levert med trekledning i en rød farge tilsvarende tårnets base.

Balkonger utføres med dekker i betong og/eller stål og med tremmegulv. Balkongrekkverk blir levert i glass, dekkforkant med metallbeslag eller platekledning. På lamell utføres rekkverk i glass med dekkforkant kledd med tre, metall eller platemateriale. Flere balkonger i tårnet får plantekasse utført i rødt materiale. Det vises til salgstegninger for plassering.

Noen balkonger leveres med søyle.

Vegg på innside av balkonger kles i tre med en lett overflatebehandling av lys/varm beis/maling.

Balkongdekker er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær.

Flere av balkonger kan leveres med lydabsorbenter med lys farge i tak over balkong. Aktuelle balkonger avklares i detaljprosjekteringsfasen, da detaljerte beregninger for akustikk og omfang lydreduksjon ikke er utført.

Enkelte balkonger utføres med innglassing pga. lydkrav. Leiligheter med innglassing er vist på salgstegninger og fasadetegninger.

For slagdør eller skyvedør til balkong eller andre dører som ikke er rømningsvei vil åpningskraft kunne bli mer enn 30 N.

Solskjerming leveres ikke som standard med mindre byggetekniske krav krever det. På øvrige vinduer vil solavskjerming tilbys til kundene i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Leilighetsskillevegger er i betong eller av stål/tre/gips/mineralull.

Innvendige vegger av tre-/stålstendere kledd med gipsplater. Mineralull i vegger mot bad/

wc/dusjbad/vaskerom. Innkassede synlige søyler kan forekomme i leilighetens vegger dersom bæresystemet tilsier det.

Himling vil i hovedsak bli sparklet og malt betonghimling med synlige v-fuger. Den generelle himlingshøyden vil være ca 2,5 meter. Deler av himlingene vil bli utført som nedsenket med minimumshøyde ca. 2,2 meter der dette er nødvendig pga. tekniske føringer, eller der ventilasjonsaggregat ligger over himling.

I leilighet blir ventilasjonsaggregat plassert over himling, med unntak hvor det er spesifisert annerledes.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

Generelt:

Av romskjema er det spesifisert referanseprodukter. Det tas et generelt forbehold om at det kan leveres tilsvarende og/eller likeverdige produkter, uten vesentlig å forringe den generelle standard.

Standard innvendige vegger

Det kan velges mellom utvalgte konsepter for farge på innervegger. Se romskjema for farger. Vegger og himling sparkles og males etter estetisk malerklasse K2.

Gulv

Gulvmateriale i leiligheter fremgår av romskjema. Det leveres 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett. Kviststørrelse på opptil 50 mm kan forekomme, likeledes kan små sparklede endesprekker forekomme.

Nedforet himling / innkassing

Tekniske rørføringer vil i varierende grad bli montert i himlingen og langs vegger. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger, eller som helt eller delvis nedforede himlinger av gips. Nedforinger og innkassinger i oppholdsrom vil forekomme som en følge av rør- og kanalføringer, eventuelt bæresystem, og vil bli utført med malte gipsplater eller tilsvarende. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

Kjøkken

Det vises til romskjema for beskrivelse av kjøkkeninnredning, og flere detaljer. Det leveres ikke hvitevarer som standard, men det forberedes for integrert komfyr med benkeplate for nedfelling av koke topp (utskjæring må gjøres ved montering) og innbyggingsskrog for kjølfrys. Hvitevarepakke kan bestilles for en fast pris ved kjøpstidspunktet eventuelt senere i tilvalgsprosessen.

Garderobe

Det leveres ikke garderoreskap, men dette kan bestilles i tilvalgsprosessen.

Innvendige dører

Hvite glatte kompaktdører med hvite karmar og flat terskel. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Dørvidere leveres i stål.

Bad

Det vises til romskjema for beskrivelse av baderomsinnredning, og flere detaljer.

Bad kan bli levert som prefabrickerte baderomskabiner/-moduler, da med hvit metall- eller gipshimling.

Enkelte bad og wc-rom leveres med utenpåliggende/innkasset sisterner. De leiligheter dette gjelder fremgår av salgstegetninger.

WC

Det vises til romskjema for beskrivelse og flere detaljer.

Vinduer og vindusdører

Vinduer med isolasjonskrav ihht. energikrav. Leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Dugg på utsiden av vinduer vil kunne forekomme. Det tas forbehold om at enkelte vinduer ikke blir åpningsbare som følge av brannkrav, arkitektoniske valg eller dersom dette ikke synes hensiktsmessig i forhold til bruken. En mindre stender mellom fast vindu og balkongskyvedør kan forekomme der konstruksjonen tilsier det.

Lydkrav kan medføre avvik fra standard vindustype.

Hovedinngangsdør til leilighet

Hovedinngangsdør leveres i fabrikk malt utførelse med FG-godkjent sikkerhetslås og kikkehull.

Gulvlist/gerikter/taklister

Se romskjema beskrivelse.

Diverse utstyr

Brannsluknings- og brannalarmutstyr leveres i henhold til forskrifter. Bygget blir sprinklet og det vil bli synlige sprinklerhoder. Sprinkler plasseres i himling og/eller vegg. Overbygde balkonger sprinkles ihht forskriftskrav.

FDV – Forvaltning Drift og Vedlikehold

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt FDV-informasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten, og i tillegg adresselister over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider.

TEKNISKE ANLEGG

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Hver bolig får eget ventilasjonsaggregat, som fortrinnsvis blir plassert over himling i bod eller entre. Det vil være en synlig luke i himling til aggregatet. Det er ikke kjøling eller mulighet for kjøling i leilighetene. I leiligheter under 50m² kan det leveres krydderhylle aggregat i rustfritt utseende.

Elektrisk

Elektrisk anlegg leveres iht. gjeldende NEK400, og ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs lydvegger og betongvegger. Alle elektriske punkt er plassert på vegg, takpunkt monteres ikke dersom ikke annet er spesifisert. For lyspunkt ved betonghimling leveres et El punkt på vegg ved himling. Det leveres downlights i nedforet himling i gang og på bad. Se romskjema for beskrivelse av leveranse på balkonger.

Motorstyrt garasjeport med automatisk portåpner til de som har garasje plass.

Sanitær

Dersom kjøper setter inn tørketrommel må det benyttes kondensørketrommel. Varmtvann til leilighetene leveres fra felles anlegg.

Oppvarming

Leilighetene oppvarmes med fjernvarme via radiatorer. Forbruk av varmt tappevann og varme måles pr. leilighet. Kostnaden kommer i tillegg til sameiets stipulerte fellesutgifter.

TV/radio/telefon/data

Selger vil på vegne av borettslaget besørge og forplikte borettslaget med avtale for tilkobling til internett og TV leverandør. Installasjonen vil være klar til innflytting. Kostnadene kommer i tillegg til de stipulerte felleskostnadene for borettslaget. Se romskjema for beskrivelse av kommunikasjon for kabel-TV og internett.

Porttelefon

Det monteres ringetablå ved hovedinngangsdør med videokamera. Svarapparat med fargeskjerm og automatisk låsåpner monteres på vegg i hver enkelt leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighetsdør. Porttelefon/dørløsning skal være tilrettelagt for digital plattform på mobil.

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse er inntegnet på kontraktstegninger som omfattes av kjøpekontrakt samt vist på illustrasjoner i best mulig grad med plassering i henhold til dagens prosjekteringsstatus.

Endelig plassering av disse kan endres av selger i detaljprosjekteringsfasen ut fra hva

som er hensiktsmessig og nødvendig.

ENERGIMERKING

Boligene vil bli BREEAM miljøsertifiserte, og vil få energimerker i energiklasse C eller bedre.

VANN- OG KLOAKKFORHOLD

Offentlig tilknyttet.

FELLESAREAL

Innvendige fellesarealer

Inngangspartier med trapper, heiser, korridorer, og et fellesrom for beboere plassert i 1. etg i tårnbygget, vil være fellesareal. Det blir etablert en separat næringsdel i 1. etg i tårnbygget, som vil ha felles inngang og heisadkomst med boligene.

Trappeoppganger/fellesganger og heis

Trappeoppganger og fellesganger leveres med malte vegger, gulvbelegg av linoleum eller tilsvarende med terrassomønster.

Himling i hvitmalt betong og/eller akustisk himling ved behov. I gangareal med nedforet himling leveres hvit systemhimling.

Enhetlig belysning, dørstoppere, og etasjeanvisere i hver etasje med prosjektets profildesign.

Hver oppgang leveres med heis og trapp som dekker samtlige etasjer, inkludert kjeller. Heis leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral. Heisstol leveres med flisgulv tilsvarende inngangsparti.

Inngangsparti

Inngangspartiene (frem til heis) leveres med flis på gulv, sparklet og malte vegger.

Himling leveres med perforerte metallplater/systemhimling, generell belysning integrert i himling.

Postkasser plasseres integrert i vegg i inngangsparti.

Hovedinngangsdør med rød ramme med glassfelt.

Boder og sykkelparkering

Sportsboder leveres med nettingvegger og nettingdør med feste for hengelås. Sportsboder og sykkelparkering er plassert i kjeller, i adskilt rom fra garasje. Bodarealer og sykkelparkering vil bli levert med hvit støvbundet betong til full dekk på vegger og himling. Gulv malt/lasert/oljet betong.

Tekniske rom

Tekniske rom plassert i kjeller vil bli levert med hvit støvbundet betong, vegg og himling. Gulv malt/lasert/oljet betong.

Garasje

Betonggulv, med transparent impregnering og oppmerkede p-plasser. Det må påregnes tidvis noe vann på gulvet som følge av bl.a. snøsmelting fra biler.

Veggene vil bestå av hvitmalt betong eller tilsvarende, hvor søyler vil bli malt betong med kontrastfarge opp til 1m høyde. Himling vil bli støvbundet.

Laveste fri etasjehøyde ca. 2,2 m. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av biloppstillingsplassene kan høyden være lavere.

Ventilasjonssystem og brannslukningsanlegg samt rømningsveier for garasjeetasjen leveres iht. forskriftene. Synlige sprinkler der sprinkling er påkrevd (forskriftskrav), og med synlige tekniske føringer.

P-plasser

Parkering finner sted i felles parkeringskjeller. Det blir totalt ca. 23 parkeringsplasser. Endelig antall og fordeling avklareres i detaljprosjektering.

De faste parkeringsplassene oppmerkes til 250 cm bredde. Det tillegges ikke ekstra bredde for parkeringsplasser som er inntil søyler.

For adkomst til parkeringskjeller skal det leveres en «bilheis»/løfteplattform. Løfteplattform har min. høyde tilsvarende lik parkeringskjeller. Ellers har løfteplattformen følgende begrensninger:

Hastighet: 0,15 m/s

Plattform bredde: 250 cm

Plattform lengde: 520 cm

Vekt: maks 3200 kg

Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud inngis. El-billader kan bestilles i tilvalgsprosessen.

Sykkelparkering

Det blir etablert stativ for sykkelparkering ulike steder, både utomhus og i sykkelparkering i kjelleretasjen.

Fellesrom:

Et fellesrom plassert i 1. etg i tårnbygget vil være tilgjengelige for boligeiere. Arealets funksjon er forsamlingslokale og verksted/håndarbeidsrom.

Fellesrom vil få normalt god kvalitet. Gulvbelegg, malte vegger og systemhimling. Enhetlig belysning/downlights i himling. Det leveres et kjøkken med integrert oppvaskmaskin,

vask, komfyr med kokeplate, kjøleskap og ventilator. Selger forbeholder seg her spesielt retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg.

Utomhus

Fellesområder vil bli utført med gangveier med belysning, lekeplass med mer. Det vil bli beplantning og opparbeidet grøntarealer. Lekeplassen vil være tilgjengelig for naboborettslagets beboere. Tekniske installasjoner vil forekomme.

På lamellbygget etableres det en felles takterrasse med beplantning, pergola, møblering og utekjøkken. Det leveres et vannuttak.

Sør for tårnbebyggelsen etableres et allment tilgjengelig torg.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg. Det tas et forbehold om at utomhusarealer ikke er ferdig opparbeidet ved overlevering av boligene.

Renovasjon

Boligene får renovasjonsløsning i henhold til Oslo kommunes retningslinjer. Plassering fremkommer av utomhusplan.

Trafo

En trafo/nettstasjon blir innplassert nord-vest på eiendommen. Se utomhusplan for foreløpig plassering.

TILVALG OG ENDRINGER

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

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider mot tillegg i kjøpesummen.

Eventuelle tidsfrister (herunder siste frist) for å gjøre eventuelle tilvalg vil fremgå av tilvalgsportal. Etter dette vil det ikke være mulig å gjøre tilvalg som avviker fra standard leveranse. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer, jf. Bustadoppføringslova § 9.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg som forutsetning for avtalen.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng

med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, kontraktstegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44. For det tilfelle at kjøper forutsetter gjennomføring av bestemte tilvalg/endringer (andre enn slike som fremgår av tilvalgs-/endringsmeny), må kjøper ta særlig forbehold om dette i kjøpetilbudet. Dersom kjøper ønsker endrings/tilleggsarbeider utført skal dette bestilles skriftlig til selger.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som et resultat av offentlige pålegg, for forsvarlig gjennomføring uten å forringe den generelle standard.

Kontraktstegninger og bilder i illustrasjonsbok er kun illustrasjoner og kan avvike i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges kontrakt, herunder teknisk beskrivelse.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner ikke er endelig inntegnet. Innkassinger vil ha varierende størrelse avhengig av leilighetstype og etasjeplan.

Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Oslo den 25.05.2023

Refstadveien 102 AS v/Stor-Oslo Eiendom AS



ROMSKJEMA

LEILIGHETENE

	ENTRE/GANG	KJØKKEN	STUE	SOVEROM	BAD	WC	BOD I LEILIGHET/ WALK IN CLOSET	BALKONG
GULV	Enstavs mattlakkert eikeparkett Hvite glatte fotlister med synlige spikerhoder. Dørterskler i standard eik.	Enstavs mattlakkert eikeparkett Hvite glatte fotlister med synlige spikerhoder. Dørterskler i standard eik.	Enstavs mattlakkert eikeparkett Hvite glatte fotlister med synlige spikerhoder. Dørterskler i standard eik.	Enstavs mattlakkert eikeparkett Hvite glatte folister med synlige spikerhoder. Dørterskler i standard eik.	Fliser 30x30 cm. Mørkt konsept: Referanseflis :Dom District White. Fuge: Mapei 111 lysgrå. Lyst konsept: Referanseflis: Dom District Grey Fuge: Mapei 113 mellomgrå Nedsunket felt i dusjsone kan leveres med mindre flisdimensjon. Sluk i børstet stål. Referanse: Nordic Tools Klassisk. Gulvarme - termostatstyrt	Fliser 30x30 cm. Mørkt konsept: Referanseflis: Dom District White Fuge: Mapei 111 mellomgrå Lyst konsept: Referanseflis :Dom District Grey Fuge: Mapei 113 mellomgrå.	Enstavs mattlakkert eikeparkett Hvite glatte fotlister med synlige spikerhoder. Dørterskler i standard eik.	Se leveransebeskrivelse.
VEGG	Sparklet og malte gipsplater / betong. Mørkt konsept: 1288 Granskygge NCS 3007-Y04R Lyst Konsept: Klassisk hvit NCS S 0500-N Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Sparklet og malte gipsplater / betong. Mørkt konsept: 1288 Granskygge NCS 3007-Y04R Lyst Konsept: Klassisk hvit NCS S 0500-N Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Sparklet og malte gipsplater / betong. Mørkt konsept: 1288 Granskygge NCS 3007-Y04R Lyst Konsept: Klassisk hvit NCS S 0500-N Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Sparklet og malte gipsplater / betong. Mørkt konsept: 1288 Granskygge NCS 3007-Y04R Lyst Konsept: Klassisk hvit NCS S 0500-N Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Fliser 30x60 cm stående. Mørkt konsept: Referanseflis: Dom District White. Fuge: Mapei 111 lys grå. Lyst konsept: Referanseflis: Dom District Grey Fuge:Mapei 113 mellomgrå.	Sparklet og malte gipsplater / betong. Klassisk hvit NCS S 0500-N. Hvite glatte lister med synlige spikerhoder.	Sparklet og malte gipsplater / betong. Klassisk hvit NCS S 0500-N.	Se leveransebeskrivelse.
HIMLING	Sparklet og malt betong/ betongelementer evt. gipsplater. Synlige v-fuger. Farge: Klassisk hvit - NCS S 0500-N	Sparklet og malt betong/ betongelementer evt. gipsplater. Synlige v-fuger. Farge: Klassisk hvit - NCS S 0500-N	Sparklet og malt betong/ betongelementer evt. gipsplater. Synlige v-fuger. Farge: Klassisk hvit - NCS S 0500-N	Sparklet og malt betong/ betongelementer evt. gipsplater. Synlige v-fuger. Farge: Klassisk hvit - NCS S 0500-N	Sparklet og malt gipshimling/betong eventuelt metallhimling/betong. Farge: Klassisk hvit - NCS S 0500-N	Sparklet og malt gipshimling/betong eventuelt metallhimling/betong. Farge: Klassisk hvit - NCS S 0500-N	Sparklet og malt betong/ betongelementer evt. gipsplater. Synlige v-fuger. Farge: Klassisk hvit - NCS S 0500-N	Se leveransebeskrivelse.

	ENTRE/GANG	KJØKKEN	STUE	SOVEROM	BAD	WC	BOD I LEILIGHET/ WALK IN CLOSET	BALKONG
ELEKTRO	Svarapparat med skjerm og automatisk låsåpner for hovedinngang. Monteres på vegg i hver enkelt leilighet. Ringeknapp utenfor dør til hver leilighet. Downlights i tak, antall tilpasses de ulike størrelsene på rommene. Downlights skal ha hvit omramming og inntrukken lyskilde.	Elektrisk anlegg ihht gjeldende NEK400. LED-lystlist under overskap på egen bryter. Tekn. stikk for komfyr og platetopp (seperat) 25 ampere til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Hvit Elko Standard.	Elektrisk anlegg ihht gjeldende NEK400. Uttak for TV/inter-entt. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Hvit Elko Standard.	Elektrisk anlegg ihht gjeldende NEK400. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Hvit Elko Standard.	Downlights LED i himling med dimmerfunksjon. Antall tilpasses de ulike baderomstypene. Downlights skal ha hvit omramming og inntrukken lyskilde. Stikkontakt ved speil. En dobbel stikkontakt for vaskemaskin / tørketrommel der dette er vist på tegning.	2 stk LED downlights i himling. Downlights skal ha hvit omramming og inntrukken lyskilde.	1 stk lampe med bryter.	Vegghengt lampe med dagslyssensor bryter innvendig. Refranse: SG Spike med integrert stikkontakt.
SANITÆR		Ettgreps vannbesparende benkebatteri med uttrekk og avstegningsventil. Referanse: Tapwell RIN984 Stuss og avløp for oppvaskmaskin. Slukkeutstyr leveres ihht forskriftskrav. Kjøkkenvask: Kvadratisk stålvaske. Referanse: Blanco Andano stål.			Heldekkende hvit servant med m/ett greps vannbesparende blande- og oppløtsventil. Referansemodell: Vikingbad Ada Thin servant. Referansemodell for servantarmatur: Tapwell RINO071 Krom. Vegghengt hvitt toalett med trykknapp i krom. Referansemodell: Duravitt Me by starck. Dusj på stang med regndusj og vannbesparende termostatbatteri. Referansemodell: Tapwell TVM7200 Krom. Badekar leveres der det er tegnet inn på plan. Duravit Starck eller tilsvarende med vegghengt eller fastmontert armatur, 1-greps karsøyle i krom. Kran/avløp for vaskemaskin. Rør i rør skap.	Enkel servant m/ett greps vannbesparende blande- og oppløtsventil. Referansemodell: Duravit Vero med rørføring i krom. Referansemodell for servantarmatur: Tapwell RINO071 Krom. Vegghengt hvitt toalett og trykknapp i krom. Referansemodell: Duravitt Me by starck. Rør i rør skap ved behov.		

	ENTRE/GANG	KJØKKEN	STUE	SOVEROM	BAD	WC	BOD I LEILIGHET/ WALK IN CLOSET	BALKONG
VENTI-LASJON		Slimline avtrekkshette over koketopp med rustfritt utseende med innsats for balansert ventilasjon og LED-lys. For leiligheter under 50m2 kan det leveres krydderhylle aggregat i rustfritt utseende. Veggmontert komfyrvakt.			Avtrekkshette	Avtrekkshette		
ANNET	Innvendig dør referanseprodukt: Swedoor Stable i farge klassisk hvit NCS S0500-N Gerikter rundt dører leveres ferdig malt fra fabrikk med synlige stiftelhoder.	Kjøkken med glatte fronter og vannrette sorte metallhåndtak. Mørkt konsept og referansemodell: HTH One med fronter i sort trestruktur. Referansemodell for laminat benkeplate: 597 Surface med F32 forkant. Tykkelse 20 mm Lyst konsept og referansemodell: Over- og underskap mokka-/sandfarget HTH Stockholm eller tilsvarende. Referanse benkeplate: 652 Sandsten eller tilsvarende med F32 forkant. Tykkelse 20 mm. Alle skuffer leveres med demping og fullt uttrekk. Avfallsløsning som ivaretar restavfall og sorteringsfraksjoner.	Innvendig dør referanseprodukt: Swedoor Stable i farge klassisk hvit NCS S0500-N Gerikter rundt dører leveres ferdig malt fra fabrikk med synlige stiftelhoder.	Innvendig dør referanseprodukt: Swedoor Stable i farge klassisk hvit NCS S0500-N Gerikter rundt dører leveres ferdig malt fra fabrikk med synlige stiftelhoder.	Innredning med skuffer i bredde som vist på salgstegetning. Referansemodell: Type Vikingbad Mie servantskap med gripelist i hvit. Mørkt konsept: Mie sort eik laminat Lyst konsept: Mie matt hvit Utenpåliggende speil i samme bredde som innredning med LED belysning. Innsvingbare dusjvegger i herdet glass, dusjhjørne eller foldedusjvegg som anvist på tegning. Referanse: INR Linc Krom Innvendig dør referanseprodukt: Swedoor Stable i farge klassisk hvit NCS S0500-N	Innredning med skuffer i bredde som vist på salgstegetninger. Referansemodell: Type Vikingbad Mie servantskap med gripelist i hvit. Utenpåliggende firkantet speil. Innvendig dør referanseprodukt: Swedoor Stable i farge klassisk hvit NCS S0500-N	Innvendig dør referanseprodukt: Swedoor Stable i farge klassisk hvit NCS S0500-N Gerikter rundt dører leveres ferdig malt fra fabrikk med synlige stiftelhoder.	

Salgsoppgave – Pilar Bjerke

Adresse og matrikelnummer

Eiendommen har fått tildelt adresse Refstadveien 102, gnr. 85 og bnr. 179 i Oslo kommune (Eiendommen). Endelig fordeling av matrikkel skjer senere.

Eier/selger

Refstadveien 102 AS, org.nr. 918 900 136, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Pilar Bjerke. Selskapet er heleid av Stor-Oslo Eiendom Holding AS. Eiendommen planlegges organisert som et borettslag med foreløpig navn Pilar Bjerke. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet "Pilar Bjerke borettslag" for nærmere informasjon om Borettslagsorganiseringen.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 85 bnr. 179 er Refstadveien 102 AS. Hjemmelen til eiendommen vil overføres til Borettslaget.

Tomt og grunnareal

Eiendommen er på 3 153 kvm.

Eiendommen er i dag ikke endelig arrondert og det tas forbehold om at det kan bli gjennomført ytterligere arronderinger som medfører endringer i eiendommens utstrekning og grenseforløp, og at eiendommen således kan bli både større og mindre, og/eller få en annen utforming enn den har i dag. Herunder vises det blant annet til at deler av eiendommen skal fradeles og overskjøtes til Oslo kommune (se nærmere om dette nedenfor i punktet "Arealer utomhus").

Bebyggelse

Prosjektet Pilar Bjerke vil bestå en tårnbebyggelse på 12 etasjer, og en lamellbebyggelse på 4 etasjer over kjeller.

Parkeringsplasser/Kjellerbod

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene. Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass i garasjeanlegget under blokken. Muligheten er begrenset til å gjelde 4- og 5-roms leiligheter. Det planlegges etablert ca. 23 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Det vil bli bilreis for adkomst til garasjeanlegget. Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser. Enkelte sykkelparkeringsplasser vil være tilpasset transportsykler, og eksklusiv bruksrett til slike sykkelplasser kan etableres og selges separat etter nærmere avtale med selger. Øvrige sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av garasjekjelleren, parkeringsplassene og transportsykkelplassene. Det er ikke endelig besluttet hvordan bruksretten til parkeringsplassen(e) vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom ulike alternativer etter selgers valg, herunder men ikke begrenset til etablering av vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

Det medfølger én sportsbod pr. boligenhet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører.

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

Tinglyste heftelser

Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd. Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pantheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett (jf. punktet om "Utinglyste heftelser" nedenfor).

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 85 bnr. 179 datert 09.11.2022 og har gjort seg kjent med denne.

Heftelser som er tinglyst på Eiendommen per dags dato er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste heftelser

Kjøper er kjent med at Borettslaget vil ha legalpanterett i andelene for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

Kjøper er gjort kjent med at det kan bli behov for tinglysing av ytterligere heftelser på Eiendommen i form av bruksretter, atkomstrettigheter mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, og at Selger kan tinglyse nødvendig erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet.

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

Byggemåte

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Utvendig vegger i tårnet blir kledd i et fasademateriale med hvit/lys grå farge, som platekledning, eller puss, tegl, og felter med treverk.. Lamellbebygget blir en malt trekledning i en rød farge tilsvarende som plantekasser, og tårnets base. Yttertak utføres i betong/-elementer, belagt med isolasjon og takpapp, tredekke eller sedumtak. Felles takterrasse på taket av lamell.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og –bestemmelser

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/forretning mm. (S-5144), se reguleringskart og -bestemmelser. Omkringliggende eiendommer er regulert til bolig. Sør/vest for eiendommen ligger Bjerke Travbanen. Bjerke Travbane vil bli omregulert og deler av parkeringsplassen samt treningsbanen vest for travbanene vil bli bebygget. På sørsiden av Refstadveien 102 har Selvaag Bolig utarbeidet et planforslag. Det er pr. 2024 usikkert hva resultatet blir, men området rundt Bjerke Banen vil bli bebygget. Følg planprosessen på sakinnsyn for ytterligere informasjon, saksnr. 202109951.

Videresalg/endring av eierskap

Transport av kjøpekontrakten før ferdigstilling av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Selger kan stille betingelser for godkjenning av transport, f.eks. at prosjektets megler benyttes. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 40 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/direkteoverskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 25 000,-. Denne summen kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert kontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse.

Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept krever selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon.

Overtakelse

Boligene forventes ferdigstilt 4. kvartal 2026, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Ca. 10 uker før ferdigstilling vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse, jf. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i den planlagte perioden for overtagelse.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Prosjektet har godkjent rammetillatelse datert 06.12.2022. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet ikke nødvendigvis vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest vil kunne foreligge først lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider og dokumentasjon som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet. Kjøper kan ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Pilar Bjerke Borettslag

Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslag med foreløpig navn Pilar Bjerke Borettslag.

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

Borettslaget vil overta eiendomsretten til Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med - selskapet Pilar Bjerke Boligtomt AS (under stiftelse).

Refstadveien 102 AS vil være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Refstadveien 102 AS overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil skje før kjøpers overtakelse av andel.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelse fra Refstadveien 102 AS. Borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten vil imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Pilar Bjerke Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen.

På bakkeplan mot Refstadveien vil det bli etablert to næringslokaler. Et sameie, 3 seksjoner, borettslag, og kjeller. Det ene vil inngå som del av borettslagets fellesarealer og er til felles bruk for andelseierne. Det andre næringslokalet vil bli solgt som en seksjon i eierseksjonssameiet og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet. Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesarealene.

Forretningsførsel

OBOS Eiendomsforvaltning AS er engasjert som forretningsfører for borettslaget. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sammen med styret sikre at borettslag får en trygg og sikker drift.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for borettslaget. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstraordinær generalforsamling. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse av andelene for å velge styre.

Regler for styring og drift av borettslaget følger for øvrig av borettslagsloven.

Finansieringsmodell

Det er innhentet et finansieringstilbud til Borettslaget som tilrettelegger for en finansieringsmodell med fellesgjeld. Andel fellesgjeld for den enkelte bolig, se finansieringsplan. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden vil forbli et annuitetslån som med dagens rente på tilsvarende lån har en flytende rente på 4,45%. Forventet løpetid på lånet er 40 år med en antatt avdragsfrihet de 5 første årene. Renter og avdrag vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Se stipulert økning per andel i vedlagte budsjettutkast. Renten på fellesgjelden er flytende. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på renter og avdrag og dermed felleskostnadene. Selger tar forbehold om belåningsgrad, antall år med avdragsfrihet og løpetid på lånet, da det på salgstidspunkt kun foreligger et indikativt tilbud fra finansinstitusjon.

Fellesgjeld

Fellesgjelden utgjør ca. 50 % av boligens totalpris (se finansieringsplan) og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om.

Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelse på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Kjøper er videre gjort kjent med at felleskostnadene må økes når avdragene begynner å løpe.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se punktet om "IN-ordning" nedenfor.

Kapitalkostnader frem til Borettslagets lån blir utbetalt

Kjøper svarer for felleskostnader og kapitalkostnader fra overtagelsesdato. Dersom borettslagets felleslån ikke er utbetalt til selger ved overtagelse, er borettslaget forpliktet til å betale kapitalkostnader (renter) for borettslagets fellesgjeld frem til utbetalingstidspunkt. Denne rentekostnaden er omfattet av kapitalkostnadene andelseier skal betale til borettslaget fra overtagelsesdato, og tilsvarer samme beløp som om det hadde påløpt renter for boligens andel av felleslånet fra overtagelsesdato.

IN-ordning

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale på boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling gjennom IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Ved sluttoppkjøret før overtakelse – for andeler med vilkår om nedbetaling av andel av fellesgjeld før overtakelse.
- Etter overtakelse - 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,-

Det påløper en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtale.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument. Dersom det blir foretatt prisendringer for ledige boliger i prosjektet, fører dette til at kjøperne må betale en høyere kjøpesum enn det som i prislisten (borettslagets bygge- og finansieringsplan) er oppgitt som pantesikret innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det pantesikrede innskuddet vil verken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.

Garantert betaling av felleskostnader (GBF) – Sikringsordning

Borettslaget vil søke om å inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil:

- Betale borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G.
- Overta borettslagets legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp, vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL.

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstilling.

Fellesutgifter

Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for borettslaget fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av borettslaget på ekstraordinær generalforsamling forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader (som omtalt ovenfor) og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett og finansieringsplan for borettslaget inntatt som vedlegg. Størrelsen på de faktiske utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester borettslaget rekvirerer.

Betaling

Kr. 150 000,- innbetales innen en uke etter signatur av kjøpekontrakt. Innbetalinger forutsetter at selger har stilt tilfredsstillende garanti iht. av buofl. § 12. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital.

Påløpte renter tilfaller kjøper frem til hjemmel er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47. Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Totalprisen

Noen av de dyreste leilighetene i borettslaget har en andel egenkapital som utgjør mer enn 50 % av kjøpesummen. Det er grunnen til at kjøpesummens prosentvise fordeling på egenkapital og fellesgjeld for disse leilighetene er forskjellig sammenlignet med beløpende som fremgår av borettslagets finansieringsplan. For disse boligene er det stilt vilkår om nedbetaling av en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen.

Kjøpere av slike andeler plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld og Egenkapital som betales utover 50 % av kjøpesummen, vil ved overtakelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å redusere boligens andel av fellesgjeld og dermed felleskostnadene. Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon.

I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

Omkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 500,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 500,-
Registrering av avtale om boret	kr 500,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget	

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiftsgrunnlaget av tomteverdi utgjør ca. kr. 24 000 pr. kvm. BRA-i.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtakelse slik at borettslaget opparbeider seg likviditet.

Kommunal eiendomsskatt

Oslo Kommune har eiendomsskatt. Pilar Bjerke Borettslag vil faktureres for eiendomsskatt som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid selv ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Dette kommer i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier.

Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter borettslagets fordelingsnøkkel.

Arealer definisjoner

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under:

BRA-i

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne for eksempel kjellerbod.

TBA

Areal på terrasse og balkong.

BRA-b

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

Total BRA

Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Oppgitte romarealene på tegningene er å betrakte som cirka-arealer og innvendige sjakter er ikke medregnet i romarealene. Kjøper må akseptere mindre justeringer i arealet, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Partene har uansett ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Plantegninger

Salgstegninger og kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens bruksareal.

Arealer utomhus

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.). De øvrige utomhusarealene på eiendommen, dvs. utomhusarealene med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av alle boligene i hele borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget.

Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 %

av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatab.no.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Forbehold

Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 31.12.2024 dersom ikke nødvendig forhåndssalg er oppnådd. Videre kan selger kansellere dersom nødvendige tillatelser fra kommunen, herunder igangsettelsestillatelse, ikke er gitt innen samme frist. Endelig tas det forbehold om at selgers styre treffer endelig beslutning om byggestart senest innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er bindende.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter. Samtidig som selger sender skriftlig varsel til kjøperne at grunnlaget for forbeholdet er bortfalt og kontrakten dermed er endelig, skal det angis siste frist for overlevering.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe Boligens kvalitet.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i utomhusplanen, og det tas uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med utbyggingen vil føre til endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for boligen, Eiendommen og prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter
- Budsjett for Borettslaget
- Grunnboksutskrift

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 boligens bruksareal.

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er prosjektert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2024 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2024 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/> for nærmere informasjon.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud. Med de unntak som følger av borettslagsloven, kan bare fysiske personer være andelseiere i Borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 4-1 og 4-2. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Det gjøres unntak fra dette for enkelte juridiske personer i henhold til borettslagsloven §§ 4-2 og 4-3.

Adgang til utleie

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret og det er opp til styret om utleien godkjennes.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Eiendomsmeglers vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 30 500,- samt oppgjørshonorar på kr. 4 500,- eks. mva. pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Lars Bratseth. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Renate Markussen.

Oslo, 12.03.2024

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 85, Bruksnummer 179 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet
Oppdatert per

09.11.2022 kl. 06.07
09.11.2022 kl. 05.03

Adresse(r):

Gateadresse: **Refstadveien 102**
Gatenr: **15832**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0589 OSLO**
Bydel: **9 BJERKE**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/480766-1/200 08.05.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
REFSTADVEIEN 102 AS
ORG.NR: 918 900 136

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2013/1106528-2/200 19.12.2013 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om kummer o.l.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1106528-3/200 19.12.2013 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om nettstasjon

Bestemmelse om kommunale installasjoner
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1106528-4/200 19.12.2013 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1106528-5/200 19.12.2013 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/1106528-6/200 19.12.2013 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse,
adkomst m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer
32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/923206-1/200 22.08.2022 13:57 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 500 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1221750-1/200 28.10.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomsrett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GRUNNDATA

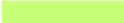
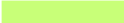
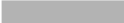
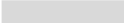
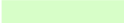
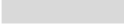
1962/14478-1/105 14.11.1962 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 85
BNR: 3

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.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	43 - Anlegg for lek og opphold		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	71 - Felles parkering		Frisiktlinje
	78 - Forhage		Regulert fotgjengerfelt
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert stoyskjerm
	149 - Offentlig/allmennyttig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	162 - Skole m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Stenging av avkjørsel
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynGrense

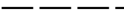
 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

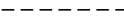
 930 - Reguleringslinje

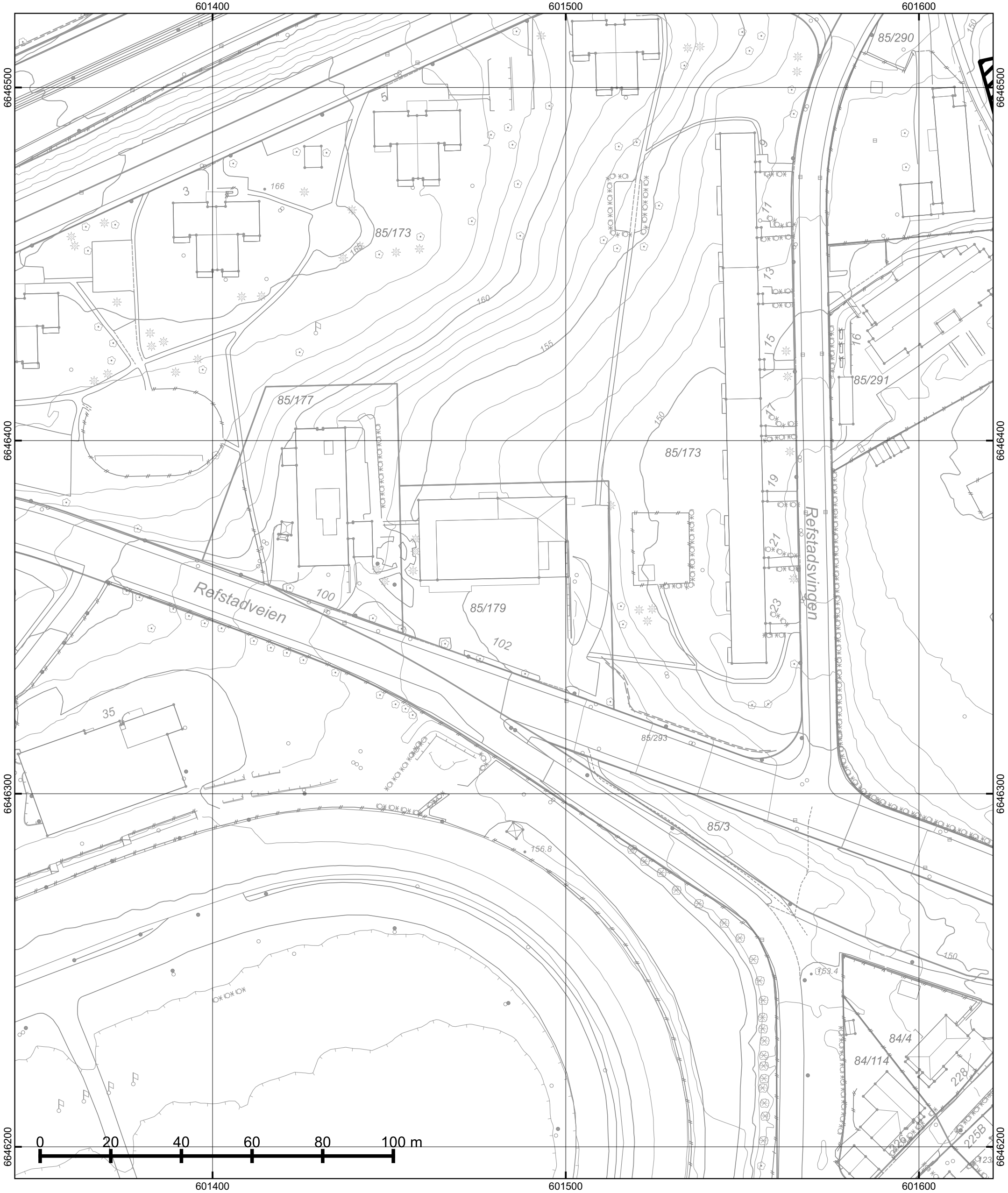
 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

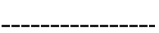
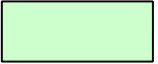
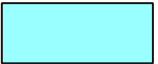
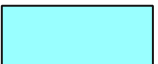
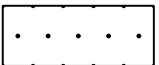
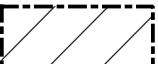
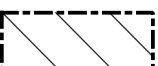
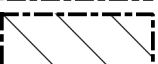
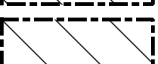
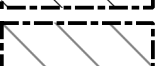
Dato: 04.11.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Naturmangfold		
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 307335/ 86460561	Deres ref.: 19281/ NULL133831FAKTURA	
Adresse: REFSTADVEIEN 102	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 85/179		

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5144

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Refstadveien 102, Refstad

Vedtaksdato: 23.03.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 7 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Reguleringsplan for Refstadveien 102

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 85/179

Kartnummer ONO-201715003-1, datert 04.02.2020 og revidert 16.06.2021

Planens hensikt

Formålet med planen er å med utgangspunkt i Bjerkes identitet og bebyggelsesstruktur tilrettelegge for boliger, samt næringslokale mot Refstadveien og slik styrke Refstadveien som en bymessig gate i tilknytning til Bjerke.

Bestemmelser til arealformål

1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, service, frisør, konsulentvirksomhet)/kontor/bevertning (pbl. § 12-5)

1.1 Utnyttelse

Totalt bruksareal skal ikke overstige 6500 m² BRA. Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom helt eller delvis under terreng medregnes ikke i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Det skal etableres minimum 200 m² BRA og maksimalt 600 m² BRA forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, service, frisør, konsulentvirksomhet) /kontor/bevertning i 1. etasje mot Refstadveien.

1.2 Plassering og høyder

All bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser, høyde- og bestemmelsesgrenser som angitt i plankartet. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense. Maksimal høyder inkluderer takoppbygg og tekniske installasjoner innenfor maksimum 20 % av takflatens underliggende areal. For bygg B tillates det innenfor de øverste 4 meter kun takoppbygg og installasjoner på tak. Takoppbygg skal ligge minimum 2 meter tilbaketrukket fra fasadeliv mot Refstadveien. Det tillates plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming og transparent rekkverk også oppført innenfor maks kotehøyder. Utearealer skal opparbeides landskapsmessig med størst mulig grad av jevn stigning innenfor maksimale koter som angitt på plankartet.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense og inntil 1 m fra eiendomsgrense.

Plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nød- og nyttetransport.

1.3 Utforming av bebyggelsen

Generelt

Bebyggelsen skal utformes som ett tårn med tilhørende lamell langs Refstadveien. Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging, og ha materialbruk med høy kvalitet.

Bygg A - Tårnbebyggelse

Maksimal bredde på tårnbebyggelsen skal være 25 m i alle retninger, inkludert balkonger. Fasaden skal utformes med inntrukne partier og detaljering/materialbruk som understreker relieffvirkning. Fasademateriale skal være i lyse fargetoner, tilpasset omkringliggende bebyggelse. Minimum hver 4. etasje skal det være sprang i fasadeliv i form av inntrekninger og utkrageringer som understreker relieffvirkningen på tårnets fasade. Sprang i fasadeliv skal være minimum 1,5 meter.

Balkonger kan krage inntil 2,5 meter utover fasadeliv. Balkonger tillates utkraget inntil 1 m over byggegrense, men ikke over formålsgrense. Balkonger tillates ikke plassert over hverandre i samme

utstrekning over mer enn 6 etasjer. 40% av balkonger skal ha integrerte plantekasser. Plantekasser skal utformes som en integrert del av balkongenes rekkverkutforming.

Det skal etableres et fellesareal i 1. etasje i nær tilknytning til inngangsparti på minimum 50 m² BRA i form av et fellesrom, festlokale eller tilsvarende.

Areal for Forretning/Kontor/Beverting/Annen privat/offentlig tjenesteyting skal ligge i 1. etasje, være henvendt mot torget og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass.

Bygg B - Lamellbebyggelse

I første etasje mot Refstadveien skal leiligheter i lamell være over to plan. Det skal etableres felles takhager, takterrasser og grønne tak. Felles takterrasser skal tilrettelegges for opphold og variert utforming gjennom bruk av vegetasjon og møblering. Det skal etableres fellesfunksjoner i tilknytning til uteoppholdsareal på tak som felles utekjøkken, toalett og felles oppbevaring. Det skal etableres pergola med tett tak som sikrer ytterligere oppholdskvaliteter på takterrassen. Rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake fra fasade med minimum 1 meter og ha en åpen/transparent utforming (glass/spiler el.).

Parkeringskjeller

Port til parkeringskjeller skal plasseres vest i bygg B og utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk. Parkeringskjeller skal plasseres under nytt terreng innenfor bestemmelsesområde BG#1 underjordisk p-anlegg og tillates ikke eksponert i utearealene.

1.4 Bokvalitet

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

Det tillates ikke ensidige orienterte leiligheter mot nord. Leiligheter i lamellbebyggelse skal være gjennomgående.

1.5 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20% av total BRA for bolig. Minst 75% av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. Minst 80% av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan skal være samlet felles uteareal (SFUA). 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.

Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper og ha et grønt preg.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Utearealene skal bearbeides landskapsmessig og fremstå som en naturlig forlengelse av omkringliggende grøntområder med vekt på å begrense bruk av støttemurer. Mot tilgrensende uteområder til gnr/bnr 85/173 skal terrengovergang tilpasses omkringliggende terrengnivå og bruk av støttemurer, gjerder e.l. tillates ikke. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Minst 50% av uteoppholdsarealet skal ha minimum 1 m jorddybde.

Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer med hekk/vegetasjon. Mot Refstadveien skal det etableres forhager med bredde på minimum 2 m.

1.6 Gangvei

Langs planområdets østre ytterkant skal det opparbeides en gangforbindelse med minste bredde tilsvarende eksisterende gangvei som knytter eksisterende gangvei nord for planområdet med torg og fortau. Arealet mellom gangvei og ny bebyggelse skal beplantes for å skjerme for innsyn.

1.7 Blågrønn faktor

Frem til norm for blågrønn faktor er vedtatt av bystyret, skal metodikken for beregning av blågrønn faktor benyttes og total blågrønn faktor skal tilfredsstille 0,8. Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor gjelde.

1.8 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelse. Planen skal dokumentere: uteoppholdsareal, utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger og støttemurer, andre konstruksjoner, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, plassering og håndtering av renovasjon, løsning for lokal og åpen overvannshåndtering og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommer, eksisterende trær som bevarer/felles, nye trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

1.9 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsel og varelevering fra Refstadveien som vist med pil på plankartet.

1.10 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være felles dypoppsamlere og etableres i tilknytning til avkjørsel. Renovasjonsanlegget skal plasseres slik at den ikke virker dominerende, og vanskeliggjør friskt eller ferdsl for fotgjengere.

1.11 Parkering

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

Bil:

0,4-0,8 plasser per 100 m² BRA bolig
Fra 9,1 til 14 plasser per 1000 m² BRA forretning
Fra 4,9 til 8,4 plasser per 1000 m² BRA kontor
Fra 0,7 til 3,5 plasser per 10 seter for bevertning

Sykkel:

3 plasser per 100 m² BRA bolig
Fra 12 plasser per 1000 m² forretning
Fra 15 plasser per 1000 m² kontor
Fra 3 plasser per 10 seter for bevertning

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minimum 50 % av plassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

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

1.12 Miljøfaglige forhold

1.12.1 Støy

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

Det tillates etablert bolig i rød og gul støysone under forutsetning av at minst ett soverom og halvparten av rom til støyfølsomt bruksformål har minst ett vindu mot stille side. Boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under grenseverdi. Det tillates bruk av fasadetiltak som lokale skjermer foran luftevindu, vinduer med støyreduksjon, hel eller delvis innglassing av balkong, eller tilsvarende, for å oppnå krav til støynivå utenfor luftevindu forutsatt at tiltakene er visuelt integrert i utformingen av bygget. Innglassing av balkong og vinduer med støyreduksjon som fasadetiltak tillates på maksimalt 10% av leilighetene.

1.12.2 Fjernvarme

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

1.12.3 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av blant annet grønne tak, trær og permeable flater og dekker. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av blant annet regnbed eller grøfter som tåler midlertidig oversvømmelse. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og valg av løsning skal begrunnes. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

1.12.4 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

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, bygningmaterialer, løsmasser og lignende 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.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Areal for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal avsettes til fremtidig utvidelse av Refstadveien.

2.2 Torg

Torg skal opparbeides allment tilgjengelig. Torg skal opparbeides som en naturlig forlengelse av tilgrensende fortau med beplantning, møblering og sykkelparkering som understreker arealet som et mindre torg med offentlig karakter. Avgrensning av arealet mot fortau ved bruk av gjerder, beplantning eller lignende tillates ikke.

2.3 Bevaring av trær

Trær som skal bevares, er markert på plankartet og tillates ikke fjernet. Det skal settes av tilstrekkelig plass i plan og dybde til at rotsystem og krone kan utvikle seg. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Trærne og deres rotsoner skal beskyttes i byggefasen. I anleggsperioden for ny bebyggelse skal det etableres ferdselsfri sone rundt treet med byggegjerde langs sikringssonens ytterkant. Trær som på grunn av byggearbeider må fjernes eller dør skal erstattes med nye trær av samme størrelse av samme art på samme sted.

2.4 Rigg- og marksikringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en rigg- og marksikringsplan som skal redegjøre for eventuelle sikringstiltak for trær som skal bevares. Før graving i 5 meters avstand fra trærnes stamme skal trærnes rotsystem kartlegges ved prøvegraving eller annen hensiktsmessig måte med sertifisert arborist til stede.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

3 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk p-anlegg)

Parkeringsanlegg skal etableres under terreng innenfor bestemmelsesgrense BG#1 underjordisk p-anlegg.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før igangsettingstillatelse

4.1 Refstadveien

Refstadveien: Før det gis igangsettelsestillatelse for boligene skal Refstadveien være sikret opparbeidet i henholdt til Planprogram med veiledende plan for offentlige rom for Bjerke.

4.2 Kryss Refstadveien/Økernveien

Kryss Refstadveien/Økernveien: Før det gis igangsettelsestillatelse for boligene skal krysset Refstadveien/Økernveien være sikret opparbeidet i henholdt til Planprogram med veiledende plan for offentlige rom for Bjerke.

5 Før bebyggelse tas i bruk

5.1 Uteoppholdsarealer

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen.

5.2 Blågrønne tiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boligene, skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

5.3 Overvann

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal overvannstiltak være ferdig opparbeidet.

5.4 Torg

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal torget være ferdig opparbeidet.

5.5 Gangvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal gangveien øst i planområdet som ligger mellom gnr/bnr 85/173 og Refstadveien 102 være ferdig opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.03.2022 sak 76.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.04.2022, rettet 04.05.2022

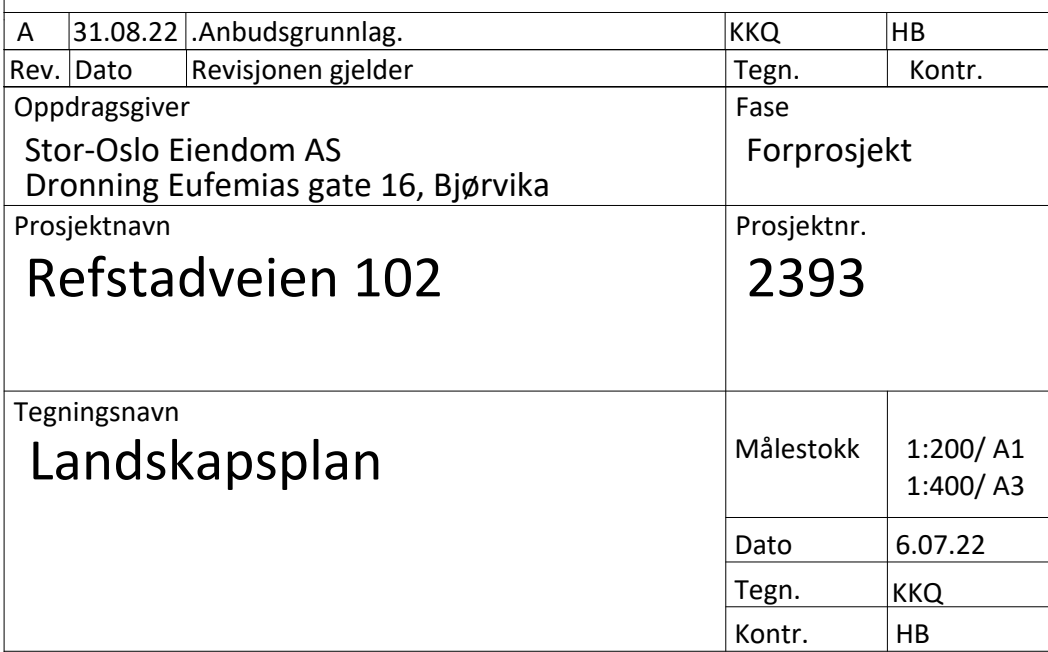
Rente Fellesgjeld (annuitet)	4,45 %
Løpetid år	40
Avdragsfrihet	5
Andel	
Innskudd/egenkapital:	50 %
Andel Fellesgjeld	50 %

Estimert

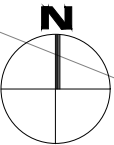
FORELØPIG FINANSIERINGSPLAN - PILAR BJERKE BORETTSLAG

FORELØPIG FINANSIERINGSPLAN - PILAR BJERKE BORETTSLAG							Andel Fellesgjeld		50 %		BUDSJETT						
									Kr. pr m2 pr mnd		Kr. pr mnd		Kr. pr m2 pr mnd				
									kr	50	kr	219	kr				15
Andelsnr	Bolignr	Etasje	Rom	Bruksareal BRA m²	Andelskapital*	Andel fellesgjeld**	Driftskostnad pr mnd eksklusiv energikost - fordelt areal	TV/Bredbånd pr mnd	Akonto fjernvarme	Kapitalkostnade r (renter) avdragsfri periode år 1-5	Stipulerte felleskostnader (inkl akonto fjernvarme) pr mnd (avdragsfri	Kapitalkostnader (renter og avdrag) etter avdragsfri periode (fra år 6)	Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 6)				
1	104-H0101-1	1	1	34	kr 5 000	kr 1 550 000	kr 1 700	kr 219	kr 510	kr 5 748	kr 8 177	kr 7 288	kr 9 717				
2	104-H0101-2	1	1	34	kr 5 000	kr 1 550 000	kr 1 700	kr 219	kr 510	kr 5 748	kr 8 177	kr 7 288	kr 9 717				
3	104-H0101-3	1	1	34	kr 5 000	kr 1 550 000	kr 1 700	kr 219	kr 510	kr 5 748	kr 8 177	kr 7 288	kr 9 717				
4	104-H0101-4	1	1	34	kr 5 000	kr 1 550 000	kr 1 700	kr 219	kr 510	kr 5 748	kr 8 177	kr 7 288	kr 9 717				
5	104-H0101-5	1	1	34	kr 5 000	kr 1 550 000	kr 1 700	kr 219	kr 510	kr 5 748	kr 8 177	kr 7 288	kr 9 717				
6	104-H0101-6	1	1	34	kr 5 000	kr 1 550 000	kr 1 700	kr 219	kr 510	kr 5 748	kr 8 177	kr 7 288	kr 9 717				
7	104-H0101-7	1	1	34	kr 5 000	kr 1 550 000	kr 1 700	kr 219	kr 510	kr 5 748	kr 8 177	kr 7 288	kr 9 717				
8	104-H0101-8	1	1	34	kr 5 000	kr 1 550 000	kr 1 700	kr 219	kr 510	kr 5 748	kr 8 177	kr 7 288	kr 9 717				
9	110-H0101	1	2	36	kr 5 000	kr 1 800 000	kr 1 800	kr 219	kr 540	kr 6 675	kr 9 234	kr 8 463	kr 11 022				
10	106-H0101	1	3	64	kr 5 000	kr 2 750 000	kr 3 200	kr 219	kr 960	kr 10 198	kr 14 577	kr 12 930	kr 17 309				
11	102-H0201	2	3	64	kr 5 000	kr 2 850 000	kr 3 200	kr 219	kr 960	kr 10 569	kr 14 948	kr 13 400	kr 17 779				
12	106-H0201	2	3	81	kr 5 000	kr 3 450 000	kr 4 050	kr 219	kr 1 215	kr 12 794	kr 18 278	kr 16 221	kr 21 705				
13	106-H0205	2	4	88	kr 5 000	kr 3 850 000	kr 4 400	kr 219	kr 1 320	kr 14 277	kr 20 216	kr 18 101	kr 24 040				
14	106-H0204	2	2	35	kr 5 000	kr 1 800 000	kr 1 750	kr 219	kr 525	kr 6 675	kr 9 169	kr 8 463	kr 10 957				
15	106-H0203	2	3	68	kr 5 000	kr 2 900 000	kr 3 400	kr 219	kr 1 020	kr 10 754	kr 15 393	kr 13 635	kr 18 274				
16	106-H0202	2	3	72	kr 5 000	kr 3 150 000	kr 3 600	kr 219	kr 1 080	kr 11 681	kr 16 580	kr 14 810	kr 19 709				
17	102-H0302	3	3	59	kr 5 000	kr 2 850 000	kr 2 950	kr 219	kr 885	kr 10 569	kr 14 623	kr 13 400	kr 17 454				
18	102-H0301	3	3	64	kr 5 000	kr 2 975 000	kr 3 200	kr 219	kr 960	kr 11 032	kr 15 411	kr 13 987	kr 18 366				
19	106-H0303	3	3	72	kr 5 000	kr 3 250 000	kr 3 600	kr 219	kr 1 080	kr 12 052	kr 16 951	kr 15 280	kr 20 179				
20	106-H0302	3	3	75	kr 5 000	kr 3 100 000	kr 3 750	kr 219	kr 1 125	kr 11 496	kr 16 590	kr 14 575	kr 19 669				
21	106-H0301	3	3	79	kr 5 000	kr 3 450 000	kr 3 950	kr 219	kr 1 185	kr 12 794	kr 18 148	kr 16 221	kr 21 575				
22	106-H0306	3	4	88	kr 5 000	kr 4 000 000	kr 4 400	kr 219	kr 1 320	kr 14 833	kr 20 772	kr 18 807	kr 24 746				
23	106-H0305	3	2	35	kr 5 000	kr 1 850 000	kr 1 750	kr 219	kr 525	kr 6 860	kr 9 354	kr 8 698	kr 11 192				
24	106-H0304	3	3	68	kr 5 000	kr 3 000 000	kr 3 400	kr 219	kr 1 020	kr 11 125	kr 15 764	kr 14 105	kr 18 744				
25	102-H0402	4	3	59	kr 5 000	kr 2 975 000	kr 2 950	kr 219	kr 885	kr 11 032	kr 15 086	kr 13 987	kr 18 041				
26	102-H0401	4	3	64	kr 5 000	kr 3 100 000	kr 3 200	kr 219	kr 960	kr 11 496	kr 15 875	kr 14 575	kr 18 954				
27	106-H0402	4	3	75	kr 5 000	kr 3 250 000	kr 3 750	kr 219	kr 1 125	kr 12 052	kr 17 146	kr 15 280	kr 20 374				
28	106-H0401	4	3	79	kr 5 000	kr 3 600 000	kr 3 950	kr 219	kr 1 185	kr 13 350	kr 18 704	kr 16 926	kr 22 280				
29	106-H0406	4	4	88	kr 5 000	kr 4 150 000	kr 4 400	kr 219	kr 1 320	kr 15 390	kr 21 329	kr 19 512	kr 25 451				
30	106-H0405	4	2	35	kr 5 000	kr 1 900 000	kr 1 750	kr 219	kr 525	kr 7 046	kr 9 540	kr 8 933	kr 11 427				
31	106-H0404	4	3	68	kr 5 000	kr 3 150 000	kr 3 400	kr 219	kr 1 020	kr 11 681	kr 16 320	kr 14 810	kr 19 449				
32	106-H0403	4	3	72	kr 5 000	kr 3 350 000	kr 3 600	kr 219	kr 1 080	kr 12 423	kr 17 322	kr 15 751	kr 20 650				
33	106-H0501	5	4	93	kr 5 000	kr 4 600 000	kr 4 650	kr 219	kr 1 395	kr 17 058	kr 23 322	kr 21 628	kr 27 892				
34	106-H0505	5	4	89	kr 5 000	kr 4 150 000	kr 4 450	kr 219	kr 1 335	kr 15 390	kr 21 394	kr 19 512	kr 25 516				
35	106-H0504	5	2	41	kr 5 000	kr 2 050 000	kr 2 050	kr 219	kr 615	kr 7 602	kr 10 486	kr 9 638	kr 12 522				
36	106-H0503	5	2	45	kr 5 000	kr 2 150 000	kr 2 250	kr 219	kr 675	kr 7 973	kr 11 117	kr 10 109	kr 13 253				
37	106-H0502	5	3	85	kr 5 000	kr 4 200 000	kr 4 250	kr 219	kr 1 275	kr 15 575	kr 21 319	kr 19 747	kr 25 491				
38	106-H0601**	6	3	99	kr 5 000	kr 4 850 000	kr 4 950	kr 219	kr 1 485	kr 17 985	kr 24 639	kr 22 803	kr 29 457				
39	106-H0605	6	4	89	kr 5 000	kr 4 250 000	kr 4 450	kr 219	kr 1 335	kr 15 760	kr 21 764	kr 19 982	kr 25 986				
40	106-H0604	6	2	41	kr 5 000	kr 2 100 000	kr 2 050	kr 219	kr 615	kr 7 788	kr 10 672	kr 9 873	kr 12 757				
41	106-H0603	6	2	45	kr 5 000	kr 2 225 000	kr 2 250	kr 219	kr 675	kr 8 251	kr 11 395	kr 10 461	kr 13 605				
42	106-H0602	6	3	85	kr 5 000	kr 4 300 000	kr 4 250	kr 219	kr 1 275	kr 15 946	kr 21 690	kr 20 217	kr 25 961				
43	106-H0701**	7	3	99	kr 5 000	kr 5 000 000	kr 4 950	kr 219	kr 1 485	kr 18 542	kr 25 196	kr 23 508	kr 30 162				
44	106-H0705	7	4	89	kr 5 000	kr 4 450 000	kr 4 450	kr 219	kr 1 335	kr 16 502	kr 22 506	kr 20 922	kr 26 926				
45	106-H0704	7	2	41	kr 5 000	kr 2 175 000	kr 2 050	kr 219	kr 615	kr 8 066	kr 10 950	kr 10 226	kr 13 110				
46	106-H0703	7	2	45	kr 5 000	kr 2 275 000	kr 2 250	kr 219	kr 675	kr 8 436	kr 11 580	kr 10 696	kr 13 840				
47	106-H0702	7	3	85	kr 5 000	kr 4 400 000	kr 4 250	kr 219	kr 1 275	kr 16 317	kr 22 061	kr 20 687	kr 26 431				
48	106-H0801**	8	4	97	kr 5 000	kr 5 300 000	kr 4 850	kr 219	kr 1 455	kr 19 654	kr 26 178	kr 24 919	kr 31 443				
49	106-H0805**	8	4	88	kr 5 000	kr 4 800 000	kr 4 400	kr 219	kr 1 320	kr 17 800	kr 23 739	kr 22 568	kr 28 507				
50	106-H0804	8	2	41	kr 5 000	kr 2 225 000	kr 2 050	kr 219	kr 615	kr 8 251	kr 11 135	kr 10 461	kr 13 345				
51	106-H0803	8	2	47	kr 5 000	kr 2 325 000	kr 2 350	kr 219	kr 705	kr 8 622	kr 11 896	kr 10 931	kr 14 205				
52	106-H0802	8	4	83	kr 5 000	kr 4 400 000	kr 4 150	kr 219	kr 1 245	kr 16 317	kr 21 931	kr 20 687	kr 26 301				
53	106-H0901**	9	4	97	kr 5 000	kr 5 500 000	kr 4 850	kr 219	kr 1 455	kr 20 396	kr 26 920	kr 25 859	kr 32 383				
54	106-H0905**	9	4	88	kr 5 000	kr 5 000 000	kr 4 400	kr 219	kr 1 320	kr 18 542	kr 24 481	kr 23 508	kr 29 447				
55	106-H0904	9	2	41	kr 5 000	kr 2 275 000	kr 2 050	kr 219	kr 615	kr 8 436	kr 11 320	kr 10 696	kr 13 580				
56	106-H0903	9	2	47	kr 5 000	kr 2 375 000	kr 2 350	kr 219	kr 705	kr 8 807	kr 12 081	kr 11 166	kr 14 440				
57	106-H0902**	9	4	83	kr 5 000	kr 4 700 000	kr 4 150	kr 219	kr 1 245	kr 17 429	kr 23 043	kr 22 098	kr 27 712				
58	106-H1001**	10	4	97	kr 5 000	kr 5 700 000	kr 4 850	kr 219	kr 1 455	kr 21 138	kr 27 662	kr 26 799	kr 33 323				
59	106-H1005**	10	4	88	kr 5 000	kr 5 300 000	kr 4 400	kr 219	kr 1 320	kr 19 654	kr 25 593	kr 24 919	kr 30 858				
60	106-H1004	10	2	41	kr 5 000	kr 2 325 000	kr 2 050	kr 219	kr 615	kr 8 622	kr 11 506	kr 10 931	kr 13 815				
61	106-H1003	10	2	47	kr 5 000	kr 2 375 000	kr 2 350	kr 219	kr								

Merknad



Koordinat- og høyydesystem	
Tegn.nr. L_201	Rev. A



PILAR BJERKE BRL - FORSLAG DRIFTSBUDSJETT NORMALT DRIFTSÅR

DRIFTSINNTEKTER		Sum	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		11 785 000	
	3600 Innkrevde felleskostnader brøk (1)	2 816 000	
	3600 Kapitalkostnader (2)	7 940 000	Rentekostnader år 0-10, se finansieringsplan for belep avdrag
	3600 Fjernvarme (4)	845 000	Se konto 628
	3600 Kabel-TV/Internett (3)	184 000	Se konto 6607
Andre inntekter		0	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 785 000	
DRIFTSKOSTNADER		15 000	
Personalkostnader		105 000	
Styrehonorar		10 000	
Revisjonshonorar		122 000	
Forretningsførerhonorar		10 000	
Konsulent og forvaltn.tjen		0	
Drift og vedlikehold		56 000	
Forsikringer		0	
	7501 Forsikring bygninger	56 000	GBF
	7504 Premie sikringsordning	0	
Festeavgift		0	
Kommunale avgifter		2 140 000	
Kostnader sameie		2 140 000	
	487 Kostnader Pilar Bjerke sameie	845 000	
Energi / fyring		0	
	620 Elektrisk energi	845 000	Individuell avregning
	628 Fjernvarme	184 000	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		184 000	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	19 000	
Andre driftskostnader		10 000	
	655 Driftsmaterialer	0	
	674 Vaktmestertjenester og renhold	0	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	
	678 Snerydding og gressklipping	5 000	
	689 Andre kontorkostnader	1 000	
	694 Porto	0	
	741 Kontingent BBL	3 000	
	777 Bank og kortgebyr	0	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		0	Lovkrav i borettslagsloven
	648 Diverse leiekostnader	0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		0	Lovkrav i borettslagsloven
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 506 000	
DRIFTSRESULTAT		8 279 000	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		2 000	
Finansinntekter		2 000	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	7 940 000	
Finanskostnader renter lån		7 940 000	Rentekostnader år 0-5
	295 Renter lån	-7 938 000	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		-7 938 000	
ÅRSRESULTAT		341 000	
DISPONIBLE MIDLER		341 000	
Årsresultat		341 000	
Avdrag lån		0	Avdragsfritt år 0-5, se finansieringsplan for avdrag fra år 6
ENDRING DISPONIBLE MIDLER		341 000	

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter	70	
Areal totalt for Bolig (BRA)	4 693	
Felleskostnader:		
1 - Felleskostnader	50	pr kvm pr mnd
2 - Kapitalkostnader	Se finansieringsplan	
3 - Digital-TV/bredbånd	219	pr leil pr mnd
4 - Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann)	15	pr kvm pr mnd
OBOS OpenNet		
Lån:		
Årlig rentesats	3,30 %	estimert
Låneperiode i antall år	40	
Lånebeløp	kr 240 600 000	
Avdragsfri periode	5	

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget 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 budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
Avdragsfritt lån første 5 år. Rentesatsen er fra tilbud gitt av OBOS Banken 17.10.2022.

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS 24.10.2022

Vedtekter

for

Pilar Bjerke BRL
Org. nr. Org.nummer

Vedtatt i stiftelsesmøte den xx.xx202x.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslaget eier en samleseksjon bolig i Pilar Bjerke Eierseksjonssameie.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-3 Andeler for «bofellesskap»

(1) 8 andeler i borettslaget er tilknyttet ett bofellesskap som deler arealer som entre, stuer, kjøkken, hall, vaskerom, sportsbod og wc som kun betjener disse boligene (heretter bofellesskapsareal). De øvrige andelene er heretter kalt «ordinære andeler» der det er behov for å skille mellom de forskjellige andelstypene.

(2) Bofellesskapsandelene med tilhørende bofellesskapsareal utgjør følgende andeler og boliger:

- Andel xx – bolig xx
- Andel xx – bolig xx
- Andel xx – bolig xx
- Andel xx – bolig xx
- Andel xx – bolig xx
- Andel xx – bolig xx
- Andel xx – bolig xx
- Andel xx – bolig xx

(3) Bofellesskapsareal skal i disse vedtekter sidestilles med tilsvarende arealer innenfor boligene som de ordinære andelene er knyttet til hva gjelder borett, overlating av bruk, bygningsmessige arbeider, vedlikeholdsplikt og utbedringsansvar og erstatning i kap. 4 og 5 i disse vedtektene.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten og enerett til bruk

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

(2) Bofellesskapsandeler har i fellesskap enerett til bruk av det bofellesskapsarealet som eksklusivt tilhører disse leilighetene. Arealene er angitt på tegninger i borettslagets bygge- og finansieringsplan.

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Borettslaget skal vedlikeholde leilighet som huser fellesfunksjoner og svarer for kostnader knyttet til denne.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av generalforsamling

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, unntatt endringer av 2-3, 3-1 (2) og 4-1 som krever tilslutning fra eierne av tvilling- eller deleandeler.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ooOoo

KJØPEKONTRAKT

Bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringsloven ("**buofl**") av 13. juni 1997 nr. 43 og annen relevant bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale om bolig under oppføring, inkludert rett til grunn, jf. buofl. § 1 første ledd bokstav b).

1. PARTENE

Prosjektet: [...]
Leilighetsnummer: [...]
Megler: [...]
Oppdrags. nr.: [...]
Formidling: [...]
Eierform: *Borettslag*

Mellom:	Refstadveien 102 AS	Org.nr.:	918 900 136
---------	---------------------	----------	-------------

Adresse:	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo	Tlf:	[...]
E-post:	[...]		

("Selger"), og

Navn:	[...]	F. nr.:	[...]
[Navn:]	[...]	[F. nr.:]	[...]

Adresse:	[...]	Tlf:	[...]
E-post:	[...]		

("Kjøper")

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.

2. MEGLERFORETAK

Meglerforetak er Røisland & Co Eiendomsmegling AS ("**Megler**").

Telefon: 21 04 32 32.

Ansvarlig megler: Andreas Øvsthus.

E-post: post@roislandco.no.

3. SALGSOBJEKTET

3.1. Eiendommen

Prosjektet skal oppføres på gnr. 85 bnr. 179 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Det må påregnes at Eiendommens grenser og omfang blir endret som en del av utviklingsarbeidene.

Selger fastsetter fritt antall andeler.

Selger vil etterstrebe den organisering av fellesareal og parkeringsplasser som totalt sett gir den mest rettferdige og hensiktsmessige organiseringen av Prosjektet. Kjøpers reelle plikter og

rettigheter til parkering, uteområder, andel felleskostnader mv., vil ikke i relevant grad påvirkes av den endelige organiseringen.

3.2. Boligen

Kontrakten gjelder oppføring av bolig hovedsakelig til personlig bruk for Kjøper.

I Prosjektets Pilar Bjerke skal det bygges 70 andeler fordelt på 63 boliger i henhold til reguleringsplan vedtatt 23.03.2022 (vedlegg 18-5) ("**Prosjektet**")

Kjøpekontrakten gjelder andeler i leilighetsbygg benevnt ("**Boligen**").

Boligen leveres i samsvar med vedleggene angitt i punkt 18 som Kjøper har gjort seg kjent med.

Boligen leveres med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

Det følger med sportsbod for alle Boligene.

Bod/lagringsplass, parkering, balkong, terrasse eller privat uteareal/alt areal som ikke inngår i boligens hoveddel, vil bli tilknyttet på hensiktsmessig måte. Balkong og terrasse over bakkeplan vil normalt inngå i de enkelte andels hoveddel. Dersom dette ikke godkjennes, vil tilknytning til andelen bli på regulert på annen hensiktsmessig måte.

Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Det planlegges etablert 23 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under blokken. Parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes av Selger i henhold til egen kjøpekontrakt. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser.

4. KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør kr [...],- hvorav tomteverdi utgjør kr [24000*bra],-.

Betalingsplan:

1.1 Forskuddsbetaling ved utstedt garanti jf. buofl. § 12 jf. punkt 7.2 og 8	Kr	150 000,-
1.2 Kontant innen overtakelse, jf. punkt 7.3 og 12	Kr	[...],-
Til sammen	Kr	[...],-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

I tillegg kommer betaling for eventuelle tilvalg, jf. punkt 11.

5. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til Megler følgende omkostninger samtidig med restkjøpesummen, jf. punkt 7.3.

2.1 Andelskapital	Kr	5 000,-
2.2 Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	Kr	480,-
2.3 Registrering av boret	Kr	430,-
2.4 Tinglysingsgebyr per panterettsdokumentet:	Kr	652,-
Totale omkostninger	Kr	[...],-

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Risikoen for slike endringer bæres av Kjøper.

Forretningsfører vil kreve inn et akontobeløp tilsvarende tre måneders stipulerte fellesutgifter for å gi sameiet en likviditet den første tiden etter stiftelse av sameiet.

6. FORBEHOLD OM TILFREDSSTILLENDEN FORHÅNDSSALG

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

Selger er ikke bundet av kjøpekontrakten dersom ikke

- a) 60% av Eiendommens salgsverdi iht. prisliste er solgt.
- b) Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggingsarbeidene er gitt.
- c) Tilfredsstillende entreprisetilbud er inngått.

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.2024 har partene rett til å kansellere kjøpekontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Ut over dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ved enighet mellom partene kan fristene forlenges. Kjøpekontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

7. BETALING OG OPPGJØR

7.1. Betaling

Alle innbetalinger skjer til Meglers klientkonto nr. [...]. Alle innbetalinger bes merket med KID nr. [...]. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til Megler. Det anbefales at betaling overføres Kjøpers konto i Norsk finansinstitusjon.

Oppgjøret foretas av Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. nr. 994 194 410, Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo ("**Oppgjørsansvarlig**").

Bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke det ansvarsforhold Megler har overfor partene.

7.2. Forskuddsbetaling

Kjøper skal betale kr. 150 000,- innen 7 virkedager etter at Selger har stilt oppfyllesesgaranti, jf. buofl. § 12, se punkt 8.1. Kjøper har ingen plikt til å betale noen del av kjøpesummen før Selger har stilt nevnte garanti. Det forutsettes at innbetalt forskudd er frie midler ved at de ikke er båndlagt med for eksempel långivers forutsetninger om pant.

Kjøper beholder råderett over forskuddsbetaling inntil Selger stiller selvskyldnergaranti iht. buofl. § 47 tredje ledd som dekker innbetalt beløp, se punkt 8.1. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal forskuddsbetalingen bli stående på Meglers klientkonto inntil hjemmelsdokumentet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst.

Kjøper og Selger samtykker til at inntil 90% kjøpesummen kan utbetales Selger før hjemmelsdokumentet er tinglyst mot fremlagt buofl. § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen.

Etter at Selger har stilt tilfredsstillende garanti, kan Selger råde fritt over forskuddsbetalingen.

7.3. Restkjøpesum/betalingsplan

Kjøpesummen gjøres opp ved betaling av differansen mellom kjøpesummen og det innbetalte forskudd. Restkjøpesummen må innbetales til Meglers klientkonto senest fem virkedager før overtakelse. Omkostningene skal innbetales sammen med restbeløpet. Dersom overtakelse er betinget av tinglysing av pant, må pantedokumentet være mottatt av Megler senest 2 dager før overtakelse.

Renter godskrives ikke når disse for hver av partene utgjør mindre enn 50 % av rettsgebyret.

7.4. Forsinket betaling

Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet på Meglers klientkonto. For den del av kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til Megler i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøpers finansieringskilder eller av andre grunner på Kjøpers side, skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Den samme renteberegningen skjer såfremt tilhørende pantedokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert Megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelse. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 7.2 og 7.3.

Dersom kjøpesummen og omkostninger i sin helhet ikke er betalt innen 21 dager fra forfall, er Kjøper klar over at kjøpekontrakten er vesentlig misligholdt og at Selger har rett til å heve kjøpet etter buofl. § 57.

Ved vesentlig mislighold som nevnt, og dersom Kjøper har overtatt Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom iht. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 tredje ledd bokstav e).

Selgeren har ved slikt vesentlig mislighold rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg.

7.5. Avbestilling

Ved avbestilling reguleres erstatningen av buofl. §§ 52 og 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling så langt Kjøper rimelig kunne regne med tapet som en følge av avbestillingen.¹

7.6. Deponering av omtvistet beløp

Dersom Kjøper påberoper seg mangler ved overtakelse, skal det omtvistede beløp likevel betales inn på klientkonto eller sperret konto, jf. buofl. § 49, innen fastsatt frist for at overtakelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtakelse. Megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkontoen. Meglerforetak/bank vil i et slikt deponeringstilfelle kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

7.7. Meglers gjennomføring av oppgjør

Det tar vanligvis cirka 7 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til hjemmelsoverføring er tinglyst og oppgjør overfor Selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager mellom bankene kommer i tillegg. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov 6. mars 2009 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter før eiendomshandelen kan gjennomføres. Partene er selv ansvarlige for kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det anføres et ansvar overfor Megler.

7.8. Forutsetninger for oppgjør og frigivelse av kjøpesummen

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73 ("**emgll**") § 3-2 og § 6-9, er følgende avtalt:

Oppgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

Overtakelse er gjennomført.

Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

Midlertidig brukstillatelse foreligger

Megler skal iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra Selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på Meglers klientkonto før betingelsene over er oppfylt, jf. emgll. § 3-2 og lov om fordringshavernes dekningsrett av 8. juni 1984 nr. 59 ("**deknl.**") § 2-2.

7.9. Selgers rett til å kreve finansieringsbevis

Selger har rett til, ved godkjent kredittopplysningsforetak, å innhente gjeldsopplysninger i offentlige registre om Kjøper. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før avtaleinngåelsen. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av Boligen.

Selger kan kreve innen 5 dager før tilvalgsbestilling dokumentert betalingsdyktighet tilsvarende kjøpesummen med tillegg av omkostninger og eventuelle tilvalg i form av finansieringsbevis.

8. SIKKERHETSSTILLELSE

8.1. Selgers oppfyllelsesgaranti

Selger skal stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av kjøpekontrakten, jf. buofl. § 12. Garantien skal bekreftes og eventuelt fremlegges for Kjøper før hele eller deler av kjøpesummen innbetales. Kjøper er ikke pliktig til å innbetale noen del av vederlaget før Selger har stilt garanti, jf. buofl. § 12 siste ledd.

For krav som Kjøperen fremsetter mot Selger før overtakelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Bankgarantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelsen av Eiendommen.

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs- eller endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

8.2. Garanti fra Kjøper

Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. tilleggs- eller endringsbestillinger, jf. buofl. § 46 annet ledd.

Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

9. HEFTELSE

9.1. Tinglyste heftelser, rettigheter og plikter

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for Eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er kjent med at det kan bli behov for å tinglyse rettigheter og plikter som skal oppfylle offentligrettslige krav og ev. behov som oppstår grunnet organiseringen av Prosjektet.

Det skal kun etableres private rettigheter og plikter i den grad de bidrar til å oppfylle Selgers forpliktelser overfor beboere i Prosjektet og vilkår i reguleringsplan/byggetillatelser. Eksempler på rettigheter og plikter som kan måtte reguleres og tinglyses er adkomst- og parkeringsrettigheter, forhold relatert til vann og kloakk og annen infrastruktur, regler om felles bruk, kostnader til felles innretninger, grøntområder og anlegg, mv. Kjøperen kan ikke motsette seg, eller kreve prisavslag eller erstatning for at Selger har måtte tinglyse nødvendige heftelser og rettigheter på Eiendommen knyttet til gjennomføringen av Prosjektet.

Selger har utstedt en panterett til Megler, som lyder på minimum samlet kjøpesum for Prosjektet. Panterettsdokumentet inneholder en urådighetserklæring (tinglysingsperre). Panteretten tinglyses av Megler for Selgers regning, og vil bli slettet i forbindelse med

sluttoppgjøret, etter at Selgers pengeheftelser er slettet. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 § 5-20.

. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 ("**pantel.**") § 6-1.

Selger har opplyst at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, ut over det grunnboken viser. Selger plikter umiddelbart å varsle Megler dersom utleggsforretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet finner sted. Selger plikter dessuten å betale alle avgifter mv. som vedrører Eiendommen og som er forfalt før overtakelsen.

Selger gir herved Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri alle pantheftelser som fremgår av grunnbokutskriften og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

Selger har rett til, på vegne av Kjøper, å inngå avtaler vedrørende fjernvarme, internett, serviceavtaler og forretningsfører etc.

9.2. Felleskostnader

Kjøper plikter å betale sin andel av borettslagets fellesutgifter. Størrelsen på fellesutgiftene er estimert i finansieringsplanen pkt.

Felleskostnadene omfatter ikke elektrisitet, oppvarming eller varmtvann til de enkelte andelen. Det vil være opp til Borettslaget å tilpasse utgiftene til den drift og servicegrad som ønskes. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle andeler, eller etter forbruk.

10. TINGLYSING

Hjemmelshaver til Eiendommen er Refstadveien 102 AS.

Selger utsteder hjemmelsdokumenter til Kjøper i forbindelse med overtagelsen. Hjemmelsdokumentet oppbevares i undertegnet stand hos Megler som foretar tinglysing når Kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, jf. punkt 4, 5 og 7.

All tinglysing av dokumenter i forbindelse med oppgjøret av Boligen skal foretas av Megler.

Hvis flere kjøper Boligen i fellesskap fører Megler på hjemmelsdokumentet den ideelle eierandel Kjøper gir instruks om. Dersom ikke annet blir særskilt opplyst fra Kjøper, settes det inn like andeler. Eventuell endring av andeler må sendes skriftlig til Megler per e-post innen 4 uker før overtakelse.

11. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke endringer og tillegg som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Inngås Kjøpekontrakten etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Selger utarbeider en endrings- og tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelse som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den kontrakten ytelsen eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. buofl. § 44.

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

Selger kan fakturere Kjøper inntil 50 % av vederlaget for tilvalgs bestilling. De resterende 50 % vil i så tilfelle faktureres ved overtakelse av Boligen iht. spesifisert bestillingsoversikt. Betaling skal skje til Meglers klientkonto.

12. OVERTAKELSE

12.1. Overtakelse

Boligen planlegges ferdigstilt fjerde kvartal 2026, under forutsetning av om vedtak om byggestart foreligger innen 31.12.2024. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Senest seks måneder før Selger estimerer ferdigstilling, basert på reell fremdrift i Prosjektet, vil Selger varsle en planlagt overtakelsesmåned. Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av Boligen gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende.

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

Risikoen for Boligen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av den. Dersom Kjøper ikke overtar på overtakelsesdato og årsaken ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt Boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at den blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke bærer ansvaret for.

Ved overtakelse inntreffer også følgende:

- a) Reklamasjonsfristene begynner å løpe.
- b) Eventuell rett til dagmulkt stanser.
- c) Kjøper svarer for alle Eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

12.2. Kjøpers adgang til å nekte overtakelse

Selger skal overlevere Boligen til Kjøper i ryddig og rengjort stand, slik at hele Boligen er tilgjengelig for Kjøper.

Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtakelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse. Overtakelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, dette gjelder også på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtakelse.

12.3. Dagmulkt, erstatning

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen jf. buofl. § 18. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til Megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter iht. buofl. § 18. Dersom Selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning og ved vesentlig mislighold heve kontrakten.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe hindring som ligger utenfor Selgers kontroll og som det ikke er rimelig å forvente at Selger kunne ha regnet med ved kontraktsinngåelsen, eller som Selger kan unngå eller overvinne følgene av, som for eksempel streik eller lockout, har Selger

krav på fristforlengelse. Kjøper kan ved en slik forsinkelse ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

12.4. Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta Boligen ved overtakelsesforretning i samsvar med buofl. § 15. Selger innkaller Kjøper skriftlig senest syv dager før varslet overtakelsesdato, med informasjon om oppmøtetid og -sted.

Selger skal føre protokoll fra overtakelsesforretningen med følgende innhold:

- a) Opplysninger om hvem som er til stede
- b) Eventuelle mangler som påvises
- c) Frist for utbedring av påviste mangler
- d) Hvorvidt Boligen overtas eller nektes overtatt
- e) Eventuelle krav på dagmulkt
- f) Eventuelt tilbakeholdt beløp for omtvistet del av vederlaget, jf. punkt 7.6.

Selgeren forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle mangler.

Begge parter, samt Megler, skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

Kjøper aksepterer at utførende entreprenør(er) deltar på overtakelsesforretningen, og aksepterer at Selger ev. kaller inn til forbefaring cirka 14 dager før overtakelsesforretningen, slik at ev. utbedringer kan foretas før overtakelsen.

13. FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret. Selger er forpliktet til å holde Eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen eller inntil 14 dager etter at Boretalget er konstituert og styre er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom Eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har Kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtakelsesdagen.

14. MANGLER

14.1. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger mangel ved Boligen kan Kjøper med grunnlag i buofl. kapittel IV holde igjen en forholdsmessig andel av kjøpesummen, kreve oppfyllelse/utbedring, prisavslag, erstatning, eller heve kontrakten.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om at mangelen vil bli gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Rimelig tid fortolkes strengt i rettspraksis (to til tre måneder). Mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter ettårsbefaring, jf. punkt 14.3

Dersom det har oppstått mangler som det vil være kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper et prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

14.2. Forbehold som ikke kan gjøres gjeldende som mangler

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

- a) Sprekkdannelser/svinnriss, i tapet og overflater, maling, mv. ved skjøter og sammenføyninger som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, herunder sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegger og i hjørner, så lenge dette ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.
- b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold
- c) Skader som oppstår grunnet manglende vedlikehold eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr
- d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter som Selger ikke kan lastes- eller ha ansvaret for.

14.3. Ettårsbefaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av Boligen cirka ett år etter overtakelsen og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring. Det vises til buofl. § 16 og § 30 tredje ledd.

Befaringen gjennomføres på dagtid og koordineres med øvrige solgte enheter i Prosjektet.

15. UTMHUSARBEIDER

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtakelse og er kjent med at det vil kunne bli justeringer i endelig utforming av utearealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget.

Kjøper er kjent med at plassering av infrastruktur, herunder trær, planter, og renovasjon ikke er endelig avklart ved signering.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte Eiendommen. Eventuelle skader som dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider skal Megler holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av sameiet.

16. BORETTSLAGET OG FELLESOMRÅDENE

Borettslaget er planlagt å bestå av 70 andeler, og 63 boliger i Borettslaget. Selger forbeholder seg retten til utforming av stiftelsesdokumentene og vedtekter for Borettslaget. Kjøper er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for Borettslaget.

Borettslaget ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Vedtekter og husordensregler for borettslaget, som bl.a. skal ivareta Kjøpers rettigheter etter kjøpekontrakten og regulere drift og bruk i Borettslaget, vil bli utarbeidet og vedtatt på konstituerende møte av Selger. Kjøper plikter å rette seg etter Borettslagets vedtekter og husordensregler, herunder å delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftstilskudd til eventuelle fellesutgifter.

Alle andelseiere i Borettslaget må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor Borettslaget. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtekter og bygger i utgangspunktet på eierbrøk. Fellesutgifter er stipulert til kr 65,- per måned per kvm BRA for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a.forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold er inkludert.

For at Borettslaget skal være i drift ved Overtakelsen vil Selger engasjere bl.a. vaktmestertjeneste og leverandør for digital-tv og bredbånd for borettslagets regning. OBOS Eiendomsforvaltning AS er engasjert av Selger som forretningsfører for Borettslaget. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter overtakelse. Selger står fritt til å inngå andre nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for Borettslaget før Overtakelse.

Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for Borettslagets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres/utføres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.

17. SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg, endringer i regelverket, forholdet til naboer eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger og endringer som er nødvendige for Prosjektets gjennomføring. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke Selger rett til å foreta endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi.

Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det foreligger ikke rammetillatelse ved inngåelse av denne kjøpekontrakten. Kontrakten er således betinget av at tegningen for den enkelte bolig godkjennes uten større endringer. Større endringer kan være endring i vinduer, balkonger, takterrasser eller endring i andre vesentlig kvaliteter for den enkelte bolig. Om Kjøper ønsker å kansellere kontrakten grunnet slike nødvendige endringer, plikter Kjøper å informere Selger om dette skriftlig, senest to uker etter at varsel om slik endring er mottatt av Kjøper. Partene kan forhandle om en justering av pris grunnet endringer. Er partene enige om en prisjustering, videreføres kontrakten uten andre endringer enn prisjusteringen.

- Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved Prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte leiligheter. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger/takterrasser.
- Kjøper aksepterer at det kan bli mindre endringer i planløsning grunnet nødvendige bygningsmessige konstruksjoner og/eller løsninger. Dette kan også medføre mindre endringer i Boligens areal. Kjøper kan ikke kreve prisavslag om arealet avviker mindre enn 3 % av det totalareal som er oppgitt. Ved større avvik skal partene, om man ikke blir enige, utpeke en felles takstmann som fastsetter et prisavslag.
- Alle besøk på byggeplassen før overtakelse skal være avtalt med Selger. Ved besøk på byggeplass skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.
- Eventuell transport av Kjøpekontrakten for forbruker før ferdigstilling av Boligen skal godkjennes av Selger, som kan nekte samtykke til transport på fritt grunnlag.. Selger kan stille betingelser for godkjenning av gjennomføring av transport, f.eks. at prosjektets megler benyttes., for et gebyr på kr 40 000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra Kjøpers side

krever Selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet Overtakelse, jf. punkt 13.1 tredje avsnitt ovenfor.

- Dersom det på overtakelsen er usolgte parkeringsplasser og/eller boder i parkeringskjeller, beholder Selger den eksklusive bruksretten til disse plassene og bodene inntil de selges til eiere av leilighet eller til naboeiendommen, eller det er inngått annen avtale om dette arealet. Videre har Selger rett til å omorganisere det ledige arealet på den for Selger mest hensiktsmessige måte.
- Tegninger og bilder/illustrasjoner og annet markedsføringsmaterieell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrigbelysningsutstyr, markiser/ solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av teknisk beskrivelse samt kontraktstegninger. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.
- Kjøper med ervervet bruksrett til parkering har enerett til bruk av plass(ene) som er tildelt vedkommende.

Kjøper er kjent med at det er næringslokalet på Eiendommen og at det utarbeides avtaler som gir disse næringslokaler rett til å disponere omliggende utearealer. Borettslaget kan ikke motsette seg drift som er i samsvar med gjeldene reguleringsbestemmelser, offentlige tillatelser og de åpningstider som gjelder for området.

- Partene kan benytte elektronisk kommunikasjon i de tilfeller kjøpekontrakten eller buofl. oppstiller krav om skriftlighet.

18. VEDLEGG TIL KJØPEKONTRAKTEN

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

- | | |
|------|---|
| 18-1 | Teknisk beskrivelse med romskjema |
| 18-2 | Salgsoppgave |
| 18-3 | Kontraktstegning av leilighet, fasade -og snitt-tegninger, etasjeplan |
| 18-4 | Grunnbokutskrift med kopi av servitutter |
| 18-5 | Reguleringsplan med bestemmelser |
| 18-6 | Finansieringsplan |
| 18-7 | Foreløpig utomhusplan/landskapsplan |
| 18-8 | Utkast sameievedtekter og foreløpig budsjett for borettslaget |
| 18-9 | Kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass |

Inneholder kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakt gjelder foran kjøpekontrakten.

19. SIGNERING

Denne kontrakt signeres via BankId av begge parter

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

[sted, dato]

[sted, dato]

Som Selger:

Som Kjøper:

Bekreftelse på kjøp av biloppstillingsplass

X

Refstadveien 102 AS, org. nr. 918 900 136 ("Selger"), står som utbygger og selger av prosjektet "Pilar Bjerke" i Refstadveien 102, som i dag utgjør gnr. 85 bnr. 179 i Oslo kommune (heretter omtalt "Pilar Bjerke").

Mangler data ("Kjøper") har inngått avtale med Selger vedrørende kjøp av leilighet X i X etasje i Pilar Bjerke ("Leiligheten").

Kjøper har i denne forbindelse også avtalt kjøp av eksklusiv og evigvarende rett til [?] stk biloppstillingsplass(er) i kjeller beliggende under Pilar Bjerke. Avtalt vederlag pr. biloppstillingsplass er kr 550 000,-.

Kjøper er gjort kjent med at parkeringsplassen vil ha en størrelse på minimum 2,50 m bredde.

Selger fordeler og anviser nærmere plassering av parkeringsplassen(e).

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre organisering av garasjekjelleren og parkeringsplassene. Det er dermed per signering av denne bekreftelsen ikke endelig avklart hvordan bruksretten til biloppstillingsplassen(e) vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom ulike alternativer etter Selgers valg, herunder men ikke begrenset til, vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

De nærmere rettigheter og plikter knyttet til biloppstillingsplassen(e) følger av borettslagets vedtekter, og Kjøper er forpliktet til å følge disse. Det nevnes særskilt at borettslagets vedtekter inneholder bestemmelser om bytterett knyttet til HC tilpassede p-plasser.

Selger kan fritt transportere denne bekreftelse til annet selskap i Selgers konsern.

Oppgjør for biloppstillingsplassen(e) skjer samtidig med oppgjør for Leiligheten og i henhold til Kjøpekontrakten. For øvrig gjelder Kjøpekontraktens bestemmelser tilsvarende for parkeringsplassen(e). Ved motstrid går denne bekreftelsen foran.

Denne kontrakt signeres via BankID av begge parter

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Bekreftelse på kjøp av oppstillingsplass for transportsykkel

X

Refstadveien 102 AS, org. nr. 918 900 136 ("Selger"), står som utbygger og selger av prosjektet "Pilar Bjerke" i Refstadveien 102, som i dag utgjør gnr. 85 bnr. 179 i Oslo kommune (heretter omtalt "Pilar Bjerke").

Mangler data ("Kjøper") har inngått avtale med Selger vedrørende kjøp av leilighet X i X etasje i Pilar Bjerke ("Leiligheten").

Kjøper har i denne forbindelse også avtalt kjøp av eksklusiv og evigvarende rett til X stk oppstillingsplass for transportsykkel beliggende i kjeller under Pilar Bjerke. Avtalt vederlag pr. transportsykkelplass er kr. 25 000,-.

Kjøper er gjort kjent med at oppstillingsplassen vil ha en størrelse på ca. 1,0 m bredde og 2 m lengde. Det tilrettelegges med låsbart skap for lading av batteri.

Selger fordeler og anviser nærmere plassering av transportsykkelplassen(e).

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre organisering av garasjekjelleren og parkeringsplassene. Det er dermed per signering av denne bekreftelsen ikke endelig avklart hvordan bruksretten til transportsykkelplassen(e) vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom ulike alternativer etter Selgers valg, herunder men ikke begrenset til, vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

De nærmere rettigheter og plikter knyttet til transportsykkelplassene(e) følger av borettslagets vedtekter, og Kjøper er forpliktet til å følge disse.

Selger kan fritt transportere denne bekreftelse til annet selskap i Selgers konsern.

Oppgjør for transportsykkelplassen(e) skjer samtidig med oppgjør for Leiligheten. For øvrig gjelder Kjøpekontraktens bestemmelser tilsvarende for parkeringsplassen(e). Ved motstrid går denne bekreftelsen foran.

Denne kontrakt signeres via BankID av begge parter

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.