SINSENVEIEN 49A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Signert kontrakt
Kontraktsvedlegg del
Portrett.pdf
Bud og budgivning

SIGNERT KONTRAKT

Oppdragsnr.: 22310203

Kjøpekontrakt Lille Løren Park, Lille Løren Park hus A1

(IKKE FORBRUKERKJØPER)
Leil. nr. 306. Uten parkeringsplass.

Sted/dato: Oslo 07.06.2023

Selger:

Firma: Sinsenveien Utvikling AS
Org.nr: 923560084
Adresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Telefon: +47 91 50 22 24

Kjøper: Magnus Viermyr
F.nr: [redacted]

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

SIGNICAT

Kontraktsmal IKKE forbruker (1).pdf
Kontraktsmal IKKE forbruker (1).pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Møller-Karlsen, Stian	BANKID_MOBILE	2023-06-27 10:32
Viermyr, Magnus	BANKID	2023-06-10 14:28

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Oppdragsnr.: 22310203

INNHOLDSFORTEGNELSE **SIDE**

1. BAKGRUNN OG FORBEHOLD **5**
1.1 Bakgrunn og forbehold

2. KJØPSOBJEKTET **5**
2.1 Leilighetene – seksjonene
2.2 Sameiet
2.3 Parkering og bod

3. KJØPESUM, BETALING OG OMKOSTNINGER **6**
3.1 Kjøpesummen
3.2 Oppgjør
3.3 Betaling
3.4 Oppstartkapital sameiekostnader
3.5 Betaling for tilvalg
3.6 Forsinkelsesrenter

4. GARANTI/SIKKERHET **7**

5. KJØPERS MISLIGHOLD **7**
5.1 Hevning m.v.

6. TINGLYSING **8**
6.1 Overskjøting

7. HEFTELSER, KOSTNADSANSVAR M.V. **8**
7.1 Selgers pengeheftelser m.v.
7.2 Sameiets felleskostnader
7.3 Nivå felleskostnader
7.4 Tjenesteleveranser – bindingstid
7.5 Tinglyste erklæringer, servitutter og heftelser mv.

8. BEBYGGELSE/UTFØRELSE **9**
8.1 Selgers ytelse
8.2 Begrensning i omfang
8.3 Selgers rett til endringer
8.4 Selgers garantier
8.5 Leilighetenes areal
8.6 Boder
8.7 Takinstallasjoner

9. TOMTEN OG UTOMHUSAREALENE **10**
9.1 Selgers ytelse
9.2 Selgers rett til endringer
9.3 Maskiner og utstyr m.v.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

9.4 Tilgang

10. GARANTI **11**
10.1 Garanti etter bustadoppføringslovens § 12 og § 47

11. TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER (TILVALG) **11**
11.1 Tilvalg
11.2 Prosedyre for bestilling av tilvalg
11.3 Betaling

12. FERDIGSTILLELSE OG FREMDRIFT **12**
12.1 Planlagt overtagelse
12.2 Forsinkelse - dagmulkt
12.3 Begrensning i Selgers ansvar for forsinkelser

13. FORHÅNDSBEFARING **12**

14. OVERTAGELSE **13**
14.1 Overtagelse-/overtagelsesforretning
14.2 Protokollførsel av evt. feil og mangler
14.3 Overlevering
14.4 Ferdigstillelse av fellesarealer/utomhusarealer
14.5 Risikoovergang
14.6 Ferdigattest

15. ETTÅRSBEFARING **14**

16. GENERELT OM MANGLER OG REKLAMASJONER **14**
16.1 Relativ reklamasjonsfrist – adressat for reklamasjoner
16.2 Absolutt reklamasjonsfrist
16.3 Påregnelig svinn, krymping, mv.
16.4 Kjøpers krav ved evt. mangler

17. FORSIKRING **15**
17.1 Under bygging
17.2 Huseierforsikringen
17.3 Kjøpers innbo- og løsøreforsikring

18. EIERSEKSJONSSAMEIET **15**
18.1 Selger begjærer seksjonering
18.2 Selger konstituerer sameiet
18.3 Registrering

19. SÆRLIGE BESTEMMELSER **16**
19.1 Kjøper har ikke adgang til byggeplassen
19.2 Endringer i prosjektets utforming

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

19.3 Elektronisk kommunikasjon
19.4 Avbestilling

20. VIDERESALG OG OVERDRAGELSE **16**

21. KONTRAKTSDOKUMENTER **17**

22. TVISTER **17**

23. DIVERSE **17**

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

1. BAKGRUNN OG FORBEHOLD

1.1 Bakgrunn og forbehold

Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av Kjøpekontrakten i forbindelse med Kjøpers erverv av ny bolig i Lille Løren Park, Lille Løren Park hus A1 . Prinsippene i Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 gjelder med mindre annet er uttrykkelig avtalt i denne kontrakt. Loven gjelder imidlertid ikke direkte idet Kjøper ikke er forbruker jfr. lovens § 2.

Selger er eier av eiendommen gnr. 83, bnr.546 i Oslo kommune.

Det tas forbehold om at prosjektet gis ramme- og igangsettingstillatelse. Det tas forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av boligene som følger: Vi forutsetter forhåndssalg på minimum 60% av salgsverdien av Lille Løren Park hus A1 innen 15.03.2024. Utbygger tar videre forbehold om tilfredsstillende byggelånsfinansiering, samt endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Kjøper vil innen 15.03.2024 motta melding fra utbygger om evt. beslutning om igangsetting. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

2. KJØPSOBJEKTET

2.1 Leilighetene - seksjonene

Selger overdrar til Kjøper leilighet nr. 306 i Lille Løren Park.

Leiligheten overdras med ideell andel tilsvarende sameiebrøken av tomtearealer og byggningsmasse og betegnes i det følgende som Seksjonen. Kjøper blir ved ervervet av Seksjonene sameier i Lille Løren Park 3 (heretter kalt Sameiet), jfr. pkt. 2.2 og 18.

2.2 Sameiet

Lille Løren Park 3 planlegges organisert som ett eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017.Utkast til vedtekter for Sameiet er vedlagt som bilag til denne kontrakt.

2.3 Parkering, bod,

Denne kjøpekontrakt omfatter ikke Parkeringsplass.

3. KJØPESUM, BETALING OG OMKOSTNINGER

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

3.1 Kjøpesummen

Kjøpesummen er avtalt til kr. 5 673 000. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen de omkostninger som følger av pkt 3.3 nedenfor.

Kjøpesummen er etter kontraktsinngåelsen fast og ikke gjenstand for regulering. Kjøpesum, samt tillegg og omkostninger gjøres opp som beskrevet i punkt 3.3.nedenfor.

3.2 Oppgjør

Oppgjøret foretas av Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971155477 heretter Oppgjørsansvarlig.

Begge parter gir med dette Oppgjørsansvarlig ugjenkallelig fullmakt til å foreta oppgjøret. Selger betaler Oppgjørsansvarliges honorar.

Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Oppgjørsansvarliges klientkonto.

3.3 Betaling

Kjøpesummen med omkostninger innbetales i henhold til faktura.

Kjøpesum med mer		
Ved undertegning av kjøpekontrakt, kr. 100 000 av kjøpesum (ubunden egenkapital, dvs. ikke lånefinansiert i den nye boligen)	kr	100 000,-
Restkjøpesum ved overtagelse av boligen	kr	**5 573 000,-**
Omkostninger som skal betales innen overtakelse		
Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi Grunnlag: 2 117 000	kr	52 920,-
Tinglysningsgebyr skjøte	kr	585,-
Tinglysning av pantobligasjon (pr.stk)	kr.	585,-
Til sammen	**kr**	**5 727 090,-**

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av endret tinglysingsgebyr eller dokumentavgift (beregningsmåte og/eller satser) før overtagelsen. Den eventuelle merutgift som følge av forhøyet tinglysningsgebyr og/eller dokumentavgift vil bli belastet kjøper. Innbetalinger blir kun registrert hvis de kommer direkte fra **kjøpers** konto eller bank/låneinstitusjon. Andre innbetalinger, vil kunne bli returnert. Innbetaling har først

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

skjedd når pengene er valutert på klientkonto og megler kan oppfylle eventuelle forutsetninger ved innbetalingen. Innbetalinger med forutsetning om tinglysing av pantedokument, ansees derfor ikke som mottatt før megler har pantedokumentet i hende.

Påløpte renter på delinnbetalinger fra Kjøper tilfaller Selger etter at §47 garanti er stilt.

3.4 Oppstartkapital sameiekostnader

Forretningsfører vil ved overtagelse kreve inn oppstartskapital til sameiet tilsvarende 2xmnd. felleskostnad. Dette er en innskuddskapital som ikke tilbakebetales.

3.5 Betaling for tilvalg

Betaling for eventuelt tilvalg skjer på den måten som er beskrevet i punkt 11.3.

3.6 Forsinkelsesrenter

Ved innbetaling etter forfall svarer Kjøper forsinkelsesrenter med den til enhver tid gjeldende sats i henhold til lov om renter ved forsinket betaling, inntil betaling finner sted.

4. GARANTI/ SIKKERHET

Ved salg til selskaper stiller selger garanti for forskuddsbetalinger forut for utbetaling til selger, jf. bustadoppføringslova § 47.

5. KJØPERS MISLIGHOLD

5.1 Heving m.v.

Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør i henhold til pkt. 3.3, utover 30 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold.

Ved heving som følge av Kjøpers vesentlige mislighold, kan Selger selge Seksjonene for Kjøpers regning og risiko, dvs. foreta dekningssalg.

Kjøper er ansvarlig for alt økonomisk tap misligholdet måtte påføre Selger.

Selger kan motregne sitt erstatningskrav, herunder også renter og eventuelle andre omkostninger som måtte påløpe på grunn av Kjøpers mislighold, i de forskuddsbetalinger Kjøper måtte ha foretatt samt i det dekningssalget måtte innbringe.

Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og på tross av garantier eller av andre grunner, ikke presenterer fullt oppgjør etter denne Kjøpekontrakt, forbeholder Selger seg likevel å kunne heve kontrakten. I et slikt tilfelle godtar Kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom. Han har da ikke hatt rett til å besitte Eiendommen, jfr. tvangsfullbyrdelseslovens paragraf 13-2, 3.ledd (e).

Bustadoppføringslovas regler om misligholdsbeføyelser ved Kjøpers mislighold gjelder ikke. I stedet gjelder alminnelige kontraktsrettslige regler.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

6. TINGLYSING

6.1 Overskjøting

Skjøte utstedes og undertegnes av Kjøper ved underskrift av Kjøpekontrakten. Selger undertegner skjøtet senere. Skjøtet oppbevares hos Oppgjørsansvarlig inntil fradeling og seksjonering er gjennomført og tinglysing finner sted. Oppgjørsansvarlig fyller inn gårds- og bruksnummer samt seksjonsnummer så snart fradelingen og seksjoneringen er gjennomført.

Etter overtagelse, jfr. pkt. 14.1, sendes skjøtet til tinglysing. Skjøtet vil likevel ikke bli tinglyst før Kjøpesummen inkl. omkostninger, samt vederlag for eventuelle tilvalg er fullt innbetalt og seksjonering er gjennomført.

7. HEFTELSER, KOSTNADSANSVAR M.V.

7.1 Selgers pengeheftelser m.v.

Kjøper er innforstått med at prosjektet Lille Løren Park hus A1 på kontraktstidspunktet er beheftet med pengeheftelser.

Seksjonene vil imidlertid bli overskjøtet til Kjøper fri for pengeheftelser og uten offentlige pålegg som Selger ikke har utført eller betalt. Selger gis tillatelse til å etablere visse heftelser i Seksjonene.

7.2 Sameiets felleskostnader

Det påhviler alle seksjonseierne i Sameiet et felles drifts- og vedlikeholdsansvar av fellesarealene og plikt til å svare for sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold av disse, slik som nærmere bestemt i Sameiets vedtekter.

De øvrige seksjonseiere har panterett i Seksjonene for Seksjonens andel av felleskostnadene i samsvar med eierseksjonslovens § 25.

7.3 Nivå felleskostnader

Selger anslår – ut fra erfaringstall i tilsvarende utbygginger – at felleskostnadene for de enkelte seksjonseiere etter pkt. 7.2 og 7.3 vil ligge på ca. kr 40,- pr. m2 BRA pr. måned.

Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at følgende kostnader **ikke** er inkludert i anslaget over felleskostnadene ovenfor:

- Abonnement til TV, bredbånd og/eller telefoni, stipulert til ca. kr. 400 ,- pr. mnd
- Kostnader forbundet med fjernvarme/ oppvarming og varmt tappevann er stipulert til ca. kr. 14,- pr./kvm BRA pr. mnd. I tillegg kommer kostnad til måling og avlesing.
- Kostnader knyttet til eventuell parkeringsplass i garasjekjeller jfr. 2.3. er stipulert til kr. 200,- pr. plass pr. mnd.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

- Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres som regel direkte til den enkelte sameier.

Kjøper er likevel innforstått med at det er de kostnader som faktisk påløper til enhver tid som kommer til fordeling, uavhengig om disse er lavere eller høyere enn dette anslaget. Kjøper er videre innforstått med at anslaget er gjort ut fra pris- og kostnadsnivået på det tidspunkt anslaget er gjort.

7.4 Tjenesteleveranser - bindingstid

Kjøper er innforstått med at Selger i forbindelse med etableringen av felles-infrastrukturen, på seksjonseiernes vegne, vil inngå avtaler med forskjellige leverandører av for eksempel kabel-TV, telefoni, bredbånd, sikkerhetssystemer og lignende. Kjøper forplikter seg til å respektere slike avtaler, herunder bestemmelse om bindingstid, samt å betale de kostnader, herunder evt. nettleie, som faller på seksjonene i denne forbindelse. Kostnadene vil bli fordelt med lik andel på hver seksjon. Sameiets styre vil få overlevert eventuelle slike avtaler i forbindelse med konstituering av Sameiet.

7.5 Tinglyste erklæringer, servitutter og heftelser mv.

Kjøper overtar eierseksjonene med de heftelser som fremgår av grunnboks utskriften datert 22.03.2023. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommene i tillegg til det som er tinglyst pr. 22.03.2023.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for ovennevnte heftelser eller eventuelle andre erklæringer det måtte være nødvendig å tinglyse på eiendommen.

8. BEBYGGELSE/UTFØRELSE

8.1 Selgers ytelse

Selgers ytelse skal være i samsvar med denne kontrakt med bilag. Det vises særlig til opplysningene gitt i Prospekt og Kontraktstegning.

8.2 Begrensning i omfang

Omfanget av Selgers leveringsforpliktelse knyttet til leiligheten og fellesarealene er begrenset til å omfatte det som er inntatt i denne kontrakt med bilag.

Kjøper er kjent med, og innforstått med, at alle illustrasjoner/perspektiver i Prospektet, herunder møblerte plantegninger, kun er laget for å gi et inntrykk og en illustrasjon av det ferdige prosjektet og at dette materialet således inneholder flere elementer som ikke inngår i Selgers leveranse. Dette gjelder både utvendige forhold samt innredning og utstyr i leilighetene, herunder hvitevarer.

8.3 Selgers rett til endringer

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen.

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

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

8.4 Selgers garantier

Selger garanterer for at de bygningsmessige arbeidene vil bli utført i samsvar med god byggeskikk og kravene i ramme- og igangsettingstillatelsene med vilkår, herunder gjeldende byggeforskrifter på tidspunktet for slike tillatelser, samt de øvrige offentlige tillatelser som måtte være nødvendige for utbyggingen.

Selger garanterer videre at det ved overlevering ikke vil foreligge pålegg fra offentlige myndigheter som ikke er utført eller betalt, eller at det vil være utført arbeid hvorav det vil oppstå refusjonskrav for kjøperne av leilighetene.

8.5 Leilighetenes areal

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene på de enkelte rom i leilighetene som er gitt i Prospektet og Kontraktstegningen er et resultat av beregninger og følgelig foreløpige. Kjøper kan kun gjøre arealavvik gjeldende som mangel ved den leverte ytelse dersom de endelige målene er vesentlig mindre enn dem som er angitt i Kontraktstegningen.

8.6 Boder

Bodene vil bli levert i minimum den størrelse som kreves etter byggetillatelsen. I enkelte tilfelle vil det være nødvendig med rørgjennomføring e.l. gjennom bodene, noe som kan redusere den totale plassen i de aktuelle bodene. Slik eventuell redusert plass skal ikke anses som mangel ved den leverte ytelse.

Bodenes plassering er i tilknytning til felles garasjeanlegg under byggene. Bodene er ikke isolerte, og er kun ment til oppbevaring av robuste gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandringer.

8.7 Takinstallasjoner

Kjøper er innforstått med at tekniske installasjoner og luftekanaler kan bli etablert i tilknytning til enkelte takterrasser og at dette – ved ugunstige værforhold – vil kunne føre til noe sjenerende lukt på taket i perioder. Dette vil ikke være å anse som mangel ved den leverte ytelse.

9. TOMTEN OG UTOMHUSAREALENE

9.1 Selgers ytelse

Tomten leveres med opparbeidede utomhusarealer.

9.2 Selgers rett til endringer

Selger tar forbehold om endringer av utforming av utomhusarealer og fellesanlegg. Slike endringer er ikke å anses som mangler. Endringene skal dog ikke forringe produktets kvalitet eller standard.

9.3 Maskiner og utstyr m.v.

Kjøper er kjent med og aksepterer at den videre utbygging på Lille Løren Park hus A1 vil kunne bli til sjenanse inntil samtlige eiendommer på området er ferdigstilt. Slik eventuell

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

sjenanse skal ikke anses som mislighold av Kjøpekontrakten og ikke kunne være grunnlag for erstatningskrav mot Selger eller andre som gjennomfører utbyggingen. Kjøper er også innforstått med at utbyggingen vil medføre behov for å ha stående maskiner, utstyr o.l. utenfor Eiendommen. Selger vil ta sikte på å plassere dem slik at de blir til minst mulig sjenanse for Kjøper.

9.4 Tilgang

Ingen kan nekte adgang til Eiendommen/Seksjonene for utbedring og vedlikehold av felles installasjoner eller installasjoner som går over Eiendommen/Seksjonene.

10. GARANTI

10.1 Garanti etter bustadoppføringslovens § 12 og § 47

Reglene om garanti etter bustadoppføringslovas § 12 kommer ikke til anvendelse på dette kjøpet. Men er allikevel stilt.

Forskuddsinnbetaling kan overføres selger når §47 garanti er stilt.

11 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER (TILVALG)

11.1.1 Tilvalg

Kjøper gis anledning til å bestille tilvalg. Ettersom prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, gis det imidlertid ikke anledning til å bestille tilvalg, eller gjøre endringer i utførelse, utover det som fremgår av tilvalgsmenyen. Denne vil bli ettersendt.

11.2 Prosedyre for bestilling av tilvalg

Alle tilvalgsbestillinger skal skje skriftlig og være Selger, eller den Selger utpeker, i hende innen de frister som fremgår av tilvalgsmenyen.

Når tilvalgsbestilling er mottatt, utstedes et skriftlig tilbud til Kjøper hvor de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvenser av endringen klargjøres, herunder eventuell virkning for avtalt overtagelsestidspunkt.

Tilvalgsbestillingen igangsettes ikke før tilbudet er skriftlig akseptert av Kjøper og aksepten mottatt. Så snart tilbudet er akseptert og aksepten mottatt anses skriftlig tilleggsavtale til Kjøpekontrakten inngått.

11.3 Betaling

Betaling for tilvalg skjer til Oppgjørsansvarlig, jfr. pkt. 3.2.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

12 FERDIGSTILLELSE OG FREMDRIFT

12.1 Planlagt overtagelse

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 660 kalenderdager etter at forbeholdene er bortfalt, jf. 1.1.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper aksepterer at sameiets styre kan representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

12.2 Forsinkelse - dagmulkt

Reglene om dagmulkt jfr. bustadoppføringslovas § 18 kommer ikke til anvendelse på dette kjøpet.

2.3 Begrensning i Selgers ansvar for forsinkelser

Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader. jfr. bustadoppføringslovas §§ 11 og 43.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, har Selger krav på fristforlengelse jfr. bustadoppføringslova § 11, første ledd punkt c.

13. FORHÅNDSBEFARING

Ca. 2 uker før avtalt overtagelsesdato vil Kjøper bli innkalt til forhåndsbefaring hvor befaringsprotokoll føres. Befaringen vil bli holdt på en hverdag, mellom kl. 07.00 og kl. 16.00. Formålet med slik forhåndsbefaring er å avdekke de eventuelle mangler som vil bli gjort gjeldende på overtagelsesforretningen, jfr. pkt. 14.1, og dermed i størst mulig grad redusere antall anmerkninger fra Kjøper eller Sameiet på så vel overtagelsesforretningen som umiddelbart etter denne. Mangler som påvises på forhåndsbefaringen skal så langt som mulig utbedres før overtagelse.

14. OVERTAGELSE

14.1 Overtagelse/overtagelsesforretning

Når bygget er ferdig og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtagelsesforretning for seksjonene hvor det føres overtagelsesprotokoll som underskrives

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

av begge parter. Overtagelsesforretningen holdes på en hverdag, mellom kl. 07.00 og kl. 16.00.

Det er en forutsetning for overtagelse at fullt oppgjør og omkostninger i henhold til punkt 3.3 ovenfor, samt tilvalg i henhold til punkt 11.3 er innbetalt.

14.2 Protokollførsel av evt. feil og mangler

På overtagelsesforretningen skal Kjøper sørge for å få protokollført de mangler han påberoper seg vedrørende Seksjonene. Kjøper kan som hovedregel ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde av oppdaget i forbindelse med overtagelsesforretning. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører, innredninger og overflatebehandlinger (gulv, tak, vegger, fliser og lignende) kan ikke senere påberopes av Kjøper hvis de ikke påberopes på overtagelsesforretningen.

14.3 Overlevering

Leiligheten overleveres i byggrengjort stand.

Seksjonene anses for overlevert på dato for overtagelsesforretning. Hvis Kjøper etter behørig varsling, jfr. bustadoppfaringslovens § 15, uten gyldig grunn unnlater å møte til overtagelsesforretning, anses Seksjonene likevel som godkjent og overtatt, jfr. lovens §§ 14 og 15. Hvis Kjøper møter med fullmektig, skal fullmektigen ha alle fullmakter nødvendige for å overta leiligheten.

Nøkler til leiligheten utleveres på overtagelsesforretningen.

Overtagelse av leiligheten kan skje selv om det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider som ikke er til hinder for normal bruk av boligen. Etter overtagelse skal slike arbeider utføres av Selger så snart dette er praktisk gjennomførbart. Disse skal utføres uten omkostninger for Kjøper.

14.4 Ferdigstillelse av fellesarealer/utomhusarealer

Kjøper er innforstått med at det vil kunne bli nødvendig å utføre den endelige ferdigstillelse av fellesarealer og utomhusområdet etter overtagelse av leilighetene og aksepterer de ulemper dette måtte medføre.

Selger forplikter seg til å utføre disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tillater det. Kjøper er innforstått med at dette ikke er å anse som forsinkelse eller mangel ved Selgers ytelse og følgelig ikke gir Kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

Overtagelse av Seksjonene anses også i et slikt tilfelle skjedd i samsvar med bestemmelsene ovenfor.

Så snart arbeidet med fellesarealene/utomhusarealene er fullført, innkaller Selger til særskilt overtagelsesforretning for fellesarealene/utomhusarealene, som overtas av Sameiet ved styret. For dette gjelder bestemmelsene om overtakelse for den enkelte seksjon tilsvarende så langt de passer. Kopi av protokollen sendes Sameiets styre og Oppgjørsansvarlig. Så snart Oppgjørsansvarlig har mottatt kopi av protokollen, kan tilbakeholdt vederlag/garanti frigis, forutsatt at det ikke foreligger mangler ved utomhusarealene.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

14.5 Risikoovergang

Seksjonene står fra dato for overtagelse for Kjøpers regning og risiko. Seksjonenes faste kostnader og eventuelle løpende inntekter er fra overtagelsesdato Kjøpers ansvar.

14.6 Ferdigattest

Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på Eiendommen. Kjøper er innforstått med at ferdigattest normalt vil foreligge lang tid etter overtagelse. Det vil imidlertid bli utstedt midlertidig brukstillatelse før overlevering. Når prosjektet er fullt ut ferdigstilt vil den midlertidige brukstillatelsen avløses av en ferdigattest.

15. ETTÅRSBEFARING

Det vil bli holdt ettårsbefaring dersom Selger eller Kjøper krever det, i samsvar med bustadoppføringslovas § 16. Ettårsbefaringen holdes i så fall på en hverdag, mellom kl. 07.00 og kl. 16.00, og i perioden 10-15 måneder etter overtagelse.

16. GENERELT OM MANGLER OG REKLAMASJONER

16.1 Relativ reklamasjonsfrist – adressat for reklamasjoner

Eventuelle mangler som Kjøper vil påberope seg, utover mangler som påberopes på forhåndsbefaringen, overtagelsesforretningen eller ettårsbefaringen, må meldes skriftlig innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget dem.

16.2 Absolutt reklamasjonsfrist

Mangler kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtagelsen.

16.3 Påregnelig svinn, krymping, mv.

Kjøper er innforstått med at det i nyoppførte bygninger må forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong etc. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, jfr. pkt. 16.4, ikke omfatter:

- reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold
- sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side
- skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av leiligheten med utstyr

16.4 Kjøpers krav ved evt. mangler

Kjøper kan kreve at Selger retter eventuelle mangler forutsatt at rettingen ikke medfører kostnader eller ulemper for Selger som ikke står i rimelig forhold til det Kjøper oppnår ved slik retting. Kjøper har ikke rett til å igangsette eller gjennomføre retting for Selgers regning. Ved mangler Kjøper ikke kan kreve rettet etter første setning i dette avsnitt, kan Selger i stedet gi Kjøper et prisavslag som står i forhold til den verdiforringelse mangelen har for Kjøper.

Selger har krav på å få rette eventuelle mangler dersom dette kan skje uten vesentlig ulempe for Kjøper og Kjøper heller ikke har særlig grunn til å motsette seg retting. Selger fastsetter

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

tidspunktet for rettingen og har bl.a. rett til å foreta samlet retting i forbindelse med eventuell ettårsbefaring.

Kjøper forplikter seg til å gi Selger og Selgers representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre eventuelle rettingsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 16.00.

17. FORSIKRING

17.1 Under bygging

Selger holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtagelse.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skade erstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke har noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jfr. bustadoppføringslovas § 17.

17.2 Huseierforsikringen

Selger har huseierforsikring inntil Sameiet er etablert. I forbindelse med etablering av Sameiet, sørger Selger eller den han utpeker, for at denne overføres Sameiet, eventuelt at Sameiet tegner ny forsikring.

17.3 Kjøpers innbo- og løsøreforsikring

Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring med virkning fra overtagelsestidspunktet.

18. EIERSEKSJONSSAMEIET

18.1 Selger begjærer seksjonering

Kjøper har rett og plikt til å delta i Sameiet som etableres av Selger i forbindelse med seksjoneringen. For Sameiet gjelder bl.a. Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31 og de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger er berettiget til å foreta de endringer i utkastet til vedtekter som måtte være nødvendige frem til seksjoneringen.

Eierbrøken fastsettes av Selger ved seksjoneringen. Seksjonseier vil ha ansvaret for dekning av felleskostnader i Sameiet i henhold til eierbrøk, med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Eierbrøken blir ikke endret selv om det skulle vise seg at leilighetens areal er annerledes enn det som er lagt til grunn ved fastsettelsen av eierbrøken.

Det legges opp til at seksjonseier vil ha stemmerett på sameiermøtene etter prinsippet "én stemme per seksjon" dersom ikke annet vedtas av det konstituerende Sameiermøte, jfr. punkt 18.2. Selger tar imidlertid forbehold om annen løsning.

18.2 Selger konstituerer sameiet

Så snart kommunen har samtykket til seksjonering og seksjoneringsvedtaket er tinglyst, vil Selger sørge for at sameiet konstitueres, at styret for det første året velges og at drifts- og

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

forretningsføreravtale mellom et forvaltningsselskap Selger utpeker og Sameiet inngås for 3 år. Drifts- og forretningsføreravtalen skal inngås på vanlige forretningsmessige vilkår.

For det tilfelle at dette skulle skje på et så sent tidspunkt at Kjøper da har ervervet seksjonene, gir Kjøper herved Selger fullmakt til å møte på sameiermøte og stemme på Kjøpers vegne for de beslutninger som er nødvendig for å gjennomføring av bestemmelser i avsnittet ovenfor.

18.3 Registrering

Selger/forretningsfører vil videre registrere sameiet i Brønnøysundregistrene.

19. SÆRLIGE BESTEMMELSER

19.1 Kjøper har ikke adgang til byggeplassen

Av sikkerhetshensyn har Kjøper ikke adgang til å besøke byggeplassen.

19.2 Endringer i prosjektets utforming

Selger tar forbehold om at det kan være nødvendig å foreta endringer i prosjektets utforming dersom kommune krever dette i forbindelse med den løpende saksbehandling i byggesaken, jfr. pkt. 8.3. Slike eventuelle endringer endrer Selgers ytelse tilsvarende.

19.3 Elektronisk kommunikasjon

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon.

19.4 Avbestilling

Reglene om avbestilling i bustadoppføringslovas kapittel VI kommer ikke til anvendelse på dette kjøpet. Kjøper har ikke rett til å avbestille.

20. VIDERESALG OG OVERDRAGELSE

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved et eventuelt videresalg tilbyr Selger seg å forholde seg til ny kjøper, under følgende forutsetninger:

- Kjøper betaler et administrasjonsgebyr på kr. 40.000,- til Selger.
- Fullmakt utformet av Selger er overlevert Selger i original.
- Påkrevd garanti etter buofl. § 12 kan bestilles fra Selger for den til enhver tid gjeldende pris.

Tilbudet er begrenset til inntil 60 dager før overtakelse

Selger har rett til – dersom Selger måtte ønske det - å overføre Kjøpekontrakten til andre, som da overtar Selgers rettigheter og forpliktelser etter kontrakten og står som byggherre for utbyggingen.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

21. KONTRAKTSDOKUMENTER

Følgende dokumenter legges til grunn for denne Kjøpekontrakt mellom partene:

- Kjøpekontrakten
- Salgsprospekt
- Prisliste
- Kjøkkentegning (ettersendes)
- Plantegning
- Grunnboksutskrift
- Vedtekter
- Sameiebudsjett
- Plankart og bestemmelser

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte prioriteringsrekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten.

Kjøper aksepterer at selger behandler personopplysninger om kjøper med det formål å forberede og gjennomføre avtalen.

22. TVISTER

Tvister som måtte oppstå i forbindelse med Kjøpekontrakten, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling. Tingretten avtales av partene som rett verneting for tvisten.

23. DIVERSE

PERSONOPPLYSNINGER
Kjøper aksepterer at selger behandler personopplysninger om kjøper med det formål å forberede og gjennomføre avtalen.

ERVERVBEGRENSNING
Kjøper er inneforstått med eierseksjonslovens § 23 (forbud mot å kjøpe flere enn to boliger i ett og samme sameie). Kjøper har ansvar for å være i posisjon til å kunne overta hjemmel til eiendommene ifm. oppgjør/overtakelse. Kjøper er inneforstått med at dersom det er ervervet flere enn to seksjoner, vil oppgjørsmegler allikevel gjennomføre oppgjør og disponere kjøpesum på vegne av selger, selv om kjøper ikke har fått rettsvern.

FORBEHOLD OM UTSATT OVERTAGELSE
Selger gjør oppmerksom på at utbruddet av coronaviruset og geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina har endret forutsetningene for å estimere ferdigstillelsestidspunkt iht. salgsprospektet. Forutsatt fremdrift for inngåelse av totalentreprisekontrakt, prosjektering, byggetid, materialleveranser, transport, offentlig saksbehandling osv. vil kunne bli påvirket av situasjonen og medføre forsinket overtakelsestidspunkt av din leilighet. Selger tar derfor forbehold om at angitt ferdigstillelsestidspunkt i salgsmaterialet blir utsatt i tid.

*****

Dersom denne kjøpekontrakten med bilag ikke er digitalt signert undertegnes kontrakten i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

OSLO, den 07.06.2023

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

Oppdragsnr.: 22310203

For Selger:	Som Kjøper:
Sinsenveien Utvikling AS	
Stian Møller Karlsen	Magnus Viermyr

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møller-Karlsen, Stian
Viermyr, Magnus

KONTRAKTSVEDLEG G DEL

Vedlegg

Vedleggsnr. 1: Plantegning - Kontraktstegning LLP HUS A1-306.pdf
Vedleggsnr. 2: Egendefinert - Prisliste LLP A1-306.pdf
Vedleggsnr. 3: Egendefinert - Reguleringsplan.pdf
Vedleggsnr. 4: Egendefinert - Reguleringsbestemmelser.pdf
Vedleggsnr. 5: Bustadsoppføringslova - Bustadoppføringslova.pdf
Vedleggsnr. 6: Grunnboksutskrift - Grunnbok.pdf
Vedleggsnr. 7: Vedtekter - Vedtekter.docx
Vedleggsnr. 8: Sameiebudsjett - Sameiebudsjett.pdf
Vedleggsnr. 9: Salgsoppgave (prospekt) fra selger - Prospekt.pdf

Kontraktstegning gjelder foran salgstegning/prospekt

Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

Antall og plassering av evt. radiatorer /panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen.

Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer er regnet etter NS3940 3.utg., og er ekskl. arealer for sportsbod.

Innvendige sjakter er medregnet i P-rom.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.

Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning.

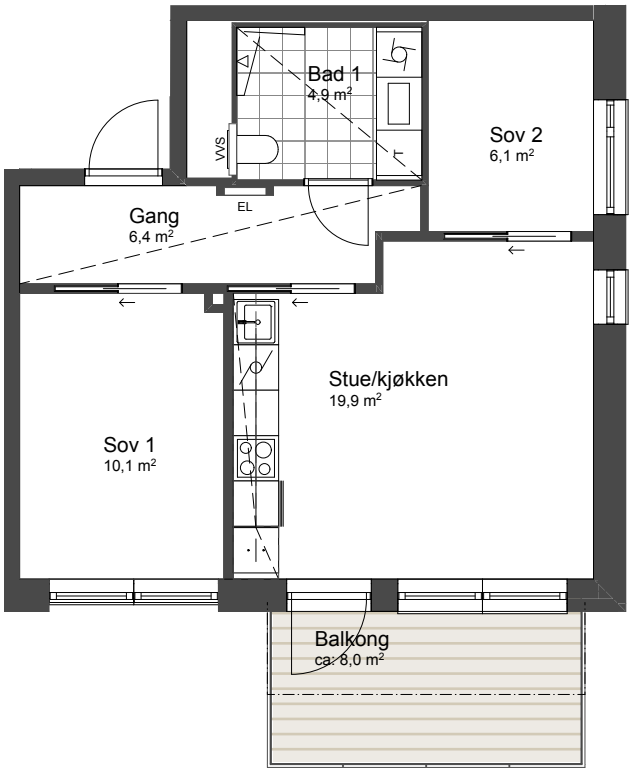
Plassering av El-skap er veiledende, endelig plassering er ikke prosjektert

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påberegnes

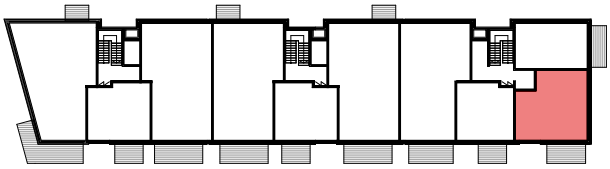
Overskap kjøkken

Nedforet himlingshøyde min. 2,3m
Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m

Tak over balkong /terrasse







N

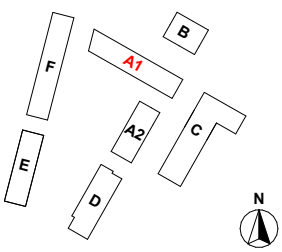
6. ETASJE

BRA: 51m2
P-rom 51m2

Balkong/terrasse: ca. 8m2

0 1 2 3 4 5 m.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

LILLELØRENPARK

Byggherre: SELVAAG BOLIG NORDR

HUS A1, leilighet 306

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
GR	IZ	Kontraktstegning til kontroll	26.05.2023	1:100, 1:800	A1-A81-306	

LILLELØRENPARK

Sist oppdatert: 01.04.2023

Leil.nr	Bygg	Etg.	Antall rom	BRA	P-rom	Pris leilighet	Antall P-plass	Pris p-plass	Pris inkl. ev. garasje	Dok.avg. grunnlag inkl. evntuell garasje	Dok.avg	Stipulert fellesutgift*	Stipulert fj.varme	Skjøte	Pante-dok.	Omkostninger**	Total kjøpesum
306	A1	6	3	51	51	5 673 000	0	0	5 673 000	2 117 000	52 920	2297	718	585	585	54 090	5 727 090

GARASJE
Forutsatt ledige plasser kan 4-roms leiligheter kjøpe parkeringsplass i garasjekjeller for kr. 595 000 inkl. lader til EL-bil.
Kjøpere av 2- og 3-roms leiligheter kan sette seg på liste for garasjekjøp, ev. ledige plasser mot slutten av prosjektet vil kunne tilbys til gjeldende pris til kjøpere på denne listen.

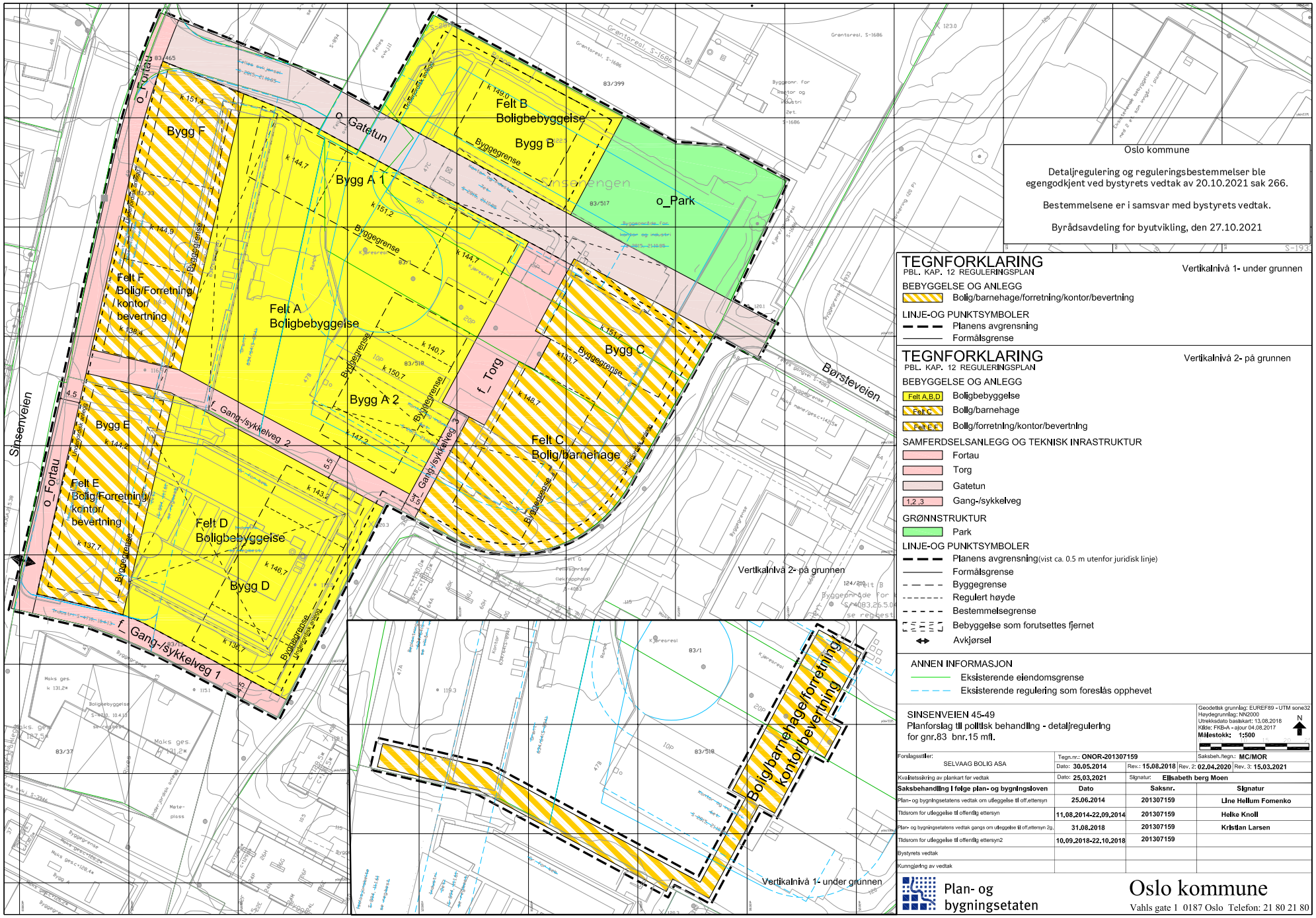
****OMKOSTNINGER**
Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdi og ikke av enhetens salgspris (2,5% av andel tomteverdi).
Dokumentavgiften for hver enkelt bolig fremkommer av prisliste over.
Dokumentavgift kr. 750 pr. p-plass.
Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen.
Tinglysningsgebyr for skjøte p.t. kr. 585,-
Tinglysningsgebyr for evt. Pantedokument utgjør for tiden kr. 585,- pr. dokument.
Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

***FELLESKOSTNAD / OPPSTARTSKAPITAL**
Størrelsen på felleskostnadene er ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer.
Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 38,- pr. kvm. BRA pr. mnd.
Forretningsfører angir allikevel intervall fra kr. 38 til 44 for å ta høyde for eventuelle ytterligere prisjusteringer av kommunale avgifter. I prislisten er kr. 40 lagt til grunn.
Prosjektet blir ett kombinert sameie med bolig/barnehage, kostnadsfordeling er hensyntatt det.
Det er lagt opp til at enkelte kostnader blir fordelt likt pr. seksjon, og enkelte kostnader blir fordelt etter sameierbrøk. Likedelt felleskostnad er stipulert til kr. 245 pr. leil. pr. mnd.
Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene.
Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnad som startkapital til sameiet.
Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlig felleskostnader eller bli tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.
Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad kabel-TV og bredbånd, stipulert til ca. kr. 400,- pr. mnd.
- Kostnad fjernvarme oppvarming på bad og varmt vann stipulert til ca. kr. 14 pr. kvm. pr. mnd. - akonto.
- Kostnad forbundet med strøm og elektrisk fyring.
- Felleskostnad parkeringsplass, stipulert til ca. kr. 200,- pr. mnd. pr.plass.

KJØPSBETINGELSER / PRISER
Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger.
Prislisten er ikke å anse som ett bindende tilbud fra selger.
Oslo 14.02.2023

NORDR
SELVAAG BOLIG



Oslo kommune

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.10.2021 sak 266.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.10.2021

TEGNFORKLARING

PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

Vertikalnivå 1- under grunnen

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Bolig/barnehage/forretning/kontor/bevertning

LINJE-OG PUNKTSYMBOLER
- Planens avgrensning
- Formålsgrense

TEGNFORKLARING

PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

Vertikalnivå 2- på grunnen

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Felt A,B,D Boligbebyggelse
- Felt C Bolig/barnehage
- Felt E,F Bolig/forretning/kontor/bevertning

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INRASTRUKTUR
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- 1,2 ,3 Gang-/sykkelveg

GRØNNSTRUKTUR
- Park

LINJE-OG PUNKTSYMBOLER
- Planens avgrensning(vist ca. 0.5 m utenfor juridisk linje)
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert høyde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON
- Eksisterende eiendomsgrense
- Eksisterende regulering som foreslås opphevet

SINSENVEIEN 45-49
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering
for gnr.83 bnr.15 mfl.

Geodetisk grunnlag: EUREF89 - UTM sone32
Høydegrunnlag: NN2000
Utrekksdato basiskart: 13.08.2018
Kilde: FKB-A - ajour 04.08.2017
Målestokk: 1:500

N

Forslagsstiller:	Tegn.nr.: ONOR-201307159		Saksbeh./tegn.: MC/MOR
SELVAAG BOLIG ASA	Dato: 30.05.2014	Rev.: 15.08.2018 Rev. 2: 02.04.2020	Rev. 3: 15.03.2021
Kvalitetssikring av plankart før vedtak	Dato: 25.03.2021	Signatur: Ellsabeth berg Moen	

Saksbehandling I følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Plan- og bygningsetatens vedtak om utleggelse til off.ettersyn	25.06.2014	201307159	Line Hellum Fomenko
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn	11.08.2014-22.09.2014	201307159	Helke Knoll
Plan- og bygningsetatens vedtak gangs om utleggelse til off.ettersyn 2g.	31.08.2018	201307159	Kristian Larsen
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn2	10.09.2018-22.10.2018	201307159	
Bystyrets vedtak			
Kunngjøring av vedtak			

Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 21 80 21 80

Vedleggsnr. 3 - Reguleringsplan.pdf

Reguleringsbestemmelser for Sinsenveien 45-49

Detaljregulering for gnr. 83/ bnr. 1, 15, 33, 61, 399, 465, 517, 518, gnr. 124/ bnr: 125, 210, gnr. 999/ bnr. 592.

Kartnummer ONOR-201307159, datert 30.05.2014, revidert 15.08.2018, 02.04.2020 og sist revidert 15.03.2021.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å endre dagens industri- og næringsområde til et område med i hovedsak nye boliger. Ny boligbebyggelse skal videreføre påbegynt kvartalsstruktur på Løren og sikre etableringen av store, grønne uterom, bl.a. den offentlige «Lille Løren Park» og et stort, privat gårdsrom, «Sinsenhagen». Reguleringsplanen vil sikre opparbeidelse av fellesskapsfremmende møteplasser i form av gatetun og torg, etablering av en fire avdelings barnehage øst i planområdet og opparbeidelse av fortau langs planområdet på østsiden av Sinsenveien. Planen vil i tillegg åpne for utadrettet virksomhet på gateplan mot Sinsenveien.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi

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

1.2 Utnyttelse

Samlet bruksareal skal ikke overstige BRA = 31 500 m^2.

For målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over framtidig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen medregnes kun areal benyttet til primærrom for bolig, næring og/eller barnehage.

Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA.

1.3 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Sinsenveien som vist med pil på plankartet.

Det tillates etablert midlertidig avkjørsel fra Sinsenveien mellom bygg E og bygg F. Det tillates etablert midlertidig nedkjøringsrampe til p-kjeller. Midlertidig avkjørsel og nedkjøringsrampe tillates benyttet inntil avkjørsel og p-anlegg med nedkjørsel på felt E er ferdig opparbeidet. Avkjørsel skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende gatenormal for Oslo.

1.4 Overvannshåndtering

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

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

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

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, byggeplan, landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

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

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

1.5 Anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – vertikalnivå 1 – under grunnen
Under terreng, innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg, tillates parkeringsanlegg, ramper, transportarealer, tekniske rom, trafo, ventilasjonsanlegg, lager og boder.

2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – vertikalnivå 2
2.2.1 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg og regulerte høyder som vist på plankartet.

For vestfasadene på bygg på felt E og F, mot Sinsenveien, og for nordfasadene på felt A og C, som ligger mot gatetunet, skal minimum 65 % av fasaden etableres i byggegrensen. Det tillates etablert karnapper med inntil 1,5 m dybde utover byggegrense, innenfor formålsgrense, for nordfasadene på bygg på felt A og C, som ligger mot gatetunet. Maksimal bygningsdybde, mellom fasadeliv, er 18 m for bygninger med midtkorridor, 16 m for bygninger med gjennomgående leiligheter og 18 m for bygget på felt B.

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrenser, men innenfor formålsgrenser:

- Nødvendige trapper/ramper, tekniske anlegg, anlegg for renovasjon og overvannshåndtering, nedkjøringsramper og forstøtningsmurer. Høyden på konstruksjonene skal ikke overstige 2 m, med unntak av forstøtningsmurer mot Sinsenveien som ikke skal overstige 75 cm.
- Inntil 50 % av åpen sykkelparkering.
- Forhager/terrasser.
- Skille/levegger i full etasjehøyde, 15 cm bredde og inntil 2,5 m lengde målt fra fasadelivet.
- Nettstasjon/trafo, uthus og boder er begrenset til 120 m^2 og kan ikke etableres mot vei eller plasseres slik at de legger beslag på naboens eiendom.

2.2.2 Utforming

Bygningsmassen skal utformes med høy arkitektonsik kvalitet. Det skal sikres variasjon i gateløp, og variasjon vertikalt i det enkelte bygg. Bebyggelsen skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området fremstår variert, med variasjon blant annet i utforming av balkonger og vinduer. Inngangspartier skal gis en markert utforming.

Bygningsmassen med tilhørende uteoppholdsareal skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig og gir området en klar identitet. Bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med tydelig volumoppbygging. Dominerende fasademateriale skal være tegl og puss. Bygg B, punkthuset ved parken, skal ha en utforming og materialitet som avviker fra de øvrige byggene og som bidrar til å artikulere bygget i relasjon til parken. Bebyggelsen skal ha variasjon i høyder. Enkeltbyggene skal brytes ned volummessig ved hjelp av sprang i fasade og/eller ulike etasjehøyder, innenfor høyder som vist på plankartet. Ved første rammesøknad skal material- og fargebruk fastsettes for hele planområdet.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Forhager/terrasser kan avgrenses mot fellesarealer og torg med hekk/beplantning.

Solskjerming skal utføres som en integrert del av fasadeutformingen og skal ikke gi bygningene et avvisende inntrykk.

2.2.3 Krav til utearealer

Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal for boliger (MFUA) på minimum 20 % av BRA for bolig. I BRA bolig, som grunnlag for beregning av MFUA, medregnes ikke bruksareal for tekniske installasjoner på tak, bruksareal for parkering, bruksareal helt eller delvis under terreng og åpent overbygd areal.

I MFUA inngår felles leke- og oppholdsarealer og oppstillingsplasser for brannbil (forutsatt at de utformes som en integrert del av utomhusarealet og kan benyttes som leke- /oppholdsareal). Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsareal. Trappe-/amfianlegg medregnes som MFUA. På felt B tillates MFUA medregnet selv om arealet ikke oppfyller romlighetsnormen fra utearealnormen.

Minst 60 % av MFUA skal være på terreng og/eller lokk på/over gateplan. Minst 20 % av MFUA skal være på felles takterrasser. MFUA skal oppfylles for planområdet som helhet og gårdsrommet på felt A og D og B skal være felles for gnr. 83 bnr. 1, 15, 33, 517, 518 (felt A, B, C, D, E og F).

1. mai skal 40 % av minimum MFUA på terreng være solbelyst til sammen 5 timer hvorav minst 2 timer mellom kl. 15 og kl. 20. 1. mai kl. 18 skal minimum 60 % av MFUA på takterrasser være solbelyst.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med et grønt preg. Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde over parkeringskjeller og øvrig anlegg under terreng for å sikre variert vegetasjon og beplantning av utearealer. Minimum 20 % av MFUA på terreng skal ha en jorddybde på minimum 1 m (dette inkluderer 20 cm. drenslag).

Planen skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor (BGF). Sammen med skjema for blågrønn faktor skal det ved første rammesøknad leveres en illustrasjonsplan for vann- og vegetasjonshåndtering for hele planområdet. Planen legges til grunn for beregning av BGF i det enkelte delområde. Park innenfor planområdet inngår i tillegg til bygge- og anleggsområde i BGF-beregning. Blågrønn faktor skal oppfylles for bygge- og anleggsområdet og parkområdet som helhet.

Planen skal vektlegge gode uterom og høy kvalitet på disse. Det store gårdsrommet på felt A og D skal opparbeides som et frodig parkrom med en naturlig karakter. Som en del av overvannshåndteringen for området skal det etableres regnbed langs yttersidene av gårdsrommet. Langs regnbedene skal det være en stor grad av beplantning som vil bidra til å skape en frodig beplantningssone som en ramme rundt gårdsrommet. I tilknytning til regnbedene skal det tilrettelegges for opphold og i midten av gårdsrommet etableres det større, åpne flater, tilrettelagt for ulik aktivitet.

Det skal plantes hjemmehørende arter. Det skal velges tidligblomstrende arter for å hjelpe lokale insekter i en kritisk periode. Det skal plantes trær som skal kunne vokse seg store og gamle, ved å avsette plass til stor og vid krone samt stort jordvolum. Artsvalg, jordoppbygging mm som optimaliserer trærnes vekstvilkår og sikrer riktig drenering mm skal vurderes av arborist.

I gjennomsnitt skal min. 40 % av gavlveggenes fasadelengde på felt A, D, E og F (rundt det store gårdsrommet) beplantes med klatreplanter.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en landskapsplan. Landskapsplanen skal også vise en detaljert plan for beplantning.

Uteareal til kjøring, varelevering og parkering skal reduseres til det som er funksjonelt nødvendig. Utearealet som ikke benyttes til disse formål skal opparbeides som grøntareal. Kjørearealer og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy skal utformes slik at de fremstår som en integrert del av utearealet.

Det tillates ikke porter, gjerder, og andre stengsler som hindrer ferdsel og opphold.

Private uteoppholdsarealer tilknyttet den enkelte bolig skal skjermes/avgrenses fra offentlig vei og felles utearealer.

2.2.4 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon, tykkelse på vekstlag, opparbeidelse av oppholdsarealer, overvannshåndtering, avfallshåndtering, lekearealer, sykkelparkering, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og forstøtningsmurer. Planen skal også vise gangforbindelser, avkjørsler, atkomst og kjøreveier for utrykningskjøretøy.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Det tillates bygget ut i byggetrinn. Utearealene skal opparbeides samtidig med utbygging av tilliggende felt/byggetrinn, og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn takplan i målestokk 1:200 som viser hele takflaten, og redegjør for opparbeidelsen av utearealer og materialbruk på takflaten.

2.2.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:

- Maks 35 % leiligheter med 35-50 m^2 BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nord-øst. Leilighetsfordelingen skal gjelde for planområdet som helhet.

2.2.6 Parkering

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

Bil: Fra 0,4 plasser til 0,6 plasser pr. 100 m^2 bolig.

Sykkel: 3 plasser per 100 m^2 bolig.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Det skal i tillegg etableres 6 sykkelparkeringsplasser pr. 10 årsverk i barnehage.

Alle parkeringsplasser skal legges i garasjeanlegg under terreng, som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Det skal ikke etableres bilparkeringsplasser for næring. Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Det skal legges til rette for lading av elbiler i parkeringsanlegget og 40 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for elbillading på et senere tidspunkt.

For boligene skal minst 50 % av sykkelplassene etableres innendørs, eventuelt i sykkelboder på terreng. Minst 5 % av sykkelparkeringsplasser innendørs skal være store nok for transport- og familiesykler. Det skal være muligheter for lading av el-sykler i kjeller. Tilknyttet areal for innendørs sykkelparkering skal det avsettes areal for vask og reparasjon av sykkel.

2.2.7 Støy

Det tillates bebyggelse i gul støysone under følgende forutsetninger:

Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, og minimum et soverom skal vende mot stille side.

Støy ved boenheter ensidig vendt mot gul støysone:

Fra og med 2.et. tillates 33 boliger, ensidig orientert mot gul støysone langs Sinsenveien dersom det kan tilbys balkonger/annet åpent volum med støynivå under 55 dB foran vindusåpninger for halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom i leilighetene. Forøvrig gjelder kommuneplanens bestemmelser om støy.

Det skal tilbys bruksmessige egnede private eller felles uteoppholdsarealer med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16.

2.2.8 Renovasjon

Renovasjonsløsning for bolig skal løses med nedgravde avfallsbrønner innenfor formål bebyggelse og anlegg. Nedkast skal plasseres slik at det ikke virker dominerende i uterom, og vanskeliggjør frisikt eller ferdsel.

Plassering og dimensjonering skal forelegges renovasjonsetaten for uttalelse og skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

2.2.9 Luftkvalitet

For best mulig luftkvalitet skal luftinntak til ventilasjonsanlegg legges så høyt som mulig og på øst- og sørøstsiden av bygningene. Det skal brukes partikkelfilter.

2.2.10 Fjernvarme

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

2.3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg felt A, C, D, E og F

2.3.1 Høyder

Innenfor regulerte høydekoter skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 4,2 m under angitt maksimal gesimshøyde, og maks 28 meter over gjennomsnittlig, framtidig terrengnivå rundt bygget. Over skjæringen (mellom ytterveggens ytre flate og takflaten) tillates kun oppført parapet/brystning, takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg. Takoppbygg kan være inntil 4,2 m høye og ha en maksimal utstrekning på inntil 30 % av den samlete takflate.

Solfangere, vindavskjermingstiltak og lignende kan tillates oppført på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 2,8 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, og skal trekkes minimum 1,5 m inn fra fasadeliv.

Rekkverk for takterrasse (til boliger) kan bygges over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Rekkverk skal være transparente / ha åpen struktur/utførelse eller utføres som en del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk. På takterrasser tillates plantekar og annen møblering med høyde inntil 1,5 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, samt pergolaer med høyde inntil 2,2 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.

2.3.2 Plassering

Det tillates utkragede balkonger. Balkonger kan krage utenfor byggegrense med inntil 2,5 m fra vegglivet innenfor formålsgrense. Balkongenes andel av fasadelengde skal utgjøre maks 70%. Det tillates innglassing av balkonger

2.4 Felt A og D - Boligbebyggelse

Felt A og D reguleres til boligformål.

I gårdsrommet på Felt A og D tillates det å benytte høydeforskjellen til etablering av et felleshus/drivhus/sykkelparkering eller lignende som integreres i terrenget. Dersom dette etableres skal det være i tilknytning til gang- og sykkelvei nr. 2 og det skal ha uteareal på tak. Felleshuset medregnes ikke i BRA bolig som grunnlag for beregning av MFUA.

2.5 Felt B – Boligbebyggelse

Bygg B på felt B skal ha en karakter som avviker fra de øvrige bygningene i materialitet og formspråk. Det skal etableres tak med skrå flater. Maks gesimshøyde skal være kote 146,00, og maks mønehøyde skal være kote 149. Mønet skal plasseres asymmetrisk for å ta hensyn til solforhold for uteareal mot nord på naboeiendom. Balkonger på bygg B tillates ikke å krage utover byggegrensen.

Det skal etableres fellesareal tilsvarende minimum 25 % av BRA av 1. etasje. Fellesarealet skal etableres i 1.etasje og det skal henvendes mot parken og gatetunet.

2.6 Felt E og F – Bolig/forretning/kontor/bevertning

Forretninger, kontor og bevertning tillates på gatenivå i plan 1 mot og med inngang fra Sinsenveien. Det tillates totalt maks 1400 m^2 oppført som annet enn boligbebyggelse. Av dette skal forretninger maks utgjøre 800 m^2 BRA og forretninger skal ikke være større enn 550 m^2 BRA pr. bruksenhet.

Vinduer til næringslokaler skal ha maksimum 20 % foliering, skal ikke være i mørkt glass og skal ha et inviterende uttrykk.

Langs hoveddelen av fasaden mot Sinsenveien skal det opparbeides en forhagesone på ca. 2 m bredde. Det tillates at sonen brytes opp med plasser foran inngangspartiene for sykkelparkering og opphold i tilknytning til innganger og eventuelle forretninger, kontor og bevertning.

Langs Sinsenveien tillates det etablert utkragede partier på inntil 2 meter fra veggliv. Det tillates at inntil 20 % av fasaden krager utover byggegrensen, men innenfor formålsgrensen.

Nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg skal utformes som en del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Tilhørende støttemurer og fallsikring skal utformes slik at de blir en naturlig del av grøntstrukturen.

2.7 Felt C – Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/barnehage

Det skal avsettes minimum 700 m^2 BRA til barnehage i bygg C. Det skal avsettes uteareal til minimum 72 barn og minimum 19,2 kvm MUA pr. barn (tilsvarende 80% av normen). Arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes som uteareal. Barnehagen skal plasseres i 1. og 2. etasje med inngang fra torget. 1. og 2. etasje på bygg C skal være inntrukket. Fri høyde under overdekte deler av barnehagens uteareal skal være minimum 6,5 m. Inntil 30 % av barnehagens uteareal tillates overdekket. Ved vår og høstjevndøgn skal solbelyst uteareal i barnehagen være minimum 50 % mellom kl. 09 og 15.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater, hovedsakelig i naturlige materialer, og det skal tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for grupper, på tomannshånd og individuelt. Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboerne etter barnehagens åpningstid.

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

3.1 Fortau

Fortau skal være offentlig. Byggeplan for offentlig fortau skal forelegges Bymiljøetaten til godkjenning og sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for første byggetrinn.

3.2 Torg

Området merket torg på plankartet er felles for gnr. 83 bnr. 1, 15, 33, 517, 518 og skal opparbeides allment tilgjengelig. Boligene i bygg som ligger med langsiden mot torget skal ha inngang fra torget. Torget skal suppleres med møblering for opphold, belysning og innslag av vann og/eller vegetasjon. Kunst eller lignende tillates forutsatt at god tilgjengelighet ivaretas. Torget skal utformes med god materialkvalitet i betong, gatestein eller annet belegg utenom asfalt. Det skal være en differanse i materialitet mellom

torget og gatetun og gang- og sykkelveier. Det tillates inntil 15 sykkelparkeringsplasser på torget, disse skal være forbeholdt barnehagen. Det tillates to biloppstillingsplasser for korttidsparkering på torget.

3.3 Gang-/sykkelvei

Gang- og sykkelveiene er felles for felt A, B, C, D, E og F og skal opparbeides som allment tilgjengelig areal og tillates ikke overdekte. Mot gang- og sykkelvei nr. 2 tillates det kun etablert balkonger mot gang- og sykkelveien på fasadene på felt A og F, og kun på de to øverste etasjene. Innenfor formål avsatt til gang- og sykkelvei nr. 1, 2 og 3 skal det etableres gang- og sykkelveier som vist på plankart. Gang- og sykkelvei nr.1 skal ha en bredde på minimum 4,5 m fra eiendomsgrensen i sør, nr.2 skal være minimum 5,5 m bred og nr. 3 minimum 3,5 m bred.

3.4 Gatetun

Gatetun skal være offentlig.

Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk. Hoveddekket skal utføres med god materialkvalitet og skal enten være betong, /belegg, gatestein eller annet belegg utenom asfalt.

Gatetunet skal utformes for lav kjørehastighet, og det skal etableres trafikksikkerhetstiltak. Kjørebanen skal ikke være rettlinjet, og det skal ikke være nivåforskjeller. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, fast møblering og installasjoner for lek. Det skal etableres minst 20 sykkeloppstillingsplasser. Det er ikke tillatt med biloppstilling i gatetunet.

Byggeplan skal forelegges Bymiljøetaten til godkjenning og sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for første byggetrinn. Det skal samtidig foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten. Byggeplanen skal vise belegg, kotehøyder, trafikksikkerhetstiltak, sykkelparkering, faste utemøbler og installasjoner og eksisterende og nye trær, sammenheng og avgrensning mot videre trasé.

Sammen med søknad om gatetun skal det sendes inn belysningsplan.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Grønnstruktur – Park

4.1.1 Utforming

Parken skal være offentlig, og utformes for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå, men med ungdom som en prioritet.

Parken skal fremstå med en overordnet grønn karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, som har mulighet til å vokse seg store. Det skal etableres naturhermende biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Overvann skal brukes som et element for opplevelse og økologi i utformingen av utearealene.

Parken skal utformes med minst ett sammenhengende areal som har tilstrekkelig størrelse for ulik fysisk aktivitet. I tillegg skal det opparbeides områder med utforming og møblering som legger opp til opphold og rolig rekreasjon. Et mindre område av parken kan opparbeides med torgmessig utforming.

Eventuelle terrengsprang skal utformes bevisst for opphold, aktivitet, eller andre funksjoner som kan aktivisere parken. Parkens avgrensning skal markeres.

Det skal etableres en forbindelse med hardt dekke og med minimum 3,5 m bredde gjennom parken fra interngate i nord, som vist i Veiledende plan for offentlige rom – Løren og Økern, til Kanonhallveien i sør.

Belysning skal gi parken en stedegen identitet og fremheve parkens kanter. Belysningen skal i hovedsak skje gjennom belysning av overflater, og skal ikke være blendende.

4.1.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende boligbebyggelse.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten, og det skal samtidig foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

5 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (pbl. §12-7)

5.1 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park, skal det vedlegges rapport som dokumenterer forhold for biologisk mangfold, herunder insekter, og lister opp mulige tiltak.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

- en samlet plan for hele den offentlige parken (Lille Løren Park) og Børsteveien fra Peter Møllers vei til Sinsenveien i målestokk 1:250
- en illustrasjonsplan for vann- og vegetasjonshåndtering for hele planområdet.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Opparbeidelse av tiltak utenfor planområdet:

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Løren Aktivitetspark med flerbrukshall på gnr. 124 / bnr. 199
- Sinsenveien fra Lørenveien til Dag Hammarskjølds vei.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Opparbeidelse av tiltak innenfor planområdet:

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A, D, E eller F skal fortau med gatetrær langs Sinsenveien være ferdig opparbeidet innenfor planområdet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 210 boliger skal barnehagen i felt C og uteområdet til barnehagen være ferdig opparbeidet.

Før det gis siste midlertidig brukstillatelse for det siste bygget av bygg, A1, B, C, eller F skal Gatetun være ferdig opparbeidet

Før det gis siste midlertidige brukstillatelse for det siste bygget av bygg E eller D skal midlertidig avkjørsel og nedkjøringsrampe mellom felt E og F fjernes.

Før det gis siste midlertidige brukstillatelse for det første bygget i felt B og felt C skal offentlig park (Lille Løren Park) være ferdig opparbeidet innenfor planområdet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg D og bygg E, skal Gang/sykkelveg 1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg A2 og bygg F, skal Gang-/sykkelveg 2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

Blågrønne (vann- og vegetasjons-) tiltak skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble

egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.10.2021 sak 266.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.10.2021.

LOVDATA

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

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021
Publisert	Avd I 1997 Nr. 14
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Kapitteloversikt:

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

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

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

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

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

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

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

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

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

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

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

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

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. *Verkeområde*

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

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

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

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

§ 1a. *Burettslagbustader*

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

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

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

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

§ 1b. *Eigarseksjonssameige*

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

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

§ 2. *Partane*

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

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

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

§ 3. *Avtalen*

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

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. *Tilhøvet til anna lovgjeving*

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

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

§ 5. *Vågnaden for sending av melding*

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

§ 6. *Skadebotansvar*

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

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

§ 6 a. *Bruk av elektronisk kommunikasjon*

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

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

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. *Utføring og materialar*

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

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

§ 8. *Plikt til fråråding*

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

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

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

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

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

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

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

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

§ 10. *Tida for utføring*

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

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

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

§ 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

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

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

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

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

§ 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14. *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

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

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

§ 15. *Overtakingsforretning*

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

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på
a. føresegna i første punktum i leddet her,
b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

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

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

§ 16. *Seinare synfaring*

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

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

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. *Forseinking*

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

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren
a. krevje dagmulkt etter § 18,
b. heve avtalen etter § 20,
c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
d. halde attende vederlag etter § 24.

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

§ 18. *Dagmulkt*

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

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

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

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

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot
a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

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

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. *Heving*

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

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

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

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

§ 21. *Verknadene av heving*

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

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

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

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

§ 22. *Skadebot ved heving*

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

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

§ 23. *Lemping av ansvar*

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

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

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

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. *Mangel*

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

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

§ 26. *Manglande opplysningar*

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

§ 27. *Urette opplysningar*

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

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

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

§ 28. *Tidspunktet for mangelsvurderinga*

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

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

§ 29. *Forbrukarens krav som følgje av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

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

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

§ 30. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

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

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

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

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

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

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

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

§ 32. *Retting av mangel og skade*

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

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

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

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

§ 33. *Prisavslag*

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

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen

medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. *Heving*

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

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

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

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

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

§ 35. *Skadebot ved mangel*

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

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

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

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

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

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

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

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

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

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

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

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

§ 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

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

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

§ 39. *Rettsmangel*

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

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

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

§ 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

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

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. *Fastsetjing av vederlaget*

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

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

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

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

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

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

§ 42. *Justering for endringar og tilleggsarbeid*

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

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast
a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

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

§ 43. *Tilleggsvederlag i andre tilfelle*

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

§ 44. *Vederlag for førebuing m.m.*

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

§ 45. *Vågnaden for ytinga*

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

§ 46. *Betalingstid*

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

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

§ 47. *Forskotsbetaling*

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

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

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

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

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

§ 48. *Rekning, sluttoppgjer og gebyr*

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

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

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

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

§ 49. *Deponering av omtvista vederlag*

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

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

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

§ 50. *Forbrukarens medverknad*

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

§ 51. *Tilleggsfrist*

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom
a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

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

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. *Avbestilling*

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

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

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

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

§ 53. *Avbestilling som omfattar rett til grunn*

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

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom
a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

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

§ 54. *Avbestillingsgebyr*

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

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. *Entreprenørens krav ved forseinking*

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

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

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

§ 56. *Stansing av arbeidet*

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

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

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

§ 57. *Heving*

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

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

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

§ 58. *Verknadene av heving*

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

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

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

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

§ 59. *Rente og skadebot for rentetap*

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

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. *Langvarig avbrot*

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

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

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

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

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. *Verkeområdet for kapitlet*

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

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

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

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

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

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

§ 63. *Reklamasjon*

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

konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

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

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. *Tvisteløysing*

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

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

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

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. *Endringar i andre lover*

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. *Ikraftsetjing*

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

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

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

PORTRETT.PDF

Sinsenveien 49C

Nabolaget Løren - vurdert av 402 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	16 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Kuben videregående skole	23 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	3 min 0.2 km
Løren T Linje 4	8 min 0.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	9 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

BARNEHAGER

Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.4 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	4 min 0.4 km
Sinsen barnehage (1-5 år) 133 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sinsenveien	2 min
Rema 1000 Lørenveien	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Løren Torg	7 min
Apotek 1 Løren Torg	7 min
Vinmonopolet Carl Berner	13 min

SPORT

Kruttverksveien balløkke	4 min
Sinsenparken	6 min
EVO Løren	5 min
STERK treningssenter	7 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Leil. nr. 306, Sinsenveien 49A
Gnr. 83 Bnr. 546 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0492

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Jørgen Ek
Telefon / Mobil: / 94 85 35 04
E-post: jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater