

An aerial photograph of a modern, dark-colored building with a green roof. The building is situated on a hillside overlooking a city. In the background, there are trees, a road, and a cityscape under a blue sky with white clouds. The word "aktiv." is written in white in the top left corner of the image.

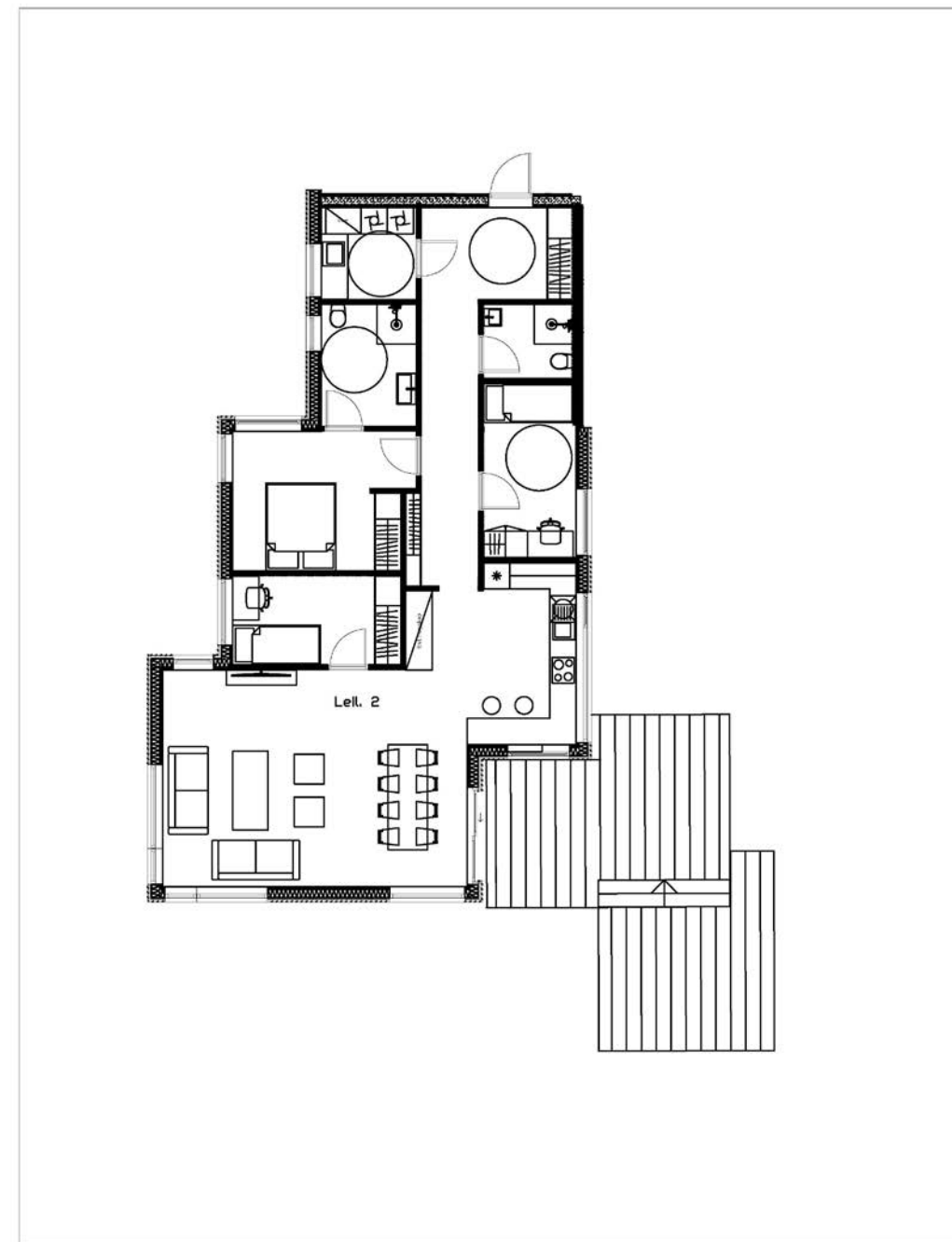
aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmedling

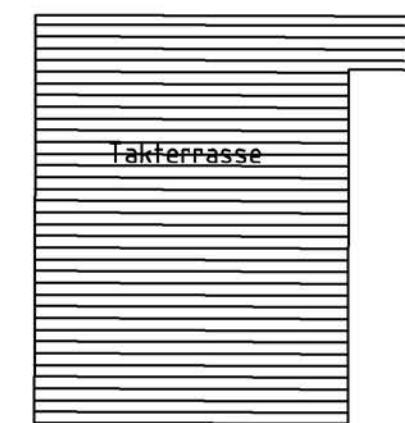
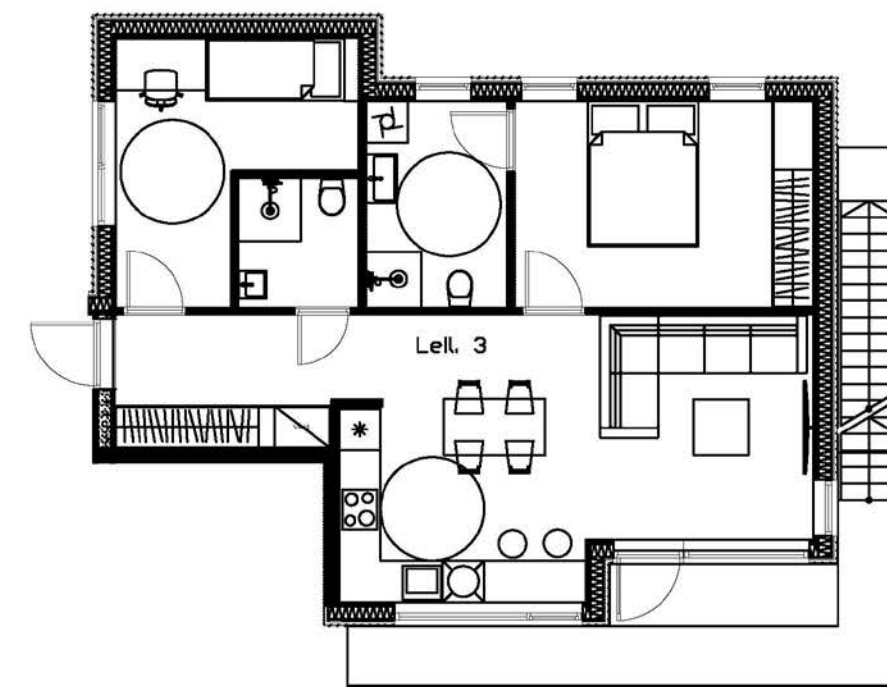
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeplerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmedling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmedling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Nybygg



Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer





Partner / Eiendomsmegler

**Christian Wahl**

**Mobil** 408 00 445  
**E-post** christian.wahl@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov**  
Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63



Eiendomsmeglerfullmektig

**Kjersti Sollied**

**Mobil** 975 11 058  
**E-post** kjersti.sollied-overland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov**  
Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

## Velkommen til et eksklusivt nybyggsprosjekt med 5 unike leiligheter!

Alle med en høy standard og moderne fasiliteter. Dette prosjektet tilbyr en sjelden kombinasjon av luksus og komfort i et ettertraktet område. Hver leilighet er utstyrt med bergvarme, som sikrer energieffektiv og bærekraftig oppvarming, og bygget har både heis og garasjeplass, noe som gir ekstra bekvemmelighet for beboerne.

Hver av de fem leilighetene har sin egen private uteplass, som gir mulighet for avslapning og utendørs aktiviteter. Tre av boligene får en egen privat hagedel, som er perfekt for de som ønsker å nyte en grønn oase rett utenfor døren. De to andre leilighetene får takterrasser med fantastisk utsikt, ideelle for å nyte solfylte dager og kvelder med venner og familie.

Bygget er plassbygget på stedet av en norsk utvikler med mer enn 300 oppførte boliger til dags dato, noe som sikrer høy kvalitet og pålitelighet i konstruksjonen. Utvikleren har en solid erfaring og et godt rykte for å levere førsteklasses boliger.

Hver leilighet er nøye designet for å møte moderne krav til komfort og stil, og med de private uteplassene, hagedelene og takterrassene får du muligheten til å nyte både innendørs og utendørs liv. Ikke gå glipp av sjansen til å bo i dette fantastiske nybygget. – kontakt oss i dag for mer informasjon!

### Nøkkelinformasjon

<b>Pris fra - til:</b>	10 500 000 - 16 500 000	<b>Sist oppdatert:</b>	05.07.2024
<b>Omkost. fra - til:</b>	113 842 - 113 842		
<b>Selger:</b>	Mako-Invest As		
<b>Org.nummer:</b>			
<b>Eiendomstype:</b>	Leiligheter		
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon		
<b>BRA - i:</b>	66 - 110 m <sup>2</sup>		
<b>BRA Total:</b>	71 - 115 m <sup>2</sup>		
<b>Tomt:</b>	1236m <sup>2</sup>		
<b>Matrikkel:</b>	gnr. 125, bnr. 17		
<b>Oppdragsnr:</b>	1004245005		



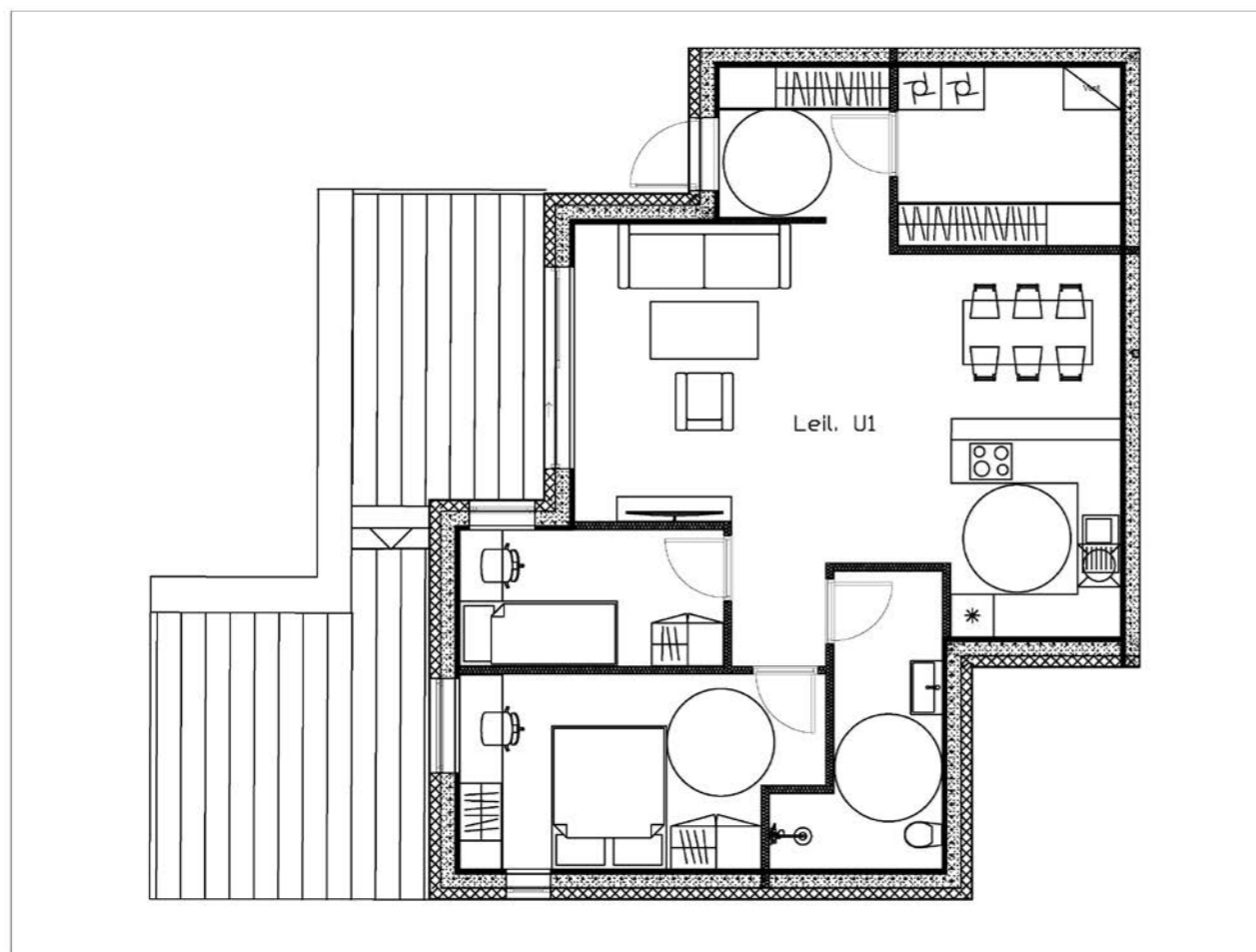


Frydenbergveien19\_interior\_v3\_final.  
jpg



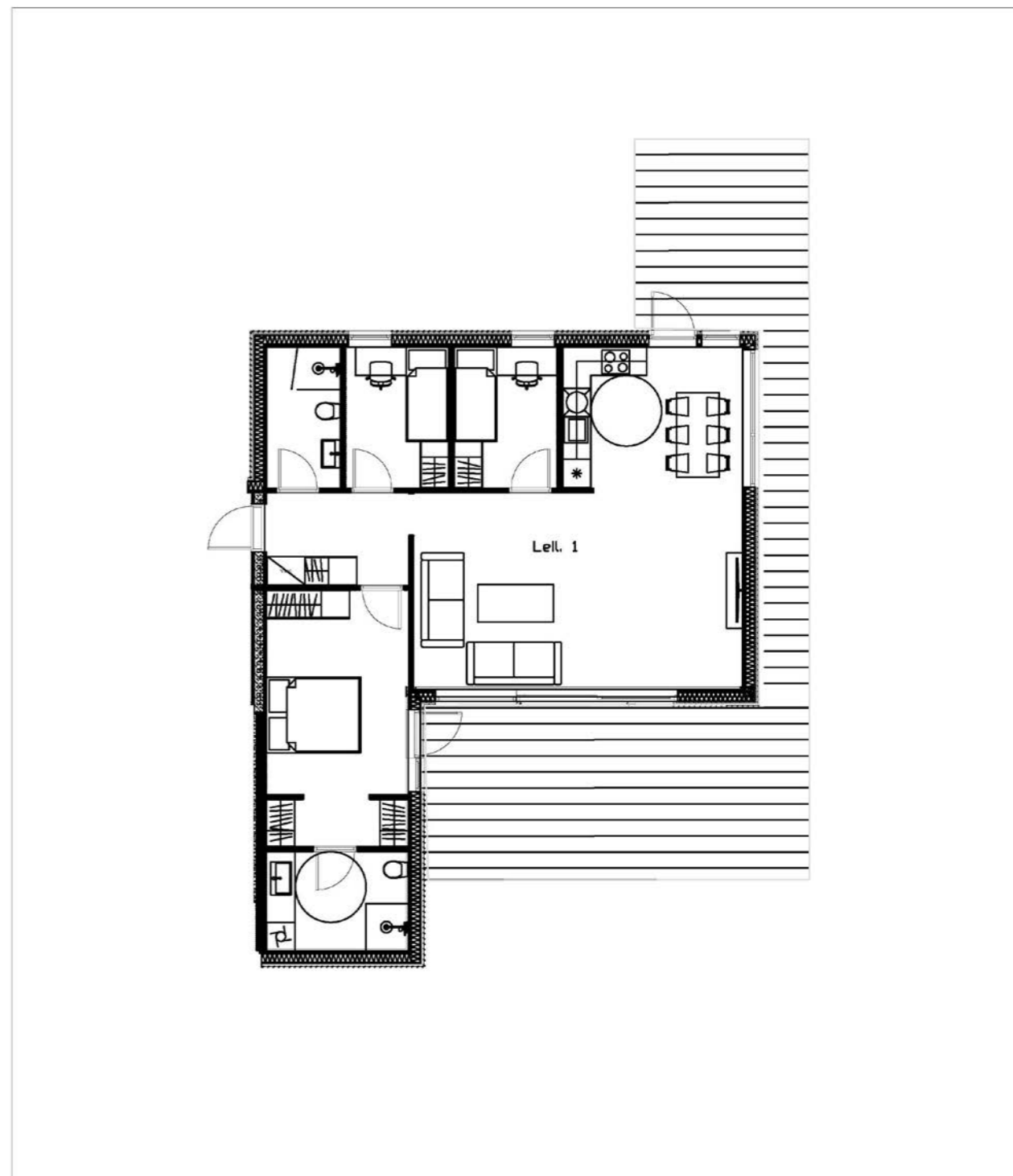
# Plantegning

## U etasje



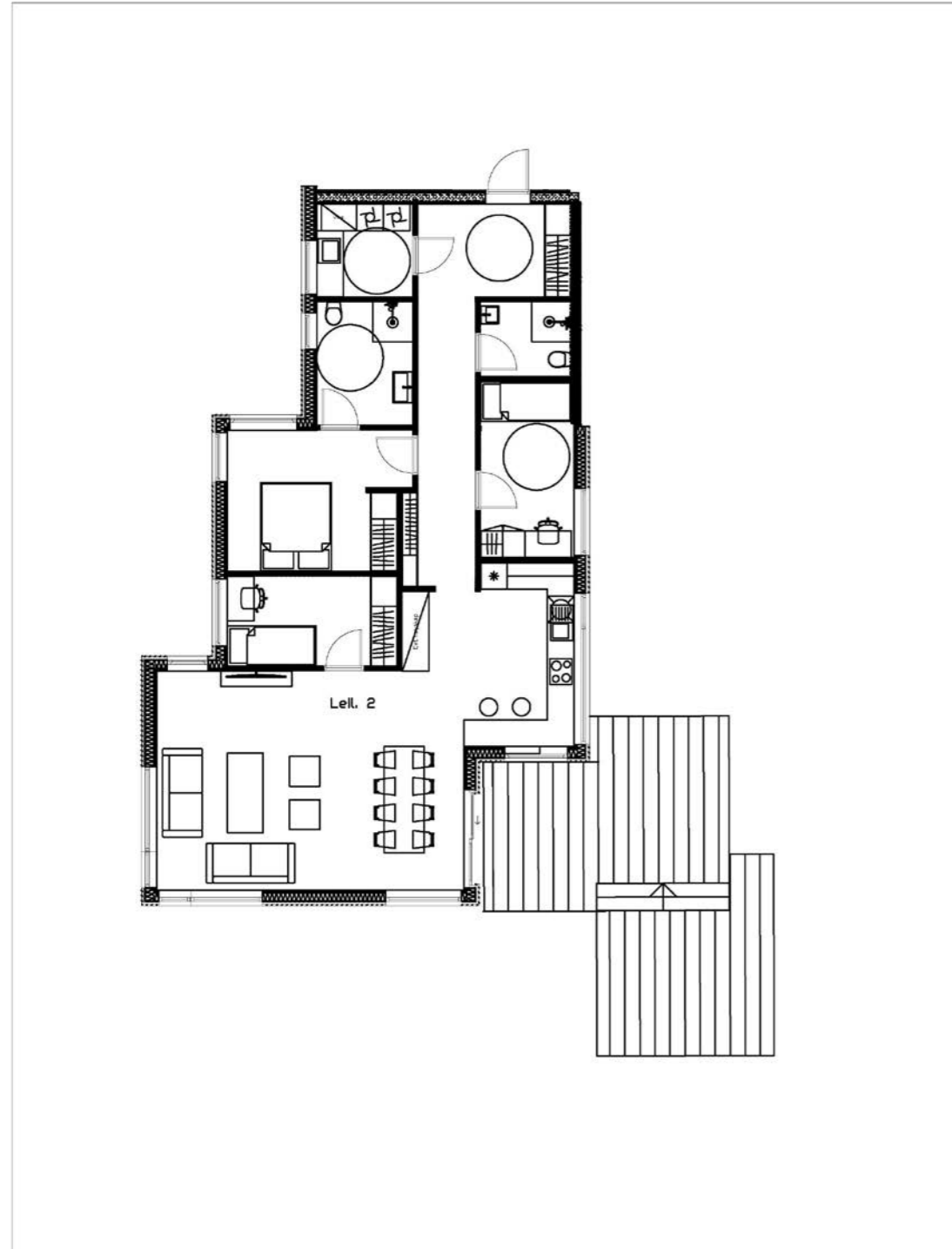
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## 1. etasje



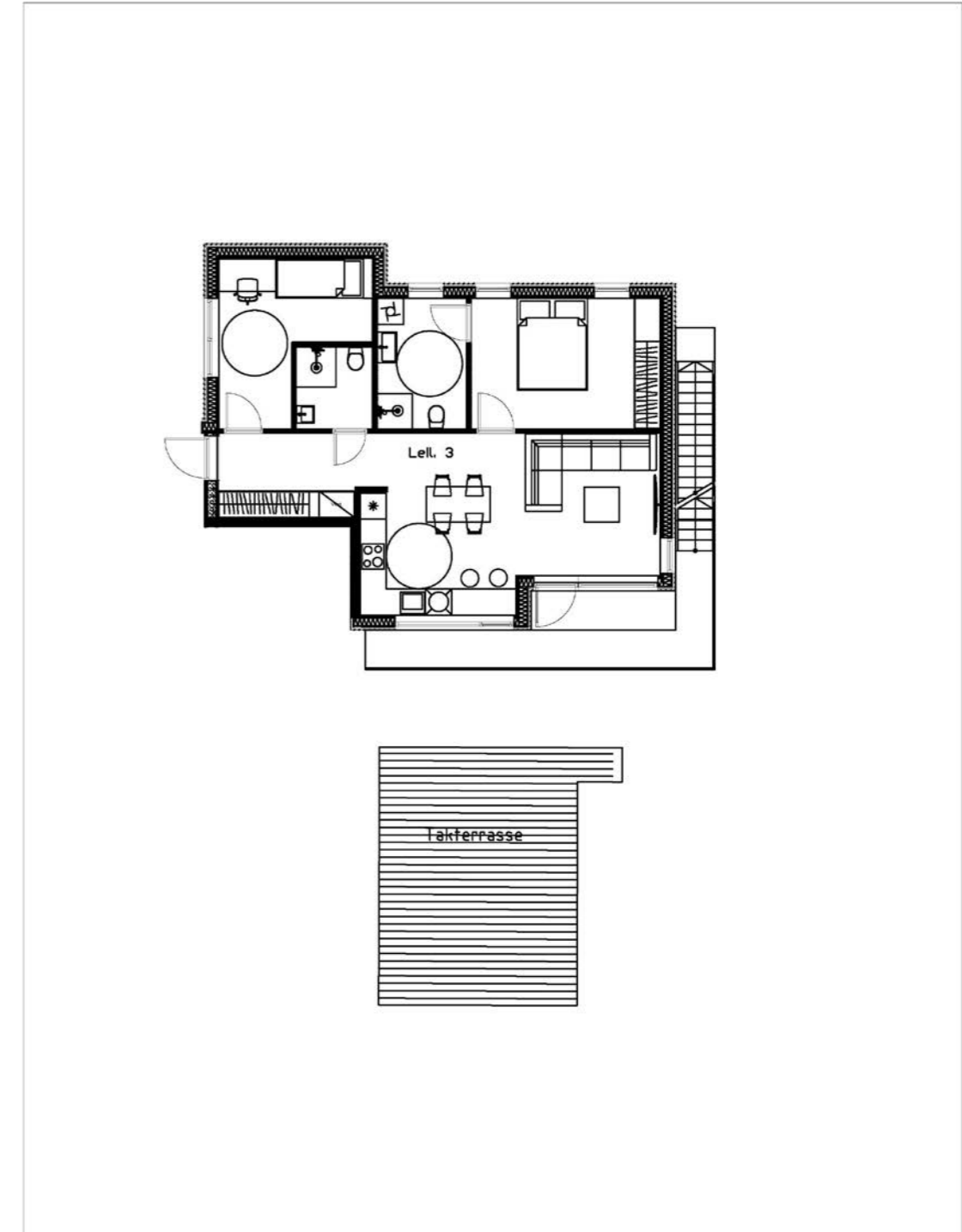
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Frydenbergveien19\_interior\_v1\_final.  
jpg





Frydenbergveien19\_interior\_v2\_final.  
jpg



Velkommen til Frydenbergveien 19!



Frydenbergveien19\_Aerial\_final\_1.jpg



Frydenbergveien19\_terrace\_2\_final\_1.  
jpg



Frydenbergveien19\_terrace\_final\_1.jpg



Frydenbergveien19\_exterior\_2\_final\_1.  
jpg



# Om eiendommen

## Informasjon om prosjektet

### Om prosjektet

Velkommen til et eksklusivt nybyggprosjekt på Hasle, som består av fem unike selveierleiligheter, alle med en høy standard og moderne fasiliteter. Dette prosjektet tilbyr en sjelden kombinasjon av luksus og komfort i et ettertraktet område. Hver leilighet er utstyrt med bergvarme, som sikrer energieffektiv og bærekraftig oppvarming, og bygget har både heis og garasjeplass, noe som gir ekstra bekvemmelighet for beboerne.

Hver av de fem leilighetene har sin egen private uteplass, som gir mulighet for avslapning og utendørs aktiviteter. Tre av boligene får en egen privat hagedel, som er perfekt for de som ønsker å nyte en grønn oase rett utenfor døren. De to andre leilighetene får takterrasser med fantastisk utsikt, ideelle for å nyte solfylte dager og kvelder med venner og familie.

Bygget er plassbygget på stedet av en norsk utvikler med mer enn 300 oppførte boliger til dags dato, noe som sikrer høy kvalitet og pålitelighet i konstruksjonen. Utvikleren har en solid erfaring og et godt rykte for å levere førsteklasses boliger.

Prosjektets beliggenhet er svært sentrumsnær, med kun noen minutters gange til offentlig kommunikasjon, noe som gjør det enkelt å komme seg til og fra byens sentrum. Hasle er kjent for sin særdeles attraktive beliggenhet i et villaområde, som gir en fredelig og rolig atmosfære samtidig som det er nært til alt byen har å tilby.

Dette nybyggprosjektet på Hasle representerer en unik mulighet til å sikre seg en eksklusiv bolig med

høy standard i et svært ettertraktet område. Hver leilighet er nøye designet for å møte moderne krav til komfort og stil, og med de private uteplassene, hagedelene og takterrassene får du muligheten til å nyte både innendørs og utendørs liv. Ikke gå glipp av sjansen til å bo i dette fantastiske nybygget på Hasle – kontakt oss i dag for mer informasjon!

Ta kontakt med Partner/Eiendomsmegler Christian Wahl, tlf: 408 00 445 / Eiendomsmeglerfullmektig Kjersti Sollied-Øverland, tlf: 975 11 058

### Pris fra - til

Kr 10 500 000 - 16 500 000

Snr. 1 - kr. 10 500 000,-

Snr. 2 - kr. 13 500 000,-

Snr. 3 - kr. 16 500 000,-

Snr. 4 - kr. 11 100 000,-

### Omkostninger fra - til

Kr 113 842 - 113 842

### Prisinformasjon

Det er i denne avtale enighet om at kjøper skal betale 10% av kjøpesum i forskudd. Beløpet vil forfalle til betaling tre dager etter at begge parter har signert kjøpekontrakten, forutsatt at selger har stilt garanti i henhold til bufl § 12.

Hvis det er tatt forbehold i henhold til bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum, kan selger stille garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt (se kontraktens punkt 3). Det samme gjelder dersom kjøper tar tilsvarende forbehold. Selger skal uansett stille garanti før byggarbeidene starter.

Dersom forskuddet skal utbetales fra megler til selger, må selger stille forskuddsgaranti, jf bufl § 47. Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til eiendomsmegler senest 3 virkedager før overtakelse. Kjøper bærer risikoen for at kjøpesum og omkostninger ikke er tilgjengelig på meglers klientkonto innen avtalt tidspunkt, og at det vil medføre forsinket overlevering av boligen.

#### **Beliggenhet og Adkomst**

Frydenbergveien 19 ligger sentrumsnært og barnevennlig til i et flott villaområde på Hasle/ Frydenberg. Dette er et grønt og skjermet område med villabebyggelse, innenfor Ring 3. Beliggenheten er meget attraktiv med kort vei til det meste. F.eks. er det gangavstand til T-bane på Carl Berner (ca. syv minutter). Her går også buss og trikk. I tillegg er det ca. 10 minutter gangavstand til både Løren og Hasle T-banestasjon.

Hasle Torg er et fint nabolagssenter i tilknytning til Hasle T-banestasjon, med Coop Mega, Vinmonopolet, Baker Hansen, SATS, dyrebutikk, blomsterbutikk og apotek. På Løren er det for øvrig matbutikker, treningssenter, restauranter, samt handlesenteret Løren Torg med tilbud som bl.a. Meny, kafé og apotek. Her ligger også kulturhuset Kanonhallen og Peer Gynt skulpturpark. I nærområdet finner man også Hasle Torg med bakeri, treningssenter, Coop Mega, blomsterbutikk, Vinmonopol m.m.

Fra boligen er det kort gangavstand til Vinmonopolets gamle industribygg som har et flott arkitektonisk uttrykk. Bygget rommer nå Vinslottet som er et handelshus med butikker, serveringssteder og helseklinikk. Her finner du også Minislottet hvor barna stortrives. Her finner du innendørs bilbane,

TV-krok og et lite byttebibliotek.

Eiendommen ligger også sentralt til i forhold til viktige ferdselsårer som E6, Østre Aker vei, Ring 3 og Ring 2. Kollektivtrafikken i området er svært god. Som eksemplifisert over er det kort vei til T-bane på Løren og Hasle. Det går også busser i området, i Peter Møllers Vei, Grenseveien og Lørenveien samt Flybussen.

Områdene rundt har vært, og er, i stor vekst. På Løren har det de siste årene kommet flere tusen nye boliger og en rekke spennende servicetilbud. Det er heller ikke langt til "Ensjøbyen" og Økern. På Økern er det planlagt et stort kjøpesenter, badeland m.m.

Den sentrale beliggenheten gir kort vei til Grünerløkka med sitt yrende folkeliv samt en rekke gode restauranter og kaféer. Det samme gjelder Tøyenparken hvor Øya-festivalen arrangeres og Tøyen Torg hvor det har kommet mange spennende forretninger i nyere tid. Det nye Tøyenbadet vil stå ferdig i 2023 og vil bestå av et innendørsbad med fire basseng, et stort utendørs badeanlegg, vannsklie inne og ute, kafeteria og flerbrukshall. Det er kort vei til store idylliske friområder med andedam og grøntarealer på Valle Hovin. Storo storsenter, som er Oslos største kjøpesenter, er ca. 10 minutter unna med bil eller kun et par T-banestopp.

#### **Generell orientering**

Vi viser til at det det kan forekomme avvik mellom beskrivelse og tegninger. Her kan f.eks. tegninger og illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i helt lik leveranse, som feks møblering, fargevalg, dør og vindusformer, bygningsmessige detaljer m.v.. Endringer i produkter og/eller leverandører kan ved behov forekomme ifm

detaljprosjektering. Arealberegningen er foreløpig utarbeidet med grunnlag i søknadstegninger. Det kan variere noe til detaljprosjektering.

Innvendig netto takhøyde er minimum 240cm. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan imidlertid ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, og dermed lavere netto takhøyde. Både nedforet gipshimling og eventuelle innkassinger vil være sparklet og malt. Det kan forekomme nivåforskjeller/terskler fra rom med fliser til rom med parkett, og fra innvendige arealer til balkonger/markterrasse.

Alle arealer er basert på bygningstegninger fra utbygger, og det kan være mindre avvik ved ferdigstillelse. Her kan kjøper kan ikke kreve reklamasjon på eventuelt avvik.

Det påpekes at det ved nybygg benyttes bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærom og sjakt med omsluttende vegger. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen.

#### **Areal fra - til**

BRA - i: 66 - 110 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 - 6 m<sup>2</sup>

#### **Fellesareal i bygg**

Inngansparti:

Gulv - flis - Mirage NORR MIR-OF05 01 NAT VIT 60 x 60

Aluminium og polypropylen. Geggus Top clean trend 22 Grå H ca. 22 mm. Flere fargemuligheter/ leverandører

Vegger: Maling, Glans 07 eller 10, akryl Jotun 12180 Present 3304-Y32R Farge må kontrolleres opp mot fasade

Himling: Himlingsplater Ihht kravspek/ ARK NCS S 0500-N

Inngangsdør: Standard Ihht kravspek/ ARK Må avklares med ARK ihht fasade

Belysning generelt: Hvit

Heis

Løfteplattform Glass/ naturelokstert alu. TKS Apollo

#### **Garasje/Parkering**

Det medfølger en garasjeplass til hver seksjon. Det vil bli lagt opp til infrastruktur for ladepunkt.

Ev. søyler i garasje males hvite. Gulv i garasje støvbinderes, for øvrig ingen overflatebehandling i parkeringskjeller. Vegger i trapperom sparkles og males i farge Present 3304-Y32R. Himling m/ himlingsplater og nødvendig belysning i trapperom. Felles utvendig belysning styres av fotocelle. Seriekoblet brannvarsler i trapperom i hver etasje. Garasjeport med en stk. trådløs portåpner til hver p-plass. Gangareal, trappeløp og repos av stål el. betong flislegges med flis Mirage Norr Mir-OF05 60\*60. Felles utvendig areal for innkjøring leveres asfaltert.

#### **Boder**

Hver seksjon får egen bod i garasjen.



### Fremdriftplan og ferdistillelse

Antatt overtakelse vil bli 4 kvartal 2024.

Kjøper vil bli meddelt når overtagelsen kan finne sted cirka 2 måneders varsel. Endelig overtakelsesdato vil meddeles kjøper skriftlig senest 2-3 uker før overtakelse. Det er denne konkrete datoen som er avtalt overtakelsesdato mellom partene.

### Tomtetype

Eiet

### Tomteareal

1236 m<sup>2</sup>

### Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Plenområder ferdig planert og sådd. Beplantning besørgeres av Sameiet.

Kjøper aksepterer her at evt. deler av utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Selger vil være forpliktet til å ferdigstille dette så snart som mulig etter at all bebyggelse er fullført. Avvik kan forekomme uten at dette utløser mangel.

Før alle arbeider på byggeområdet er ferdigstilt, vil selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, brakker, m.m.

Kjøper aksepterer at det nye eierseksjonssameiet, ved oppnevnt styre, overtar fellesarealet på vegne av alle seksjonseierne. Ved signering av denne kontrakten gir kjøper styret fullmakt til å overta fellesarealer.

Kjøperen kan bare nekte overtakelse dersom det er mangler som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse,

jfr. bustadoppføringsloven § 15. Manglende ferdigstillelse av utearealer gir ikke grunn til å nekte overtakelse så fremt det frem til Eiendommen er

sikker atkomst.

## Leveranse

### Kjøkken

Kjøkken ihht elementliste fra Kjøkken Huset.

Stilpakke "Klassisk og tidløs":

Huseby modell Pinje - Farge KALK GRÅ 2903-Y30R slett front. Front i lakkert MDF. Skrog Huseby Hvitt 16 mm skrog med hvit Abs forkantlist. Kan få fargetilpasset forkantlist. Synlig side kan fargetilpasses front. Benkeplate Laminat Foss Plater BP2528 Grey Siena Marble Rettkant 30 mm. Backsplash som tilvalg. Håndtak Rustfritt "stål" 160 mm art. nr. 222. Kjøkkenvask Rustfri stål Blanco Solis 500-IF/A. Toppmontert. Kjøkkenbatteri Krom Oras SAGA 3935F

Stilpakke "Moderne og Nordisk":

Huseby modell Pinje - Farge SOOTHING BEIGE 2305-Y22R slett front. Front i lakkert MDF. Skrog Huseby Hvitt 16 mm skrog med hvit Abs forkantlist. Kan få fargetilpasset forkantlist. Synlig side kan fargetilpasses front. Benkeplate Laminat Foss Plater BP2545 Kandia White Rettkant 30 mm. Backsplash som tilvalg. Knott Huseby Leia riflet "RF" Ø24 mm art. nr. 1022. Kjøkkenvask Rustfri stål Blanco Solis 500-IF/A. Toppmontert. Kjøkkenbatteri Krom Oras SAGA 3935F

Hvitevarer inkludert fra Elextrolux:

Stekeovn (BEK431011M) , Indusksjon platetopp (IKB64411FB) eller Indusksjon platetopp m/ ventilator (CCK84543CB), Oppvaskmaskin

(FSK53617Z), Kombiskap (SCE618F3LS). Enhet med indusksjon platetopp (IKB64411FB) får avtrekk kjøkken (Røroshetta Crystall 1160 60cm)

### Bad

Flislagte bad med vannboren gulvvarme. Senket 90\*90 dusjhjørne med herdet glass. Vegghengt sisterner, hvitt sete og lokk. Baderomsmøbel, type Eli hvit matt m/2 skuffer og ADA hvit tynn servant. Speil m/innfelt dimbart LED sidelys og dobbel stikk. I leilighet uten eget teknisk rom - klart for tilkobling av vaskemaskin.

Stilpakke "Klassisk og tidløs":

Gulvflis - Fagflis Grespor Glade Cinza Matt Rect GRE-M17531RT 60 x 60 cm. Gulvflis dusj - Fagflis Grespor Glade Cinza Matt Rect GRE-M17531RT 5 x 5 cm. Veggflis- Fagflis Grespor Glade Cinza Matt Rect GRE-M17531RT 30 x 60. Fug til flis i varmgrå farge. Himling: Malt gips. Glans 05 eller 02, akryl NCS S 0500-N. Innerdør ihht forskriftskrav. Slett dør. NCS S 0500-N

Innredning i hvit PVC fra Vikingbad: ELI Hvit matt med fingergrep. Servant hvit porselen fra Vikingbad BEA/ ADA. Speil Vikingbad EVA dimbart LED speil. Sanitær ihht Spjudvik Rør. Servantbatteri Krom Oras SAGA 3910F/ SAFIRA 1010F. Dusjinnredning i forkrommet alu. Alterna Pyxis krom. Dusj krom Oras Apollo krom. Toalett Laufen PRO-N vegghengt. Betjeningsplate TECE Base hvit.

Stilpakke "Moderne og nordisk"

Gulvflis - Fagflis Grespor Glade Glade Branco matt rect. GRE-M17533RT 60 x 60 cm. Gulvflis dusj - Fagflis Grespor Glade Glade Branco matt rect. GRE-M17533RT 5 x 5 cm. Fug til flis varmgrå farge. Veggflis - Fagflis Grespor Glade Glade Branco matt

rect. GRE-M17533RT 30 x 60. Fug til flis i varmgrå farge. Himling: Malt gips. Glans 05 eller 02, akryl NCS S 0500-N. Innerdør ihht forskriftskrav. Slett dør. NCS S 0500-N

Innredning i hvit PVC fra Vikingbad: ELI Hvit matt med fingergrep. Servant hvit porselen fra Vikingbad BEA/ ADA. Speil Vikingbad EVA dimbart LED speil. Sanitær ihht Spjudvik Rør. Servantbatteri Krom Oras SAGA 3910F/ SAFIRA 1010F. Dusjinnredning i forkrommet alu. Alterna Pyxis krom. Dusj krom Oras Apollo krom. Toalett Laufen PRO-N vegghengt. Betjeningsplate TECE Base hvit.

Det er en forutsetning for valg av stilpakker at prosjektets fremdrift ikke er oversteget bestillingsfrist.

### Andre oppholdsrom

Gulv: Fliser på bad, type Grespor Glade 60\*60 og 5\*5 i dusjsone. Valg mellom Glade Branco eller Cinza Matt. Tekn.rom, type Grespor Glade 60\*60. Alle øvrige oppholdsrom leveres med Kahrs Newington eik 1- stav pigmentert mattlakk og gulvlist tilpasset parkett.

Vegger: Fliser på bad, type Grespor Glade 60\*60. Velg mellom Glade Branco eller Cinza Matt. Øvrige vegger leveres sparklet og malt i farge iht. stilpakke "Klassisk og tidløs" eller "Nordisk og moderne". Hvit, glatt belistning rundt dører og vinduer, NCS S 0500-N. Spikerhull tettes ikke.

Tak: Nedforede gipsplater som sparkles og males hvit, NCS S 0500-N. Avhengig av tilgjengelig byggehøyde må det for tekniske installasjoner påregnes lavere takhøyde i rom som ikke er oppholdsrom. Listfri overgang mot vegg sparkles og fuges.

Stilpakke "Klassisk og tidløs":

Inngangsdør Ihht forskriftskrav Ihht forskriftskrav  
Slett dør. NCS S 8500-N glatt m/ kikkhull.

Entré, gang, soverom, teknisk rom, walk-in, stue/  
kjøkken:

Gulv: Parkett Kährs Eik Newington 1-stav lively  
pigmentert mattlakk. Gulvlist i massivt tre med finér,  
Kährs. Tilpasset parkett.

Vegger: Maling Glans 07 eller 10, akryl Jotun 9925  
Bergknatt S7000-N

Himling: Maling Glans 05 eller 02, akryl NCS S  
0500-N

Innerdør: Ihht forskriftskrav. Slett dør. NCS S 0500-N

Hovedsoverom:

Gulv: Parkett Kährs Eik Newington 1-stav lively  
pigmentert mattlakk. Gulvlist i massivt tre med finér,  
Kährs. Tilpasset parkett.

Vegger: Maling Glans 07 eller 10, akryl Jotun 1233  
Mohair S4005-Y20R

Himling: Maling Glans 05 eller 02, akryl NCS S  
0500-N

Innerdør: Ihht forskriftskrav. Slett dør. NCS S 0500-N

Stilpakke "Moderne og nordisk":

Inngangsdør Ihht forskriftskrav Ihht forskriftskrav  
Slett dør. NCS S 8500-N glatt m/ kikkhull.

Entré, gang, soverom, teknisk rom, walk-in, stue/  
kjøkken:

Gulv: Parkett Kährs Eik Newington 1-stav lively  
pigmentert mattlakk. Gulvlist i massivt tre med finér,  
Kährs. Tilpasset parkett.

Vegger: Maling Glans 07 eller 10, akryl Jotun 12075  
Soothing Beige 2305-Y22R

Himling: Maling Glans 05 eller 02, akryl NCS S  
0500-N

Innerdør: Ihht forskriftskrav. Slett dør. NCS S 0500-N

Hovedsoverom:

Gulv: Parkett Kährs Eik Newington 1-stav lively  
Gulvlist i massivt tre med finér, Kährs. Tilpasset  
parkett.

Vegger: Maling Glans 07 eller 10, akryl Jotun 10430  
Dempet Savanne 3111-Y13R

Himling: Maling Glans 05 eller 02, akryl NCS S  
0500-N

Innerdør: Ihht forskriftskrav. Slett dør. NCS S 0500-N

Det er en forutsetning for valg av stilpakker at  
prosjektets fremdrift ikke er oversteget  
bestillingsfrist.

#### Garderobe-fasiliteter

Boligene leveres ikke garderobeskap som standard,  
men dette kan man evt. bestille som tilvalg.

Det er avsatt plass til garderober iht. gjeldende krav.  
Garderober kan leveres fra Kjøkken Huset AS

#### Konstruksjon

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav  
til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i  
boliger (NEK400-2018) som gjelder på tidspunkt for  
innsendt rammesøknad. Toleransekrav til materialer  
og utførelse i henhold til NS 3420-1:2012  
normalkrav. For øvrig legges offentlige lover,  
forskrifter og standarder til grunn for krav til  
utførelse og materialbruk. Alle komponenter og  
produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være  
av normal god kvalitet.

#### Fasade

Yttervegg leveres med behandlet stående panel og  
pusset mur malt grå/hvit.

Innervegger/tak: innervegger oppføres med reisverk

el. stålstendere, isolert og kledd med gips. Ev.  
brannvegger i betong eller dobbel gipsvegg iht.  
gjeldende brann-/lydkrav. Alle innvendige vegger  
isoleres. Nedsenket gipshimling, strimlet/sparklet og  
malt hvit (NCS S 0500-N), for rørføringer, vanntåke  
og ventilasjon. Det tilstrebes å unngå nedforing  
lavere enn en takhøyde på 238 cm.

#### Yttertak

Flatt tak isoleres og tekkes med Protan el. tilsv.

#### Balkonger/Terrasser/uteplasser

Terrasser/Balkong: Lektet opp med imp. furu royal  
terrassebord. Balkong i 2. etg. og på tak med  
rekkverk i klart glass.

#### Trapper

Trapp:

Trinn: Flis Mirage NORR MIR-OF05 01 NAT VIT 30 x  
60

Trappenese: Flis Mirage NORR MIR-OF05 03 SVART  
KS av luminans

Rekkverk Ihht kravspek/ ARK Sort RAL 9011

Håndløper Ihht kravspek/ ARK Sort RAL 9011

Repos: Flis Mirage NORR MIR-OF05 01 NAT VIT 30 x  
60

Trapperom/ korridor:

Gulv: Flis Mirage NORR MIR-OF05 01 NAT VIT 60 x  
60

Vegger: Maling Glans 07 eller 10, akryl Jotun 12180  
Present 3304-Y32R Farge må kontrolleres opp mot  
fasade

Himling: Himlingsplater Ihht kravspek/ ARK NCS S  
0500-N Belysning innfelt

#### Heiser

Det installeres løfteplattform mellom parkeringsplan  
og 3. etg. Av- og påstigning iht. tegninger fra  
godkjent igangsettingstillatelse.

#### Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon m/  
varmegjenvinning med avtrekk fra kjøkken, bad og  
ev. vaskerom og tilluft til alle oppholdsrom og  
soverom. Type Flexit Nordic S2 el. S3. Det leveres  
eget kjøkkenavtrekk fra kokeplate.

#### Sanitær

Vannmåler for kaldt og varmtvann. I kjøkkenbenk  
monteres tilkoblingsmulighet for vann og avløp til  
oppvaskmaskin. Det monteres tilkoblingsmulighet  
for vann og avløp til vaskemaskin på vaskerom.  
Aquistopp iht. gjeldende krav.

#### Brannsikring

Hver seksjon leveres med brannslukningsutstyr og  
brannvarsler.

#### Dører og vinduer

I forbindelse med hovedinngang leveres dør og vindu  
i farge RAL 7036. Dør leveres med automatisk  
døråpner og elektrisk sluttstykke. Inngangsdør til  
leilighet i U1 etg. leveres i grå farge RAL 7036.  
Inngangsdør i gang til leiligheter i 1. og 2. etg.  
leveres i malt sort NCS S 8500-N glatt m/kikkhull.  
Innvendige dører i leilighetene leveres med 1-ramme,  
glatt hvit utførelse NCS S 500-N. Det leveres  
godkjente dører medmalt overflate fra  
parkeringskjeller til trapperom.

Vinduer og terrassedør leveres med trekarm og  
energiglass, U=0,8. Hvit farge innvendig og alu.  
belagt utside i farge RAL 7036.

### Garasjeport

Elektrisk garasjeport

### Postkasser

Det monteres postkasser.

### Porttelefon og adgangskontroll

Hver leilighet får porttelefon montert i leiligheten.

### KabelTV/Bredbånd/telefoni

Bredbånd/hybridfiber: boligutvikler har inngått avtale på vegne av beboerne med Telia

### El-anlegg

Det leveres skjult anlegg – unntak på brann/betongvegger.

- El.punkter til fordeling iht. gjeldende krav
- Utelampe terrasse/balkong/inngang: U1: 2stk, resterende leiligheter 1stk
- Hvit kuppel i bod/vaskerom/utebod: U1: 3stk, 1: 1stk, 2: 2 stk, 3: 1stk
- Benkarmatur kjøkken: U1: 2stk, 1: 1stk, 2: 0stk, 3: 1stk
- Antall downlight hvit-rund: U1: 25stk, 1: 28stk, 2: 35stk, 3: 21stk
- Antall 3-veis armatur U1: 1stk, 1: 2stk, 2: 2stk, 3: 1stk
- Tilkobling baderomsinnredning U1: 1stk, 1: 2stk, 2: 2stk, 3: 2stk
- Ringeanlegg
- Komplett sikringsskap med jordfeilautomater
- Komfyrvakt
- Punkt for tv, internett og telefon.
- Rørfremføring fra sikringsskap til p-plass for fremtidig tilkobling av el.billader
- Forberedt for solskjerming/screens på syd og vestvendte vinduer

- Det monteres seriekoblet brannvarsling.

### Oppvarming

Oppvarming: Entre/gang, stue/kjøkken samt begge baderommene leveres med vannboren gulvvarme. Varmekilden til varmt forbruksvann og gulvvarme er bergvarmepumpe. Mulighet for tilvalg på soverom (avhengig av fremdrift v/salg).

## Sameiet/Borettslag/Økonomi

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### Informasjon formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter, og bygger på statistiske opplysninger om omsatte

boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Skatteetaten fastsetter årlige kvadratmetersatser basert på kvadratmeterprisene til SSB. Satsene utgjør hhv. 25% av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger). Det tas forbehold om at kommunene i disse dager oppjusterer sine satser for beregning av formuesverdier og eiendomsskatt.

### Organisasjonsform

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 5 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres

oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

### Stipulerte felleskostnader inkluderer

Alle leiligheter har egen vannmåler/energimåler og estimert forbruk/kommunale abonnementer og fyring blir belastet den enkelte. Felleskostnader skal således dekke renovasjon, forsikring av bygning, ytre vedlikehold, ev. vask av fellesarealer, snømåking og ev. gartner, driftskostnader løfteplattform, service vanntåke og varmepumpeanlegg, forretningsførsel og revisjon, for å nevne det viktigste.

Felleskostnader fordeles iht. sameiebrøken og stipuleres til kr. 3.000,- pr.mnd. Akonto for utlegg fyring og oppvarming av varmtvann fastsettes av Sameiet.

### Vedtekter/husordensregler

Utkast til vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

## Offentlige forhold

### Tinglyste heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/125/17:

16.07.1915 - Dokumentnr: 900794 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

01.07.2022 - Dokumentnr: 720940 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Grefsen Og Torshov

Eiendomsmeclin A

Org.nr: 884 030 862

16.07.1915 - Dokumentnr: 900342 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:125 Bnr:1

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge på overtakelsestidspunktet. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest normalt kan foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

### Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie

av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eieseksjonen leies ut.

### Reguleringsplan og rammetillatelse

Tomten er regulert til boligformål, er felleseid og vil naturlig bli delt på enhetene i.h.h.t. leverte tegninger.

### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kjøpebetingelser

### Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

### Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

### Betalingsbetingelser

Kontant ved kontrakts underskrift; 10% av kjøpesum. Kontant ved overtagelse; 90% av kjøpesum + omkostninger

### Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor

boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom tilsvarer bruksareal fratrukket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

### Tilvalg og endringer

Tilvalgsmuligheter i boligen (avhengig av fremdrift og valg i oversikt fastsettes fortløpende): Antall og plassering av tilleggs punkter for el.,telefon og antenneanlegg. El.opplegg i utebod. El-billader. Vannboren varme i øvrige rom. Baderomsmøbler, sanitærutstyr og dusjhjørne. Kjøkkeninnredning, garderober og fliser. Farger og overflater på vegger og gulv. Tilvalg faktureres direkte fra underentreprenør ved levering/montering.

### Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 50.000,- inkludert mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

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

#### Viktig informasjon

Boligen vil, sammen med de øvrige seksjonene, bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet skal styres og driftes i samsvar med reglene i eierseksjonsloven. Det er opp til de nye sameierne om de vil engasjere forretningsfører.

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av sameiet og skal følge de vedtekter som til enhver tid gjelder.

Kjøper plikter fra overtakelsestidspunktet å betale en forholdsmessig del av sameiets oppstartsutgifter, kr. 10.000,-.

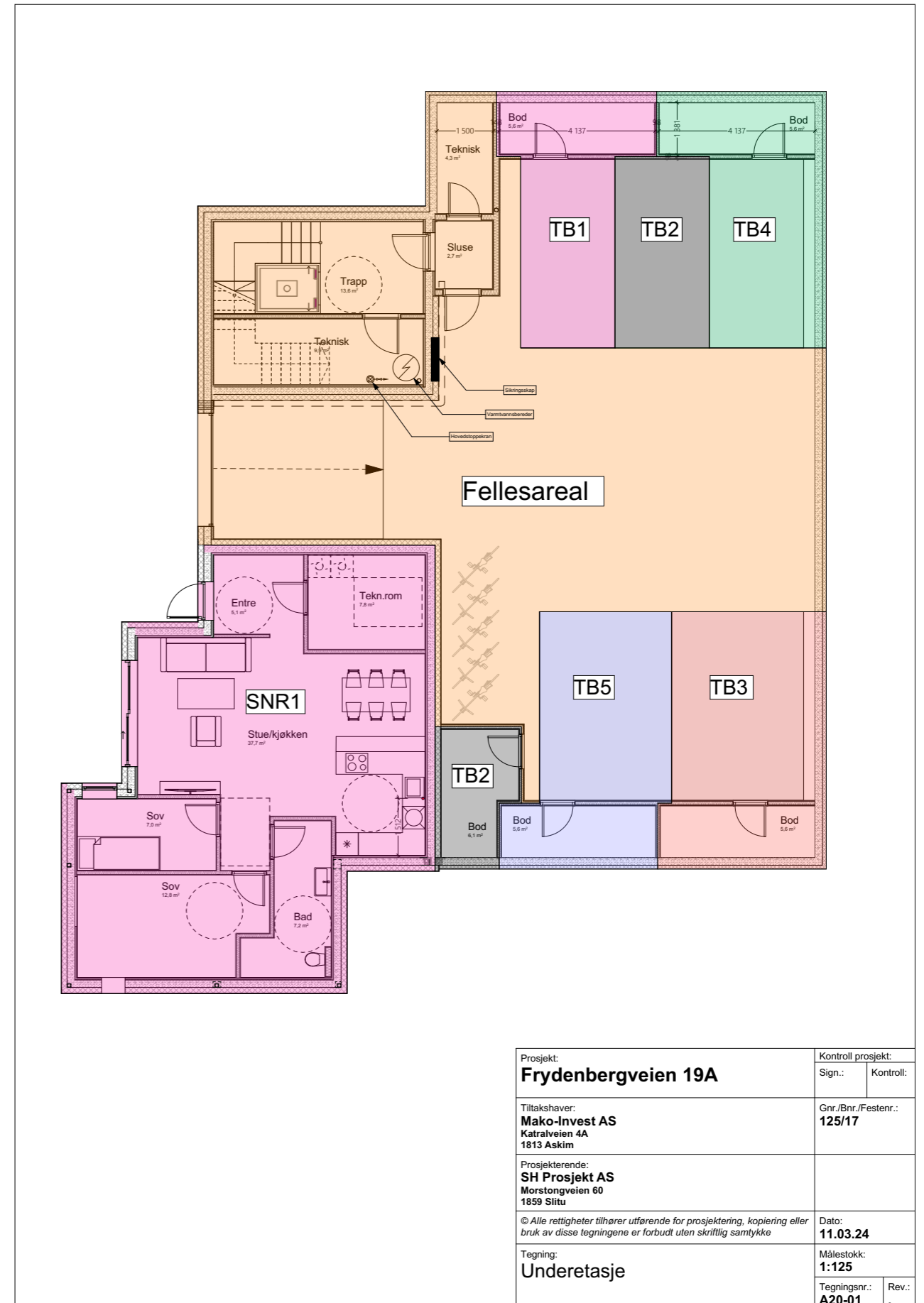
#### Hvitvasking

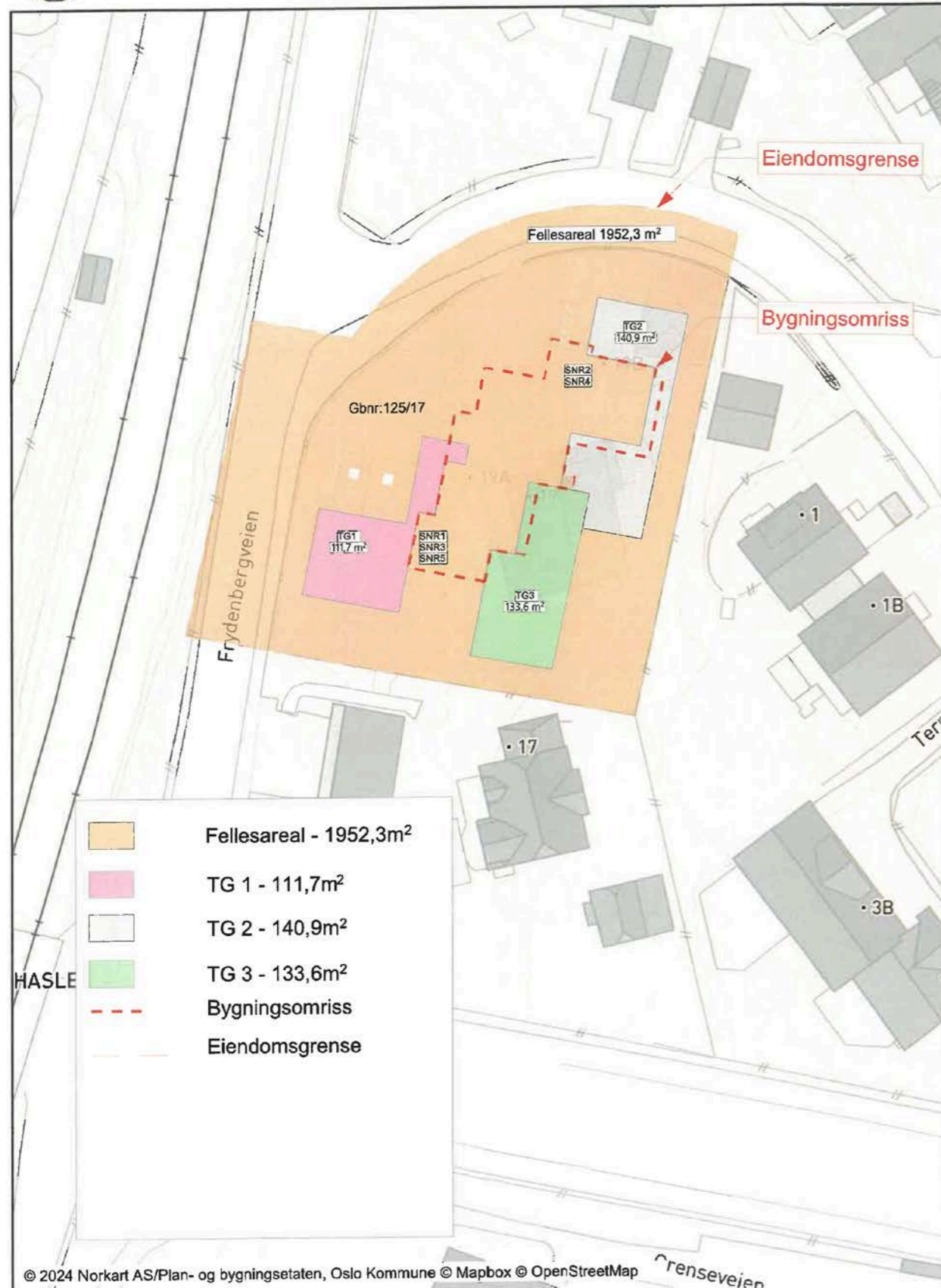
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til

salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.





## VEDTEKTER FOR SAMEIET FRYDENBERGVEIEN 19

Vedtatt i stiftelsesmøte  
den xx.xx.2024  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Frydenbergveien 19, og har gårdsnummer 125 og bruksnummer 17 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst xx.xx.2024.

Sameiet består av 5 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

#### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

#### **2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

#### **2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader innbetales månedlig til sameiet som besørger utvendig vedlikeholdsarbeider på bygningen og tomten, plenklipping/snømåking, strøm til fellesarealene, forsikring av utvendig bygningsmasse, vask av fellesarealer, vedlikehold/-servicekostnader på heis, kommunale avgifter og drift av sameiet.

Unntatt fra fordelingen er oppvarming- og kommunale avgifter knyttet til vann- og kloakk, som fordeles iht. forbruk i hver enkelt seksjon. Fremtidig vedlikehold av utvendig fasade belastes iht. den enkelte seksjons andel av utvendig fasade.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

### **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE**

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### 5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.



En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

#### **5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

#### **5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

#### **5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

### **6. MISLIGHOLD**

#### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

### 7.2. Ordinært årsmøte

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

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

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

### 7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### 7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

### 7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### 7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

#### 7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

#### 7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### 7.13. Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### 8. STYRET

#### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

#### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratse.

#### 8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

#### 8.4. Styrets oppgaver

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

#### 8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

#### 8.6. Inhabilitet

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

#### 8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

### 9. FORRETNINGSFØRER

#### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

#### 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

#### 9.3. Inhabilitet

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

### 10. REGNSKAP OG REVISJON

#### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

#### 10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

### 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Gjeldende vedtekter ble vedtatt av en enstemmig forsamling på stiftelsesmøtet xx.xx.2024.

I styret for Sameiet Frydenbergveien 19:

\_\_\_\_\_  
Styrets formann

\_\_\_\_\_  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Styremedlem

Oppdragsnummer: 1004245005  
Formidlingsnummer:

## KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

**Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:**

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

**Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 884030862**

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Mako-Invest AS v/Tom Kristian Kolberg  
Katalveien 4 A  
1813 Askim

Org nr.:976 894 855  
Tlf: 905 43 844  
E-post: tomkrk@online.no

heretter kalt **selger**, og:

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

## 1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer kalles heretter **eiendommen**.

Hjemmelshaver til eiendommen er:

Mako-Invest AS

Org nr: 976 894 855

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt under fradeling fra Frydenbergveien 19, gnr. 125, bnr. 17 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune.

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjonen til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Leilighetens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt i salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil pluss/minus 5 %.

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til bod;

- 1 sportsbod på minimum 5 kvm i garasjelegging som planlegges fradelt som egen eiendom.

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegninger med nummerering av boder, hvorunder den endelige plassering av kjøpers bruksrett til bod vil fremgå.

I tillegg til bod medfølger en garasjeplass som anvist på seksjoneringsbegjæringen.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nummer i salgsoppgaven.

\_\_\_\_\_  
Selger

side 2 av 12

\_\_\_\_\_  
Kjøper

## 2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr \_\_\_\_\_ kroner kroner

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

<b>Kjøpesum og omkostninger</b>	<b>Beløp</b>
Kjøpesum	
Omkostninger	113 842,-
<b>Totalt kr.</b>	

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 500,- og attestgebyr kr 240,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

## 3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Leiligheten som skal oppføres ligger i en blokk, hvor prisene på den enkelte enhet og selgers oppføring /leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for boligblokken som helhet.

\_\_\_\_\_  
Selger

side 3 av 12

\_\_\_\_\_  
Kjøper

## 4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496  
Tlf: 913 17 607  
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **1720 30 01584**, Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS og merkes med følgende KID: 100424500526.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 1720 30 01584, Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, merkes med KID: 100424500526, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert

for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parterers samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

## 5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

## 6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

## 7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, usteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

## 8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 4. kvartal 2024. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i andre ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til punkt 15.

## 9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsvalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).



## 10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringsloven § 11 (4).

## 11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

## 12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

## 13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

## 14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

## 15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige, skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adgang til eiendommen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at **3% av kjøpesummen** holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

## 16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret. Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løseforsikring.

## 17. FORBEHOLD

Selgers forbeholder retten til å justere pris på de gjenstående seksjonene.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes meglerforetaket.

Selger

side 10 av 12

Kjøper

## 18. SAMEIET

Bygningen som eiendommen ligger i, er seksjonert. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 3 000,- for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

## 19. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringsloven §§ 52-54.

Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

## 20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges, etter godkjenning fra selger og under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr kr 50.000,- (inkl. mva.).

## 21. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Selger

side 11 av 12

Kjøper

## 22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringsloven krever skriftlighet.

## 23. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

## 24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Utkast til vedtekter for sameiet

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mako-Invest AS v/ Tom Kristian Kolberg

\_\_\_\_\_  
Selger

side 12 av 12

\_\_\_\_\_  
Kjøper

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retten skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**

Retten skal være rett. For alle.

# Notater

## Frydenbergveien 19

Nabolaget Løren - vurdert av 372 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

Fougners vei Linje FB5A, 21, 28	2 min	0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min	0.4 km
Carl Berners plass Linje 17	8 min	0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min	0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min	2.8 km

### Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	11 min	0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 748 elever, 32 klasser	12 min	0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	17 min	1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	8 min	0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	9 min	0.7 km
Hersleb videregående skole	21 min	
Hartvig Nissens skole 630 elever	23 min	1.7 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

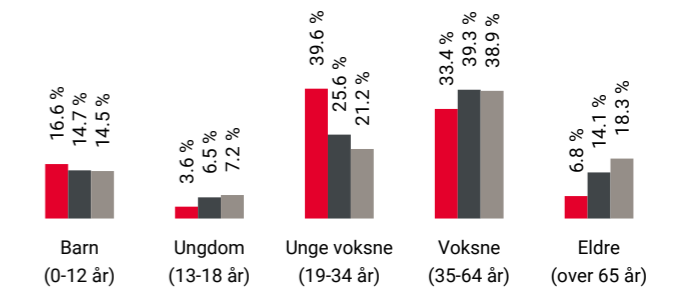


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Høflige 65/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager




Ola Narr barnehage (0-5 år) 67 barn	2 min	0.2 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 199 barn	10 min	0.7 km
Keyserløkka barnehage (3-5 år) 36 barn	10 min	0.7 km


### Dagligvare


Bunnpris Grenseveien Post i butikk, søndagsåpent	4 min	0.3 km
Kiwi Løren	7 min	


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

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

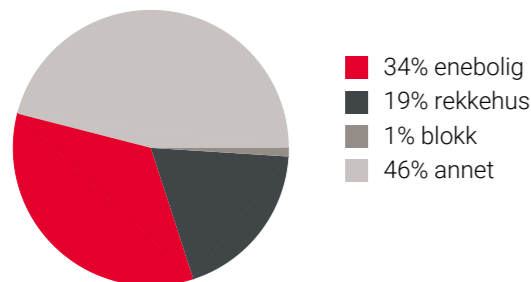
 Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

 Vedlikehold hager  
Godt velholdt 84/100

## Sport

- |  |        |   |
|--|--------|---|
|  Skjønnhaug skole       | 4 min  |    |
| Ballspill, fotball   |        | 0.3 km  |
|  Lindeberglia Ballbinge | 6 min  |    |
| Ballspill  |        | 0.4 km  |
|  CrossFit Yggdrasil   | 9 min  |  |
|  Mudo Gym Carl Berner | 10 min |  |

## Boligmasse







«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

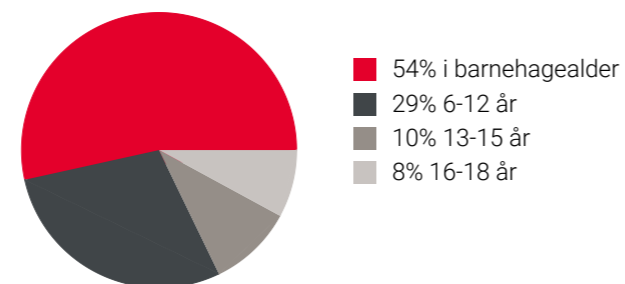
Sitat fra en lokalkjent



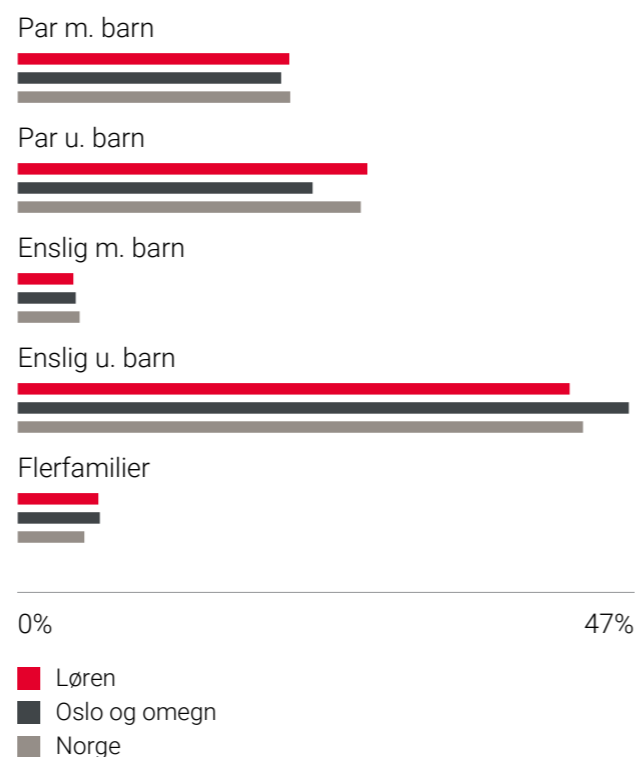
## Varer/Tjenester

- |   |       |   |
|---|-------|---|
|  Carl Berner Torg        | 7 min |  |
|  Vitusapotek Carl Berner | 7 min |  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

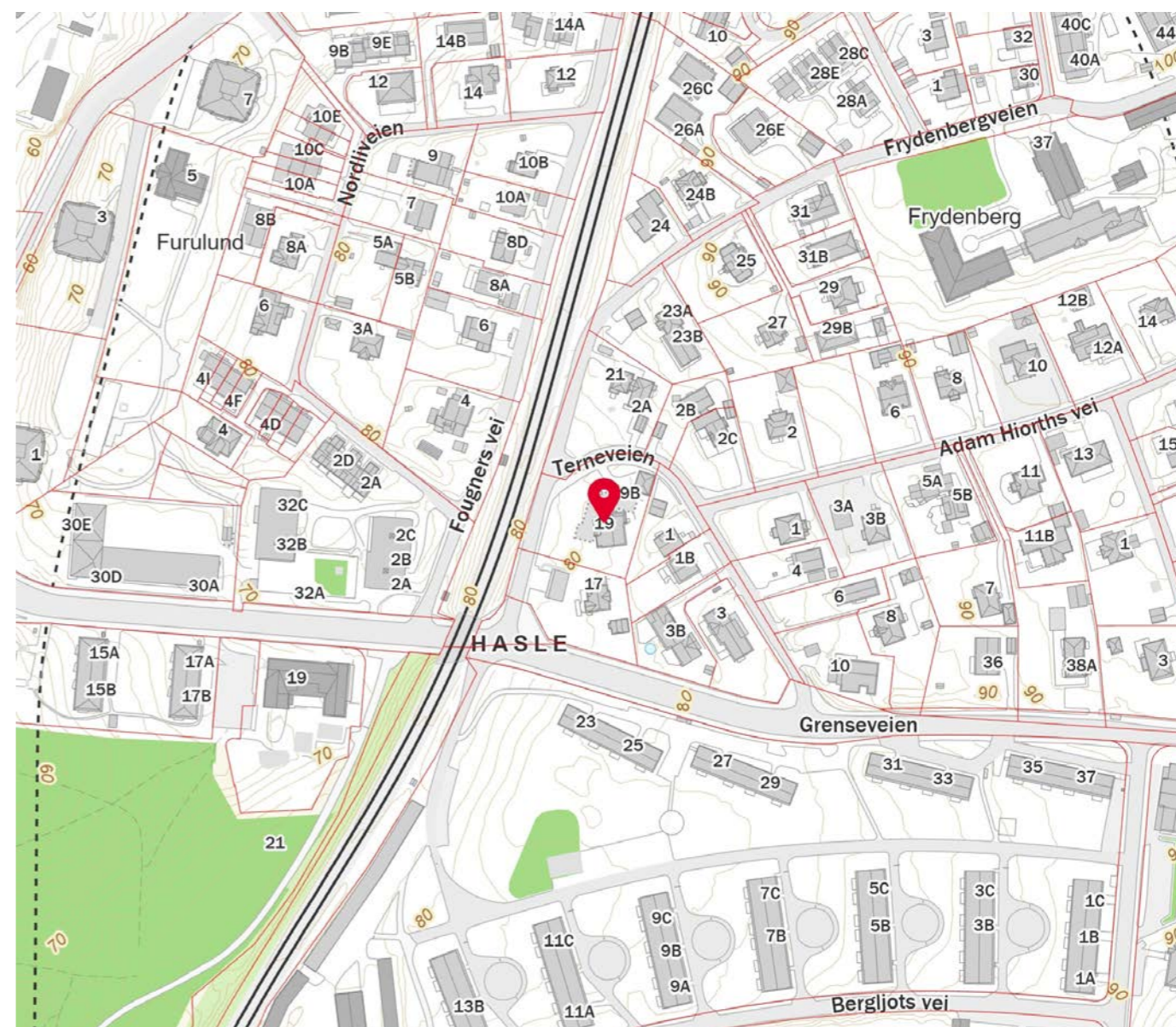
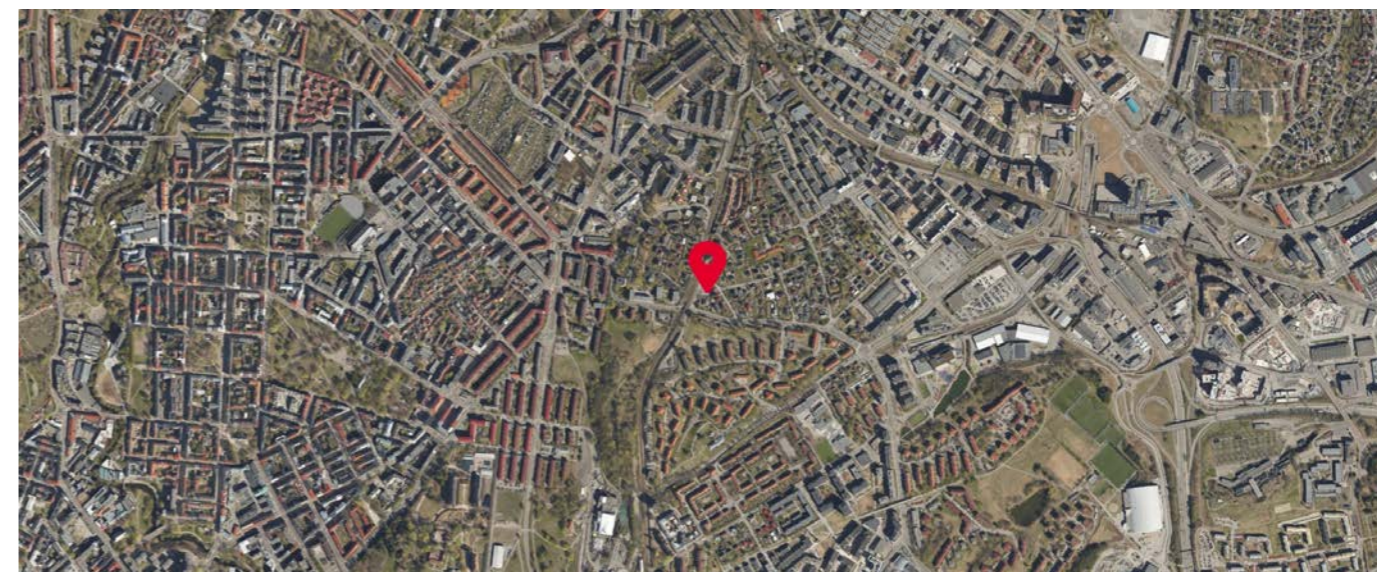


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

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

For eiendommen:

Adresse: Frydenbergveien 19  
0575 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov  
Saksbehandler: Christian Wahl

Oppdragsnummer:

Telefon: 408 00 445  
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon