



Nordahl Bruns gate 5

— Velkommen til

Nordahl Bruns gate 5



— St. Olavs plass/St. Hanshaugen

10 nyrenoverte 2-5-roms leiligheter med moderne standard, i ærverdig bygård fra 1890. Heis* og balkong*. Sjelden sjanse!

Eieform

Eierseksjon

Tomt

674,7 kvm, eiet

E-post

s.horgen@nordvikbolig.no

Telefon

404 67 648

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto

E-post

t.kiligitto@nordvikbolig.no

Telefon

476 46 439

Megler

Stine Lilly Horgen







Om prosjektet

- Velkommen til Nordahl Bruns gate 5, en klassisk bygård fra 1890 med 10 nyrenoverte leiligheter fordelt på første til femte etasje. De lyse, luftige leilighetene planlegges ferdigstilt og innflyttingsklare fjerde kvartal i 2027, perfekt for den som ønsker å bo midt i en av Oslos mest sjarmerende og levende bydeler.
- Leilighetene spenner fra 2-roms til 5-roms, med andre ord utmerket for både de nyetablerte og barnefamiliene. Bygget får heis fra 1. etasje til 4. etasje, balkonger mot bakgårdsidyll i alle leiligheter i 2. til 4. etasje, samt takterrasse i en stor loftsleilighet. Byggets sjel blir godt bevart, men leilighetene fremstår helt nye (TEK 17) med lyse overflater, enstavs parkettgolv, lekre kjøkken i klassisk stil og delikate bad med smakfull innredning.
- Den ærverdige bygården fra 1890 ligger i et særdeles populært og hyggelig boligområde, og får nå 10 nyrehabiliterte leiligheter med moderne standard, samtidig som byggets karakter og estetikk blir godt bevart.
- Bakgården blir oppgradert til en rolig idyll, fasadene mot gaten rehabiliteres og taket får ny tekking, slik at det hele fremstår standsmessig og velholdt. Leilighetene i 2. til 4. etasje får balkong mot bakgårdsidyllen, mens den største loftsleiligheten blir gjennomgående og får en herlig takterrasse. Leilighetene i femte etasje blir en 3-roms og en 4-roms.
- Første etasje får to leiligheter, en 2-roms og en 3-roms, begge lyse og luftige med gjennomgående planløsning. Andre etasje, tredje etasje og fjerde etasje får en 3-roms og en stor 5-roms leilighet, alle gjennomgående med hver sin balkong på ca. 3,5 kvm og 4 kvm. benkeplate i kompositt av typen White sky og vaskekum i stål fra Franke eller tilsvarende. Alle skap og skuffer leveres med demping, veggskapene får push-open-funksjon og det monteres Led-skinne eller spotter som benkebelysning under overskapene.





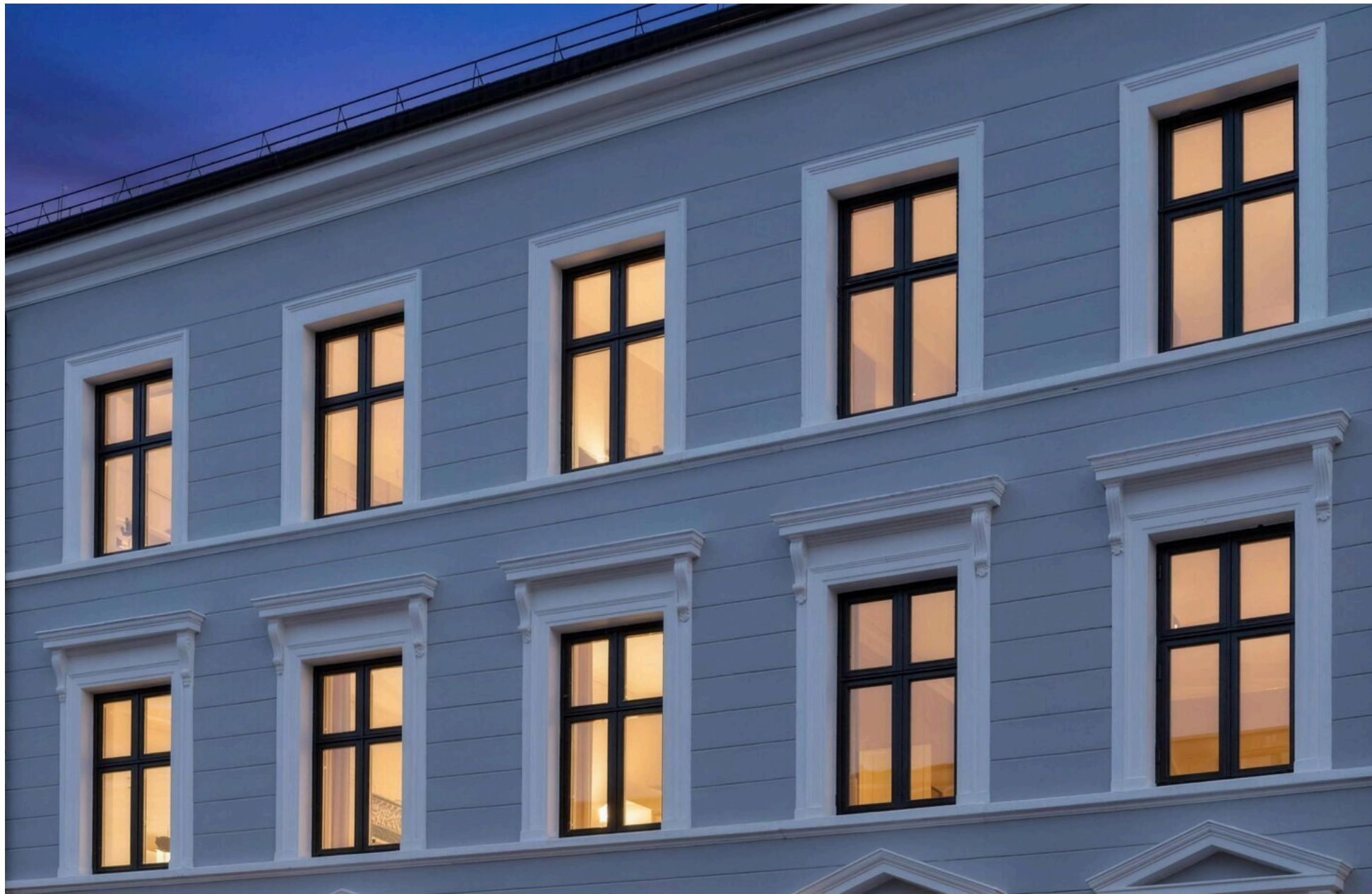












Alle bilder i denne salgsoppgave er
illustrasjonsbilder og kan fravike fra
endelig leveranse.



Informasjon

Nordahl Bruns gate 5

Nøkkelinformasjon

Oppdrag

5-5013/26

Prosjektets navn

Nordahl Bruns gate 5

Adresse og betegnelse

Gnr 208, bnr 450 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Nordahl Bruns Gate 5 AS

Prisinformasjon

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter, parkeringsplasser og boder uten forutgående varsel. Det tilkommer 2,5 % dokumentavgift på kjøpesummen.

Arealer

Det tas forbehold om at det kan bli endringer og arealavvik som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt, rådgivere og under utførelse. Slike avvik skal ikke anses som mangel.

Forklaring av arealbegrep:

BRA (bruksareal): Boligens samlede areal innenfor omsluttende vegger (yttervegger/skillevegger).

BRA består av:

- BRA-i: Boligens interne bruksareal innenfor omsluttende vegger (yttervegger/skillevegger), inkludert innvendige vegger, boder, sjakter etc.
- BRA-e: Ekstern bruksareal, for eksempel bod som ikke er direkte tilknyttet boligen (innvendig adkomst).
- BRA-b: Areal av innglasset balkong.
- TBA: Areal av terrasse og balkonger som er tilknyttet boenheten.

Prosjektbeskrivelse

Beliggenhet

Nordahl Bruns gate 5 har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i hjertet av Oslo, midt mellom St. Hanshaugen, Vulkan og sentrum. Her bor du i en av byens mest etablerte og levende bydeler, med parker, restauranter, kulturtilbud, butikker og hverdagsfunksjoner rett utenfor døren. Samtidig oppleves adressen tilbaketrukket og skjermet når du kommer hjem. St. Olavs plass ligger like i nærheten, mens Nationaltheatret og Flytoget nås på få minutter. Vulkan, Bislett og Grünerløkka ligger også innen kort gangavstand. St. Hanshaugen byr på en særegen kombinasjon av urbant byliv og grønne omgivelser. Noen minutters gange unna ligger populære St. Hanshaugen park med frodige grøntområder, turstier, lekeplasser, uteservering og flotte muligheter for rekreasjon året rundt. I tillegg ligger Slottsparken, Idioten, Stensparken, Ildalen park og Kristparken i nærområdet.

Fra boligen er veien kort til Akerselva, hvor turveien inviterer til fine turer gjennom byen og videre forbi Nydalen og Frysja helt opp mot Maridalsvannet. For den

aktive finnes et rikt utvalg av treningstilbud i området, blant annet Bislett Bad & Trening, fotballbane, svømmehall, tennisanlegg og skøytebane om vinteren. Bislett stadion byr på både utendørs friidrettsanlegg og innendørs løpebane, og det er kort vei til flere treningssentre samt Tufteparken i St. Hanshaugen park.

Området er rikt på opplevelser innen kultur, uteliv, mat og drikke, med et stort utvalg av hyggelige kafeer, restauranter og serveringssteder. Populære Gutta på Haugen ligger i nærheten, og på Vulkan venter blant annet Mathallen og et levende restaurant- og kulturmiljø. Fra St. Olavs plass og Nationaltheatret til Akerselva, Vulkan og St. Hanshaugen – store deler av det Oslo har å by på, utspiller seg innen få minutters gange.

Beliggenheten gir samtidig svært gode forbindelser til resten av byen. Enten du foretrekker å gå, sykle eller benytte kollektivtransport, er Nordahl Bruns gate 5 et ypperlig utgangspunkt for en enkel og urban hverdag, med sentrum, utdanningstilbud, handel, teater, kultur og et av byens viktigste kollektivknutepunkter lett tilgjengelig.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Extra, Kiwi og Rema 1000, hvor førstnevnte ligger ca. 3 minutter unna til fots. Gutta på Haugen har et unikt utvalg av kvalitetsråvarer, og holder åpent hver dag hele uken. På Røtter finner du et godt utvalg av økologisk mat og kosmetikk. Området byr også på en rekke kaffebarer og spisesteder.

På St. Hanshaugen ligger også St. Hanshaugen senter og Kiellands hus, med blant annet apotek, Vinmonopolet, dagligvare og post i butikk. Det er ellers kort vei til Ringnes senter og de unike handelsgatene på Grünerløkka. På drøye 15 - 20 minutter når man også Bogstadveien, Hegdehaugsveien og flere handlegater i

sentrum.

Området har et godt kollektivtilbud via buss og trikk. Nærmeste holdeplass er Nordahl Bruns gate, som ligger rett utenfor bygget. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Majorstuen, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Fra leiligheten er det gangavstand til OsloMet, samt kort vei til Blindern, Universitetet og Tannlegehøyskolen.

Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, som blant annet Oslo Katedralskole, Munch videregående skole og Oslo Kristelig Gymnasium, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Fellesarealer

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Kjøper aksepterer at utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Inntil samtlige arbeider på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, brakker, skilt, rigg og utstyr mv.

Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiet, ved styret, overtar fellesarealet på vegne av seksjonseierne og herunder også på vegne av kjøper. Ved signering av denne kontrakten gir kjøper styret fullmakt til å overta fellesarealer.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Det antas/estimeres at overtakelse kan finne sted i løpet av andre halvår 2027. Dette forutsetter at samtlige av selgers forbehold iht pkt. 3 er oppfylt innen

15.01.2027. Ved senere oppfyllelse av nevnte forbehold, og følgelig senere oppstart av byggearbeidene, endres antatt/estimert overtakelsestidspunkt minst tilsvarende.

Antatt/estimert overtakelsestidspunkt ovenfor er ikke en avtalt frist for overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 10.

Antatt/estimert overtakelseskvartal vil bli meddelt kjøper med cirka 2-3 måneders varsel. Endelig overtakelsesdato vil meddeles kjøper skriftlig senest 2-3 uker før overtakelse, og det er kun denne konkrete datoen som skal anses som avtalt overtakelsesdato mellom partene. Det er først ved brudd på denne konkrete avtalte overtakelsesdatoen at kjøper kan hevde forsinkelse.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge på overtakelsestidspunktet. Før overtakelse gjennomføres, forplikter selger seg til å ta kontakt med megler for å få bekreftet at fullt oppgjør er innbetalt.

Utbyggers forbehold

Selger tar forbehold ihht. bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum, om at følgende er oppfylt før oppstart av byggearbeider:

Endringsmelding for byggesaken med saksnummer 2025/13894

kommunen gir igangsettingstillatelse for byggearbeider, og at denne ikke blir påklaget

endelig beslutning om igangsetting i selgers styre

åpning av byggelån for samtlige byggefaser

Med «oppstart av byggearbeider» menes i denne kontrakten oppstart av arbeidene under totalentreprisen for ombygging av eiendommen. Miljøkartlegging, miljøsanering (herunder asbestsanering), rivning av innvendige ikke-bærende bygningsdeler, opprydding og andre forberedende arbeider regnes ikke som oppstart av byggearbeider, og utløser ikke plikt til å stille garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Dersom selger ikke har strøket alle forbehold innen 15.01.2027 fristilles kjøper fra kjøpekontrakten uten at partene har noen krav mot hverandre.

Salgsinformasjon er ikke bindende for detaljutforming, løsninger, materialer, produkter og farger. Presentasjoner, bilder, planer, utomhusplan og skisser i salgsinformasjon er av illustrativ karakter, og kan avvike fra ferdigstilt prosjekt. 3D bildene er kun ment som illustrasjoner. Dersom selger anser det som nødvendig eller hensiktsmessig, kan selger foreta endringer fra salgsinformasjonen.

Selger kan ikke utføre endringer som reduserer forutsatt standard. Det tas forbehold om at det kan bli endringer og arealavvik som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt, rådgivere og under utførelse. Slike avvik skal ikke anses som mangel.

Ved motstrid mellom tegninger, skisser, bilder og leveransebeskrivelse/romskjema,

er det leveransebeskrivelsen/romskjema som gjelder. Ved motstrid mellom kjøpekontrakt og andre kontrakts- og/eller salgsdokumenter, er det kjøpekontrakten som gjelder.

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å foreta endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for forsvarlig gjennomføring av prosjektet, herunder endringer som følge av offentlige pålegg, tekniske løsninger eller materialtilgjengelighet. Slike endringer skal ikke forringe den generelle standard.

Som følge av at prosjektet er en rehabilitering av en eksisterende bygård, kan det oppstå avvik i mål og flater sammenlignet med nybygg.

Det kan også bli avdekket forhold i eksisterende bygningsmasse under riving som krever tilpasning av løsninger. Tegninger og illustrasjoner i prospekt viser forhold som ikke er med i leveransen, og avvik vil kunne forekomme i forhold til plan- og fasadetegninger og den ferdige bebyggelsen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderober, fargevalg og materialvalg.

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet, og endelig plassering bestemmes av hva som er hensikts og funksjonelt nødvendig. Sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner er ikke inntegnet endelig, og det må påregnes mindre justeringer. Nedforinger og innkassinger kan forekomme uten at dette er tegnet inn på salgstegning.

Det tas forbehold om myndighetenes endelige godkjenning av prosjektet. Boligen er en del av en totalrehabilitering av en bygård oppført ca. 1890. Boligen leveres i henhold til de krav som følger av byggetillatelsen for tiltaket, og ikke

nødvendigvis etter kravnivået for nybygg i byggt teknisk forskrift (TEK17). Dette gjelder blant annet lydisolering, energi, tilgjengelighet og takhøyder.

Deler av eksisterende konstruksjoner, trapperom og fasader beholdes. Kjøper må påregne at gulv, vegger og himlinger kan ha skjevheter og ujevnheter, og at det kan forekomme knirk i gulv. Slike forhold som er normale for bygningens alder og byggemåte, utgjør ikke en mangel.

Bygningen er miljøkartlagt, og miljøfarlige materialer saneres i henhold til gjeldende regelverk før ombygging.

Kjøper er kjent med at prosjektert heis i bygget ikke oppfyller kravene i TEK17 og klassifiseres som løfteplattform. Heisen går fra 1. til 4. etasje og ikke til byggets 5. etasje.

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

Forsikring

Kjøper må innbiforsikring til overtakelse. Bygningsforsikring vil bli etablert i regi av sameiet via forretningsfører.

Selger har plikt til å holde bygningen forsikret frem til overtakelsen, hvoretter kjøper/sameiet har forsikringsansvaret for bygningen.

Leveransebeskrivelse

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf.

eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking vil bli utført av selger og energiattest skal foreligge før overtagelse. Dersom selger ikke fremlegger energiattest, kan kjøper få utarbeidet energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Økonomi

Fellesutgifter

Felleskostnader per leilighet er estimerer og basert på budsjettet til sameiet vedlagt salgsoppgave.

Disse inkluderer kommunale avgifter, forsikring av bygningsmasse, forretningsførsel, revisjon, nettilgang (ønsket abonnement mot pristillegg), vedlikehold, strøm til fellesarealer og generell drift av eiendommen.

Kostnadene er beregnet på gjeldende prisnivå. Det må påregnes en justering av disse ved overtagelse. Felleskostnadene kan også variere som følge av beslutning om innkjøp av tjenester som bestemmes på konstituerende styremøte med kjøperne.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Strøm
- Innboforsikring for den enkelte bolig
- Internettabonnement

Sameiet

Organisasjonsform

Leilighetene blir del av et eierseksjonssameie.

Sameiets planlagte navn: Sameiet Nordahl Bruns gate 5

Forretningsfører: USBL

I forbindelse med opprettelse av sameiet vil styret i sameiet bestå av representanter fra selger. Etter innflytting holdes møte hvor det velges styre blant kjøperne.

Forretningsfører

USBL

Informasjon om fellesgjeld

Det vil ikke være fellesgjeld i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til vedtekter følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i disse, da de sier noe om kjøpers forpliktelser overfor sameiet. Vedtektene vil bli vedtatt i forbindelse med første årsmøte i sameiet/borettslaget, endringer kan dermed forekomme.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/450:

04.11.1872 - Dokumentnr: 920014 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

13.02.1976 - Dokumentnr: 502801 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.02.1976 - Dokumentnr: 502802 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.09.2026 - Dokumentnr: 1122438 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

14.11.1872 - Dokumentnr: 900120 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA ULLEVÅLSVN 9B - UTGÅTT

19.08.1991 - Dokumentnr: 42262 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:67
Rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av
forskjellige slag samt rett til adkomst m.v. Kan bare
slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom
og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2006 - Dokumentnr: 423999 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:67
erklæring om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2006 - Dokumentnr: 477515 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:454
bestemmelse om bruk av gårdsrom.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

30.11.2006 - Dokumentnr: 596629 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:808
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Eiendoms- og
byfornyelsesetaten.

02.04.2007 - Dokumentnr: 302304 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:24
Bestemmelse om bruk av gårdsrom.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2007 - Dokumentnr: 364396 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:806
Bestemmelse om bruk av gårdsrom.
Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommunen ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

16.10.2007 - Dokumentnr: 831143 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:958
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:508 Bnr:17
Bestemmelse om bruk av gårdsrom.
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om ledninger.
Bestemmelse om adkomst.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2008 - Dokumentnr: 554900 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:15

Bestemmelse om bruk av gårdsrom

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om ubebygget areal ikke blir brukt til parkering

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2008 - Dokumentnr: 555010 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:457

Bestemmelse om bruk av gårdsrom

Bestemmelse om ubebygget areal ikke blir brukt til parkering

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Selger skal fremskaffe ferdigattest. Boligen kan likevel overtas av kjøper dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale kjøpesummen eller overta boligen før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler at kjøper holder tilbake deler av kjøpesummen, tilsvarende forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen/fremskaffe ferdigattest. Av den midlertidige brukstillatelsen skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår før ferdigattest kan utstedes. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen utløper.

Overtagelse kan ikke gjennomføres dersom midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke foreligger. Blir overtakelsen forsinket som følge av manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan kjøper ha rett til dagmulkt. Overtakelse uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse frarådes, da det ikke er lov å ta boligen i bruk. Velger kjøper likevel å overta boligen, mister kjøper muligheten til å kreve dagmulkt.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Garantibeskrivelse

Avtaler mellom forbruker og entreprenør om kjøp av ny bolig under oppføring reguleres av bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12.

Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Dersom kjøper ikke er forbruker, eller boligen er ferdigstilt på avtaletidspunktet, vil avtalen reguleres av avhendingslova, og rettigheter som følger av bustadoppføringslova vil ikke gjelde, selv om de er beskrevet i

salgsoppgaven.

Tilvalg og endringer

Endringer og tilvalg medfører tilleggsbetaling og tillegg i produksjonstid. Ved endringer eller tilleggsarbeider skal selger gi kjøper en skriftlig redegjørelse som angir endringens tidsmessige og kostnadsmessige konsekvenser. Avtale om endringer eller tilleggsarbeider skal være skriftlig, og angi størrelsen på vederlag og endring i produksjonstid.

Selger vil kreve betaling for utredninger, tegninger, utarbeidelse av pristilbud og lignende forberedelser, jf. buofl. § 44. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg innenfor entreprenørens alternative tilvalgspakker, mot tillegg i pris. Endringer vil dog være begrenset til spesifikke deler av leveransen, iht tilvalgspakkene, og endringer vil ikke tillates på øvrige forhold. Med bakgrunn i produksjonstid for boligene vil imidlertid tilvalg kun være tilgjengelig for kjøpere som kjøper leilighet før en fastsatt frist. Etter denne fristen vil det ikke være mulig å gjøre tilvalg. Tilvalgsliste blir utlevert kjøper når denne foreligger og vil inneholde informasjon om hvilke tilvalg og priser som tilbys. Eventuelle bestillinger skal skje skriftlig og innenfor de tidsfrister og øvrige rammer som selger har angitt.

Kjøper kan ikke ensidig kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med mer enn 15 %, jf. Bustadoppføringslova § 9. Manglende betaling eller sikkerhetsstillelse likestilles med betalingsmislighold. Selger har rett til å foreta endringer og tilpasninger av de prosjekterte konstruksjoner, tekniske anlegg med føringer og materialvalg dersom dette ikke reduserer eiendommens kvalitet. Slik endring kan foretas uten at det gir kjøper rett til endring av den avtalte prisen. Selger har på samme vilkår rett til å bestemme endelig utforming, utførelse og tilpasning av utomhusarealer, material- og fargevalg utvendig på bygningene

samt innvendige og utvendige fellesarealer og til å foreta endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg og/eller tilpasninger av/eller som følge av tekniske løsninger.

Avbestillinger

Ved avbestilling har selger krav på full erstatning for sitt økonomiske tap, jf. bustadoppføringslova § 53. Kjøper gjøres oppmerksom på at erstatningskravet kan bli omfattende.

Salg av kontraktsposisjoner

Denne kontrakten kan ikke transporteres uten selgers godkjenning, og gjelder individuelt for kjøper. Det gjøres oppmerksom på at en kjøper som transporterer kontrakt på slik måte, anses som profesjonell aktør. Det medfører i så tilfelle helt eget garantiansvar ovenfor ny kjøper.

Merk blant annet buofl. § 12 og § 47. Kontakt megler for ytterligere informasjon. For transport av kontraktsposisjon gjelder for øvrig følgende: Gebyr til selger kr 100.000,-.

Selger tar særskilt forbehold om at dersom kjøpers kontraktspart ikke oppfylder kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene vil selger kreve at kjøper oppfylder sine forpliktelser iht. denne kontrakt.

Betalingsbetingelser

Kjøper skal betale et forskudd på kr 100 000 - 200 000 (avhengig av leilighetstype) av avtalt kjøpesum ved kontraktsinngåelse, når selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47. Forskuddet av avtalt kjøpesum må være fri egenkapital. Det vil si at det ikke kan etableres pant i eiendommen som sikkerhet

for kjøpers forskudd.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av forskuddet.

Resterende del av kjøpesum og omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto innen overtagelse.

Renter av resterende del av kjøpesummen tilfaller kjøper frem til skjøtet er tinglyst, eventuelt selger dersom det er stilt forskuddsgaranti. Renter av omkostninger som er innbetalt tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Dersom selger har tatt forbehold som gir utsatt garantiplikt, blir kjøpers betalingsplikt og selgers plikt til å stille garantier, utsatt inntil forbeholdene er opphevet.

Tilbud på lånefinansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

Boligene selges i utgangspunktet til fastpris og etter første-mann-til-mølla-prinsippet. Selger forbeholder seg likevel retten til fritt å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

Kjøpekontrakt

Kjøpekontrakt vedlagt salgsoppgave aksepteres av kjøper uten endringer.

Lovanvendelse

Avtaler mellom forbruker og entreprenør om kjøp av ny bolig under oppføring reguleres av bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12.

Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Dersom kjøper ikke er forbruker, eller boligen er ferdigstilt på avtaletidspunktet, vil avtalen reguleres av avhendingslova, og rettigheter som

følger av bustadoppføringslova vil ikke gjelde, selv om de er beskrevet i salgsoppgaven.

Hvitvaskingsloven

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Vedlegg til kjøperkontrakt

Kjøpekontrakt vedlagt salgsoppgave aksepteres av kjøper uten endringer.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum

Finn.no per mnd. kr 5000 - estimat 7 mnd. kr. 35 000,-

Innhenting av kommunal informasjon ca. kr. 2 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar prosjekt kr 8500 a 10 oppgjør kr. 85 000,-
Tinglysing sikringsobligasjon kr. 545,-

Utlegg:

Etter nærmere avtale.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2026

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 476 46 439

Megler 2

Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 404 67 648

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

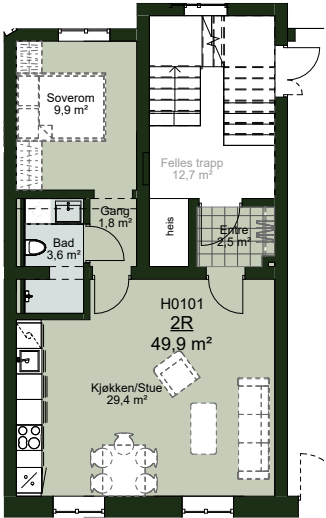
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

The background is a dark teal color with a light teal dotted grid pattern. In the four corners, there are stylized plant shapes made of small dots. Top-left: a plant with a long horizontal stem and a single vertical leaf. Top-right: a plant with a long horizontal stem and a single vertical leaf. Bottom-left: a plant with a long horizontal stem and a single vertical leaf. Bottom-right: a plant with a long horizontal stem and a single vertical leaf.

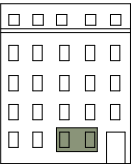
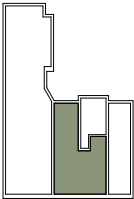
Plantegninger

H0101

Plan:	BRA-i:	BRA-e:	Sum BRA:	TBA:
1	49,9 m2	5 m2	54,9 m2	-

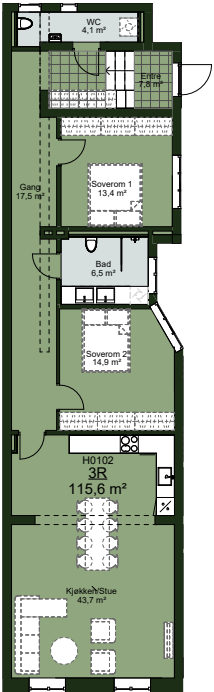


BRA-i: internt bruksareal er arealet innenfor boenheten, inklusiv innvendig bod, sjakter, ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.
BRA-e: eksternt bruksareal er arealet av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, som for eksempel bod iht. TEK 17.
TBA - Terrasse- og balkongareal er åpent areal regnet fra innside rekkverk, inklusive plantekasser.
Bruksareal (BRA): BRA-arealet er summen av internt bruksareal, eksternt bruksareal og innglasset balkong. Arealer er oppgitt i m².

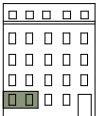
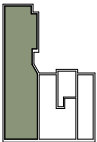


H0102

Plan:	BRA-i:	BRA-e:	Sum BRA:	TBA:
1	115,6 m2	8 m2	123,6 m2	-

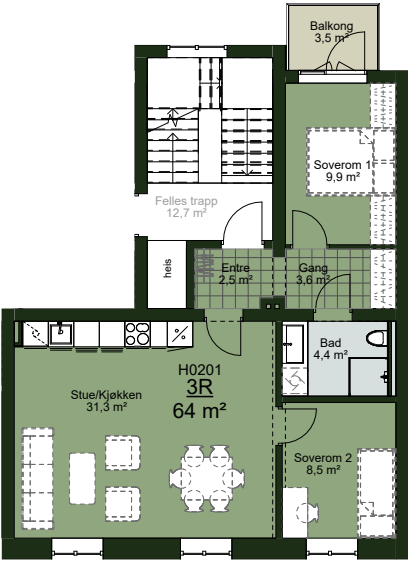


BRA-i: internt bruksareal er arealet innenfor boenheten, inklusiv innvendig bod, sjakter, ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.
BRA-e: eksternt bruksareal er arealet av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, som for eksempel bod iht. TEK 17.
TBA - Terrasse- og balkongareal er åpent areal regnet fra innside rekkverk, inklusive plantekasser.
Bruksareal (BRA): BRA-arealet er summen av internt bruksareal, eksternt bruksareal og innglasset balkong. Arealer er oppgitt i m².

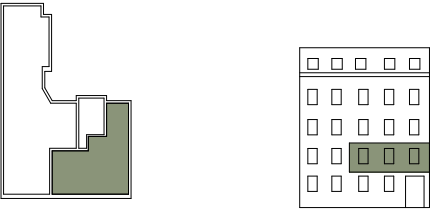


H0201

Plan:	BRA-i:	BRA-e:	Sum BRA:	TBA:
2	64 m2	5 m2	69 m2	3,5 m2

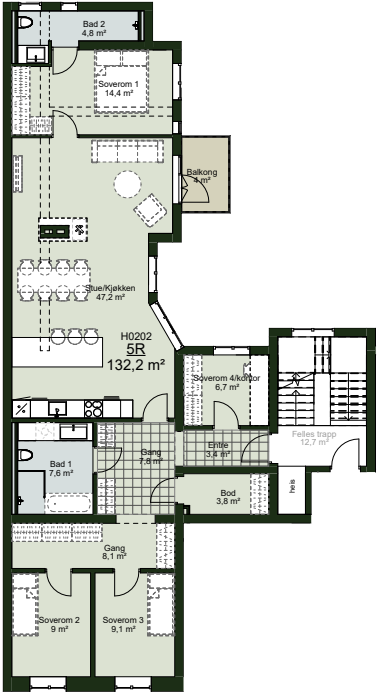


BRA-i: internt bruksareal er arealet innenfor boenheten, inklusiv innvendig bod, sjakter, ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.
BRA-e: eksternt bruksareal er arealet av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, som for eksempel bod iht. TEK 17.
TBA - Terrasse- og balkongareal er åpent areal regnet fra innside rekkverk, inklusive plantekasser.
Bruksareal (BRA): BRA-areal er summen av internt bruksareal, eksternt bruksareal og innglasset balkong. Arealer er oppgitt i m².

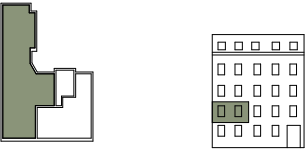


H0202

Plan:	BRA-i:	BRA-e:	Sum BRA:	TBA:
2	132,2 m2	7 m2	139,2 m2	4 m2

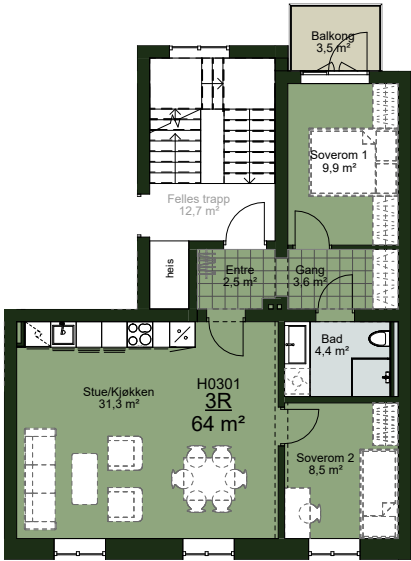


BRA-i: internt bruksareal er arealet innenfor boenheten, inklusiv innvendig bod, sjakter, ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.
BRA-e: eksternt bruksareal er arealet av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, som for eksempel bod iht. TEK 17.
TBA - Terrasse- og balkongareal er åpent areal regnet fra innside rekkverk, inklusive plantekasser.
Bruksareal (BRA): BRA-areal er summen av internt bruksareal, eksternt bruksareal og innglasset balkong. Arealer er oppgitt i m².

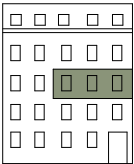
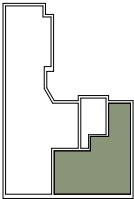


H0301

Plan:	BRA-i:	BRA-e:	Sum BRA:	TBA:
3	64 m2	5 m2	69 m2	3,5 m2

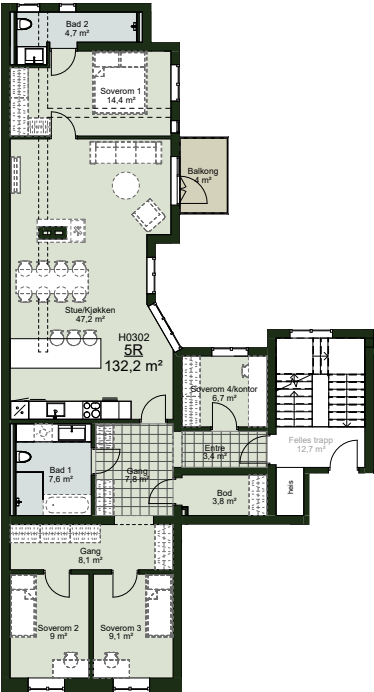


BRA-i: internt bruksareal er arealet innenfor boenheten, inklusiv innvendig bod, sjakter, ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.
BRA-e: eksternt bruksareal er arealet av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, som for eksempel bod iht. TEK 17.
TBA - Terrasse- og balkongareal er åpent areal regnet fra innside rekkverk, inklusive plantekasser.
Bruksareal (BRA): BRA-arealet er summen av internt bruksareal, eksternt bruksareal og innglasset balkong. Arealer er oppgitt i m².

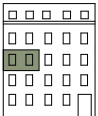
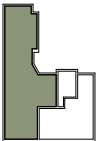


H0302

Plan:	BRA-i:	BRA-e:	Sum BRA:	TBA:
3	132,2 m2	8 m2	140,2 m2	4 m2

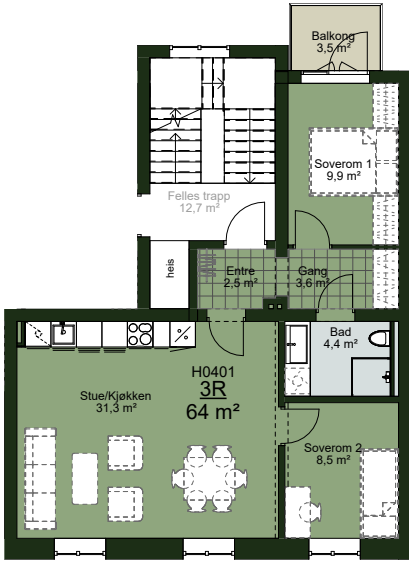


BRA-i: internt bruksareal er arealet innenfor boenheten, inklusiv innvendig bod, sjakter, ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.
BRA-e: eksternt bruksareal er arealet av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, som for eksempel bod iht. TEK 17.
TBA - Terrasse- og balkongareal er åpent areal regnet fra innside rekkverk, inklusive plantekasser.
Bruksareal (BRA): BRA-arealet er summen av internt bruksareal, eksternt bruksareal og innglasset balkong. Arealer er oppgitt i m².



H0401

Plan:	BRA-i:	BRA-e:	Sum BRA:	TBA:
4	64 m2	5 m2	69 m2	3,5 m2



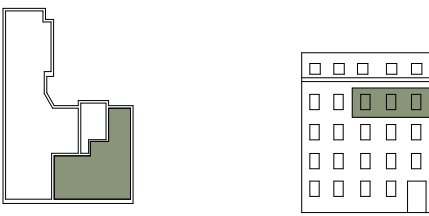
BRA-i: internt bruksareal er arealet innenfor boenheten, inklusiv innvendig bod, sjakter, ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e: eksternt bruksareal er arealet av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, som for eksempel bod iht. TEK 17.

TBA - Terrasse- og balkongareal er åpent areal regnet fra innside rekkverk, inklusive plantekasser.

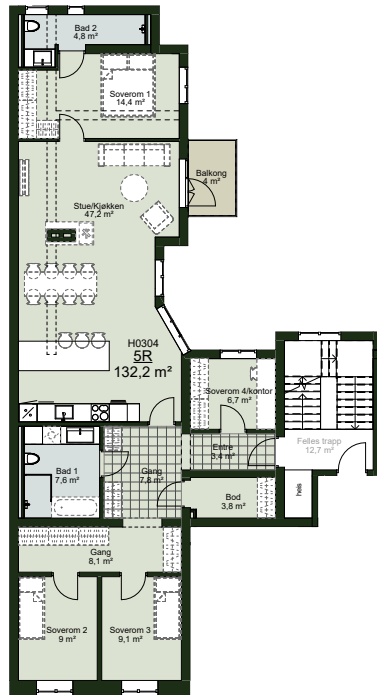
Bruksareal (BRA): BRA-arealet er summen av internt bruksareal, eksternt bruksareal og innglasset balkong. Arealer er oppgitt i m².

SKALA 1:100



H0402

Plan:	BRA-i:	BRA-e:	Sum BRA:	TBA:
4	132,2 m2	10 m2	142,2 m2	4 m2



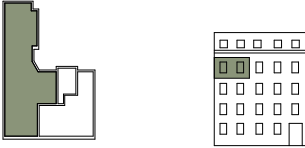
BRA-i: internt bruksareal er arealet innenfor boenheten, inklusiv innvendig bod, sjakter, ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.

BRA-e: eksternt bruksareal er arealet av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, som for eksempel bod iht. TEK 17.

TBA - Terrasse- og balkongareal er åpent areal regnet fra innside rekkverk, inklusive plantekasser.

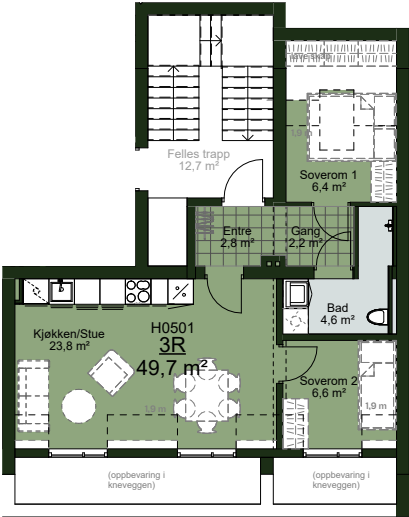
Bruksareal (BRA): BRA-arealet er summen av internt bruksareal, eksternt bruksareal og innglasset balkong. Arealer er oppgitt i m².

SKALA 1:100

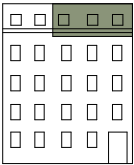
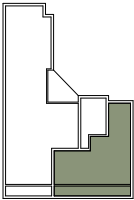


H0501

Plan:	BRA-i:	BRA-e:	Sum BRA:	GUA:	TBA:
5	49,7 m2	5 m2	54,7 m2	65,7 m2	-

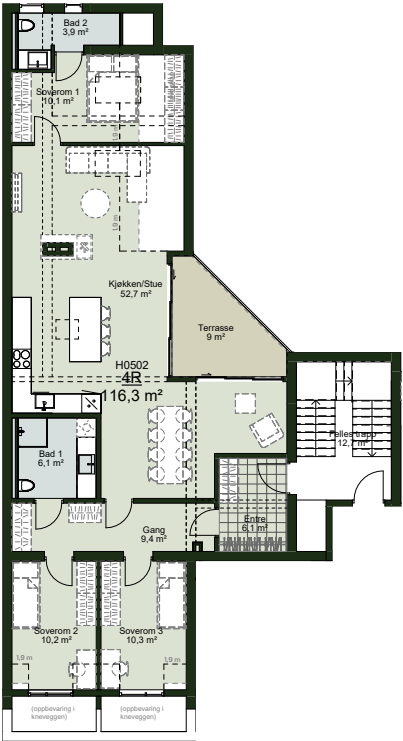


BRA-i: internt bruksareal er arealet innenfor boenheten, inklusiv innvendig bod, sjakter, ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.
BRA-e: eksternt bruksareal er arealet av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, som for eksempel bod iht. TEK 17.
TBA - Terrasse- og balkongareal er åpent areal regnet fra innside rekkverk, inklusive plantekasser.
Bruksareal (BRA): BRA-arealet er summen av internt bruksareal, eksternt bruksareal og inglasset balkong. Arealer er oppgitt i m².

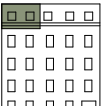
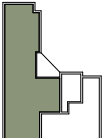


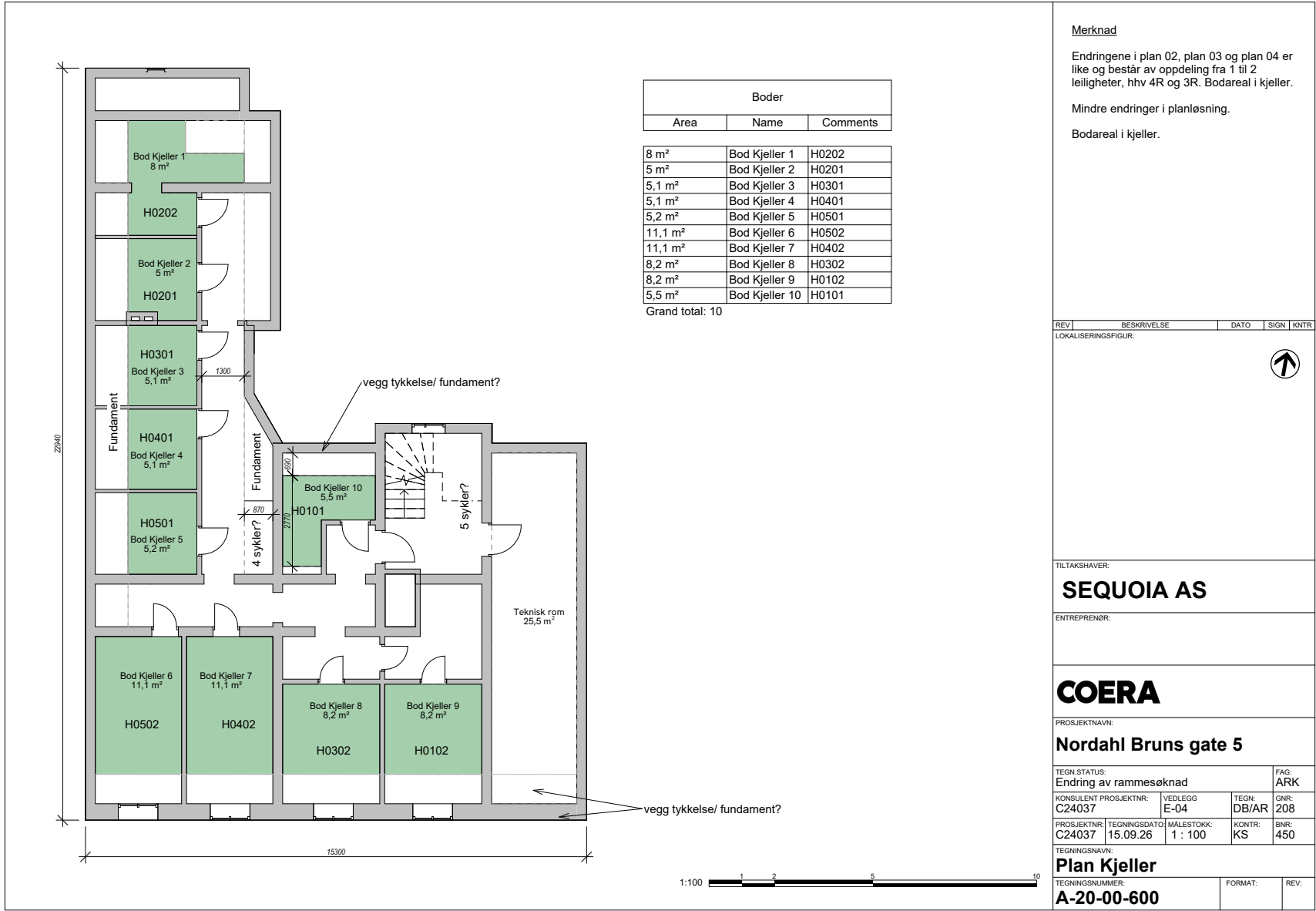
H0502

5	116,3 m2	10 m2	126,3 m2	133 m2	9 m2
---	----------	-------	----------	--------	------



BRA-i: internt bruksareal er arealet innenfor boenheten, inklusiv innvendig bod, sjakter, ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet yttervegger.
BRA-e: eksternt bruksareal er arealet av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, som for eksempel bod iht. TEK 17.
TBA - Terrasse- og balkongareal er åpent areal regnet fra innside rekkverk, inklusive plantekasser.
Bruksareal (BRA): BRA-arealet er summen av internt bruksareal, eksternt bruksareal og inglasset balkong. Arealer er oppgitt i m².





Forklaring av bilde/rommet



Vedlegg

Nordahl Bruns gate 5

Nordahl Bruns gate 5

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 495 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	4 min
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	7 min
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	14 min
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	14 min
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	22 min
Edvard Munch videregående skol...	1 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	4 min

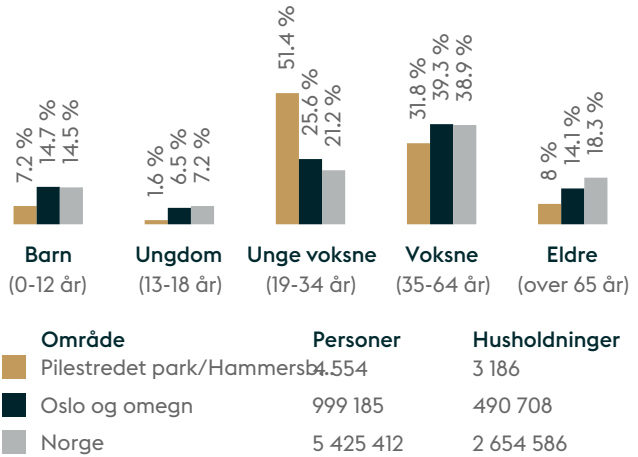
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate Linje 37	1 min
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	6 min
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

⚽ Stadion Sunniva	3 min	🚶
⚽ Sentrum squash, helsestud. og	4 min	🚶
🏊 SiO Athletica Centrum	3 min	🚶
🏊 Treningshuset	5 min	🚶

Kollektivtilbud

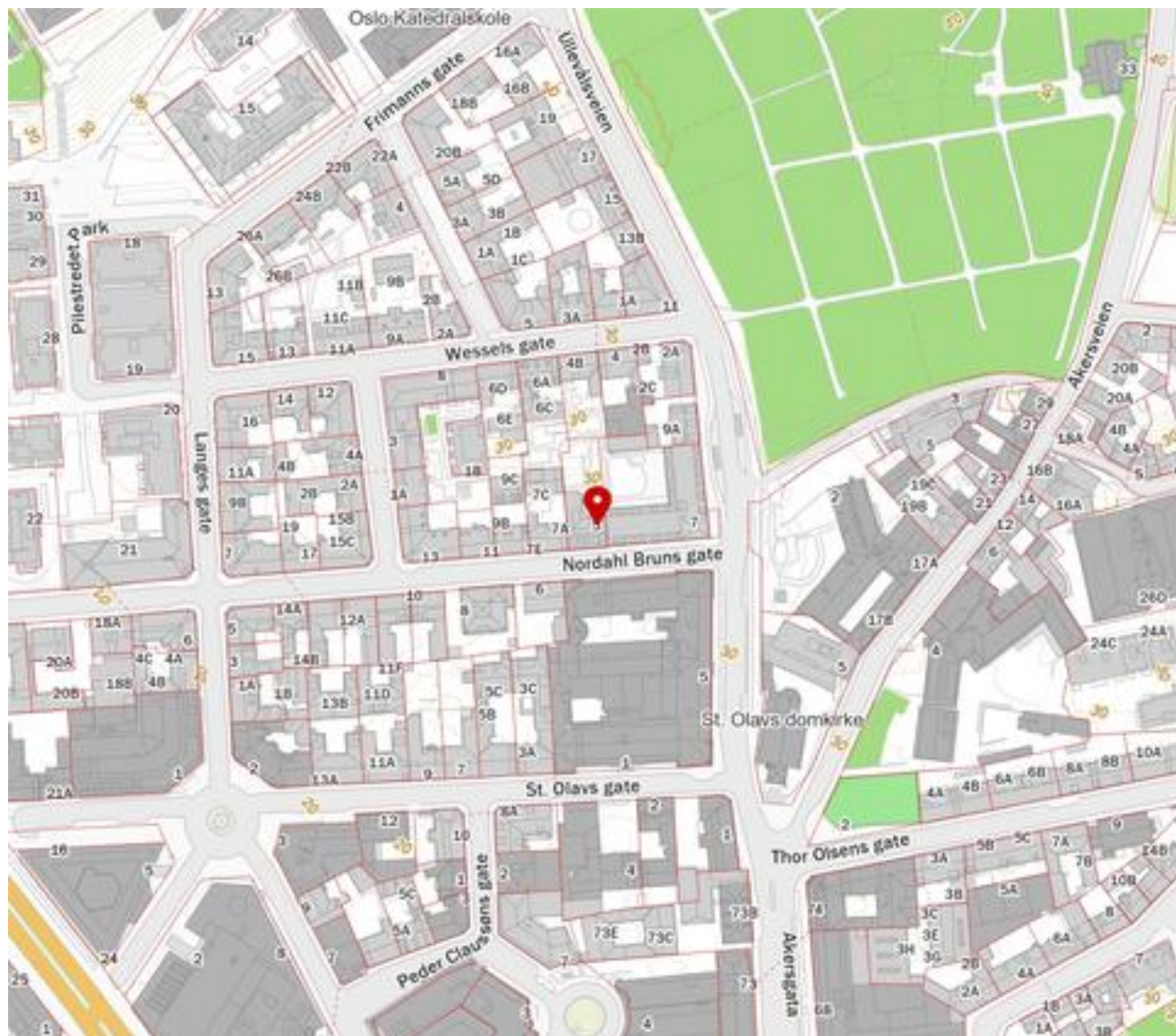
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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

The background features several abstract, light-colored geometric shapes. On the left, there is a stepped L-shaped polygon. At the top center, there is a complex polygon with multiple steps and a slanted top edge. Below the main title, there are two large, light-colored cross-like shapes made of rectangles, one centered and one to the right. The entire background is covered with a fine grid of small dots.

Kapittel oppset

Leveransebeskrivelse og romskjema

SALGSVEDLEGG · SEQUOIA UTVIKLING AS

Leveransebeskrivelse

NORDAHL BRUNS GATE 5

Nordahl Bruns gate 5, Oslo

BOENHETER

10 totalt

TYPE

Leiligheter

STANDARD

TEK17 · NS 3420

REVISJONSdato

Oktober 2026

GENERELT

PROSJEKT	BOENHETER	STANDARD
Nordahl Bruns gate 5	10 stk	TEK17 / NS 3420

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes og boligenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Den beskriver hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt hva som inngår i den ordinære leveransen etter kjøpekontrakten.

Prosjektet **NORDAHL BRUNS GATE 5**, Nordahl Bruns gate 5 i Oslo, består av totalt **10 boenheter** fordelt på en totalrehabilitert bygård fra ca. 1890, over 1.–4. etasje og loft. Kjeller nyttes til fellesareal og boder. Prosjektet har ingen egne parkeringsplasser.

Leveransebeskrivelsen bør leses sammen med salgstegning for å få et helhetlig bilde av boligen. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelse og øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner o.l.) og/eller kontraktstegning, er det leveransebeskrivelsen som gjelder.

Bygget skal tilfredsstillе kravene i TEK17. Leveransen leveres med normal toleranseklasse iht. NS 3420. Malerarbeid utføres iht. NS 3420-T:2019/AC:2020, med følgende malerklasser:

- K3 i boligene
- K2 i innvendige boder i leilighetene og i fellesareal
- K1 i kjeller, herunder også boder i kjeller

Sparkling av gipsskjøter utføres tilsvarende malerklassen for det enkelte areal. Se romskjema for fargevalg.

Prosjektet er en totalrehabilitering av en eksisterende bygård, og er ikke detaljprosjektert før salgsstart. Det kan derfor forekomme endringer i detaljprosjekteringsfasen, samt tilpasninger som følge av forhold som avdekkes i eksisterende bygningsmasse under rivearbeidene. Slike endringer gir ikke grunnlag for prisjustering eller kompensasjon, med mindre endringen innebærer en vesentlig reduksjon i standard.

Leveransebeskrivelsen inngår i salgsoppgaven og er del av kjøpekontrakten. Romskjema supplerer denne beskrivelsen og redegjør spesielt for overflater og utstyr i de enkelte rom. Dersom det oppstår motstrid mellom leveransebeskrivelsen og romskjema, skal romskjema ha forrang.

Selger kan velge andre leverandører, merker eller produkter enn det som er beskrevet, så fremt disse ivaretar samme uttrykk og er av like god kvalitet. Det skal foreligge saklig grunn til å endre produkter som er beskrevet.

AREALANGIVELSE

Arealene som er oppgitt er internt bruksareal (BRA-I) i henhold til NS 3940:2023 – det samlede arealet av boligen som ligger innenfor ytterveggene av hovedenheten, inkludert innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger.

De oppgitte romstørrelsene på plantegningene er uten innvendige vegger og samsvarer derfor ikke med boligens totale BRA-I. Det vil forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på tegning. Som følge av at bygget er en eksisterende bygård kan det også forekomme mindre avvik i mål og vinkler mellom leiligheter. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

BYGG OG KONSTRUKSJON

KONSTRUKSJON	TAK
Bygården er oppført ca. 1890 med bærende murvegger og trebjelkelag. Eksisterende bærekonstruksjoner kartlegges og forsterkes der ny planløsning eller nye bad krever det. Nye innervegger bygges opp av isolert stål- eller trestenderverk, platekledd med gips.	Taket rehabiliteres med ny takking, etterisolering og nye beslag.
FASADER	
Fasadene rehabiliteres og skal fremstå i god teknisk stand. Arbeidene omfatter pussrehabilitering, utbedring av sprekker og maling.	
TILGJENGELIGHET	
Ingen av leilighetene er utformet som tilgjengelig boenhet etter forskriftens krav, og bygningen har ikke trinnfri atkomst. Kjøper med behov for trinnfri atkomst, eller for heis dimensjonert for rullestol, kan ikke legge til grunn at boligen eller bygningen lar seg tilpasse dette i ettertid.	

VINDUER OG BALKONGER

Vinduer rehabiliteres eller skiftes ut til ny standard og kvalitet tilsvarende de nyeste eksisterende vinduene i bygget. Det etableres nye balkonger mot bakgården i 2.–4. etasje. Den største av loftsleilighetene får i tillegg takterrasse med nytt skyvedørsefelt. Dugg på utsiden av vindusglass kan forekomme og regnes ikke som en mangel.

BRANNSIKKERHET	LYDFORHOLD
Bygget branncelleinndeles og utstyres med brannklassifiserte dører der det kreves. Bygget sprinkles, og det etableres brannalarmanlegg med skjult kabling.	Lydisolasjon mellom boenhetene tilfredsstiller minstekrav i TEK17/NS 8175. Tiltak kan omfatte flytende gulv, nedforede himlinger og lydisolerte vegger der det er nødvendig.

TAKHØYDE OG HIMLING

Takhøyde vil kunne variere noe mellom leilighetene som følge av at bygget er en eksisterende bygård med bevarte etasjehøyder. Himling vil i hovedsak bli sparklet og malt. Nedforede himlinger/innkassinger for tekniske føringer kan forekomme.

Dagslys

Plan 1, H0102:
Det er gitt unntak fra TEK17 § 13-7 (2) – om dagslys i Kjøkken/Stue. Kravet er delvis ivarettatt, og unntak er vurdert som forsvarlig av PBE.

BOENHETENE

Av romskjema fremgår spesifiserte referanseprodukter for overflater og innredning. Det tas et generelt forbehold om at tilsvarende og/eller likeverdige produkter kan leveres. Endelig produktvalg fastsettes ved detaljprosjektering og kan avvike fra illustrasjoner.

INNERVEGGER

Innervegger utføres med isolert gipskledd stål-/trestenderverk, og males i malerklasse K3 (ikke innvendige boder, dette utføres i K2) – se romskjema for farger. Enkelte innervegger kan være eksisterende teglvegger; disse pusses og males, eller kles med gips, avhengig av tilstand.

GULV

Gulv i soverom, stue og kjøkken leveres med 1-stavs eikeparkett. Gulv i gang/entré leveres med flis, se romskjema.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap som standard. Garderobeløsning kan bestilles i tilvalgsprosessen.

INNVEDIGE DØRER

Innvedige dører leveres som glatte lettdører med speil. Se romskjema for dørtype, høyde og dørvrider.

NEDFORET HIMLING / INNKASSINGER

Tekniske rør- og kanalføringer kan bli lagt i himling eller langs vegger og skjules normalt bak innkassinger eller nedforede gipsfelt. Det kan forekomme luker i himling for inspeksjon av tekniske komponenter. Overflater behandles likt som øvrige vegger og himling.

KJØKKEN

Det leveres kjøkken fra anerkjent leverandør. Kjøper kan kostnadsfritt velge blant leverandørens standardfarger. Se romskjema for detaljer om innredning og hvitevarer.

HOVEDINNGANGSDØR

BAD

Bad leveres primært som plassbygget løsning tilpasset eksisterende konstruksjon, iht. gjeldende våtromsnorm. Se romskjema for detaljer om overflater og utstyr.

WC

Se romskjema for detaljer.

GULVLISTER, GRIKTER OG TAKLISTER

Se romskjema for detaljer.

FDV

Det medfølger komplett FDV-dokumentasjon til hver boenhet med produktinformasjon, materialer, fargevalg og adresseliste for leverandører og fagpersoner.

DIVERSE UTSTYR

Hver boenhet leveres med fabrikkmalt inngangsdør med FG-godkjent sikkerhetslås og kikkehull. Dørene tilfredsstiller gjeldende krav til brann- og lydisolasjon.

Brannslukningsutstyr og brannvarsling leveres iht. forskriftskrav. Leiligheten sprinkles iht. brannkonsept for bygget.

OPPVARMING

Det leveres gulvvarme i gang/entré, bad og stue/kjøkken. Se romskjema for spesifikasjon. På soverom leveres opplegg for panelovn (panelovn leveres ikke). Endelig løsning for gulvvarmen (elektrisk eller vannbåren) fastsettes ved detaljprosjektering.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Leilighetene ventileres med elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det leveres ikke balansert ventilasjonsanlegg, da dette ikke lar seg gjennomføre i den eksisterende bygningskroppen.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg leveres iht. NEK 400. Kabelføringer legges i hovedsak skjult. Hver leilighet får eget sikringskap. Det leveres downlights i nedforet himling i entré/gang og på bad.

TV / DATA

Det etableres fiber-/nettverksuttak i alle leiligheter.

VANN OG KLOAKKFORHOLD

Prosjektet tilknyttes offentlig vei, vann og avløp.

FELLESAREAL

TRAPPEROM OG HEIS

Bygget har i dag to trapperom. Ett av disse (baktrappen) fjernes som del av rehabiliteringen, slik at bygget etter ferdigstillelse har ett felles trapperom. Hovedtrappen bevares og rehabiliteres, med nye overflater på trinn og repos og overflatebehandling av trapp og trapperom. Det installeres personheis i eksisterende trapperom. Heisen betjener 1.–4. etasje. Leilighetene i 5. etasje (loft) har ikke heis.

Heisen er ikke en tilgjengeligheitsløsning. Den tilfredsstiller ikke dimensjonskravene til heis i byggt teknisk forskrift (TEK17 § 12-3 og § 15-9 andre ledd)

DØRER

Det leveres nye dører til fellesarealene: 2 hovedinngangsdører, 9 leilighetsdører, samt dør til teknisk rom og til kjeller.

KJELLER OG BODER

Kjeller nyttes til fellesareal og boder for den enkelte leilighet, tilpasset ny planløsning for 10 boenheter. Utføres i malerklasse K1.

BALKONGER, TAKTERRASSE OG BAKGÅRD

Se punkt «Vinduer og balkonger» for beskrivelse av balkonger mot bakgård og takterrasse for loftsleilighet. Bakgården oppgraderes i forbindelse med prosjektet; nærmere detaljer fastsettes i detaljprosjekteringen.

PARKERING

Prosjektet har ingen egne parkeringsplasser.

RENOVASJON

Renovasjonsløsning følger Oslo kommunes ordning for området.

TILVALG OG ENDRINGER

Innenfor prosjektets definerte interiørkonsepter vil kjøper få anledning til å gjøre forhåndsdefinerte tilvalg via digital tilvalgsportal, herunder valg mellom de utvalgte tilvalg og endringer, hvor aktuelle produkter, priser og frister fremgår.

For å sikre rasjonell produksjon og fremdrift er tilvalgene begrenset til leverandørenes standardprogram. Det vil være restriksjoner på endringer som påvirker plassering av vegger, rør eller kanaler. Etter utløpte frister vil det ikke være mulig å bestille tilvalg utover standard leveranse.

Selger utarbeider en tilvalgs- og endringsmeny som viser tilgjengelige produkter og tillegg i kjøpesum. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud og administrasjon iht. bustadoppføringslova § 44.

Betaling for tilvalg skjer iht. avtalt betalingsplan. Selger kan fakturere inntil 50 % ved bestilling og resterende ved overtakelse.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å foreta endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for forsvarlig gjennomføring av prosjektet, herunder endringer som følge av offentlige pålegg, tekniske løsninger eller materialtilgjengelighet. Slike endringer skal ikke forringe den generelle standard.

Som følge av at prosjektet er en rehabilitering av en eksisterende bygård, kan det oppstå avvik i mål og flater sammenlignet med nybygg. Det kan også bli avdekket forhold i eksisterende bygningsmasse under riving som krever tilpasning av løsninger.

Tegninger og illustrasjoner i prospekt viser forhold som ikke er med i leveransen, og avvik vil kunne forekomme i forhold til plan- og fasadetegninger og den ferdige bebyggelsen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderober, fargevalg og materialvalg.

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet, og endelig plassering bestemmes av hva som er hensikts- og funksjonelt nødvendig. Sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner er ikke inntegnet endelig,

og det må påregnes mindre justeringer. Nedforinger og innkassinger kan forekomme uten at dette er tegnet inn på salgstegning.

Det tas forbehold om myndighetenes endelige godkjenning av prosjektet. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger.

Romskjema

NORDAHL BRUNS GATE 5 · KONSEPT STANDARD

ROM	GULV	VEGGER	TAK / HIMLING	INNREDNING	ELEKTRO	VENTILASJON	OPPVARMING	VVS / SANITÆR	ANNET
Entre	Gulvflis: Flisekompaniet - Lea, Intense, Clair, 60x60 cm Fug: Tilpasses flis Fotlister: Combiwood Furu 21x145x4400 Kombi cw473 bomull, eller tilsvarende	Sparklet og malt i farge: NCS 1203-Y19R	Sparklet og malt i farge: NCS S0502-Y Taklister: Combiwood Taklist cw351 malt furu 21x120x4400 mm bomull, eller tilsvarende		Brytere og stikk: Elko One hvit eller tilsvarende iht. gjeldende NEK Termostat: Beskrives av EL. Elko One hvit, eller tilsvarende Belysning: Downlights -Elko LED DL fokus 7W 2700K Polarhvit, tilknyttet dimmer fra Elko One hvit, eller tilsvarende. Antall tilpasset rommet iht NEK		Elektrisk varme i gulv		Ytterdør/leilighetsdør med FG godkjent sikkerhetslås. Farge avklares i detaljprosjektering. Lister lik farge som dør Dørvridere: Randi eller tilsvarende Innderer: Scanflex, Trend 1 eller tilsvarende. NCS S0502-Y. Terskel i samme fargenyanse som parkett. Innderer m/glassfelt: Mellom entre og kjøkken/stue.Samme farge og kvalitet som øvrige inndererer. Skyvederskål i standard krom/rustfritt stål. Dørvrider/nækkelhull: Formani Basics, rustfritt stål, eller tilsvarende Gerikter: Combiwood Karmlist CW471, malt furu, 15 × 70 × 4400 mm, bomull
Gang	North Wood Herdet tregulv select aud eik t: 10mm b: 245mm l: 2420mm lakkert. Eller tilsvarende Fotlister: Combiwood Furu 21x145x4400 Kombi cw473 bomull, eller tilsvarende	Sparklet og malt i farge: NCS 1203-Y19R	Sparklet og malt i farge: NCS S0502-Y Taklister: Combiwood Taklist cw351 malt furu 21x120x4400 mm bomull, eller tilsvarende		Brytere og stikk: Elko One hvit eller tilsvarende iht. gjeldende NEK. Belysning: Downlights -Elko LED DL fokus 7W 2700K Polarhvit, tilknyttet dimmer fra Elko One hvit, eller tilsvarende. Antall tilpasset rommet iht NEK		Elektrisk varme i gulv	Kjøkkenarmatur: Tapwell: EVO984, krom, eller tilsvarende. Kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.	Innderer: Scanflex, Trend 1 eller tilsvarende. NCS S0502-Y. Terskel i samme fargenyanse som parkett. Innderer m/glassfelt: Mellom kjøkken/stue.Samme farge og kvalitet som øvrige inndererer. Skyvederskål i standard krom/rustfritt stål. Dørvrider/nækkelhull: Formani Basics, rustfritt stål, eller tilsvarende Gerikter: Combiwood Karmlist CW471, malt furu, 15 × 70 × 4400 mm, bomull
Kjøkken/Stue/Spis	North Wood Herdet tregulv select aud eik t: 10mm b: 245mm l: 2420mm lakkert. Eller tilsvarende Fotlister: Combiwood Furu 21x145x4400 Kombi cw473 bomull, eller tilsvarende	Sparklet og malt i farge: NCS 1203-Y19R	Sparklet og malt i farge: NCS S0502-Y Taklister: Combiwood Taklist cw351 malt furu 21x120x4400 mm bomull, eller tilsvarende	Referansekjøkken (kan leveres tilsvarende hos annen foretrukken leverandør): Fronter: Kvik Celleno, hvit Håndtak: Old School 174mm (c/c 160mm) Børstet krom Veggskap: Push open Alle skap og skuffer leveres med demping. Benkeplate: Kompositt white sky Vask: Franke stålvas, el. tilsvarende.	Brytere og stikk: Elko One hvit eller tilsvarende iht. gjeldende NEK. Takpunkt m/dimmer over kjøkkenøy og spisestue. LED skinne eller Spotter under overskap på egen bryter. Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende.	Kjøkkenventilator: Slide Sense med integrert komfyrvakt. Fargetilpasset etter overskap. Eller tilsvarende.	Elektrisk varme i gulv	Kjøkkenarmatur: Tapwell: EVO984, krom, eller tilsvarende kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.	Innderer: Scanflex, Trend 1 eller tilsvarende. NCS S0502-Y. Terskel i samme fargenyanse som parkett. Innderer/skyvedør m/glassfelt: Mellom entre/gang og kjøkken/stue.Samme farge og kvalitet som øvrige inndererer. Skyvederskål i standard krom/stål Dørvrider/nækkelhull: Formani Basics, rustfritt stål Gerikter: Combiwood Karmlist CW471, malt furu, 15 × 70 × 4400 mm, bomull Terrasse/Balkongder: Farge utvendig tilpasses eksisterende. Innv. hvit.
Bad 1 (hovedbad)	Gulvflis: Flisekompaniet - Energjeker, Heritage, Cornsilik, 60x60 cm, eller tilsvarende. Sokkelflis: Flisekompaniet - Energjeker, Heritage, Cornsilik, 60x60 cm, eller tilsvarende. 10 cm høyde Fug og silikon: Tilpasses flis	Dusjone: Flisekompaniet - Energjeker, Heritage, Cornsilik, Groove, 60x120 cm (stående striper), eller tilsvarende. Fug og silikon: Tilpasses flis Resterende vegger: Sparklet og malt i farge: NCS 1203-Y19R	Sparklet og malt i farge: NCS 1203-Y19R Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: NCS 1203-Y19R	Referansebaderomsinnredning (kan leveres tilsvarende hos annen foretrukken leverandør): Fronter: Kvik - Veda, lys eik Håndtak: Push-open Servant: Heldekkende porselen tilpasset bredde på baderomsmebel, hvit silikon Innredning tilpasses badets størrelse. Spiel: Nygaard bad, Bari dimbart lysspeil, eller tilsvarende	Brytere og stikk: Elko One hvit eller tilsvarende iht. gjeldende NEK. Belysning: Downlights -Elko LED DL fokus 7W 2700K Polarhvit, tilknyttet dimmer fra Elko One hvit, eller tilsvarende. Antall tilpasset rommet iht NEK	Elektrisk avtrekksvifte med fuktstyring	Elektrisk varme i gulv	Baderomsarmatur: Tapwell EVM072 Krom Dusj: Tapwell TVM300 Krom Dusjdør/hjørne: INR edge, klart glass, farge Stone Slukrist: Sliderain tile insert, samme bredde som dusjone Pop-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom Sisterne: Geberit Betjeningsplate: Tapwell krom, el. tilsvarende Toalettskål m/sete: Duravit ME by Starck vegghengt toalett kompakt Art.nr 6189288, el.tilsvarende	Innderer: Scanflex, Trend 1 eller tilsvarende. NCS S0502-Y. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett. Dørvrider/nækkelhull: Formani Basics, rustfritt stål Gerikter: Combiwood Karmlist CW471, malt furu, 15 × 70 × 4400 mm, bomull

Romskjema

NORDAHL BRUNS GATE 5 · KONSEPT STANDARD

ROM	GULV	VEGGER	TAK / HIMLING	INNREDNING	ELEKTRO	VENTILASJON	OPPVARMING	VVS / SANITÆR	ANNET
Bad 2 (WC H0102)	Gulvflis: Flisekompaniet - Energjeker, Heritage, Cornsilik, 60x60 cm, eller tilsvarende. Sokkelflis: Flisekompaniet - Energjeker, Heritage, Cornsilik, 60x60 cm, eller tilsvarende. 10 cm høyde Fug og silikon: Tilpasses flis	Dusjsone: Flisekompaniet - Energjeker, Heritage, Cornsilik, Groove, 60x120 cm (stående striper), eller tilsvarende. Fug og silikon: Tilpasses flis Resterende vegger: Sparklet og malt i farge: NCS 1203-Y19R	Sparklet og malt i farge: NCS 1203-Y19R Listefritt mellom vegg og tak Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips. Farge: NCS 1203-Y19R	Referansebaderomsinnredning (kan leveres tilsvarende hos annen foretrukken leverandør): Fronter: Kvik - Veda, lys eik Håndtak: Push-open Servant: Heldekkende porselen tilpasset bredde på baderomsmebel, hvit silikon Innredning tilpasses badets størrelse. Speil: Nygaard bad, Bari dimbart lysspeil, eller tilsvarende	Brytere og stikk: Elko One hvit eller tilsvarende iht. gjeldende NEK. Belysning: Downlights -Elko LED DL fokus 7W 2700K Polarhvit, tilknyttet dimmer fra Elko One hvit, eller tilsvarende. Antall tilpasset rommet iht NEK	Elektrisk avtrekksvifte med fuktstyring	Elektrisk varme i gulv	Innerder: Scantflex, Trend 1 eller tilsvarende. NCS S0502-Y. Tapwell EVM072 Krom, eller tilsvarende Dusj: Tapwell TVM7200 Krom, eller tilsvarende Slukrist: Sliderain tile insert, samme bredde som dusjsone Pop-Up Ventil: Tapwell 74400 Krom, eller tilsvarende Sisterne: Geberit Betjeningsplate: Tapwell krom, el. tilsvarende Toalettstul m/sete: Duravit ME by Starck vegghengt toalett kompakt Art.nr 6189288, el.tilsvarende	Innerder: Scantflex, Trend 1 eller tilsvarende. NCS S0502-Y. Flat terskel i samme fargenyansse som parkett. Dørvidder/nøkkelhull: Formani Basics, rustfritt stål Gerikter: Combiwood Karmlist CW471, malt furu, 15 × 70 × 4400 mm, bomull
Sov 1	North Wood Herdet regulv select aud eik t: 10mm b: 245mm l: 2420mm lakkert Fotlister: Combiwood Furu 21x145x400 Kombi cw473 bomull, eller tilsvarende	Sparklet og malt i farge: NCS 2008-Y15R	Sparklet og malt i farge: NCS S0502-Y Takkister: Combiwood Taklist cw351 malt furu 21x120x4400 mm bomull, eller tilsvarende		Brytere og stikk: Elko One hvit eller tilsvarende iht. gjeldende NEK. Belysning: Takpunkt iht gjeldende NEK.		Mulighet for panelovn tilkobling		Innerder: Scantflex, Trend 1 eller tilsvarende. NCS S0502-Y. Terskel i samme fargenyansse som parkett. Dørvidder/nøkkelhull: Formani Basics, rustfritt stål, eller tilsvarende Gerikter: Combiwood Karmlist CW471, malt furu, 15 × 70 × 4400 mm, bomull
Sov 2	North Wood Herdet regulv select aud eik t: 10mm b: 245mm l: 2420mm lakkert Fotlister: Combiwood Furu 21x145x400 Kombi cw473 bomull, eller tilsvarende	Sparklet og malt i farge: NCS 1507-Y16R	Sparklet og malt i farge: NCS S0502-Y Takkister: Combiwood Taklist cw351 malt furu 21x120x4400 mm bomull, eller tilsvarende		Brytere og stikk: Elko One hvit eller tilsvarende iht. gjeldende NEK. Belysning: Takpunkt iht gjeldende NEK.		Mulighet for panelovn tilkobling		Innerder: Scantflex, Trend 1 eller tilsvarende. NCS S0502-Y. Terskel i samme fargenyansse som parkett. Dørvidder/nøkkelhull: Formani Basics, rustfritt stål, eller tilsvarende Gerikter: Combiwood Karmlist CW471, malt furu, 15 × 70 × 4400 mm, bomull
Sov 3	North Wood Herdet regulv select aud eik t: 10mm b: 245mm l: 2420mm lakkert Fotlister: Combiwood Furu 21x145x400 Kombi cw473 bomull, eller tilsvarende	Sparklet og malt i farge: NCS 2008-Y15R	Sparklet og malt i farge: NCS S0502-Y Takkister: Combiwood Taklist cw351 malt furu 21x120x4400 mm bomull, eller tilsvarende		Brytere og stikk: Elko One eller tilsvarende iht. gjeldende NEK. Belysning: Takpunkt iht gjeldende NEK.		Mulighet for panelovn tilkobling		Innerder: Scantflex, Trend 1 eller tilsvarende. NCS S0502-Y. Terskel i samme fargenyansse som parkett. Dørvidder/nøkkelhull: Formani Basics, rustfritt stål, eller tilsvarende Gerikter: Combiwood Karmlist CW471, malt furu, 15 × 70 × 4400 mm, bomull
Sov 4/kontor	North Wood Herdet regulv select aud eik t: 10mm b: 245mm l: 2420mm lakkert Fotlister: Combiwood Furu 21x145x400 Kombi cw473 bomull, eller tilsvarende	Sparklet og malt i farge: NCS 1507-Y16R	Sparklet og malt i farge: NCS S0502-Y Takkister: Combiwood Taklist cw351 malt furu 21x120x4400 mm bomull, eller tilsvarende		Brytere og stikk: Elko One eller tilsvarende iht. gjeldende NEK. Belysning: Takpunkt iht gjeldende NEK.		Mulighet for panelovn tilkobling		Innerder: Scantflex, Trend 1 eller tilsvarende. NCS S0502-Y. Terskel i samme fargenyansse som parkett. Dørvidder/nøkkelhull: Formani Basics, rustfritt stål, eller tilsvarende Gerikter: Combiwood Karmlist CW471, malt furu, 15 × 70 × 4400 mm, bomull
Bod	North Wood Herdet regulv select aud eik t: 10mm b: 245mm l: 2420mm lakkert Fotlister: Combiwood Furu 21x145x400 Kombi cw473 bomull, eller tilsvarende	Sparklet og malt i farge: NCS 1203-Y19R	Sparklet og malt i farge: NCS S0502-Y Takkister: Combiwood Taklist cw351 malt furu 21x120x4400 mm bomull, eller tilsvarende		Brytere og stikk: Elko One eller tilsvarende iht. gjeldende NEK. Belysning: Takpunkt iht gjeldende NEK.				Innerder: Scantflex, Trend 1 eller tilsvarende. NCS S0502-Y. Terskel i samme fargenyansse som parkett. Dørvidder/nøkkelhull: Formani Basics, rustfritt stål, eller tilsvarende Gerikter: Combiwood Karmlist CW471, malt furu, 15 × 70 × 4400 mm, bomull

Med forbehold om endringer. «Eller tilsvarende» innebærer at utbygger kan levere likeverdig produkt fra annen leverandør.

The background features several abstract, light-colored geometric shapes. On the left, there is a stepped rectangular shape. At the top center, there is a shape resembling a house with a flat roof and a small protrusion on the right. Below this, there is a large, complex shape with multiple rectangular extensions on its right side. The entire background is covered with a fine grid of small dots.

Kapittel oppset

Vedtekter og budsjett

Disse vedtektene er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av seksjonerings søknad mv. De foreløpige vedtektene er ment til å skissere et bilde av de forpliktelsene og rettighetene den enkelte seksjonseier har, men er ikke ment til å være fullstendig uttømmende.

VEDTEKTER

for

Sameiet Nordahl Bruns gate 5,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nordahl Bruns gate 5. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 450 i Oslo kommune.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller

sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk

(1) Følgende seksjon har alene enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: Seksjonsnummer LEILIGHET I 1. ETG PÅ 116 KVM den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1 i vedtektene. Eneretten gjelder frem til høsten 2057. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Det er ingen parkering i sameiet.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Kostnader til tv/nettilgang fordels likt.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier

en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Prosjekt	Sequoia
Arkitekt	2619
Forfatter	
Dato	05.10.2018
Utgave	01
Skala	1:100 / A3

Budsjettforslag

Sameiet Nordahl Bruns gate 5

	Budsjett	Kommentar
INNTEKT		
3600 Driftskostnad	463,320	
3620 TV / Bredbånd	11,880	
Sum inntekt	475,200	
KOSTNAD		
5330 Styrehonorar	-20,000	Ca kr 1 500 - 2 000 pr enhet
5400 Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-2,820	NB! Denne må du beregne manuelt. 14,1 % av styrehonorar
6200 Strøm- og energikostnader	-40,000	Strøm til fellesareal, frostfri kjeller
6310 Vaktmester	-20,000	
6329 Komm. avg. renovasjon fast	-40,000	
6329 Vann og avløp forbruk	-5,000	Vann til hageslange. Det etableres egne vannmålere i alle leiligheter
6340 Heisalarm	-6,000	
6341 Brannalarm	-10,000	
6351 Fast renhold	-18,000	
6391 Snøsmåking, strøing, feiing	-10,000	
6393 Gressklipping	-20,000	
6420 Bevar HMS	-6,500	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer	-5,000	
6551 Lås og beslag	-15,000	
6601 Vedlikehold	-100,000	
6611 Heis	-15,000	Heiskontroll hvert andre år.
6660 Avsetning fremtidig vedlikehold	-24,000	Usbl anbefaler i snitt kr 200 pr enhet pr mnd
6700 Revisjonshonorar	-7,000	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710 Forretningsførerhonorar	-50,000	
6951 TV/Bredbånd	-11,880	Kr 99,- pr enhet pr mnd, nettilgang
7500 Forsikringer	-45,000	Bygningsforsikring
7720 Årsmøte	-2,000	
7770 Betalingskostnader	-2,000	
Sum kostnad	-475,200	
Driftsresultat	0	
FINANSPOSTER		
Netto finansposter	0	
Årsresultat	0	
8980 Overført sameiekapital	0	
Sum overføringer	0	
ARBEIDSKAPITAL		
Årsresultat	0	
Endring arbeidskapital	0	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

The background is a dark teal color with a light brown grid of small dots. There are four abstract, light brown geometric shapes: one in the top center, one on the left side, one in the bottom center, and one on the right side.

Kapittel oppset

Landskapsplan

The background features several abstract, light-colored geometric shapes. On the left, there is a stepped rectangular shape. At the top center, there is a shape resembling a house with a flat roof and a small protrusion on the right. Below this, there is a large, complex shape with multiple rectangular extensions on its right side. In the center, there is a large, irregular shape with several rectangular protrusions. On the right side, there is a tall, narrow rectangular shape with a small protrusion on its right side. All these shapes are composed of light-colored dots on a dark background.

Kapittel oppset

Kjøpekontrakt

KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Oppdragsnr: 5-5013/26

Omsetningsnr:

Partene

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43, Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 av nr. 65 og annen bakgrunnsrett.

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Nordahl Bruns Gate 5 AS v/Ulf Øyvind Kongens gate 6, 0153 Oslo Lund		922 899 479

heretter kalt **selger**, og
heretter kalt **kjøper**

1. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

1.1. Boligen

Selger overdrar til kjøper leilighet med leilighetsnummer ____ eierseksjon:

Nordahl Bruns gate 5, 0165 Oslo på

Gnr. 208 Bnr. 450 Snr. 0 i Oslo kommune Eierandel: 1/1

m/eiertomt, seksjonsbrøk 1/14,

Seksjonsnummer tildeles når eiendommen er seksjonert.

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakten.

1.2. Prosjektet

Hjemmelshaver til eiendommen er Nordahl Bruns gate 5 AS.

1.3. Bod

Til seksjonen medfølger:
X stk sportsbod i kjeller.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

2.1. Kjøpesummen

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor kr. 0,- - kroner.

2.2. Oppgjør

Overdragelsen gjøres opp på følgende måte:

Til meglers klientkonto senest dagen før overtakelse, Mangler data:	kr.	0,-
Sum kjøpesum	kr.	0,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke følgende omkostninger:

Sum omkostninger	kr.	0,-
Sum kjøpesum og omkostninger	kr.	0,-

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 525,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

2.3. Justering av kjøpesummen

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Partene har ikke anledning til å kreve justering av kjøpesummen ut over det som følger av bustadoppføringsloven eller denne avtalen.

2.4. Endrings- og tilleggsarbeider

Endrings- og tilleggsarbeider vil medføre justeringer av kjøpesummen og produksjonstiden.

Se for øvrig denne kontraktens punkt 9.

2.5. Meglers honorar

Selger er etter eiendomsmeglingsloven § 7-2 (1) ansvarlig for betaling av meglers provisjon og dekning av kostnader og utlegg i forbindelse med salget. Meglers krav forfaller til betaling ved avtaleinngåelsen.

3. FORBEHOLD

Selger tar forbehold ihht. bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum, om at følgende er oppfylt før oppstart av byggearbeider:

- Endringsmelding for byggesaken med saksnummer 2025/13894
- kommunen gir igangsettingstillatelse for byggearbeider, og at denne ikke blir påklaget
- endelig beslutning om igangsetting i selgers styre
- åpning av byggelån for samtlige byggefaser

Med «oppstart av byggearbeider» menes i denne kontrakten oppstart av arbeidene under totalentreprisen for ombygging av eiendommen. Miljøkartlegging, miljøsanering (herunder asbestsanering), rivning av innvendige ikke-bærende bygningsdeler, opprydding og andre forberedende arbeider regnes ikke som oppstart av byggearbeider, og utløser ikke plikt til å stille garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Dersom selger ikke har strøket alle forbehold innen 15.01.2027 fristilles kjøper fra kjøpekontrakten uten at partene har noen krav mot hverandre.

Salgsinformasjon er ikke bindende for detaljutforming, løsninger, materialer, produkter og farger.

Presentasjoner, bilder, planer, utomhusplan og skisser i salgsinformasjon er av illustrativ karakter, og kan avvike fra ferdigstilt prosjekt. 3D bildene er kun ment som illustrasjoner. Dersom selger anser det som nødvendig eller hensiktsmessig, kan selger foreta endringer fra salgsinformasjonen. Selger kan ikke utføre endringer som reduserer forutsatt standard.

Det tas forbehold om at det kan bli endringer og arealavvik som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt, rådgivere og under utførelse. Slike avvik skal ikke anses som mangel.

Ved motstrid mellom tegninger, skisser, bilder og leveransebeskrivelse/romskjema, er det leveransebeskrivelsen/romskjema som gjelder. Ved motstrid mellom kjøpekontrakt og andre kontrakts- og/eller salgsdokumenter, er det kjøpekontrakten som gjelder.

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å foreta endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for forsvarlig gjennomføring av prosjektet, herunder endringer som følge av offentlige pålegg, tekniske løsninger eller materialtilgjengelighet. Slike endringer skal ikke forringe den generelle standard. Som følge av at prosjektet er en rehabilitering av en eksisterende bygård, kan det oppstå avvik i mål og flater sammenlignet med nybygg.

Det kan også bli avdekket forhold i eksisterende bygningsmasse under riving som krever tilpasning av løsninger. Tegninger og illustrasjoner i prospekt viser forhold som ikke er med i leveransen, og avvik vil kunne forekomme i forhold til plan- og fasadetegninger og den ferdige bebyggelsen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderober, fargevalg og materialvalg. Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet, og endelig plassering bestemmes av hva som er hensikts- og funksjonelt nødvendig.

Sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner er ikke inntegnet endelig, og det må påregnes mindre justeringer. Nedforinger og innkassinger kan forekomme uten at dette er tegnet inn på salgstegeting. Det tas forbehold om myndighetenes endelige godkjenning av prosjektet.

Boligen er en del av en totalrehabilitering av en bygård oppført ca. 1890. Boligen leveres i henhold til de krav som følger av byggetillatelsen for tiltaket, og ikke nødvendigvis etter kravnivået for nybygg i byggeteknisk forskrift (TEK17). Dette gjelder blant annet lydisolering, energi, tilgjengelighet og takhøyder.

Deler av eksisterende konstruksjoner, trapperom og fasader beholdes. Kjøper må påregne at gulv, vegger og himlinger kan ha skjevheter og ujevnheter, og at det kan forekomme knirk i gulv. Slike forhold som er normale for bygningens alder og byggemåte, utgjør ikke en mangel.

Bygningen er miljøkartlagt, og miljøfarlige materialer saneres i henhold til gjeldende regelverk før ombygging.

Kjøper er kjent med at prosjektet heis i bygget ikke oppfyller kravene i TEK17 og klassifiseres som løfteplattform.

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

4. GARANTI

Straks etter avtale er inngått, skal selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Kjøper er innforstått med at garantien vil bli transportert til en ny garantiutsteder. Partene er enig om at aksept eller samtykke utover dette ikke er nødvendig.

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

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse.

Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse. Garantisummen skal regnes på grunnlag av kjøpesum inkludert andel fellesgjeld.

Ved avtale om forskuddsbetaling fra kjøper, som skal utbetales fra meglers klientkonto til selger, skal selger stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Frem til det er dokumentert at selger stiller garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

5. MEGLERFORETAKET

Eiendommen er formidlet av

Parken Eiendomsmegling AS («Megler»)

Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

E-post: oppgjør@nordvikbolig.no

6. OPPGJØR

6.1. Oppgjørfunksjonen

Oppgjør blir foretatt av

Nordvik Oppgjør AS («Oppgjør»)

Postboks 397 Skøyen

0213 Oslo

E-post: oppgjør@nordvikbolig.no

Organisasjonsnummer: 814449912

Nordvik oppgjør gis ugjenkallelig fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør og besørge at eventuelle pengeheftelser innfris/slettes for selgers regning.

Dersom kjøpesummen i sin helhet går med til å innfri eiendommens pengeheftelser, forplikter selger seg til å betale det beløp som er nødvendig for å innfri eventuelle ytterligere i pengeheftelser og til å betale meglers provisjon, kostnader og utlegg i forbindelse med salget.

6.2. Betalingstidspunkt

Det er avtalt at kjøper skal betale xxxxxx av kjøpesummen i forskudd. Beløpet forfaller til betaling tre dager etter at begge parter har signert denne kjøpekontrakten, forutsatt at selger har stilt garanti i henhold til buofl. § 12/kjøpekontraktens punkt 4 og at selgers forbehold forøvrig er strøket.

Dersom forskuddet skal utbetales fra megler til selger, må selger stille forskuddsgaranti, jf buofl. § 47.

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til eiendomsmegler senest 3 virkedager før overtakelse.

Kjøper bærer risikoen for at kjøpesum og omkostninger ikke er tilgjengelig på meglers klientkonto innen avtalt tidspunkt, og at det vil medføre forsinket overlevering av boligen.

Hva gjelder forholdet mellom betalingsplikt og garanti, vises det til punkt 4 i denne avtalen.

6.3. Kontoinformasjon

Avtalte forskudd, ubetalt endrings- og tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr. **94930733835, KID: 2052650138**. Alle innbetalinger bes merket med **5-5013/26/Nordahl Bruns gate 5**.

Bekreftelse på overført beløp skal sendes per epost til **oppgjør@nordvikbolig.no**.

Kjøpesum og omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før beløpet er disponibelt på meglers klientkonto. Bruk av bankgiro anbefales ikke. Bankens valuteringsdato anses som innbetalingsdato, og denne datoen vil legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene, og tidspunkt for betaling av kjøpesum.

Overtakelse og utlevering av nøkler kan ikke foretas før kjøpesum og samtlige omkostninger er innbetalt og tilgjengelig på meglers klientkonto.

6.4. Pantedokumenter

Dokumenter fra Kjøper som skal tinglyses, må snarest overleveres i undertegnet og tinglysingsklar stand. Elektroniske pantedokumenter skal sendes til Megler. Meglers organisasjonssummer fremkommer av punkt 3. Pantedokumenter på papir skal sendes til Oppgjør.

Eventuelle pantedokument(er) til kjøpers bank må være mottatt før overtakelse. Overtakelse gjennomføres ikke dersom pantedokumentet ikke er mottatt.

6.5. Tinglysing av skjøte

Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysing av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som følge av forsinket betaling, er kjøpers ansvar.

Gjennomføringen av oppgjør kan ta noe lenger tid enn det som er vanlig ved salg av bruktbolig, fordi selger skal seksjonere eiendommen. Kjøpesummen står i denne perioden på meglers klientkonto, med mindre selger har stilt forskuddsgaranti i samsvar med buofl. § 47.

Se også kjøpekontraktens punkt 12.2. Kjøpers mislighold.

6.6. Igangsettelse av det økonomiske oppgjøret

Utbetaling fra megler til selger skjer når skjøte er tinglyst på kjøper.

Det tar vanligvis cirka 7 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt, til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Kartverkets behandlingstid er varierende, og kan føre til at det går mer enn 10 - 15 dager før oppgjør ovenfor selger foretas. Megler kan ikke påvirke behandlingstiden. Uavklarte problemstillinger kan også forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

6.7. Renter

Det utbetales rente til selger på innbetalt kjøpesum, forutsatt sikring av midlene, dersom rentebeløpet overstiger ½ rettsgebyr. Rentesatsen tilsvarer klientkontoens rentesats i banken.

Kjøper godskrives renter frem til overtagelse. Dersom det er stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47, som medfører selger får disposisjonsrett over beløpet, godskrives selger rentene.

6.8. Betingelser for frigivelse av kjøpesummen

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, har partene avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen.

1. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger
3. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen
4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Selgers kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene i nr. 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt, er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

7. HEFTELSER

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Boligen overdras fri for pengeheftelser. Pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art utover det som følger av grunnboken. Selger er forpliktet til å underrette megler umiddelbart hvis det blir avholdt utleggsforretninger før skjøtet er tinglyst. Selger er forpliktet til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri - eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt - de lån som fremgår av grunnboksutskriften/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta. Kjøper er kjent med at sletting innebærer en viss behandlingstid.

Kjøper er klar over at selger ved etablering av eierseksjonssameiet vil måtte etablere heftelser på eiendommen som følge av fordelingen av den felleseide eiendommen. Selger skal ved overtagelse informere kjøper om hvilke heftelser som skal registreres på eiendommen.

Sameiet har panterett i seksjonen som sikkerhet for oppfyllelse av felles forpliktelser på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonslovens § 31. Kommunen har lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsutgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2, § 6-1.

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

301/208/450:

04.11.1872 - Dokumentnr: 920014 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

13.02.1976 - Dokumentnr: 502801 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.02.1976 - Dokumentnr: 502802 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.09.2026 - Dokumentnr: 1122438 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.11.1872 - Dokumentnr: 900120 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA ULLEVÅLSVN 9B - UTGÅTT

19.08.1991 - Dokumentnr: 42262 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:67
Rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av
forskjellige slag samt rett til adkomst m.v. Kan bare
slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom
og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2006 - Dokumentnr: 423999 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:12
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:13
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:14
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:15
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:16
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:17
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:18
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:19
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:20
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:21
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:22
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:23
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:24
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:25
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:26
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:27
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:28
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:29
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:30
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:31
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:32
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:33
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:34
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:35
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:36
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:37
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:38
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:39
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:40
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:41
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:42
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:43
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:44
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:45
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:46
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:47
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:48
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:49
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:50
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:51
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:52
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:53
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:54
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:55
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:56
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:57
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:58
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:59
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:60
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:61
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:62
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:63
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:64
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:66
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:67
 erklæring om bruk av gårdsrom
 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
 Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2006 - Dokumentnr: 477515 - Erklæring/avtale
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:454
 bestemmelse om bruk av gårdsrom.
 Med flere bestemmelser
 Kan ikke slettes uten samtykke
 fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

30.11.2006 - Dokumentnr: 596629 - Erklæring/avtale
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:808
 Bestemmelse om benyttelse
 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
 Med flere bestemmelser
 Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

02.04.2007 - Dokumentnr: 302304 - Erklæring/avtale
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:1
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:2
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:3
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:4
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:5
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:6
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:7
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:8
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:9
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:10
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:11
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:12
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:13
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:14
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:15
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:16
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:17
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:18
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:19
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:20
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:21
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:22
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:23
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:24
 Bestemmelse om bruk av gårdsrom.
 Med flere bestemmelser
 Kan ikke slettes uten samtykke
 fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.
 Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2007 - Dokumentnr: 364396 - Erklæring/avtale
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:806
 Bestemmelse om bruk av gårdsrom.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommunen ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

16.10.2007 - Dokumentnr: 831143 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:958

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:508 Bnr:17

Bestemmelse om bruk av gårdsrom.

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om ledninger.

Bestemmelse om adkomst.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2008 - Dokumentnr: 554900 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:15

Bestemmelse om bruk av gårdsrom

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om ubebygget areal ikke blir brukt til parkering

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2008 - Dokumentnr: 555010 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:457

Bestemmelse om bruk av gårdsrom

Bestemmelse om ubebygget areal ikke blir brukt til parkering

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

8. TINGLYSING/SIKKERHET

8.1. Skjøte

Samtidig som denne kontrakten signeres, utsteder selger skjøte til kjøper. Skjøtet skal oppbevares hos meglers oppgjørsavdeling som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkludert omkostninger (jf. punkt 2).

Dersom flere kjøper eierseksjonens sammen, vil hver kjøper bli oppført med like eierbrøker. Dette gjelder med mindre megler har mottatt skriftlig instruks om noe annet, senest fjorten dager før overtagelse.

Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

8.2. Urådighetserklæring

Selger skal utstede et pantedokument til eiendomsmegler. Pantedokumentet lyder på samlet kjøpesum + 25 % for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder en urådighetserklæring som forhindrer overskjøting og pantsettelse mv. uten samtykke fra megler. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for:

- Forpliktelser som selger har eller måtte få til.
- den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen.
- at kjøpers eventuelle pantekreditor får rett prioritet.
- at skjøtet kan overleveres kjøper uten uvedkommende heftelser.
- Oppgjør av kjøpers og selgers forpliktelser i forbindelse med handelen.

Kjøper er klar over at dette pantedokumentet er etablert på hele grunneiendommen, i forkant av seksjonering, men at dette pantet følger med over på den enkelte seksjon frem til det slettes ved oppgjør av den enkelte seksjon. Siden pantedokumentet gjelder flere seksjoner kan dette bli slettet for seksjonen ved samlet sletting, og derfor bli liggende på seksjonen etter overtagelse og tinglysning på den enkelte seksjon. Hvis kjøper krever pantedokumentet slettet på sin seksjon, vil dette bli gjennomført etter mottatt krav fra kjøper hvis det er grunnlag for sletting.

Megler skal vederlagsfritt kvittere pantedokumentet til avlysning og besørge dette slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet, skjøte er godtatt til tinglysing og alle formaliteter vedrørende oppgjøret er ordnet.

8.3. Tinglysing

Dokumenter som skal tinglyses av kjøper må snarest overleveres i undertegnet og tinglysingsklar stand. Elektroniske pantedokumenter skal sendes til Megler. Meglers organisasjonssummer fremkommer av punkt 3. Pantedokumenter på papir skal sendes til Oppgjør.

9. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEIDER

Endringer og tilvalg medfører tilleggsbetaling og tillegg i produksjonstid.

Ved endringer eller tilleggsarbeider skal selger gi kjøper en skriftlig redegjørelse som angir endringens tidsmessige og kostnadsmessige konsekvenser. Avtale om endringer eller tilleggsarbeider skal være skriftlig, og angi størrelsen på vederlag og endring i produksjonstid.

Selger vil kreve betaling for utredninger, tegninger, utarbeidelse av pristilbud og lignende forberedelser, jf. buofl. § 44.

Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg innenfor selgers tilvalgsliste, mot tillegg i pris. Endringer vil dog være begrenset til spesifikke deler av leveransen, iht tilvalgspakkene, og endringer vil ikke tillates på øvrige forhold. Med bakgrunn i produksjonstid for boligene vil imidlertid tilvalg kun være tilgjengelig for kjøper som kjøper leilighet før en fastsatt frist. Etter denne fristen vil det ikke være mulig å gjøre tilvalg.

Tilvalgsliste blir utlevert kjøper når denne foreligger og vil inneholde informasjon om hvilke tilvalg og priser som tilbys. Eventuelle bestillinger skal skje skriftlig og innenfor de tidsfrister og øvrige rammer som selger har angitt. Kjøper kan ikke ensidig kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med mer enn 15 %, jf. Bustadoppføringslova § 9.

Manglende betaling eller sikkerhetsstillelse likestilles med betalingsmislighold.

Selger har rett til å foreta endringer og tilpasninger av de prosjekterte konstruksjoner, tekniske anlegg med føringer og materialvalg dersom dette ikke reduserer eiendommens kvalitet. Slik endring kan foretas uten at det gir kjøper rett til endring av den avtalte prisen. Selger har på samme vilkår rett til å bestemme endelig utforming, utførelse og tilpasning av utomhusarealer, material- og fargevalg utvendig på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer og til å foreta endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg og/eller tilpasninger av/eller som følge av tekniske løsninger.

10. TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Kjøper aksepterer at utomhusarealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse.

Inntil samtlige arbeider på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, brakker, skilt, rigg og utstyr mv.

Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiet, ved styret, overtar fellesarealet på vegne av seksjonseierne og herunder også på vegne av kjøper. Ved signering av denne kontrakten gir kjøper styret fullmakt til å overta fellesarealer.

Dersom utomhusarbeider ikke er ferdigstilt til overtakelse kan det holdes igjen kr 20.000,- for dette, forutsatt at kjøper anfører dette i overtakelsesprotokollen.

Kjøper kan bare nekte overtakelse dersom det er mangler som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse, jfr. bustadoppføringslova § 15. Manglende ferdigstilling av utearealer gir ikke grunn til å nekte overtakelse så fremt det frem til eiendommen er sikker adkomst.

11. OVERTAKELSE

11.1. Tidspunktet for overtakelse

Det antas/estimeres at overtakelse kan finne sted i løpet av andre halvår 2027. Dette forutsetter at samtlige av selgers forbehold iht pkt. 3 er oppfylt innen 15.01.2027. Ved senere oppfyllelse av nevnte forbehold, og følgelig senere oppstart av byggearbeidene, endres antatt/estimert overtakelsestidspunkt minst tilsvarende.

Antatt/estimert overtakelsestidspunkt ovenfor er ikke en avtalt frist for overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 10.

Antatt/estimert overtakelseskvartal vil bli meddelt kjøper med cirka 2-3 måneders varsel. Endelig overtakelsesdato vil meddeles kjøper skriftlig senest 2-3 uker før overtakelse, og det er kun denne konkrete datoen som skal anses som avtalt overtakelsesdato mellom partene. Det er først ved brudd på denne konkrete avtalte overtakelsesdatoen at kjøper kan hevde forsinkelse.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge på overtakelsestidspunktet. Før overtakelse gjennomføres, forplikter selger seg til å ta kontakt med megler for å få bekreftet at fullt oppgjør er innbetalt.

11.2. Risikoen overgang

Risikoen går over på kjøperen når vedkommende har overtatt bruken av eierseksjonen. Overtar kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunktet vedkommende kunne overtatt bruken.

Kjøper svarer fra overtakelsen, for alle eiendommens utgifter og oppebærer alle eiendommens eventuelle inntekter.

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

11.3. Overtakelsesforretning

På overtakelsen skal partene gjennomgå boligen sammen. Selger skal sørge for at det utarbeides en overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter.

Kjøper skal under overtakelsen fremme eventuelle reklamasjoner for synlige feil og mangler. Manglende reklamasjon under overtakelsen kan føre til at mangelen ikke kan påberopes på et senere tidspunkt. Eventuelle reklamasjoner, og selgers standpunkt til disse, skal nedtegnes i overtakelsesprotokollen. Dersom en av partene vil holde tilbake hele eller deler av sine ytelser i oppgjøret skal og må dette angis og spesifiseres i overtakelsesprotokollen.

Boligen vil bli levert ferdig utvasket innvendig, etter en norm kalt "byggvask". Dvs at alle overflater i alle rom, dører og vinduer, samt inne i kjøkken- og baderomsskap blir rengjort. Kjøper, i regi av sameiet, må selv besørge rengjøring av fasader og/eller øvrige fellesarealer.

Overtakelsesprotokollen skal selger umiddelbart sende til megler.

Kjøper plikter på overtakelsesforretningen å skriftlig gjøre gjeldende i protokollen alle de eventuelle feil og mangler kjøper vil påberope mot selger.

Kjøper har før avtalen ble inngått nøyed studert prosjektets salgsmateriell, samt alle tegninger og annen forelagt informasjon. Kjøper kan ikke reklamere på noe vedkommende kunne ha oppdaget ved en slik undersøkelse. Dette gjelder likevel ikke dersom selger har vært grovt uaktsom, svikaktig eller for øvrig handlet i strid med god tro.

12. KJØPERS OG SELGERS MISLIGHOLD

12.1. Selgers mislighold

12.1.1. Reklamasjon

Kjøper må reklamere til selger innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Kjøper må reklamere så fort som mulig for mangler som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, jf. bustadoppføringslova § 30 (2). Hvis ikke mister kjøper retten til å gjøre gjeldende at det foreligger en mangel. Kjøper kan i alle tilfeller, uavhengig av dette, ikke reklamere på de forhold selger i pkt. 12.1.2 har tatt forbehold om at ikke kan anføres som mangler.

Reklamasjon kan uansett ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Selger har rett til, selv eller ved kontraktsmedhjelper, å utbedre eventuelle mangler. Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidene til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet, med 3 ukers frist, om at arbeidene vil bli satt bort til andre. Dette punktet gjelder tilsvarende ved mangler påberopt på ettårsbefaringen.

12.1.2. Mangler

Dersom eiendommen har en mangel kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kapittel IV og V kreve retting, prisavslag, erstatning, heving, deponering og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

I nye bygg må det påregnes normal krymping av trevirke eller plater og derav sprekker i tapet, gips, skjøter og sammenføyninger, og det må også påregnes svinnriss og konsekvenser av grunnsetninger, samt bevegelser og setninger i eksisterende konstruksjoner etc. Slike forhold utgjør ikke en mangel. Eventuelle synlige skader på overflater og innredninger, eksempelvis vinduer, porselen, dører, gulv, vegger, tak og andre overflater, samt innredninger o.l. kan ikke påberopes av kjøper som mangler.

Selger kan utsette retting av berettigede mangler til ettårsbefaring dersom dette ikke er til nevneverdig ulempe for kjøper.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved retting ikke står i rimelig forhold til det kjøper oppnår, har selgeren i stedet rett til å gi kjøper prisavslag i samsvar med bustadoppføringslova § 33.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens bruk av eiendommen. Dette gjelder også reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, mangler grunnet mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen m/utstyr samt tilfældige begivenheter etter overtakelse, som selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

12.1.3. Forsinkelse

Dersom selger ikke oppfyller sine forpliktelser etter avtalen til rett tid, kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kapittel III, kreve dagmulkt, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Det presiseres for øvrig at det i denne kjøpekontrakt ikke er avtale sluttfrist iht buof. §10.

Dagmulktsskrav skal rettes mot selger. Satsen for dagmulkt er 0,75 promille, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves dersom forsinkelsen skyldes forhold som selger ikke har kontroll over, eksempelvis streik, lockout eller lignende (force majeure).

12.2. Kjøpers mislighold

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova stanse arbeidene, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av andelen til kjøperen.

Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når det, uansett grunn, er forsinket over 30 – tretti – dager etter forfallsdato. Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å heve kjøpet, jf. bustadoppføringslova § 57.

12.3. Utkastelse

Hvis kjøper har overtatt eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller annet ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar kjøperen utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og § 13-2 (2), bokstav e.

13. ETTÅRSBEFARING

Partene kan på eget initiativ kreve gjennomføring av ettårsbefaring om lag ett år etter overtakelse jf. buofl. §16. Under evt ettårsbefaring skal selger føre protokoll, som skal signeres av begge parter.

14. FORSIKRING

Kjøper må innboforsikring til overtakelse. Bygningsforsikring vil bli etablert i regi av sameiet via forretningsfører.

Selger har plikt til å holde bygningen forsikret frem til overtakelsen, hvoretter kjøper/sameiet har forsikringsansvaret for bygningen.

Dersom brannskade skulle oppstå før kjøper har overtatt eiendommen, opprettholdes kontrakten like fullt, idet skadeerstatning utbetales til selger, som har plikt til å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger så snart som mulig uten pristillegg for kjøper. Dersom eiendommen blir senere ferdig som følge av brann, regnes dette ikke som forsinkelse og gir følgelig ikke rett til dagmulkt eller erstatning.

15. AVBESTILLING

Ved avbestilling har selger krav på full erstatning for sitt økonomiske tap, jf. bustadoppføringslova § 53. Kjøper gjøres oppmerksom på at erstatningskravet kan bli omfattende.

16. ETABLERING AV EIERSEKSJONSSAMEIE

Boligen vil, sammen med de øvrige seksjonene, bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet skal styres og drives i samsvar med reglene i eierseksjonsloven.

Kjøper og kjøpers rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Kjøper er forpliktet til å følge de vedtekter som til enhver tid gjelder.

Kjøper plikter fra overtakelsestidspunktet å betale en forholdsmessig del av sameiets driftsutgifter.

Vedtekter og budsjett over driftsutgifter fastsettes i ekstraordinært årsmøte.

17. DIVERSE

Både kjøper og selger samtykker til at eiendomsmegler etter forespørsel fra forsikringsselskap eller advokat kan utlevere dokumenter som er utarbeidet i forbindelse med handelen. Dette omfatter ikke e poster eller annen korrespondanse mellom megler og kjøper eller selger.

18. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ferdsel på byggeplassen medfører stor risiko, og er ikke under ingen omstendigheter tillatt før overtakelse. Brudd på denne bestemmelsen medfører omfattende risiko for liv- og helse, og skade på bygning, samtidig som det vil kunne medføre omfattende konsekvenser for selger og prosjektet for øvrig. Kjøper er innforstått med at dette skal anses som et vesentlig brudd på medvirkningsplikten.

Det vil være byggeaktivitet rundt boligen også etter overtakelse. Kjøper er inneforstått med og aksepterer de ulemper dette medfører og er kjent med at det en tid etter overtakelse fortsatt kan være bygg- og anleggsaktivitet.

Selger har rett til å leie ut alle usolgte boliger.

Denne kontrakten kan ikke transporteres uten selgers godkjenning, og gjelder individuelt for kjøper. Det gjøres oppmerksom på at en kjøper som transporterer kontrakt på slik måte, anses som profesjonell aktør. Det medfører i så tilfelle helt eget garantiansvar ovenfor ny kjøper. Merk blant annet buofl. § 12 og § 47. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

For transport av kontraktsposisjon gjelder for øvrig følgende: Gebyr til selger kr 100.000,-.

Selger tar særskilt forbehold om at dersom kjøpers kontraktspart ikke oppfyller kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene vil selger kreve at kjøper oppfyller sine forpliktelser iht. denne kontrakt.

19. VEDLEGG

Kjøper har fått seg forelagt følgende:

- Salgsoppgave med vedlegg, herunder prosjektbeskrivelse
- Bekreftede grunnbokskrift,___
- Leveransebeskrivelse
- Romskjema
- Plantegning for enheten
- Vedtekter
- Budsjett
- Tilvalgsliste

Partene er kjent med at denne kontrakten er en avtale mellom kjøper og selger, og at megler ikke bærer noen oppfyltingsrisiko for de respektive forpliktelsene som kjøper og selger har påtatt seg.

Kontrakt med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, som har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakt er bindende.

Denne kontrakt er utferdiget og signeres digitalt.

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtakelse og signere overtakelsesprotokoll på vegne av hverandre.

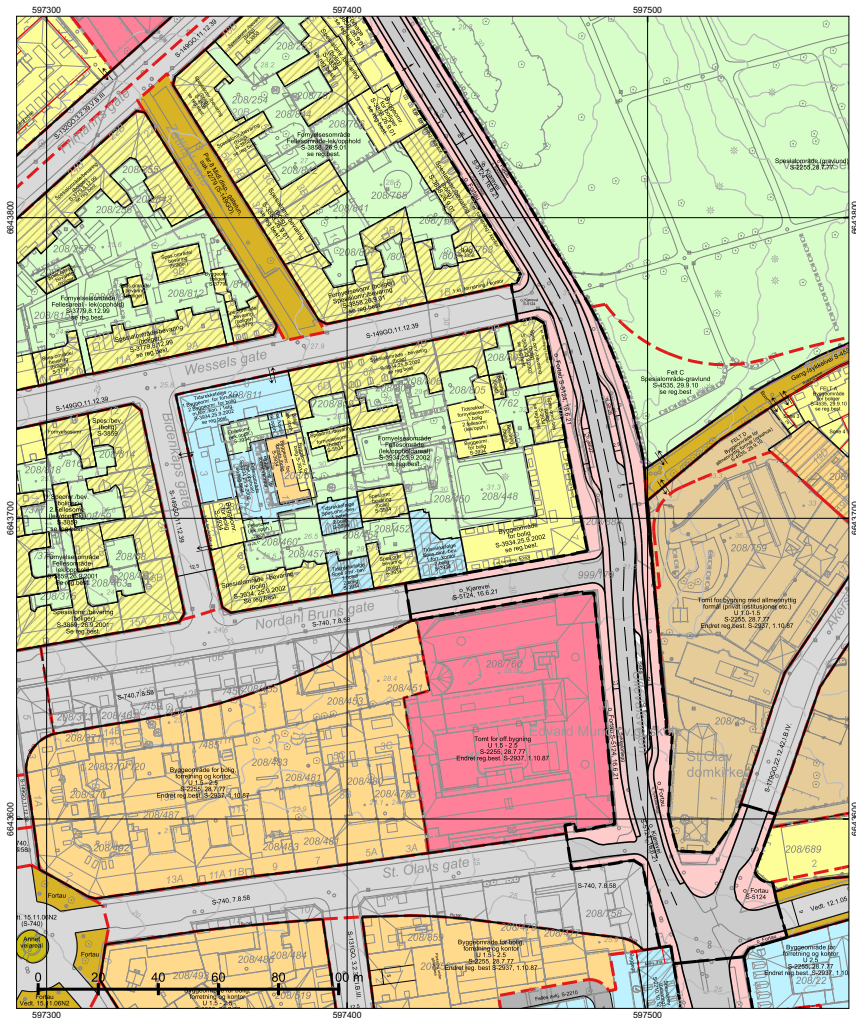
Oslo, den _____

Selger

Nordahl Bruns Gate 5 AS v/Ulf Øyvind Lund

The background features several abstract, light-colored geometric shapes. On the left, there is a stepped rectangular shape. In the upper center, there is a shape resembling a house with a flat roof and a small protrusion on the right. Below this, there is a large, complex shape with multiple rectangular protrusions and indentations, resembling a stylized letter 'E' or a comb. On the right side, there is another stepped rectangular shape, similar to the one on the left but oriented differently.

Kommunalinformasjon



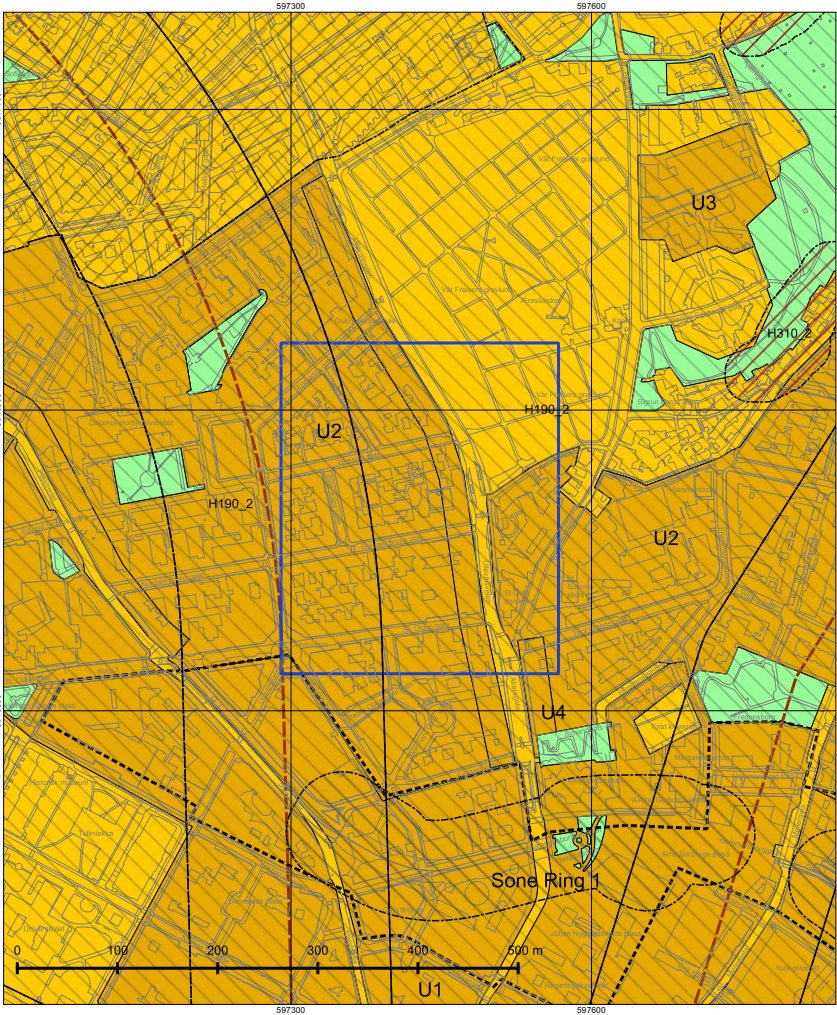
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 06.10.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark	
PlottID/Best.nr.: 163877/ 86541035 Adresse: Nordahl Bruns gate 5 Gnr/Bnr: 208/450		Deres ref.: Kommentar:			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 70 - Felles avkjørsel | Byggegrense |
| 72 - Felles lekeareal | Underjordisk anlegg |
| 110 - Bolig m.tilh. anlegg | Regulert senterlinje |
| 120 - Forretning m.tilh.anlegg | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
| 121 - Forretning og kontor | |
| 130 - Kontor m.tilh.anlegg | ↑ Inn-/utkjøring |
| 140 - Bolig/forr./kontor | ↔ Avkjørsel |
| 144 - Forr./bolig | |
| 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg | |
| 170 - Privat institusjon | |
| 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn | |
| 311 - Annet veiareal | |
| 312 - Fortau | |
| 316 - Gatetun/gågate | |
| 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | |
| 614 - Grav- og urnelund | |
-
- | | |
|---|--|
| 2011 - Kjøreveg | |
| 2012 - Fortau | |
| 2017 - Sykkelveg/-felt | |
| 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer | |
-
- | | |
|---|--|
| 660 - Spesialområde bevaring bolig | |
| 661 - Spesialområde bevaring forretning | |
| 664 - Spesialområde bevaring blandet | |
-
- | | |
|-------------------------------|--|
| — RbBevaringGrense | |
| — RbFornyelseOmråde | |
| — RbFornyelseGrense | |
| - - - - - RpBestemmelseGrense | |
-
- | | |
|-----------------------------------|--|
| 70 - Felles avkjørsel | |
| 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus | |
| 76 - Felles underjordisk anlegg | |
| 311 - Annet veiareal | |
| 312 - Fortau | |
| 913 - Formålgrensning | |
| 925 - Gesimslinje | |
| 930 - Reguleringslinje | |
| 964 - Regulert u-gradgrense | |
| Formålgrense | |
-
- | | |
|-----------------------------------|--|
| — Foreløpig plan | |
| - - - - - Plangrense (gammel lov) | |
| - - - - - Plangrense (ny lov) | |



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 06.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PottID/Best.nr: 163877/86541035
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo-kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

-  Farled

 Fjernveg (tunnel)

 Fjernveg

 Markagrense

 Plangrense

 Sporveg (tunnel), fremtig

 Sporveg (tunnel), eksisterende

 Sporveg, eksisterende

 Sporveg, fremtidig

 Jernbane (tunnel), fremtidig

 Jernbane (tunnel), eksisterende

 Jernbane, eksisterende

 Turvei

 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

 T-banestasjon (ikke juridisk)

 Jernbanestasjon (ikke juridisk)

 Banetrase (ikke juridisk)

 Fjordtrikk (ikke juridisk)

 Samferdsel (ikke juridisk)

 Eksisterende kollektivknutepunkt

 Fremtidig kollektivknutepunkt

 Spredt boligbebyggelse

 Bestemmelsesgrense

 Aktivitetssone marka
-  Bebyggelse og anlegg, eksisterende

 Bebyggelse og anlegg, fremtidig

 Bane, eksisterende

 Havn, eksisterende

 Havn, fremtidig

 Kollektivknutepunkt, fremtidig

 Grønnstruktur, eksisterende

 Grønnstruktur, fremtidig

 Forsvaret

 LNF-areal, eksisterende

 LNF-areal, fremtidig

 Spredt boligbebyggelse, eksisterende

 Spredt boligbebyggelse, fremtidig

 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

 Farled

 Småbåthavn, eksisterende

 Småbåthavn, fremtidig

 Naturområde

 Friluftsområde

 Ytre by (utviklingsområder)

 Indre by (utviklingsområder)

 H570 - Bevaring kulturmiljø

 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

 H810_2 - Krav om felles planlegging

 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

 H110 - Nedlagsfelt drikkevann

 H190 - Andre sikringssoner

 H310_1 - Kvikkleire

 H310_2 - Steinsprang

 H320_1 - Stormflo

 H320_2 - Elveflom

 H390 - Deponi



S-3934

WESSELS GATE 2 M.FL. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. Bolig,for-
retning,kontor,bevaring,fornylse m.m.

Vedtaksdato: 25.09.2002

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199707372](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199707372, 199606103

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

S-3934

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR WESSELS GATE 2 M. FL., Gnr. 208 / Bnr. 803 m. fl.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr.: IIP-97027, datert 25.04.1998 og revidert 10.10.2001.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområder:
 - bolig
 - bolig m. forretning/kontor i første etasje
 - tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor,
 - 2. Bolig, forretning/kontor i første etasje
- offentlig trafikkområde:
 - vei
- spesialområde:
 - fortau
 - bevaring (bolig)
 - bevaring (bolig m. forretning, kontor i første etasje)
 - bevaring (tidsrekkefølge: 1 forretning/kontor, 2 bolig)
 - bevaring (tidsrekkefølge: 1 hotell, 2 bolig)
- fellesområde:
 - leke-/oppholdsareal
- fornylsesområde: - tidsrekkefølge: 1 bolig, 2 fellesområde (leke-/oppholdsareal)
- fornylsesområde/spesialområde: - bevaring (bolig)
- fornylsesområde/fellesområde: - leke-/oppholdsareal
- byggeområde (bolig) / fellesområde (leke-/oppholdsareal)
- byggeområde (forretning/kontor) / fellesområde (leke-/oppholdsareal)

§ 3. Byggeområde for bolig – bolig, forretning/kontor i første etasje, fellesområde (lek/oppholdsareal)

Reguleringsbestemmelsen gjelder følgende eiendommer:
Del av Wessels gate 8, Bidenkaps gate 1 og Ullevålsveien 7.

Bruk

Del av Bidenkaps gate 1 mot gate reguleres til boliger med unntak av 1. etasje.
Del av Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8 inne i gårdsrommet reguleres til boliger innenfor angitte grenser for bebyggelse med unntak av 1. etasje. 1. etasje i Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8 reguleres til forretning/kontor innenfor planens viste sone innunder ferdig opparbeidet uteareal i gårdsrom. Gårdsrommet i Bidenkaps gate 1 / Wessels gate 8 opparbeides til fellesområde for leke- og oppholdsareal tilgjengelig for hele kvartalet.
Bebyggelse på Ullevålsveien 7 reguleres til boliger med unntak av 1. etasje mot gate som reguleres til forretning/kontor.

Forretning/kontor:

Maksimum areal pr. virksomhet er 700 m². All virksomhet mot gate skal være strøkstjenende og publikumsrettet, med adkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk eller lukt.

Ny bebyggelse - utforming, plassering

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall. Mot gate på Bidenkaps gate 1 tillates nybygg i kvartalstrukturen innenfor angitt byggegrense/ formålsgrænse. Inne i gårdsrommet på del av Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8 tillates nybygg med maks. bebygd areal BYA = 275 m². Det tillates bygget toroms leiligheter. Nybygget plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Etasjetall/byggehøyde

Påstående bebyggelse reguleres med eksisterende gesims- og mønehøyde. Utvendig veggiv skal følge formålsgrænse. Mot gate på Bidenkaps gate 1 tillates inntil 5 etasjer pluss en etasje tilbaketrukket fra fasadenivå. Gesimshøyde og mønehøyde skal være tilsvarende tilstøtende nabobebyggelse, eller gesims maks. kote 41 og mønehøyde maks. kote 45,0.
Nybygg inne i gårdsrommet tillates inntil 4 etasjer med mønehøyde maks. kote 41,0. I tillegg kan tillates en

etasje, tilbaketruekt (fra øst) 2 meter fra fasadeliv med mønehøyde maks. kote 45,0. Det tillates trapp-/heisoppbygg og rekkverk over angitte gesims- og mønehøyder.

§ 4. Byggeområde – tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor, 2. Bolig, forretning/kontor i første etasje

Reguleringsbestemmelsen omhandler bebyggelse langs gate på eiendommen Wessels gate 8. Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspålitlige tiltak, skal tiltaket forelegges Eiendoms- og byfornyelsesetaten for uttalelse.

Bruk

Dersom næringsvirksomheten opphører, skal bygningen omgjøres til boliger med unntak av første etasje. Første etasje skal brukes til strøktjenende forretning, kontor eller service med inntil 700 m² per enhet. Atkomst økonomitrafikk/varelevering kan skje fra gate gjennom eksisterende portrom til eksisterende gårdsrom i Wessels gate 8 som legges under lokk. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall, byggehøyde, plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesims og mønehøyde. Utvendig veggiv skal følge formålsgrense. Ved konvertering av eksisterende kontorbygning til boliger kan det gjøres unntak fra leilighetsfordelingen.

Utforming

Ved utforming av ny bebyggelse skal legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

§ 5. Offentlig trafikkområde – fortau, vei

Reguleringsbestemmelsen omhandler deler av Nordahl Bruns gate som reguleres til offentlig trafikkområde – fortau, vei.

§ 6. Spesialområde bevaring – bolig, bolig med forretning/kontor i første etasje

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspålitlige tiltak, skal de forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Bruk

Reguleringsbestemmelsen gjelder del av følgende eiendommer:

Wessels gate 2 og Ullevålsveien 9; all bebyggelse reguleres til boliger med unntak av 1. etasje mot gate som reguleres til forretning/kontor.

Nordahl Bruns gate 7; all bebyggelse reguleres til boliger med unntak av mellombygning.

Wessels gate 4, 4B, 6 og 6B, Nordahl Bruns gate 11 og 13; bebyggelse langs gate reguleres til boliger.

Øvrige lokaler i første etasje mot Wessels gate og Nordahl Bruns gate reguleres til bolig, men kan også nyttes til forretning/kontor.

Forretning, kontor:

Næringsvirksomhet mot gate skal være publikumsrettet og med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Dersom virksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomhet være av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes adkomst og gjennomgangsstrett til leiesområde. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall, byggehøyde, plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggiv skal følge formålsgrense.

Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging

Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade.

Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningsselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.

Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende i forhold til opprinnelig bygning. Gjenreinsning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Vedlikehold

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjæmmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter.

Eventuell utskifting av utvendige bygningsselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

§ 7. Spesialområder – bevaring (tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor, hotell, 2. Bolig)

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspålitlige tiltak, skal tiltaket forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Bruk

Spesialområde bevaring (tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor 2. Bolig); Reguleringsformålet gjelder bebyggelsen på eiendommen Nordahl Bruns gate 5.

Spesialområde bevaring (tidsrekkefølge: 1. Hotell 2. Bolig); Reguleringsformålet gjelder bebyggelsen på eiendommen Nordahl Bruns gate 9.

Dersom eiendommene ikke lenger skal benyttes til næringsvirksomheten, skal bygningene omgjøres til boligbruk.

Lokaler i første etasje mot Nordahl Bruns gate kan ved overgang til boligformål, også nyttes til forretning, kontor. Virksomheten skal være publikumsrettet, og all adkomst skal skje fra gate. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall, byggehøyde, plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde.

Utvendig veggiv skal følge formålsgrense.

Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging

Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade.

Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningsselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.

Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende i forhold til opprinnelig bygning. Gjenreinsning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret.

Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Vedlikehold

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjæmmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter.

Eventuell utskifting av utvendige bygningsselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

§ 8. Fornyelsesområde – tidsrekkefølge: 1. Bolig, 2. Fellesområde (lek-/oppholdsareal)

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspålitlige tiltak, skal de forelegges Bolig- og eiendomssetaten for uttalelse.

Bruk

Reguleringsbestemmelsen gjelder bakbygning på eiendommen Wessels gate 4 som reguleres til byggeområde for bolig i kombinasjon med fornyelse. Bebyggelsen skal fornyes til dette formål.

Dersom bygningen må rives på grunn av brann eller uopprettelig skade som betinger full utbedring eller hovedombygging, skal arealet utlegges til fellesområde for leke- og oppholdsareal i kvartalet.

S-3934

Reguleringsbestemmelse § 10 gjøres da også gjeldende for det nye fellesarealet på eiendommen.

Etasetall/byggehøyde/byggelinje

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggiv skal følge formålsgrense.

§ 9. Fornyelsesområde / spesialområde bevaring (bolig)

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Bolig og eiendomsetaten og Byantikvaren til uttalelse.

Bruk

Reguleringsbestemmelsen gjelder bakbygningene på eiendommene Wessels gate 6 og 6B. Næringsvirksomhet som er knyttet til bakbygning kan opprettholdes dersom den er av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboeres adkomst, gjennomgangsrett og bruk av fellesområde. Virksomheten må heller ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasetall/byggehøyde/plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggiv skal følge formålsgrense.

Utbedring, ombygging eller nybygging

Bebyggelse regulert til disse formål tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares. Dersom bygning må rives, skal det ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Vedlikehold

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter. Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 10. Fornyelsesområde / Fellesområde (lek-/oppholdsareal)

Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom. Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet og skal knyttes sammen slik at alle beboerne i kvartalet har adkomst og bruksrett. Gjennom fornyelsesprosessen skal legges til rette for felles bruk, drift og vedlikehold av fellesarealet, dessuten adkomst for alle eiendommene, og låsbare porter mot gate. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal innsendes en utomhusplan. Opparbeiding av fellesarealet skal skje etter en detaljert plan /beskrivelse som er forelagt Eiendoms- og byfornyelsesetaten til uttalelse, før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, og opparbeiding av areal for opphold og lek. Eksisterende vegetasjon og topografi skal i størst mulig grad tas vare på. Ved fjerning av eiendomsgrenser, forstøtningsmurer etc., skal disse fortsatt søkes synliggjort som elementer i gårdsromsopparbeidelsen.

"Følsom arealbruk"

I forbindelse med utomhusplanen skal redegjøres for at masser som brukes på fellesområdet, og materiale i møblering for lek- og opphold, ikke inneholder forurensende eller helsefarlige stoffer i henhold til kommunal forskrift om produksjonsavfall med retningslinjer for BA-avfall. STF- veileder 99:01A eller senere vedtatte forskrifter legges til grunn.

§ 11. Fellesbestemmelser

Leilighetstyper

Ved ombygging, utbedring eller nybygging gjelder følgende:

- ettersom leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse eller sammenslåing.
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom.
- ensidig belyste leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

Balkonger

Fra annen etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensynet til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maksimum 1,5 m utover de på planen viste byggegrenser (formålsgrense). Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde.

Støvisolering /luftinntak

Ved nybygg eller hovedombygging skal bebyggelsen sikres mot støy, vibrasjoner og inneløst klima. Som grenseverdier følges de laveste parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, «Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven» og rapport "Anbefalte normer for inneløst klima" fra Folkehelsen (1998), eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende støy, vibrasjoner og inneløst klima. Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16 : "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier", eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensning.

Parkering/atkomst

Ved nybygging eller hovedombygging skal det anordnes parkering i underjordisk parkeringsanlegg i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer. Det skal avsettes nødvendig parkering for funksjonshemmede.



Sequoia utvikling

SEQUOIA

OM UTBYGGER

smart byutvikling.

Sequoia er en Oslo-basert utvikler innenfor bolig- og næringsseiendom.

Vi jobber med å utvikle sentrumsnære eiendommer, hvor målet er å bidra til et bedre nabolag og bybilde. Vår ambisjon er at hvert prosjekt skal gi noe tilbake til byen, og vi går svært grundig til verks for å optimalisere formål, utnyttelse og utførelse av hver enkelt eiendom.

Samfunnsansvar og bærekraft er i høysete, og vi etterstreber alltid å konvertere heller enn å rive, der det er mulig.

Sequoias verdiplattform

Ansvarlig

Vi ønsker å bygge varige prosjekter som tilbyr noe mer til lokalsamfunnet. Høyt fokus på bærekraft og klima er en absolutt forutsetning.

Smart

Vi er i førersetet hva gjelder «smart byutvikling», og våre veivalg og beslutninger tas ikke nødvendigvis med basis i den finansielt mest lukrative løsningen.

Nytenkende

Vi ønsker å utfordre det etablerte, det være seg byggemåte, tankegang, teknologi eller funksjonsprogram.

Kvalitetsbevisst

Et Sequoia-prosjekt kjennetegnes av høy kvalitet i alle ledd og nøye gjennomtenkte prosesser og beslutninger.

Dialogbasert

Vi tror på gode og åpne prosesser som involverer, inkluderer og lytter til de som skal beslutte, så vel som de som skal bruke eiendommen.

Konvertere heller
enn å rive.

SEQUOIA

Hva vi bidrar med

Høy kompetanse

Vi benytter et team som innehar svært mye kompetanse innenfor bygg.

Høy kvalitet

Vi er perfektjonister av natur, og har som mål å alltid levere høy kvalitet i samtlige steg i prosessen.

Trygghet

Vår tilnærming er å være den beste og tryggeste partneren for de vi samarbeider med.

Nordahl Bruns gate 5

Sequoia totalrehabiliterer en klassisk Oslo-bygård fra ca. 1890 og reseksjonerer den fra fem til ti selveide boliger. Hovedtrappen bevares, og eksisterende trær og grøntområde bevares og oppgraderes. Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova.

Ca. 1890
Oppført

10
Selveide boliger

Totalrehabilitering

Oslo
Sentrumsnært

UTBYGGER

Sequoia Utvikling AS
Org.nr. 923 790 756
Kongens gate 6, 0153 Oslo
sequoia.no

PROSJEKTKONTAKT

Øyvind Magnus Brovold
Eiendomsutvikler / Prosjektleder
+47 41 49 47 67
oyvind@sequoia.no



Nordvik

Kontaktinformasjon



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordahl Bruns gate 5 0165 OSLO

Betegnelse: Bolignummer _____

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

