



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ULLEVÅLSALLÉEN 8 C

Vedlegg

Kontrakt

Opprinnelig salgsoppgave med vedlegg

Plantegninger

Garantidokument § 12

Garantidokument § 47



PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt

Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Ullevålsalléen 8

B1

159-25-0739

Megler: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr.
912302180MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 159-23-0502
Omsetningsnr: 159-25-0739

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Hagebyen As

Org. 925667102

Fridtjof Nansens vei 5B

0369 Oslo

Mob: 93 03 05 13 E-post: christian@cakaas.no

heretter kalt selgeren, og

Jonas Tryti

05.12.1988

Marielle Mortensdatter

24.05.1990

fagerborggata 34

0360 Oslo

Mob: 95115422 E-post: jonastryti@msn.com

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Tomannsbolig i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 47 Bnr. 50 i Oslo kommune
	Eiendommen er under seksjonering
Eierform tomt	Fellestomt

Til boligen medfølger:

- ☐ Garasjeplasser, antall: 2
- ☐ Bruksrett til del av fellesarealer, se vedlegg

Prosjektet er planlagt med 4 andeler.

Hjemmelshaver til eiendommen er Hagebyen AS

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

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger		Beløp
Salgssum		25 900 000 ,-
Dokumentavgift		237 500 ,-
Tingl.gebyr pantedokument		545 ,-
Tingl.gebyr skjøte		545 ,-
Totalt kr.		26 138 590 ,-

Innbetalingsplan		Beløp
xx	10% forskudd ved §12 garanti	2 590 000 ,-
xx	Innbetaling innen overtagelse (+ evt tilvalg)	23 548 590 ,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Verdi av tomt er basert på tidligere erverv av eiendommen. Det tas forbehold om at denne verdien må godkjennes som avgiftsgrunnlag hos kartverket og kan derfor variere.

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av :

Noroppgjør AS
PB 3871 Ullevål Stadion
0805 Oslo.
Orgnr: 986956204
Tlf 22 70 15 80 Fax: 22 70 15 81 / E-post: overtagelse@noroppgjør.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **60010507971**, og merkes med **KID-kode 1592305022211**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Selger står fritt til å fakturere tilvalg fortløpende i takt med utførelsen på byggeplass, såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Det kan bli aktuelt hvis det gjøres tilvalg av et visst omfang. Beløpet innbetales til megler og kan utbetales til selger iht garanti.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innestående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også resterende vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Selger har tatt forbehold for utsettelse av §12 garanti om at 50% av boligene er solgt før vedtak om byggestart. Igangsettingstillatelse. Åpning av byggelån og tilfredsstillende finansiering for selger. Tilfredsstillende entrepriser for prosjektet. Garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

§ 5 HEFTELSE

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

[1] Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommen grunnboksblad:

1921/28-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 15.04.1921 Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere

2000/29233-1/105 Bestemmelse om bebyggelse 24.05.2000 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. utskillelse bebyggelse av eid. Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere

2001/8418-1/105 Erklæring/avtale 12.02.2001 Best. om biloppstillingsplass for parsell av bnr.50 Kan ikke slettes uten samtykke fra BYUTVIKLINGSKOMITEEN v/PLAN- OG BYGNINGSETATEN I OSLO
Med flere bestemmelser Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere

2002/28469-1/105 Best. om adkomstrett 03.05.2002 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:47 Bnr:322 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten. Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere

2002/28469-2/105 Best. om vann/kloakkledn. 03.05.2002 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:47 Bnr:322 Med flere bestemmelser Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten. Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til Noroppgjør som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsめglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstilling av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47 ref. §3 oppgjør.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig. Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Det avtales ikke overtakelsestidspunkt ved kontraktsignering. Estimert byggetid fra vedtatt byggestart er anslått til ca. 17-19 måneder. Et eksempel kan være, forutsatt tilstrekkelig forhåndssalg og forbehold for oppstart, at ferdigstilling anslås til Q2- 2027, ved oppstart Q4- 2025. Overtakelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat og er ikke dagmulksutløsende. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtagelse.

Ved vedtatt byggestart estimeres et overtagelsesintervall på 4 måneder som ikke er dagmulksutløsende. Det vil gis løpende informasjon om fremdriften underveis i byggeprosessen.

Selger skal med ca. 3 måneders varsel og innen den første måneden for tidligere varslet overtagelsesintervall angi estimert overtakelsesmåned til kjøper. Dette er ikke dagmulksutløsende.

Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig minst 7 dager før overtagelse. Ved varsel om tidligere overtagelse enn det som tidligere har blitt estimert er det den varslede datoen for endelig overtagelse som er dagmulksutløsende. Ved forsinket overtagelse etter denne dato kan kjøper kreve dagmulkt på 0,75 promille for hver dag forsinkelsen varer, begrenset til maksimalt 100 dager.

Selger kan kreve overtagelse inntil 5 måneder før det estimerte overtagelsesintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om estimert overtagelsesdato minimum 2 måneder før den nye overtakelsesdatoen. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig minst 14 dager før overtagelse. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den varslede datoen for endelig overtakelse.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen i tråd med reglene i Bufl.

Estimatene ovenfor baserer seg på rasjonell fremdrift uten uforutsette hendelser. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

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

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

§ 11 FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdifsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

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

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

§ 13 SELGERS FORBEHOLD

Prosjektet har fått rammetillatelse.

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse da dette ikke er gitt pt. Det må også tas forbehold om at vedlagte tegninger kan bli justert grunnet kommunale krav, og evt endringer vil bli varslet.

Dersom ikke annet er avtalt, er det leveransebeskrivelsen og dens forbehold som legges til grunn for kjøpet og ferdigstillelse.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er beregnet av arkitekt.

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, materialvalg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart og dette kan medføre mulige endringer for å blant annet møte offentlige krav.

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940).

NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer).

P-romareal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940).

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012

- Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012

- Eiendommen vil bli seksjonert og det tas forbehold om endelig godkjenning og justeringer.

- Det tas forbehold om at 50% av boligene er solgt før vedtak om byggestart.

- Det tas forbehold om igangsettingstillatelse.

- Det tas forbehold om åpning av byggelån og tilfredsstillende finansiering for selger.

- Det tas forbehold om tilfredsstillende entrepriser for prosjektet.

Disse forbeholdene gjelder også for utsettelse av plikt for §12 garanti.

- Bilheis: Kjøper må være oppmerksom på at det medfører utvidet vedlikeholdsbehov av bilheis, i tillegg til at kommunen kan føre periodisk sikkerhetskontroll hvert andre år. De fleste heisene krever jevnlig tilsyn og service, gjerne et par ganger i året. Kjøperne må derfor påregne å tegne en serviceavtale med leverandør av bilheisen for å sørge for et tilstrekkelig vedlikehold. Eventuelle reklamasjonskrav kan bli avvist eller avkortet dersom jevnlig service på bilheisene ikke er gjennomført. Årlig service er en forutsetning for å beholde garantien.

- Selger er ikke ansvarlig for å arrangere interne avtaler mellom kjøpere i prosjektet.

- Boligene leveres uten garderobeskap og ovner.
- Utbygger leverer ikke avfallshåndtering. Dette bestiller kjøper evt. fra kommunen.
- Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet samt nedbøying og krymp. Dette vil medføre at det kan oppstå retningsavvik / sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater, +/- 10mm glipper mellom tak og vegg vil forekomme. Slike forhold kan ikke påberopes som mangler.
- I perioder med lav luftfuktighet vil det kunne oppstå knirk i gulv og trapp.
- Kjøper plikter å samtykke til nødvendige dokumenter for fremtidig utvikling av området herunder deling, seksjonering, adkomstrettigheter, erklæringer, servitutter mm. Kjøper er også pliktig til å videreføre denne plikten til fremtidige kjøpere.
- Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Illustrasjoner inneholder blant annet hekker, trær, planter, asfalt, belegningsstein, kantstein, støttemurer, biler, møbler, terrasser, lamper m.m., dette medfølger ikke handelen. Omgivelsene rundt husene er manipulert. Stiplede ting på tegningssett leveres ikke og er kun ment som forslag og ideer. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning utover dette. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.
- Plantegninger viser ikke alle sjakter og føringer for tekniske installasjoner og annet, herunder blant annet ventilasjon, termineringsskap for vann, vannvarme, strøm, elektro- og fiberskap, evt. etablering av drens- og pumpekummer. Dette vil bli plassert på egnede steder etter entreprenørens vurdering. Ventilasjonsanlegget kan plasseres i bod, vaskerom eller på kaldt loft, avhengig av konstruksjon på det enkelte hus. Plassering gjøres i forbindelse med detaljprosjektering. Tilsvarende kan det bli etablert nedsenket terreng og andre tiltak ifm overvannshåndtering. Felles tekniske installasjoner som feks. pumpekum til overvann/avløp vil bli koblet til fellesanlegget. Service- og driftskostnaden fordeles av sameiet.
- Det tas forbehold om at ferdig terreng og utomhusareal kan avvike fra utomhusplanen og arkitekttegninger, og ikke gir uttrykk for hva Selger plikter å levere, eller hvilke innretninger som vil måtte bli plassert hvor. Selger står fritt til å fordele endelig areal og plassere tekniske innretninger etc.
- Detaljerte plantegninger med mål ikke blir levert ut før overlevering.
- Utbygger kan ta 20% påslag på kjøpers tilvalg/endringer for administrasjon, risiko, fortjeneste og garantiansvar.
- Tegninger i kjøpsprospekt er nedkopiert og ikke måleriktige. Arealer på tegninger (selv om disse er angitt med desimaler) er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.
- Det blir lagt tomrør inn til huset fra vei/tomtegrense, klargjort for trekking av bredbåndskabel. Rørøpplagg for TV og bredbånd er lagt fra fordelingspunkt i huset frem til uttak i stue. Tilkobling og kabelabonnement må bestilles hos kabeloperatør og besørges av kjøper.

- På tidspunktet for inngåelse av denne kjøpekontrakt pågår det krig i Ukraina og det er innført sanksjoner som kan få konsekvenser for bygg - og anleggsbransjen generelt og for prosjektet. I tillegg pågår det fortsatt pandemi med koronaviruset og risiko for at myndigheter kan iverksette nye tiltak for å bekjempe viruset. Krigen, koronapandemien og deres konsekvenser har usikker varighet og kan medføre blant annet manglende eller forsinkede leveranser av materiell, mangel på nødvendig arbeidskraft m.v., noe som igjen kan medføre forsinket ferdigstilling av prosjektet. Per kontraktsinngåelse har ikke selger informasjon om at det vil bli forsinkelser i prosjektet. Dersom utførelse av arbeid eller prosjektets fremdrift for øvrig påvirkes av krigen, koronapandemien eller deres konsekvenser, gis dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeid og endelig overtagelsesdato. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underleverandør eller annen leverandør påvirkes. Fristene justeres automatisk.

- Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, pandemi, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som medfører forsinkelser og som ligger utenfor selgers kontroll, kan kjøper med grunnlag i dette ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

- Det tas forbehold om at tekniske punkter nødvendigvis ikke kan flyttes ved tegning av kjøkken. Dersom kjøkkenøy velges som tilvalg, legges det ikke parkett under denne. Ved uttrekk av kjøkken vil erstatningen være 70% av den avtalte summen for et standard kjøkken i leveransebeskrivelsen. Samtidig er det avgjørende at det oppfylles nødvendige minimumskrav for kjøkken i henhold til Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 17).

- Kjøpekontrakten kan ikke transporteres uten skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Ved transport av kjøpekontrakten vil det ikke være mulig å endre tilvalg som opprinnelig kjøper har gjort. Dersom kontraktposisjonen transporteres før ferdigstilling, påløper det kr 70,000,- i transportgebyr for merarbeid for Megler og Selger.

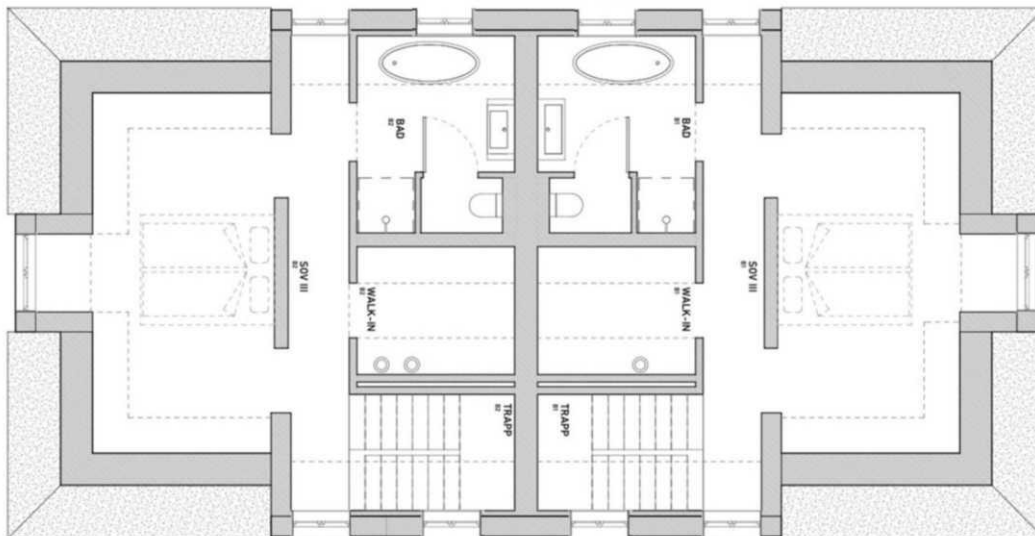
- Ved videresalg av kontraktsposisjon før ferdigstilling må Privatmegleren v/ Jørgen Ek benyttes for salg.

- Boligen overleveres byggrensjort etter følgende standard. Boligen ryddes for byggeavfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper.

- Kjøpekontrakten som ligger vedlagt salgsoppgaven er den som ligger til grunn for handelen. Dersom kjøper ønsker endring i kjøpekontrakten må det dette medtas i innlevert budskjema som et forbehold.

§ 14 PLANTEGNING

Kjøper har fått informasjon om at det var plantegning i salgsoppgave for øverste etasje som manglet vinduer. Dette er nyeste versjon og korrekt.



§ 15 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- ☐ Meglers salgsoppgave
- ☐ Grunnbokutskrift for eiendommen
- ☐ Utskrift av tinglyste erklæringer
- ☐ Utkast til sameiets vedtekter
- ☐ Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- ☐ Opplysninger fra kommunen
- ☐ Budjournal
- ☐ Oppgjørinstruks

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: ,

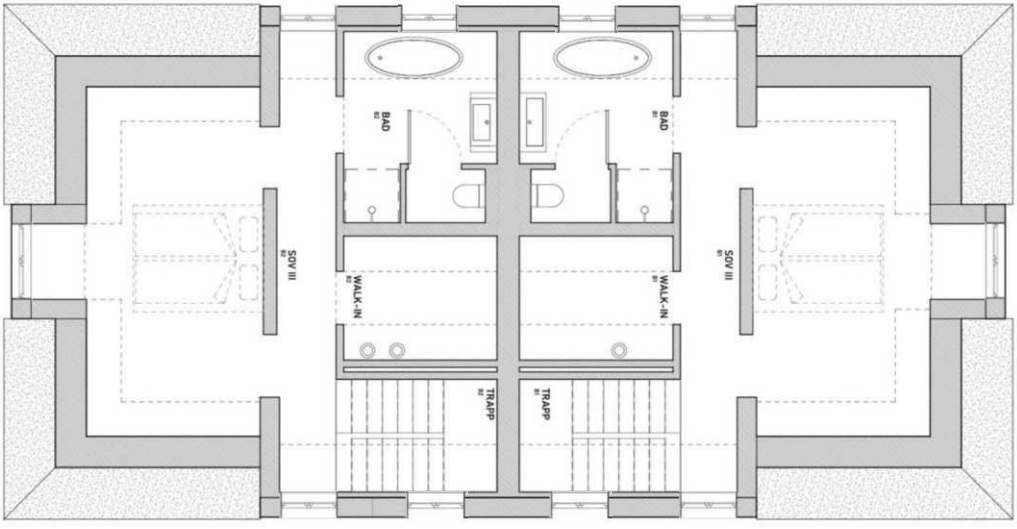
Kjøper:

Selger:

.....
Jonas Tryti

.....
Hagebyen As v. Christian Kaas

.....
Marielle Mortensdatter



2 B / Plan 3*
1 : 50

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

 **bankID**



Jonas Finstad Tryti
9578-5993-4-3480970

2025-10-29 12:18:51Z

 **bankID**



Marielle Mortensdatter
9578-5997-4-463759

2025-10-29 15:09:59Z

 **bankID**



Christian Kaas
9578-5999-4-1466264

2025-11-04 09:48:02Z

Dokumenter i transaksjonen

Ullevålsalléen 8 - Kjøpekontrakt.pdf SHA256: 6ce6239120afe3f330aef76fdfe08665da091531a3374921f45ddf74a1709aca

Addo Sign identifikasjonsnummer: 2e3edf7f-d9ad-4f41-b049-6049df0e1119



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Ullevålsalléen 8 C
Ved Ullevål Hageby



Ullevålsalléen 8 C

Nydelig townhouse i et utsøkt teglstensbygg - Utenom det vanlige - 2
garasjeplasser med direkte adkomst - Hage

Bruksareal

244 m²

BRA-I (internt bruksareal)

244 m²

Eiendomstype

Tomannsbolig

Eierform

Eierseksjon

Ansvarlig megler
Eiendomsmegler / Partner

Jørgen Ek

Eiendomsmegler

Viktor Wiese

Kontakt megler

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning

25 900 000,-

Totalpris ekskl. omkostninger

25 900 000,-

585,-

Tingl.gebyr pantedokument

585,-

Tingl.gebyr skjøte

237 500,-

Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 9 500 000,-)

Omkostninger totalt

238 670,-

Totalpris inkl. omkostninger

26 138 670,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.



Velkommen til Ullevålsalléen 8 - Presentert av Jørgen Ek og Viktor Wiese v/Privatmegleren Dyve og partnere - Illustrasjon



Nydelig townhouse i et utsøkt teglstensbygg som passer helt perfekt med området - Illustrasjon er av illustrativ karakter og angir nødvendigvis ikke korrekt gjengivelse av elementer i boligene.



Herlige oppholdsrom. Skyvedører ut mot hageareal - Illustrasjon er av illustrativ karakter og angir nødvendigvis ikke korrekt gjengivelse av elementer i boligene.



Det er planlagt kjøkken fra møbelsnekker. Sett ditt eget preg etter dine behov i møte som arrangeres med kjøkkenkonsulent. - Illustrasjon er av illustrativ karakter og angir

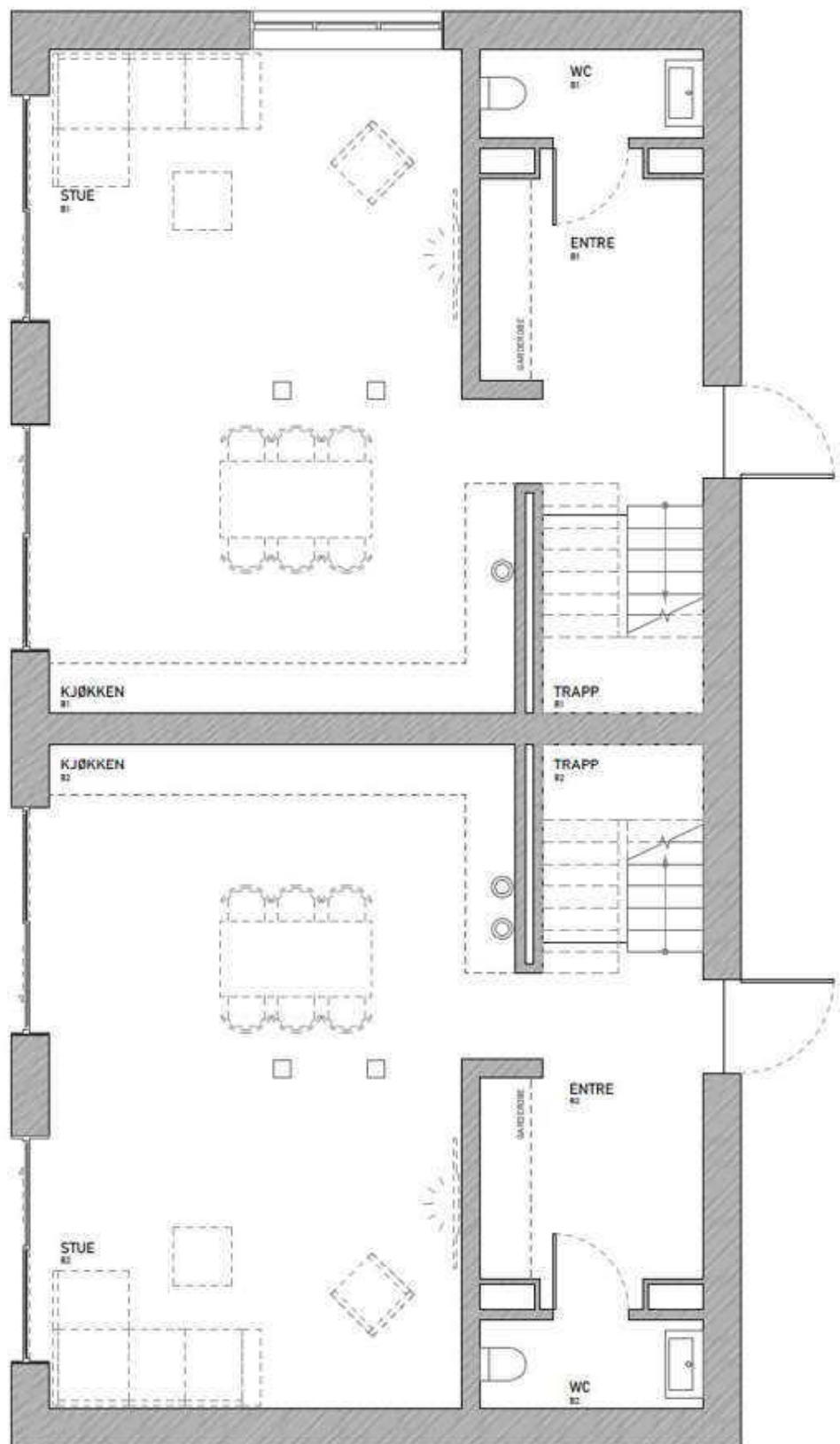
nødvendigvis ikke korrekt gjengivelse av elementer i boligene.



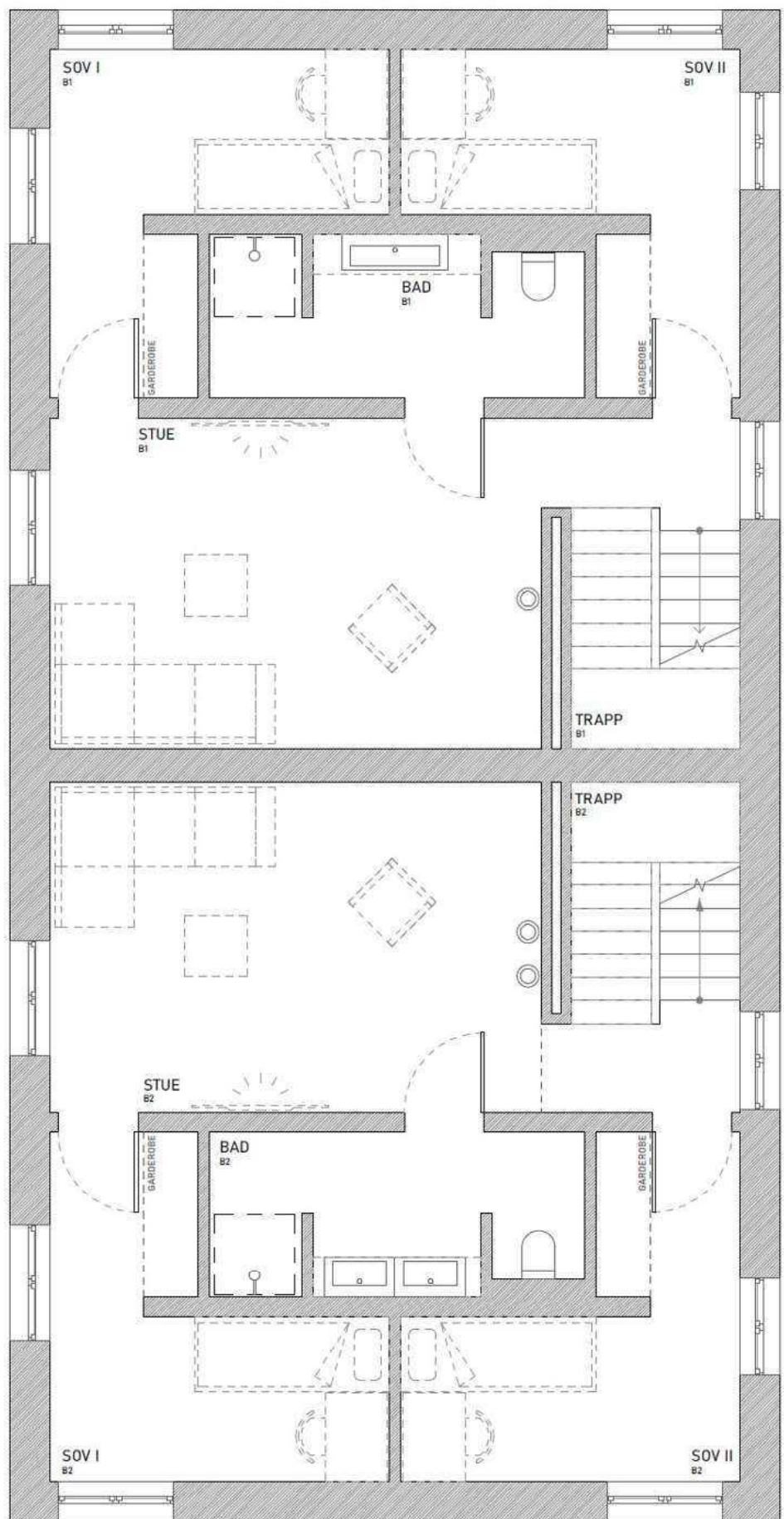
3 soverom i boligen, med mulighet for et fjerde. Hovedsoverom i En-suite løsning med eget bad og garderobe - Illustrasjon er av illustrativ karakter og angir nødvendigvis ikke korrekt gjengivelse av elementer i boligene.



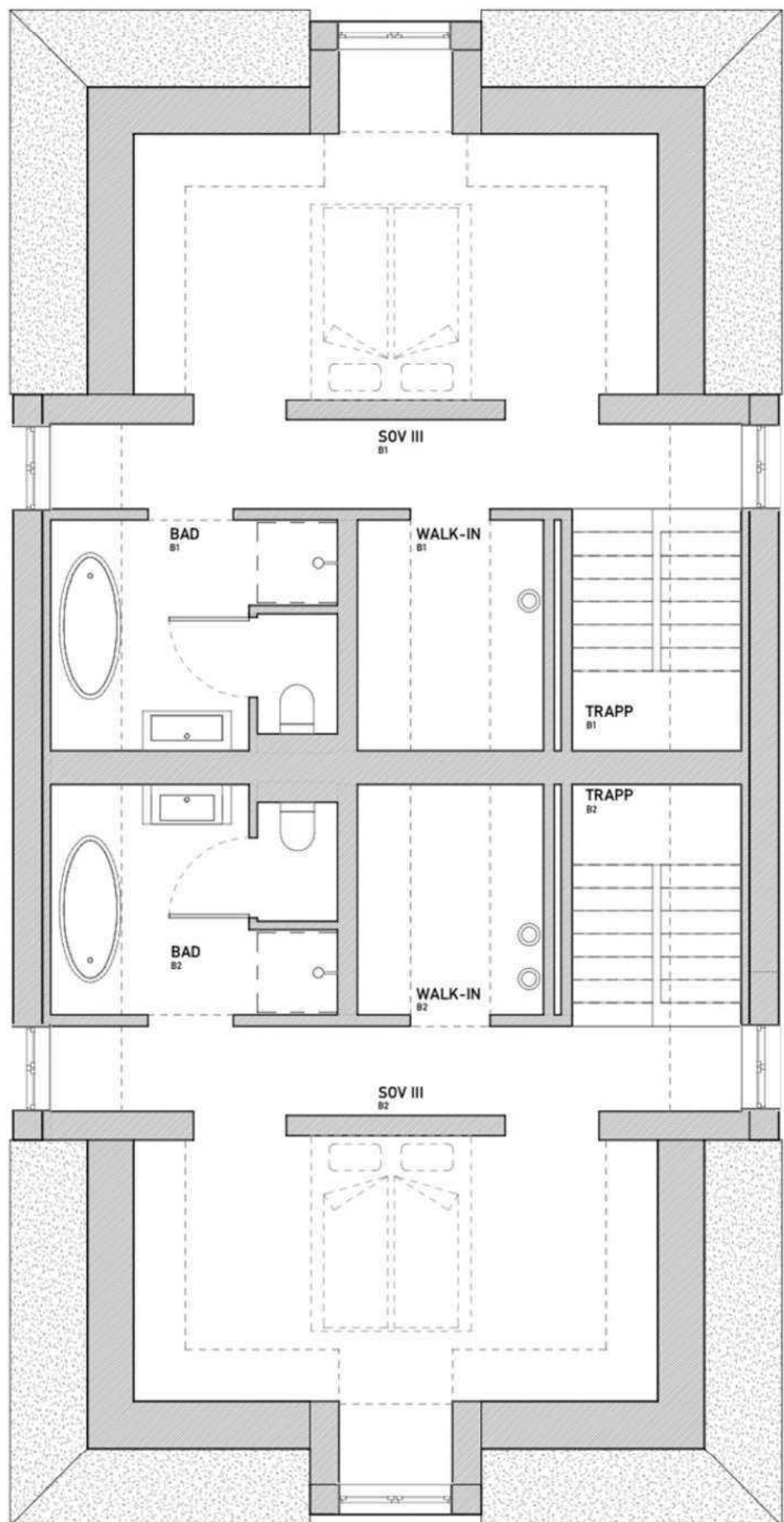
Det blir 3 delikate bad, pluss wc og vask/teknisk rom i B1. Her fra hovedsoverommets bad - Illustrasjon er av illustrativ karakter og angir nødvendigvis ikke korrekt gjengivelse av elementer i boligene.

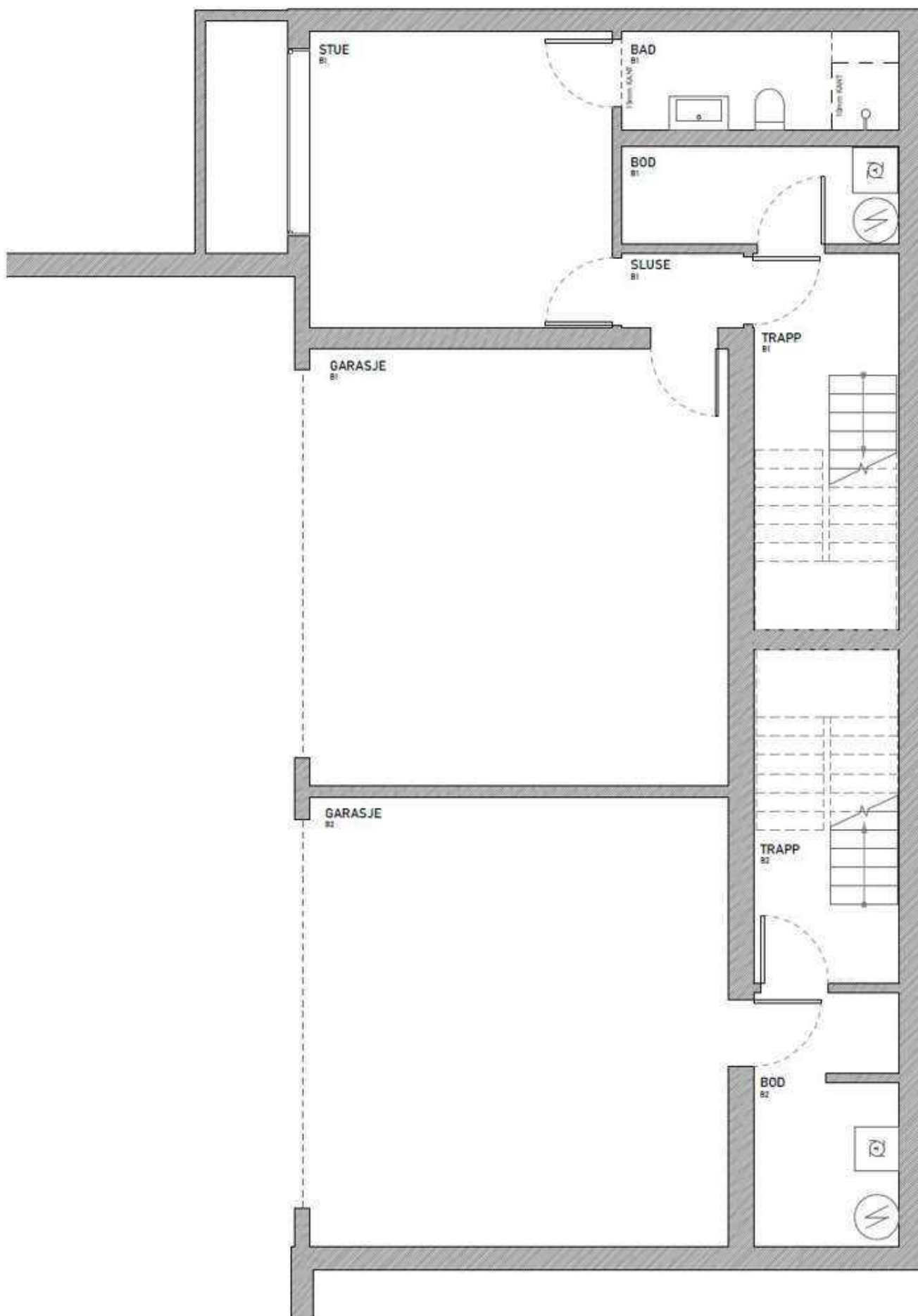


3 B / Plan 1*
1 : 50



1 B / Plan 2*
1 : 50





1 B / Plan Kjeller*
1 : 50

Informasjon om eiendommen

Velkommen til Hagebyen

Townhouseet Ullevålsalléen 8 ved siden av Hagebyen er i en klasse for seg.

Med upåklagelig beliggenhet og uttrykk på bygget. Materialitet, planløsning og standard til utomhus og hage. Her kombineres karakteren fra det ettertraktede området Ullevål hageby som er like ved siden av, med moderne planløsninger og et fokus på utførelse.

Ønsker du deg til området, og samtidig vil ha moderne kvaliteter, da er dette prosjektet for deg.

Boligen:

Dette imponerende hjemmet byr på en romslig entré med oppvarmet gulv, og moderne design. Stuen og kjøkkenet er lyst og åpent. Uteplassen gir deg god plass til å nyte utendørslivet.

Kjøkkenet fra møbelsnekker kan tilpasses etter dine ønsker, og badene er moderne med fliser og kvalitetsprodukter. Alle soverommene er romslige, inkludert en herlig master suite.

Med stilfulle detaljer som flotte dører, belysning og muligheten for tilvalg, gir dette hjemmet deg alt du trenger for komfortabelt og moderne liv. Det medfølger også to garasjeplasser i egen lukket garasje, hvorfra du kan gå tørrskodd, direkte inn i boligen.

Tomten og området:

Området gir assosiasjoner til en park, der gater leder deg mot blant annet, Damplassen. Her kan du nyte nystekte croissanter fra en eldgammel bakerovn fra 1929, invitere venner til en hyggelig lunsj, utforske de mange sjarmerende kafeene på Adamstuen, eller ha en piknik i vakre grøntområder - valgmulighetene er utallige!

Uansett hvilken vei du velger, vil du sannsynligvis passere et tilgjengelig treningsstudio, og det er en overflod av muligheter for aktiviteter i nærområdet for de som liker å holde seg i form. Hvis du heller foretrekker utendørs trening, er Nordmarka bare en kort tur unna med flotte skiløyper om vinteren og vakre turstier om sommeren.

Offentlig transport, inkludert trikk og buss, er innenfor umiddelbar gangavstand og gir deg enkel tilgang til å utforske Oslo by.

Området rundt byr på enestående bekvemmeligheter som bakerier, kafeer, restauranter, treningssentre, tennisbaner, kollektivtransport, blomsterbutikker og en rekke spesialforretninger. Med flotte plasser, vakre parker og rikelig med lekeområder, er dette området et praktfullt eksempel på vellykket byplanlegging.

Prosjektet består av: Eksisterende enebolig, ny enebolig og denne tomannsboligen.

Se videre salgsoppgave eller book et møte med meglerne for flere detaljer.

Oppdragsnummer

159-23-0502

Eiendomstype

Tomannsbolig

Eierform

Eierseksjon

Betegnelse

Gnr. 47 Bnr. 50 Snr. 3 i Oslo kommune

Byggeår

2024

Areal

Primærrom: 202 kvm, Bruksareal: 244 kvm, BRA-i: 244 kvm

Tomtetype/areal

Fellestomt / 1774 kvm

Beliggenhet

Ullevål Hageby er et historisk og ettertraktet boligområde som ligger nord i Oslo. Området ble etablert tidlig på 1900-tallet og er kjent for sin vakre arkitektur og grønne omgivelser. Hagebyen ble opprinnelig utviklet med tanke på å skape et harmonisk og helsefremmende miljø for innbyggerne, og dette preger fremdeles området i dag.

Boligene i Ullevål Hageby er varierte i stil, med en blanding av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter. Arkitekturen har en tydelig inspirasjon fra nasjonalromantikken og funksjonalismen, og mange av bygningene er godt vedlikeholdt og restaurert.

Området har også en rekke grøntområder, parker og trær, noe som gir det et rolig og naturskjønt preg. Ullevål Hageby har en sentral beliggenhet med god tilgang til offentlig transport, butikker, restauranter og skoler.

Det er et populært valg for familier og enkeltpersoner som søker en urban, men samtidig avslappende livsstil i hjertet av Oslo. Ullevål Hageby er et unikt boligområde som kombinerer historisk sjarm med moderne bekvemmeligheter.

Trikk: Trikkelinje 17 er en viktig del av kollektivtransporten i området. Denne trikken tar deg til sentrale deler av Oslo, inkludert sentralstasjonen (Oslo S) og populære destinasjoner som Stortinget og Aker Brygge. Trikkelinje 18 betjener også området i en viss grad.

Buss: Det er flere bussruter som dekker Ullevål Hageby. Disse bussene gir tilkobling til andre bydeler i Oslo og nabolandet. Beboere kan enkelt komme seg til nærliggende tettsteder og bydeler.

T-bane: Selv om det ikke er noen T-banestasjoner i selve Ullevål Hageby, er T-banenettverket i Oslo lett tilgjengelig. Beboere kan ta trikken eller bussen til nærmeste T-banestasjon, som for eksempel Ullevål stadion T-banestasjon.

Sykling og gange: Mange innbyggere i Ullevål Hageby velger også å sykle eller gå til sine destinasjoner, da området er sykkel- og fotgjengervennlig. Dette gir en ekstra fleksibilitet når det gjelder transport.

Samlet sett gir kollektivtransporten i området beboerne en enkel og praktisk måte å komme seg rundt i Oslo og nærområdet på.

Bebyggelse

Byggemåte

Tekniske forskrifter av 2017 gjelder for utførelsen. (TEK17).

Se leveransebeskrivelse for utfyllende informasjon for utførelse.

Byggene fundamenteres på avrettet fjell eller komprimert pukk. Isolert plate med armering og radonsperre, støpes/flytsparkles. Komplette grunnmur av sprøytebetong med grunnmurspapp kappet over terreng. Støttemurer o.l vil bli etablert der det er krav eller der entreprenøren finner det hensiktsmessig. Primært vil det være levert fasadeteglement, vindtetting, isolert bindingsverk med 200 mm mineralull, innvendig utforing med 50mm mineralull og 13 mm gipsplater innvendig. Vedlikeholds instruks vil følge med i FDV. Takkonstruksjonen dimensjoneres etter teknisk forskrift og lokale snølastbestemmelser. Isolasjonsmengde på de forskjellige takkonstruksjonene kan variere avhengig av bygningens samlede netto energibehov. Yttertak tekkes med takstein. Etasjeskille består av bjelkelag m/isolasjon og gulvplater. Bjelkelag dimensjoneres etter bjelkelagstabeller utarbeidet av NBI i henhold til tekniske forskrifter. Isolert bindingsverk i tre/stål leveres kledd med gipsplater. Dragere kan leveres som synlige bjelker. Vegger med fliser vil ha underliggende membranplate. Plattinger/trapper leveres i impregnert trevirke på såle av pukk eller trykkfast isolasjon. Rekkverk leveres kun ved forskriftskrav i sort metall og impregnert treverk. Alle beslag, takrenner, nedløpsrør o.l leveres i sort. Nedløpsrør avsluttes med utkast over planert terreng eller føres ned i oppstikk fra drensledning til grunn.

Innvendig netto takhøyde er ca 240cm. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan imidlertid ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, og dermed lavere netto takhøyde. Både nedforet gipshimling og eventuelle innkassinger vil være sparklet og malt. Det kan forekomme nivåforskjeller/terskler fra rom med fliser til rom med parkett, mellom flis og parkett uten terskel og fra innvendige arealer til balkonger/markterrasse. Boligen bygges etter energikravet i gjeldende teknisk forskrift. Boligene blir levert som precut eller prefabrikkerte elementer.

Vinduer og terrasse-/balkongdører leveres ferdigbehandlet i mørk farge på begge sider. Takvinduer må påberegnes levert som hvite på innsiden. Alle vinduer og terrasse-/balkongdører leveres iht krav fra TEK 17.

Garasjen blir utføres i sprøytebetong med hull eller platten dekke. Det leveres halvisolert garasjeport i mørk utførelse, med 2 stk portåpnere til hver boenhet.

Arealer og fordeling pr. etasje

Primærrom: 202 kvm, Bruksareal: 244 kvm, BRA-i: 244 kvm

Garasjeanlegg med inngang til boligene. Gå tørrskodd direkte fra garasjen inn i boligen. Det medfølger 2 plasser i garasjeanlegget.

Hus B1: Øverst/nord/vest.

Underetasje:

- Sluse og boder: Sluse fra garasjen og en stor bod for lagring samt en mindre bod/teknisk/vaskerom.
- Bad: Denne etasjen har også et komplett bad.

1. etasje:

- Entre med garderobe: En romslig entré med plass til garderobe gir en god velkomst.
- WC: Et praktisk toalettrom er tilgjengelig i første etasje.
- Kjøkken/stue: Her finner du et åpent kjøkken og stueområde. Skyvedører gir direkte tilgang til uteplassen og hagen.

2. etasje:

- Stue: Den andre etasjen gir deg en ekstra stue som kan brukes til avslapning, lek eller ekstra oppholdsrom.
- Bad: Et ekstra bad gir bekvemmelighet for familiemedlemmer og gjester.
- To romslige soverom.

3. etasje:

- Hovedsoverom: Toppetasjen inneholder hovedsoverommet med en imponerende en-suite løsning, inkludert eget bad og garderoberom for ekstra luksus og privatliv.

Hus B2: Nederst/syd/vest.

Underetasje:

- Sluse og boder: Slusen fra garasjen er en stor bod for lagring samt en bod/teknisk/vaskerom.

1. etasje:

- Entre med garderobe: En romslig entré med plass til garderobe gir en god velkomst.
- WC: Et praktisk toalettrom er tilgjengelig i første etasje.
- Kjøkken/stue: Her finner du et åpent kjøkken og stueområde. Skyvedører gir direkte tilgang til uteplassen og hagen.

2. etasje:

- Stue: Den andre etasjen gir deg en ekstra stue som kan brukes til avslapning, lek eller ekstra oppholdsrom.
- Bad: Et ekstra bad gir bekvemmelighet for familiemedlemmer og gjester.
- To romslige soverom.

3. etasje:

- Hovedsoverom: Toppetasjen inneholder hovedsoverommet med en imponerende en-suite løsning, inkludert eget bad og garderoberom for ekstra luksus og privatliv.

Standard

Entré

Inngangspartiet, med god plass til garderobe, vil gi et positivt førsteinntrykk. Gulvet vil bli prydet av store 60x60 fliser, og det blir varme i gulvet. Veggfargen "Sommersne" vil gå igjen som gjennomgående farge i boligen, utenom soverom og bad. Pene 1-stavs parkettgulv og dører gir følelsen av kvalitet. En praktisk WC er direkte tilgjengelig.

Stue

Boligen tilbyr en romslig stue- og kjøkkenløsning med variasjonsmuligheter for møblering. Rommet får rikelig med naturlig lys fra store vindusflater og skyvedører ut mot hageareal. En ekstra stue i 2. etasje gir familien ekstra plass. Det kan velges gasspeis som tilvalg. Luft til luft varmepumpe kan bestilles som tilvalg.

Uteplass

Boligen vil friste med en herlig uteplass med en platting på ca 15kvm (med muligheter for tilvalg) og god plass til utemøbler, samt egen bruksrett til hage (se vedtekter for detaljer).

Kjøkken

Kjøkkenet fra møbelsnekker kan tilpasses dine ønsker i tilvalgsprosessen med entreprenør.

B a d

Det blir 3 bad pluss WC og vaskerom/teknisk rom (B1) eller 2 bad pluss WC og vaskerom/teknisk rom (B2).

Badene blir delikate med moderne stil. Utvalget av produkter er nøye utvalgt med en betydelig vektlegging på både design og kvalitet.

Funksjonellt og estetisk.

Alle bad blir flislagt med storformatfliser på 60x60cm på gulv og vegger, det er selvsagt varmekabler med termostat/regulator. Det blir også sluk fra Purus. Du kan velge mellom flere farger på fliser i leveransen. Det er mulig å få levert fliser i enda større format, for eksempel 90x90, som tilvalg.

Det leveres underskap, servant og speil, som blir tilpasset størrelsen på badet. WC får fritthengende servant. Videre blir det vegghengt toalett, dusjarmatur med regnfall. Dusjløsningene varierer utfra design og plassering. Der det er tegnet inn blir det levert badekar. LED downlights i taket.

S o v e r o m

Huset byr på tre romslige soverom, alle med god plass til seng, garderobe og annet møblement. To av soverommene ligger i 2. etasje sammen med stue og et bad. Det store master soverommet er i toppetasjen i en-suite-løsning med eget bad og garderoberom. En kan benytte seg av stuen i 2. etasje for et fjerde soverom ved behov.

G u l v

Gulv leveres i henhold til romskjema, med en kombinasjon av eikeparkett og 60x60 cm fliser.

V e g g e r

Gipsplater. Se materialbeskrivelse for detaljer.

H i m l i n g

Gipsplater. Se materialbeskrivelse for detaljer.

D ø r e r

Innerdører til oppholdsrom leveres i eikeutførelse, med håndtak i børstet utførelse og terskler i hvitkalket eik. Lister og utforinger tilpasses dørene.

B e l y s n i n g

Det leveres 20 stk spotter som standard som plasseres etter kundens ønske fordelt på over 4 soner.

T r a p p

Ask, beiset og lakkert for å matche parketten.

Dere får muligheten til å sette deres personlige preg på boligen ved å gjøre endringer/tilvalg. I møte med entreprenør, utbygger eller tilvalgsportal vil det være mulig å endre/oppgradere følgende:

- Parkett.
- Kjøkken.
- Fliser.
- Elektro.
- Baderomsinnredning.
- Gasspeis.
- Trapp.
- Med mer.

Se leveransebeskrivelse og materialbeskrivelse som er en del av denne salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Utstyr

- Det leveres seriekoblede røykvarslere til hver etasje.
- Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i rom som er godkjent for varig opphold. Avtrekk fra bad og kjøkken. Endelig plassering av aggregat er ikke avklart.
- Elektrisk installasjon blir utført etter gjeldende forskrifter og i henhold til NEK:400. Anlegget leveres skjult der det ikke er vegger som har lyd/brannkrav. Mer info om elektrotilvalg kommer i tilvalgsprosessen.
- Det leveres rør og veggbox for TV-uttak. Installasjon av kabel fra bredbåndsleverandør besørges av kjøper.
- Det leveres 200L varmtvannsbereder i boligen.

Oppvarming

Det levers elektrisk oppvarming med mulighet for å installere luft til luft varmepumpe i tilvalget.

Parkering / Garasje

Det medfølger 2 plasser i garasjeanlegget. Garasjeanlegget har inngang til boligene. Gå tørrskodd direkte fra garasjen inn i boligen.

Det blir lagt trekkerør for elbil-lader og kurs, kabler og boks kan velges som tilvalg.

Det leveres garasjeport med 2 portåpnere til hver boenhet.
For å komme ned til garasjeanlegget må en benytte bilheisen.

Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

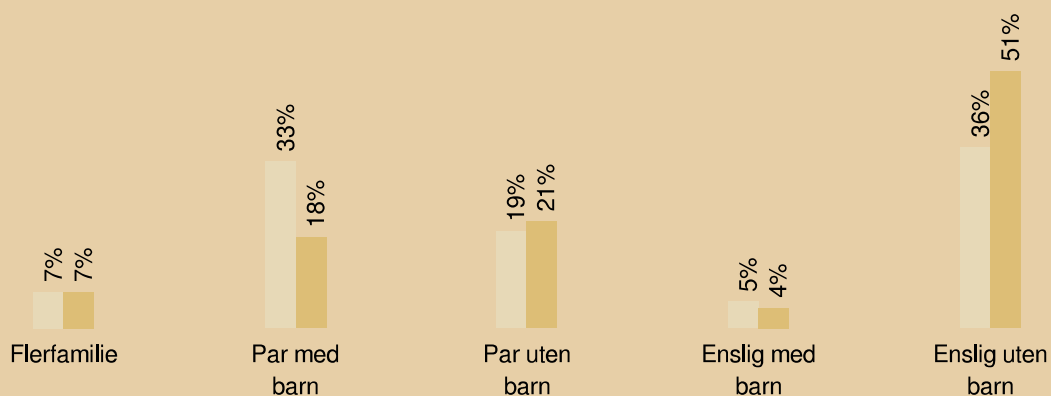
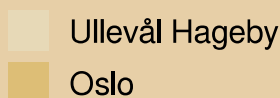
Beskrivelse av tomt

Arealet utvendig blir opparbeidet og vil i hovedsak bestå av tilsådde arealer evt ferdigplen der det er hensiktsmessig. Singlet vei inn til boligene, samt ved inngangspartier. Kjøper må selv pleie å vedlikeholde tilsådde arealer etter overtagelse og ivareta gode vekstforhold. Det leveres ikke busker, trær eller planter.

Megler har ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grensemerker/gjerder/ grensebeplantning som fysisk er satt i terreng. Et gjerde på eiendommen rives og settes opp nytt men sansynligvis ikke i samme utførelse.

Nærområdet

FAMILIESAMMENSETNING



DEMOGRAFI

33% er gift

45% er barnefamilier

67% har høyskoleutdanning

30% har inntekt over 500.000

74% eier sin egen bolig

22% eier hytte

40% har bolig på over 120 kvm

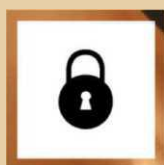
93% av boligene er eldre enn 20 år

46% bor i enebolig eller rekkehus

85% av eiendommene har pris over 5 mill

SKOLER OG BARNEHAGER

	KLASSER	ELEVER	AVSTAND
Ullevål skole (1-7 kl.)	23	381	0.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	74	960	1 km
Berg skole (1-7 kl.)	21	421	1.3 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	22	365	1.7 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	28	30	0.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	25	412	1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	30	472	1.1 km
Blindern videregående skole	24	810	1.2 km
Heltberg Bislett	N/A	N/A	2.1 km
Collettløkka barnehage (1-5 år)	N/A	46	0.4 km
Sogsveien barnehage (1-5 år)	N/A	113	0.4 km
Damplassen barnehage (1-5 år)	N/A	30	0.5 km



8.9/ 10

Opplevd trygghet

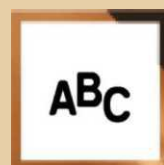
Veldig trygt



7.8/ 10

Naboskapet

Godt vennskap



8.5/ 10

Kvalitet på skolene

Veldig bra

*Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste gang- eller kjørbare vei (og luftlinje i noen tilfeller). Vurderingene, sitatene og bildene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. FINN.no AS/Nabolagsprofil, Visma Real Estate AS, innholdsleverandørene (se kilder) eller PrivatMegleren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statistisk sentralbyrå (SSB), Statens kartverk, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Kartene er levert av Finn/Norkart. Vi benytter informasjonskapsler (cookies) til å lage generelle statistikker om bruken av våre tjenester. Ingen sensitiv bruker-informasjon samles inn, og vi selger ei heller brukerdata videre til andre.
Copyright © FINN.no AS/Nabolagsprofil 2020

Transport

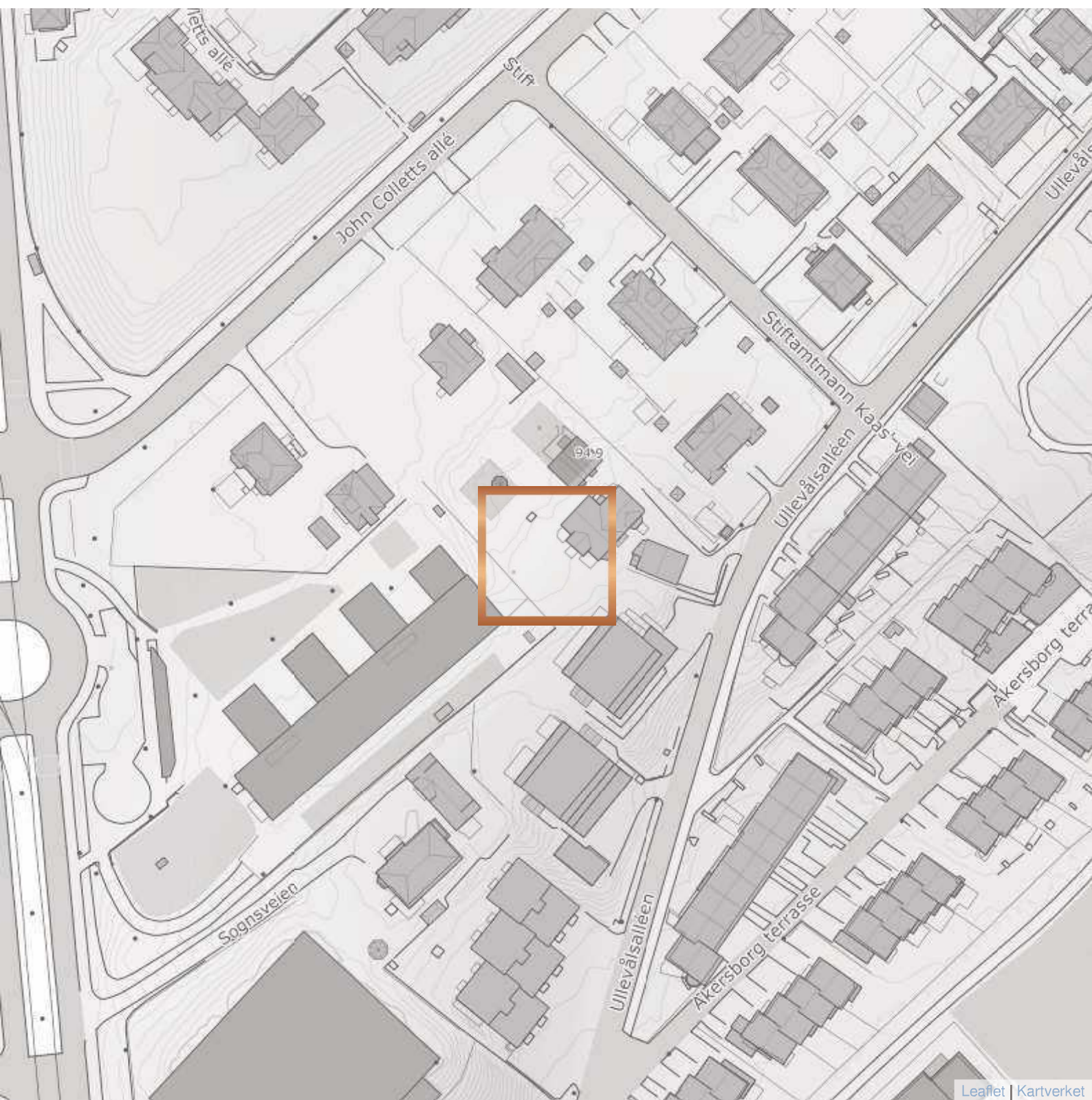
 Oslo Gardermoen	40 min 
 Oslo S	11 min 
 Nydalen stasjon	7 min 
 Gaustad/Rikshospitalet	22 min 
 Majorstuen	24 min 
 Forskningsparken	12 min 
 John Colletts plass i Niels Henrik Abels vei	4 min 
 John Colletts plass	3 min 
 Aker brygge	13 min 
 Rådhusbrygge 3	16 min 

Sport

 Vestre aker skole	1 min 
 Ullevål skole	5 min 
 Nr1 Fitness Ullevål	4 min 
 Fresh Fitness Ullevål	11 min 

Varer/Tjenester

 AMFI Ullevaal	17 min 
 Tåsen Nærsenter	25 min 
 Ditt Apotek Ullevål Hageby	4 min 
 Ullevål Sykehusapotek	10 min 
 Ullevål Stadion Vinmonopol	14 min 
 Thereses gate Vinmonopol	21 min 
 Kiwi Trikkesløyfa	5 min 
 Joker Fagerborg	12 min 



Interessert i eiendommen?

Når du er på boligjakt trenger du kanskje også å avklare verdien på boligen du har i dag?

Bestill vurdering

Eiendom

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f.eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

I tillegg kan selger tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører boligsameiet, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. Se servitutter i vedlegg.

1921/28-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 15.04.1921 Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere. Vann og avløpsregler fra gammelt av.

2000/29233-1/105 Bestemmelse om bebyggelse 24.05.2000 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. utskillelse bebyggelse av eid. Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere. Ble gitt disp for veibredde. Dersom kommunen trekker dispen er eiendommen forpliktet til å legge ut veien i en bredde av intill 10 meter. Effektiv veibredde inntil 6 meter i Oslo kommune standard. Hvis arbeidene ikke blir utført har kommunen rett til å gjøre det eller la andre. Det forpliktes å overdra vederlagsfritt den nødvendige veigrunn for utførelse.

2001/8418-1/105 Erklæring/avtale 12.02.2001 Best. om biloppstillingsplass for parsell av bnr.50 Kan ikke slettes uten samtykke fra BYUTVIKLINGSKOMITEEN v/PLAN- OG BYGNINGSETATEN I OSLO

Med flere bestemmelser Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere. Ved tidligere fradeling er det satt krav til parkeringsplass for bil til parsellen på gnr 47, bnr 50.

2002/28469-1/105 Best. om adkomstrett 03.05.2002 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:47 Bnr:322 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten. Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere. - Tilgangsrett over tidligere fradelt tomt, nå er dette den gjeldende felles tomten, + bnr 263 som er veien utenfor. Kommunen eier gnr. 263. Felles rettigheter og vedlikehold for ledninger.

2002/28469-2/105 Best. om vann/kloakkledn. 03.05.2002 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:47 Bnr:322 Med flere bestemmelser Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten. Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere. - Samme som over.

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

Offentlig. Private stikkledning/vei.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på boligen. Dersom det ved overtagelsestidspunkt gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. Ferdigattest kan bli utstedt en tid etter overtakelsen uten at dette påvirker overtakelse eller gir kjøper krav på tilbakehold.

Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om verdien ved skattefastsetting.

Reguleringsforhold

Området er regulert til bolig med tilhørende reguleringsbestemmelser S-4220 (Småhusplanen), KDP-17 og S2550 (avkjørsel fra John Colletts plass til eiendommen Sognsveien 13). Se reguleringskart- og bestemmelser som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i områdets gjeldende regulering. Se også Kommuneplan 2015- Oslo mot 2030 - smart, trygg og grønn som er en del av områdets nye reguleringsplan.

Småhusplanen: Planen er under revisjon. Det er innført midlertidig forbud mot tiltak av eiendommer som omfattes av småhusplanen. Tiltaket har fått rammetillatelse.

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen - reguleringsplan S-4220). Saksnummer: 202102096. Fortsetter i sak: 202300230 - Midlertidig forbud mot tiltak. Saksnummer: 202304720:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har siden februar 2021 jobbet med en revisjon av småhusplanen. De viktigste endringene er blant annet at en mindre andel av tomtene kan utnyttes til bebyggelse når de skal utvikles, og at det innføres en minstepørrelse for tomter per boenhet som skal bygges. Trær, terreng og vegetasjon skal ivaretas bedre enn i dag. 26. september 2023 vedtok Byrådsavdelingen for byutvikling den nye

småhusplanen. Det er kommet innsigelser på reguleringsvedtaket fra Statsforvalteren og NVE, som nå er til forhandling. Endelig vedtak for småhusplanen er enda ikke stadfestet. Se kommunen og PBE sine nettsider for mer informasjon:

(<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/>)

(<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202300230>)

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Byggesaker:

Sognsveien 13 - Riving og gjenoppbygging av støttemur og midlertidig justering av privat adkomstvei - Ny vannforsyning Oslo

Saksnummer 202553468

Siste bevegelse Siste dok. 16.05.2025.

Gitt tillatelse.

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553468>

Stiftamtmann Kaas' vei 1 - Utskifting av rør og sluk og utbedringer i eksisterende baderom

Saksnummer: 202307687 - Byggesak

Mottatt sak: 10.05.2023

Status: Tillatelse gitt

Link: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202307687&wfl=N&Dateparam=10/04/2023&sti=>

Akersborg terrasse 21 - Tilbygg

Saksnummer: 202309654 - Byggesak

Mottatt sak: 16.06.2023

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Link: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202309654>

Akersborg terrasse 26 - Riving av deler av bærevegg

Saksnummer 202317568

Siste bevegelse Siste dok. 12.12.2023

[http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?
caseno=202317568](http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202317568)

Akersborg terrasse 8 - Underbygg - Bruksendring - Fasadeendring
Saksnummer: 202300472 - Byggesak

Mottatt sak: 06.01.2023

Status: Rammetillatelse gitt

Link: [https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?
caseno=202300472](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202300472)

Nedre Ullevål 8 - Fasadeendring - Tilbygg - Collettløkka Barnehage
Saksnummer: 202213129 - Byggesak

Mottatt sak: 11.09.2022

Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse

Link: [https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?
caseno=202213129](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202213129)

Akersborg terrasse 39 - Tilbygg/Bruksendring i kjeller til hoveddel,
oppføring av balkong

Saksnummer: 201505461 - Byggesak

Mottatt sak: 21.04.2015

Status: Tillatelse gitt

Link: [https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?
caseno=201505461](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201505461)

Akersborg terrasse 37 - Fasadeendring og bruksendring

Saksnummer: 202015176 - Byggesak

Mottatt sak: 25.09.2020

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Link: [https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?
caseno=202015176](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202015176)

Akersborg terrasse 14 - mulig ulovlig utskiftning av takstein og luftepiper
Saksnummer 202506267

Siste bevegelse Siste dok.

[http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?
caseno=202506267](http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506267)

[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?
direct=Y&mode=&caseno=202457031](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202457031)

På Huseby skal det bygges et stort og toppmoderne vannbehandlingsanlegg. Deler av tomten her er innenfor grensen for S-5058 reguleringen, som går lange strekker over hele byen, og gjelder vannbehandlingsanlegget. Kopi av reguleringsdokumentet kan fåes ved henvendelse til megler. Fjellhallene til anlegget skal sprenges, og dette er planlagt å skje fra 2./3. kvartal 2021 til 4. kvartal 2023/1. kvartal 2024. Det etableres en adkomsttunnel ved Husebybakken Skipark bak Smestad gjenbruksstasjon. Her er det riggområde, og det transporteres masser og annet utstyr og materiell i byggeperioden. Den eneste synlige installasjonen i selve Husebyskogen blir et luftetårn for anlegget under bakken. Mellom Sollerudstranda og Huseby bygges det en tunnel som skal lede overskuddsvann fra vannbehandlingsanlegget ut i fjorden når anlegget er i drift. Se Oslo kommunes hjemmeside eller konferer megler for nærmere informasjon.

Økonomi

Andre faste løpende kostnader

Seksjonseierne skal så langt som praktisk mulig betale de utgifter som relaterer seg til egen seksjon, slik som strøm, offentlige avgifter, forsikring mm.

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. Utgifter som relaterer seg til fellesarealene slik som felles forsikring, snørydding, gartner, vedlikehold og utbedring av felles utearealer skal betales etter sameiebrøk.

Snr. 2, 3 og 4 skal i fellesskap betale 1/3 hver av utgifter relatert til parkeringskjeller og heis.

Andre felleskostnader er opp til sameiet og vil bli avklart på sameiermøte når samtlige seksjoner er solgt. Dersom det blir prosjektert pumpekum og andre, felles tekniske installasjoner til eiendommen vil disse bli koblet til felles måler. Kostander forbundet med drift og vedlikehold av disse bli delt likt på alle enhetene, som utgangspunkt.

Strømforbruk er ikke estimert ettersom boligene ikke er ferdigstilt og tatt i bruk.

Kommunale avgifter vil tilkomme men er ikke fastsatt ettersom boligene ikke er tatt i bruk.

Eiendomsskatt: Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten utgjør 3 promille av beregningsgrunnlaget og bunnfradraget er på inntil 4,6 millioner. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside: <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/>

Andel fellesgjeld / formue

Ingen.

Oppgjør

Betalingsplan og forskudd:

10 % av kjøpesummen for boligen skal innbetales ifb. med kontraktsinngåelse etter påkrav med syv dagers betalingsfrist så snart selger har stilt garanti iht. buofl. § 12. For profesjonelle kjøpere utgjør beløpet 20 % av kjøpesummen og evt. garasje. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til overskjøting, med mindre selger stiller garanti etter buofl. § 47. Selger står fritt til å fakturere tilvalg fortløpende i takt med utførelsen på byggeplass, såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Det kan bli aktuelt hvis det gjøres tilvalg av et visst omfang. Beløpet innbetales til megler.

Frem til garanti etter buofl. § 47 stilles, anses beløpet som et depositum iht. buofl. § 46 (2). Ved utstedelse av forskuddsgaranti utbetales beløpet av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti etter § 47 er stilt, eller seksjonen er overskjøttet, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av kjøpesummen, tilvalg/endringer og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest 3 virkedager før overtagelsen. Selger forbeholder seg retten til å stille § 47-garanti også for sluttoppgjøret, altså i perioden fra overtakelse til tinglysing av skjøtet/den formelle hjemmelsovergangen.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold.

Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Totale kostnader

25 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

237 500,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 9 500 000,-))

238 670,- (Omkostninger totalt)

26 138 670,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Verdi av tomt er basert på tidligere erverv av eiendommen. Det tas forbehold om at denne verdien må godkjennes som avgiftsgrunnlag hos kartverket og kan derfor variere.

Spesifikasjon av lån

Ingen felles lån.

Diverse

Adgang til utleie

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

Konsesjon / Odel

Nei.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Beskrivelse av sameiet

Sameiets navn er Sameiet Ullevålsalléen 8, og har gårdsnummer 47 og bruksnummer 50 i Oslo kommune. Sameiet består av 4 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak. Husene vil bli seksjonert. Seksjonsnr. kan endres før tinglysning.

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

Tomten blir fellesareal. Alle bruksretter som blir omtalt i denne salgsoppgaven er vedtekstfestede:

Varigheten av en eksklusiv enerett til bruk som følger av denne bestemmelsen er fastsatt til 30 år fra vedtektenes vedtakelse og kan ikke endres uten tilslutning fra de seksjonseiere som blir berørt ved endringer i perioden. Etter 30 år går bruksretten tilbake til sameiet som da vil disponere arealet og bruksretten kan ikke fornyes.

Kjøper er kjent med at det ikke er estimert månedlige fellesutgifter for kommunale avgifter, snøbrøyting osv. Evt felleskostnader eller avtaler må kjøper stå for å arrangere, dette kan f.eks. være intern snømåking o.l.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

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

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Øvrige kjøpsforhold

Tilvalg

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Selger står fritt til å fakturere tilvalg fortløpende i takt med utførelsen på byggeplass, såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Det kan bli aktuelt hvis det gjøres tilvalg av et visst omfang. Beløpet innbetales til megler. Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales til meglers klientkonto ved overtakelsen. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Ved avbestilling av boligen må alle tilvalg og endringer uansett dekkes av kjøper.

Planlagt overtagelse

Det avtales ikke overtakelsestidspunkt ved kontraktsignering. Estimert byggetid fra vedtatt byggestart er anslått til ca. 17-19 måneder. Et eksempel kan være, forutsatt tilstrekkelig forhåndssalg og forbehold for oppstart, at ferdigstillelse anslås til Q2- 2027, ved oppstart Q4- 2025. Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat og er ikke

dagmulksutløsende. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Ved vedtatt byggestart estimeres et overtagelsesintervall på 4 måneder som ikke er dagmulksutløsende. Det vil gis løpende informasjon om fremdriften underveis i byggeprosessen.

Selger skal med ca. 3 måneders varsel og innen den første måneden for tidligere varslet overtagelsesintervall angi estimert overtakelsesmåned til kjøper. Dette er ikke dagmulksutløsende.

Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig minst 7 dager før overtagelse. Ved varsel om tidligere overtagelse enn det som tidligere har blitt estimert er det den varslede datoen for endelig overtakelse som er dagmulksutløsende. Ved forsinket overtakelse etter denne dato kan kjøper kreve dagmulkt på 0,75 promille for hver dag forsinkelsen varer, begrenset til maksimalt 100 dager.

Selger kan kreve overtagelse inntil 5 måneder før det estimerte overtagelsesintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om estimert overtagelsesdato minimum 2 måneder før den nye overtakelsesdatoen. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig minst 14 dager før overtagelse. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den varslede datoen for endelig overtakelse.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen i tråd med reglene i Bufl.

Estimatene ovenfor baserer seg på rasjonell fremdrift uten uforutsette hendelser. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selgers forbehold

Prosjektet har fått rammetillatelse.

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse da dette ikke er gitt pt. Det må også tas forbehold om at vedlagte tegninger kan bli justert grunnet kommunale krav, og evt endringer vil bli varslet.

Dersom ikke annet er avtalt, er det leveransebeskrivelsen og dens forbehold som legges til grunn for kjøpet og ferdigstillelse.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er beregnet av arkitekt.

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, materialvalg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart og dette kan medføre mulige endringer for å blant annet møte offentlige krav.

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940).

NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer).

P-romareal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940).

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012
 - Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012
 - Eiendommen vil bli seksjonert og det tas forbehold om endelig godkjenning og justeringer.
 - Det tas forbehold om at 50% av boligene er solgt før vedtak om byggestart.
 - Det tas forbehold om igangsettingstillatelse.
 - Det tas forbehold om åpning av byggelån og tilfredsstillende finansiering for selger.
 - Det tas forbehold om tilfredsstillende entrepriser for prosjektet.
- Disse forbeholdene gjelder også for utsettelse av plikt for §12 garanti.
- Bilheis: Kjøper må være oppmerksom på at det medfører utvidet vedlikeholdsbehov av bilheis, i tillegg til at kommunen kan føre periodisk sikkerhetskontroll hvert andre år. De fleste heisene krever jevnlig tilsyn og

service, gjerne et par ganger i året. Kjøperne må derfor påregne å tegne en serviceavtale med leverandør av bilheisen for å sørge for et tilstrekkelig vedlikehold. Eventuelle reklamasjonskrav kan bli avvist eller avkortet dersom jevnlig service på bilheisene ikke er gjennomført. Årlig service er en forutsetning for å beholde garantien.

- Selger er ikke ansvarlig for å arrangere interne avtaler mellom kjøpere i prosjektet.

- Boligene leveres uten garderobeskap og ovner.

- Utbygger leverer ikke avfallshåndtering. Dette bestiller kjøper evt. fra kommunen.

- Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet samt nedbøying og krymp. Dette vil medføre at det kan oppstå retningsavvik / sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater, +/- 10mm glipper mellom tak og vegg vil forekomme. Slike forhold kan ikke påberopes som mangler.

- I perioder med lav luftfuktighet vil det kunne oppstå knirk i gulv og trapp.

- Kjøper plikter å samtykke til nødvendige dokumenter for fremtidig utvikling av området herunder deling, seksjonering, adkomstrettigheter, erklæringer, servitutter mm. Kjøper er også pliktig til å videreføre denne plikten til fremtidige kjøpere.

- Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Illustrasjoner inneholder blant annet hekker, trær, planter, asfalt, belegningsstein, kantstein, støttemurer, biler, møbler, terrasser, lamper m.m., dette medfølger ikke handelen. Omgivelsene rundt husene er manipulert. Stiplede ting på tegningssett leveres ikke og er kun ment som forslag og ideer. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning utover dette. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

- Plantegninger viser ikke alle sjakter og føringer for tekniske installasjoner og annet, herunder blant annet ventilasjon,

termineringsskap for vann, vannvarme, strøm, elektro- og fiberskap, evt. etablering av drens-og pumpekummer. Dette vil bli plassert på egnede steder etter entreprenørens vurdering. Ventilasjonsanlegget kan plasseres i bod, vaskerom eller på kaldt loft, avhengig av konstruksjon på det enkelte hus. Plassering gjøres i forbindelse med detaljprosjektering. Tilsvarende kan det bli etablert nedsenket terreng og andre tiltak ifm overvannshåndtering. Felles tekniske installasjoner som feks. pumpekum til overvann/avløp vil bli koblet til fellesanlegget. Service- og driftskostnaden fordeles av sameiet.

- Det tas forbehold om at ferdig terreng og utomhusareal kan avvike fra utomhusplanen og arkitekttegninger, og ikke gir uttrykk for hva Selger plikter å levere, eller hvilke innretninger som vil måtte bli plassert hvor. Selger står fritt til å fordele endelig areal og plassere tekniske innretninger etc.

- Detaljerte plantegninger med mål ikke blir levert ut før overlevering.

- Utbygger kan ta 20% påslag på kjøpers tilvalg/endringer for administrasjon, risiko, fortjeneste og garantiansvar.

- Tegninger i kjøpsprospekt er nedkopiert og ikke måleriktige. Arealer på tegninger (selv om disse er angitt med desimaler) er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

- Det blir lagt tomrør inn til huset fra vei/tomtegrense, klargjort for trekking av bredbåndskabel. Rørøpplagg for TV og bredbånd er lagt fra fordelingspunkt i huset frem til uttak i stue. Tilkobling og kabelabonnement må bestilles hos kabeloperatør og besørges av kjøper.

- På tidspunktet for inngåelse av denne kjøpekontrakt pågår det krig i Ukraina og det er innført sanksjoner som kan få konsekvenser for bygg - og anleggsbransjen generelt og for prosjektet. I tillegg pågår det fortsatt pandemi med koronaviruset og risiko for at myndigheter kan iverksette nye tiltak for å bekjempe viruset. Krigen, koronapandemien og deres konsekvenser har usikker varighet og kan medføre blant annet manglende eller forsinkede leveranser av materiell, mangel på nødvendig arbeidskraft m.v., noe som igjen kan medføre forsinket ferdigstillelse av prosjektet. Per kontraktsinngåelse har ikke selger informasjon om at det vil bli forsinkelser i prosjektet. Dersom utførelse av arbeid eller prosjektets fremdrift for øvrig påvirkes av krigen, koronapandemien eller deres

konsekvenser, gis dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeid og endelig overtagelsesdato. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underleverandør eller annen leverandør påvirkes. Fristene justeres automatisk.

- Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, pandemi, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som medfører forsinkelser og som ligger utenfor selgers kontroll, kan kjøper med grunnlag i dette ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

- Det tas forbehold om at tekniske punkter nødvendigvis ikke kan flyttes ved tegning av kjøkken. Dersom kjøkkenøy velges som tilvalg, legges det ikke parkett under denne. Ved uttrekk av kjøkken vil erstatningen være 70% av den avtalte summen for et standard kjøkken i leveransebeskrivelsen. Samtidig er det avgjørende at det oppfylles nødvendige minimumskrav for kjøkken i henhold til Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 17).

- Kjøpekontrakten kan ikke transporteres uten skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Ved transport av kjøpekontrakten vil det ikke være mulig å endre tilvalg som opprinnelig kjøper har gjort. Dersom kontraktposisjonen transporteres før ferdigstilling, påløper det kr 70,000,- i transportgebyr for merarbeid for Megler og Selger.

- Boligen overleveres byggrengjort etter følgende standard. Boligen ryddes for byggeavfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper.

- Kjøpekontrakten som ligger vedlagt salgsoppgaven er den som ligger til grunn for handelen. Dersom kjøper ønsker endring i kjøpekontrakten må det dette medtas i innlevert budskjema som et forbehold.

- Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Solgt ihht bustadoppføringsloven

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Garantier

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Budgiving

Alle bud/kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens hjemmeside for prosjektet, se på den enkelte bolig.

Bud/kjøpetilbud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud/kjøpetilbud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler. Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med kjøpetilbud/budskjema.

Som budgiver hos Privatmegleren kan du kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført.

Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og

øvrige budgivere. Budgiver som ikke blir kjøper, kan kreve kopi av anonymisert budjournal.

Meglere vederlag og utlegg

Provisjonssats: 1%

Oppstart/Etablering kr. 19.900,-

Tilrettelegging/Oppgjørsgebyr kr. 9.900,-

Innhenting av opplysninger kr: 7.900,-

Spørring i grunnboken kr: 1 150,-

Visninger/overtagelse pr stk kr: 3.750,-

Markedspakke kr: 29.900,-

+ avtalte utlegg.

Markedsføring ihht egen avtale.

Dersom eiendommen ikke omsettes, faktureres selger kr 19.900,- + utlegg.

[Se vedlegg til salgsoppgave](#)

Viktig informasjon

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og at du har gitt nødvendige samtykker til å bli kontaktet, slik at du får opplysninger om bud.

Omsetning av brukt eiendom

En brukt eiendom vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved eiendommen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det er viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

Tilstandsrapport og eTakst

Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Meglers eTakst inneholder opplysninger knyttet til eiendommens antatte markedsverdi.

Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklæringsskjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør

Med mindre selger eller kjøper tar forbehold om annet, gjelder «Liste over løsøre og tilbehør» som skal følge med eiendommen ved salg. Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Eiendomsadvokatenes Servicekontor i fellesskap.

Energimerking av eiendom

Ved salg eller utleie av boliger, fritidseiendom og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest.

Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

Radon

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m³. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. Kravet gjelder ikke for fritidsboliger som leies ut, med mindre disse

benyttes som boliger av leietager. For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/radon.

Salgs - og betalingsvilkår

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres.

Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av eiendommen og frem til overtagelse.

Budgivning

Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, eller senere. For at megler skal kunne formidle bud til selger og øvrige budgivere, må megler få kopi av budgivers legitimasjon og signatur, eller bekreftelse av budgivers identitet gjennom bruk av BankID. Vi fraråder alle å sende kopi av ID i e-post eller sms. Den sikreste måten å inngi bud på er derfor gjennom "Trygg Budgivning". Innlogging skjer via eiendommens nettannonse på www.privatmegleren.no, hvor du vil finne en «Gi bud»-knapp. Budgiver legitimerer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer. Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser. Hvis bud legges inn

på annen måte enn gjennom «Trygg budgivning», må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger innen fristen. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

[Gi bud med BankID](#)

Bindende avtale

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.

Ord og uttrykk

Arealbegreper i boliger/fritidsboliger:

BRA-I (internt bruksareal): Boligens bruksareal, målt innenfor omsluttende vegger.

BRA-E (eksternt bruksareal): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som likevel tilhører denne. Dette omfatter for eksempel kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten, og har adgang utenfra eller fra fellesarealer.

BRA-B (innglasset balkong m.v.): Bruksareal av innglasset balkong, altan, veranda (e.l.) **TBA (terrasse- og balkongareal)** Arealer av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt på innsiden av rekkverk, skillevegg o.l. dersom slike finnes.

P-rom: primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

S-rom: sekundære rom som boder, kott mv. Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

Kilde: Norges Takseringsforbund, www.ntf.no/forbrukerinfo. retningslinjer ved arealmåling, 2. utgave.



PRIVATMEGLEREN

DYVE & PARTNERE

Ansvarlig megler

Jørgen Ek

Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 94 85 35 04

Jorgen.Ek@privatmegleren.no



Lagre visittkort

Viktor Wiese

Eiendomsmegler

Tlf. 93 61 27 70

Viktor.wiese@privatmegleren.no

Kontorinformasjon

Juridisk navn Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 912302180

Besøksadresse Karenslyst Allé 2

Tlf 22 55 01 11

Gode råd til deg som er på boligjakt

1. Før du begynner å lete

Før du starter, er det fint å tenke over hvor du ønsker å bo, hvor langt du ønsker og kan strekke deg økonomisk og hvilke krav eller ønsker du har til boligen og området. Hold fast ved vurderinger, selv om budrunden blir hektisk. Lag gjerne en prioritering av ønskene dine, slik at det er enklere for deg å vurdere hvis ikke alt er helt slik du ønsker. Er terrasse viktigere enn garasje? Er peis viktigere enn et ekstra baderom? Er størrelsen på hagen viktigere enn hvor nært nabohuset er?

2. Vær forberedt til visning

Sett deg inn i salgsoppgave og boligsalgsrapport på forhånd. Noter gjerne spørsmål du ønsker å stille megler og eventuelt selger. Er det utstedt ferdigattest på boligen? Er rommene godkjent for varig opphold?

3. Gjør deg kjent med uteområdet til eiendommen og nærområdet.

Sjekk hva som er av butikker, offentlig kommunikasjon, matbutikk og eventuelt barnehage og skole hvis det er aktuelt. Sett deg også inn i eventuelle vedtekter og husordensregler som gjelder for den boligen du vurderer å kjøpe. Er det tillatt å leie ut? Er det tillatt med kjæledyr?

4. Finansiering

Finn ut hva du ønsker og kan kjøpe for, spesielt i forhold til finansiering. Et råd er å holde seg til den beløpsgrensen du har satt deg, selv om det er lett å la seg friste til å by høyere i en hektisk budrunde. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansiering i orden. Husk at du ved siden av å betjene lån og eventuelle fellesutgifter, også har løpende utgifter til forsikring, mat, klær, oppvarming, barnehage, reiseutgifter mm. Du bør også avsette et beløp hver måned til å dekke uforutsette utgifter og løpende vedlikehold.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring.

Dersom vilkårene for å tegne slike forsikringer er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring gjennom megler. Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler, dvs. mangler som selger ikke kjente til. Når du selger bolig, vil megler spørre deg om du ønsker å tegne boligselgerforsikring. Kjøpsforsikring inneholder boligkjøperforsikring, innboforsikring med superdekning og husforsikring med superdekning (enebolig/hytte). Boligkjøperforsikring er kjøpersmotvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du hverken å tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon. Kontakt megleren på salget dersom du ønsker Boligkjøperforsikring.

Selge eiendom gjennom PrivatMegleren

Skal du også selge egen eiendom? Les mer om salg gjennom PrivatMegleren

[Les mer](#)



PRIVATMEGLEREN | KJØP

Synes du det er krevende å orientere deg i eiendomsmarkedet? Har du vært på mange visninger? Har du tapt mange budrunder? La en megler med en objektiv tilnærming bistå deg med kjøp av eiendom.

[Les mer](#)



PRIVATMEGLEREN BOLIGBYTTE

Sørg for å ha det bra på veien til noe bedre. PrivatMegleren Boligbytte tilbyr hjelp med lagring av interiør, pakking, flyttingen, utvask og strøm. I tillegg får alle kunder av PrivatMegleren tilbud om kostnadsfri flytteforsikring.

[Les mer](#)

Snakk med Nordea om finansiering

Ring 232 06001, avtal et videomøte eller chat med oss på nordea.no - alle dager, hele døgnet. Du kan også søke om finansieringsbevis direkte på nordea.no/finansieringsbevis

Lånekalkulator

Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Andel

8 900,-

Seksjonert eiendom / aksjebolig

12 900,-

Enebolig / fritid / tomt

18 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av Tryg Forsikring - et av Nordens ledende forsikringsselskaper. Med forsikringer fra Tryg kan du være trygg på

at du har solid dekning, høy kundetilfredshet og rask hjelp når du trenger det mest.

Kun det
beste på dine

vegne



Söderberg
& Partners

| Eiendom



PRIVATMEGLEREN

Vedlegg til salgsoppgave



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ULLEVÅLSALLÉEN 8 C

Vedlegg

Materialbeskrivelse

Ullevålsalléen 8



Materialvalg

Valg av materialer er nøkkelen i dette konseptet, som fremstår som både lyst og luftig med sitt tidløse design og gjennomtenkte helhet. Fargepaletten er grundig gjennomarbeidet og bygger på nøytrale og jordnære nyanser, som strekker seg harmonisk fra ren hvite til delikate lyse beigetoner.

Gulv

Gulv leveres i henhold til romskjema, med en kombinasjon av eikeparkett og 60x60 cm fliser.

Eikeparketten er en matt 1-stavsvariant i lys nyanse med naturlig kvist og struktur, som gir rommet et varmt og innbydende preg. Den slitesterke, børstede overflaten gir både holdbarhet og en behagelig, naturlig tekstur under føttene. Alle rom med parkett leveres med matchende fotlister for en helhetlig finish.

Se avsnittet «Fliser» for detaljert beskrivelse av fliser, fug og øvrige tilhørende materialer.

Lister

Gulvlister leveres i eikeutførelse. Vinduer utføres listefritt, der dette er mulig.

Vegger

Vegger leveres med gipsplater, sparklet, grunnet og malt i henhold til NS 3420 K2.

Farger utføres i henhold til fargeskjema. Standardfarge er Sommersne. På soverom kan det velges mellom fargene Duggblå eller Sommersne.

På badet leveres det fliser i 60x60 format på vegger.

Tak

Himlinger leveres med gipsplater, sparklet, grunnet og malt med to strøk i henhold til NS 3420 K2.

Himlinger males i hvit, glansgrad 02. Skråtak males i samme farge som tilstøtende vegger.

Innvendige dører

Innerdører til oppholdsrom leveres i eikeutførelse, med håndtak i børstet utførelse og terskler i hvitkalket eik. Lister og utforinger tilpasses dørene.

Dette gjelder ikke for dører som omfattes av krav til U-verdi, brann eller lyd, hvor egne løsninger leveres i henhold til gjeldende forskrifter.

Trapp

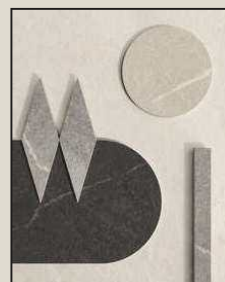
Trapp leveres i ask, beiset og lakkert for å matche standardparketten. Vanger leveres malt, og håndløper i helstav ask. Trinnene kan leveres åpne med barnesikring eller lukkede, avhengig av planløsning. Der det er to vegger på begge sider, leveres trinnene vegg-til-vegg, slik at vangene fremstår skjult sett forfra. Repos leveres i samme farge som trinnene, og returgelender leveres med stolper i stål der dette er aktuelt. Fester til håndløper leveres i børstet stål, med samme finish som eventuelle spiler.

Belysning

Belysning leveres i henhold til NEK 400. Det medfølger 20 spotter som en del av standard leveranse, plassert etter kundens ønske og fordelt over fire soner. Belysning utover dette avklares med elektriker i tilvalgs møtet.



Duggblå



Baderom

Utvalget av produkter er nøye kuratert med en betydelig vektlegging på både design og kvalitet. Hver enkelt komponent er nøye utvalgt fra leverandører som spesialiserer seg på å skape førsteklasses produkter for baderommet. Dette sikrer at leveransen ikke bare er funksjonell, men også en berikende estetisk opplevelse som bidrar til å løfte baderommets atmosfære til nye høyder.

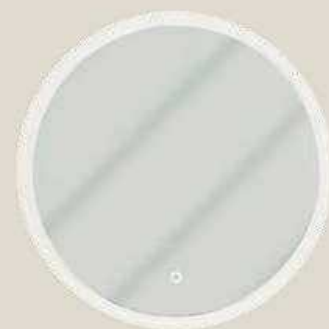
Standard leveranse

Baderomsmøbelet leveres komplett med underskap, servant og speil, som vil bli tilpasset størrelsen på badet. Baderomsmøbler med en bredde på 80 cm til 120 cm blir levert med nedfelt servant, mens møbler som er over 120 cm får en toppmontert bolleservant i tillegg til en benkeplate. For WC-rom leveres det en fritthengende servant. Alle servantarmaturer tilpasses den valgte servantløsningen for å sikre en sømløs og funksjonell design..

Alle bad vil ha dusjarmatur med regnfall. Dusjløsningen kan variere og inkluderer innsvingbare dører, foldedører eller faste, rette dusjvegger, avhengig av design og plassering. Dersom det er angitt på tegningen, vil badekar bli levert som en del av baderomsutstyret. Toalettene blir utstyrt med innebygget sistene, hvor det er teknisk mulig, samt en betjeningsplate.

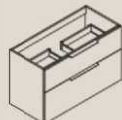
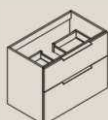
For belysning blir det installert hvite LED downlights i taket, og det er mulighet for å regulere lysstyrken med en dimmer. Det leveres speil med lys eller punkter for veggglamper på alle baderom.

For ytterligere detaljer og spesifikasjoner, henvises det til produktlisten.



80

100



**Vi forbeholder oss retten til å erstatte den angitte produktet med en tilsvarende vare dersom den angitte produktet ikke er tilgjengelig på bestillingstidspunktet.*



Fliser

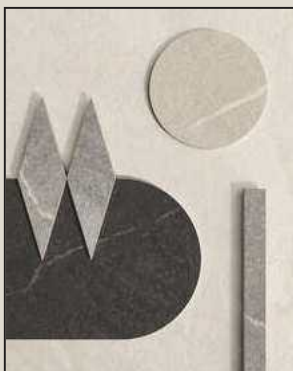
Standard leveranse

Baderom leveres med fliser på gulv og vegger i størrelse 60×60 cm, kombinert med varmekabler på gulv med termostat/regulator for optimal komfort. Himlingen sparkles og males med våtromsmaling.

Dusjsonen får et nedsenket område med samme gulvflis som resten av baderommet, som gir en sømløs og elegant overgang. Sluket avsluttes med et kvadratisk Tile Insert Sluk fra Purus.

Øvrige rom med fliser, som teknisk rom, vaskerom, bod, WC-rom eller andre rom med sluk, leveres med fliser på gulv og tilhørende sokkellister. Se romskjema for detaljert beskrivelse.

Fliser i entré kan velges som tilvalg, og fug tilpasses valgte fliser for et helhetlig uttrykk.



Standardflis

Kjøper kan velge mellom følgende farger:

Colorker®

Standard produkt	Leverandør	Serie/Farge
Flis 60x60	Colorker	Kainos "bone"
Flis 60x60	Colorker	Kainos "shadow"
Flis 60x60	Colorker	Kainos "grey"

For flere alternativer når det gjelder flisdesign, kan vi henvise til Colorker Ceramicas hjemmeside. Colorker er kjent for å levere fliser av høy kvalitet og har et bredt utvalg av ulike flistyper.

Maling og farger

Standardmalingen i boligen inkluderer Sommersne som hovedfarge på veggene, kombinert med hvit maling på himlingene.

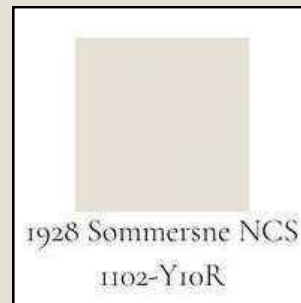
1928 Sommersne er en lys, lun greige-toning – verken beige eller grå – som skaper en varm og behagelig atmosfære, og som passer godt sammen med de fleste interiørfarger.

På soverommene kan du velge mellom to veggfarger: Sommersne og Duggblå.

Himlingen kan som standard tilpasses veggfargen for å skape et varmt og harmonisk uttrykk.

Duggblå er en gråaktig, lun blåtone som gir soverommet en rolig og avslappende atmosfære, samtidig som den harmonerer godt med klassisk hvit og Sommersne.

For å sette ditt personlige preg på boligen, er det mulig med tilvalg av andre farger etter eget ønske. Farger kan velges under tilvalgs møtet, slik at de kan tilpasses øvrige materialer og skape et helhetlig uttrykk i hjemmet ditt.



Duggblå

Veggfarge standard	NCS-kode, glans 05	“Sommersne” NCS 1102-Y10R
Veggfarge soverom alternativ	NCS-kode, glans 05	“Duggblå” S0603-R80B
Takfarge/himling	NCS-kode, glans 02	"Klassisk hvit"
Takfarge/himling på badrom	NCS-kode, våtromsmaling	"Klassisk hvit"
Takfarge/himling ved skåtak	NCS-kode, lik som veggmaling	Males i lik farge som vegg

Kjøkken

Kjøkken leveres av møbelsnekker eller tilsvarende leverandør, komplett med montering og hvitevarer.

Kjøperen har mulighet til å samarbeide med tilvalgskonsulent og møbelsnekker for å tilpasse kjøkkenet etter egne preferanser i tilvalgsprosessen. Dette inkluderer valg av fronter, benkeplater og hvitevarer, slik at kjøkkenet reflekterer både stil og behov.

Standardkjøkkenet leveres med eikefinerfronter, kompakt hvit benkeplate og hvitevarer fra Siemens. Skapsinndelingen følger plantegningene, og armatur leveres fra Hans Grohe i børstet stål, tilpasset kum. Bildene nedenfor viser eksempler på kjøkken fra samme leverandør.



Produktspesifikasjon standard leveranse

Produkt	Rom	Produktserie/overflate
Servantskap 80 cm	Bad	Hvit møbel med servant i støpemarmor
Servantskap 100 cm	Bad	Hvit møbel med servant i støpemarmor
Baderomsmøbel over 120 cm	Bad	Benkeplate med hvit bolleservant
Speil	Bad	Speil tilpasses møbelstørrelse
Dusj med blande batteri	Bad	Hans Grohe, Krom
Blande batteri servant	Bad	Hans Grohe, Krom
Trykknapp	Bad	TECE loop, forkrommet
Wc skål og sete	Bad	Villeroy and Boch Avento i Hvit Alpin med soft-close sete
Dusj fastfelt	Bad	Strømberg bad, Walk-in, klart glass med beslag i krom
Slukrist	Bad	Purus slukrist 15x15
Kjøkken armatur	Kjøkken	Hans Grohe, Krom
Badekar	Bad	Strømberg bad, frittstående badekar
Blande batteri til badekar	Bad	Hans Grohe, Krom
Kjøkken	Kjøkken	Møbelsnekker. Fronter i eikfiner.
Parkett	Gulv	1-stavs eikeparkett, lys mattlakk
Veggfarge	Bolig	NCS-kode, glans 05 "Sommersne" NCS 1102-Y10R
Takfarge/himling	Tak	"Klassisk hvit" glans 02
Takfarge/himling	Himling baderom	"Klassisk hvit"
Takfarge	Takfarge/himling ved skåtak	Males i lik farge som vegg
Trapp	Bolig	Stepmaster, Trinn i ask, håndløper i ask. Trinn og håndløper kan beises og lakkres i farge tilpasset parkett.
Gulvlister	Bolig	Eik utførelse
Terskler	Bolig	Eik
Fliser	Bad & teknisk/vaskerom/WC	Colorker, Kainos serie 60x60
Fug & silikoner	Alle rom med fliser	Tilpasses fliser

**Vi forbeholder oss retten til å erstatte det angitte produktet med en tilsvarende vare dersom det angitte produktet ikke er tilgjengelig ved bestillingstidspunktet. Elementer og produkter som ikke er nevnt i denne beskrivelsen, leveres fra entreprenørens standard sortiment av underleverandører og entreprenører.*

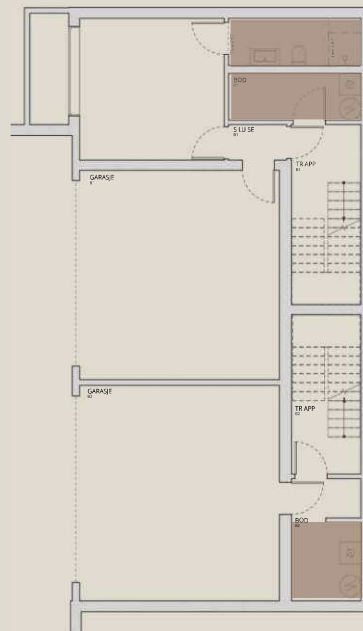
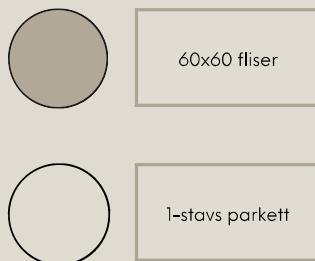
Gulvbehandlingsskjema

Prinsipp gulvplan alle boliger:

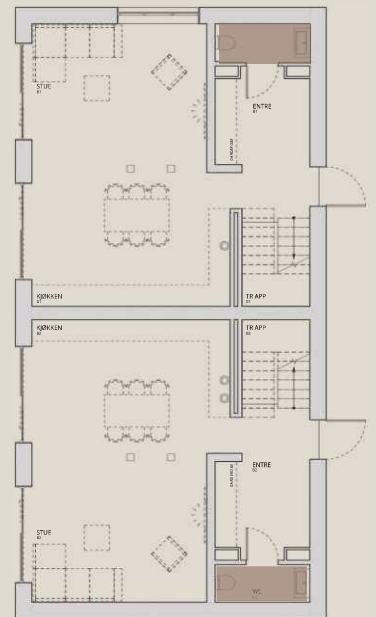
- Parkett i entre - med mulighet for flis som tilvalg.
- Fliser på gulv m/gulvvarme på alle bad, WC og rom med sluk - 60X60
- Parkett på alle øvrige rom.

Prinsipp veggplan alle boliger:

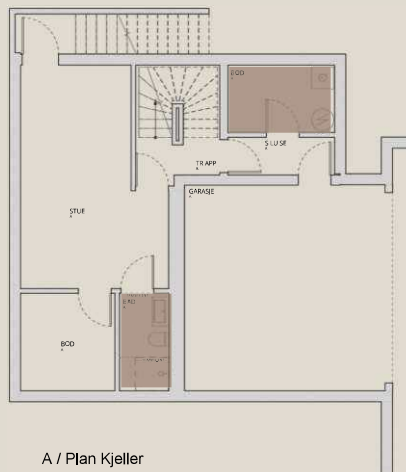
- 60x60 fliser på vegger på badrom.
- Sparklet og malte gipsvegger på resterende rom.
- Tak males i hvit (Matt 02 glansgrad)



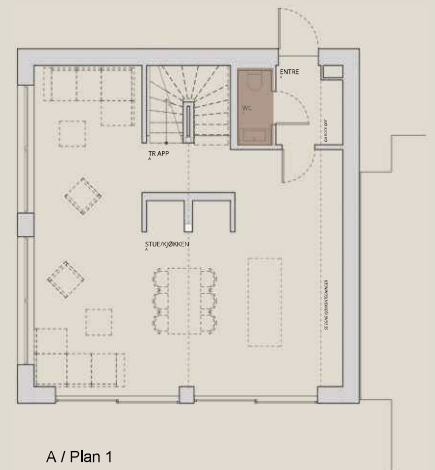
B / Plan Kjeller*



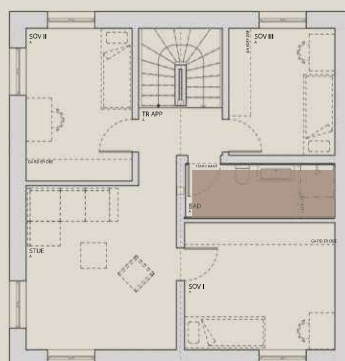
B / Plan 1*



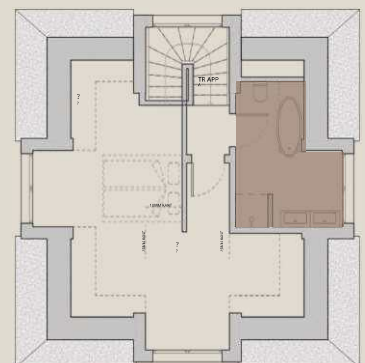
A / Plan Kjeller



A / Plan 1



A / Plan 2



A / Plan 3

Tilvalg og individuell tilpasning

Kjøperne får mulighet til å sette sitt personlige preg på boligen. Følgende deler av leveransen kan tilpasses: Parkett, kjøkken, fliser, elektro, dører, badersinnredning, peis, trapp med mer.

Det avholdes tilvalgsmøte hvor tilgjengelige produkter, materialer, farger og frister presenteres. Tilvalgsproduktene kan velges fra et bredt spekter av design, materialer og farger, slik at boligen kan gjenspeile din egen stil.

Det utarbeides en egen belysningsplan for boligene, og individuelle behov kan dekkes gjennom tilvalg. Mer informasjon om elektrotilvalg gis under tilvalgsprosessen.

Alle kjøpere får tilgang til en nettbutikk hvor tilvalgsprodukter kan velges enkelt. Her finnes detaljert informasjon, priser og mulighet for dialog med tilvalgskonsulent. Produktene kan også oppleves i entreprenørens showroom, og det er mulig å booke ekstra tid med konsulent for personlig veiledning og rådgivning.



Bildene viser noen av de mange tilvalgsmulighetene!



LEVERANSEBESKRIVELSE – Prosjekt: UA8

Prosjektet bygges/prosjekteres i henhold til TEK17.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Skulle det forekomme avvik mellom beskrivelse og tegninger vil beskrivelsen være gjellende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som feks møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, utomhusområder, beplantning, etc. Endringer i produkter og/eller leverandører kan ved behov forekomme ifm detaljprosjektering.

Innvendig netto takhøyde er ca 240cm. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan imidlertid ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, og dermed lavere netto takhøyde. Både nedforet gipshimling og eventuelle innkassinger vil være sparklet og malt. Det kan forekomme nivåforskjeller/terskler fra rom med fliser til rom med parkett, mellom flis og parkett uten terskel og fra innvendige arealer til balkonger/markterrasse. Boligen bygges etter energikravet i gjeldende teknisk forskrift. Boligene blir levert som precut eller prefabrikkerte elementer.

KONSTRUKSJONER / UTVENDIG LEVERANSE GENERELT

Innvendig netto takhøyde er ca 240cm. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan imidlertid ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, og dermed lavere netto takhøyde. Både nedforet gipshimling og eventuelle innkassinger vil være sparklet og malt. Det kan forekomme nivåforskjeller/terskler fra rom med fliser til rom med parkett, mellom flis og parkett uten terskel og fra innvendige arealer til balkonger/markterrasse. Boligen bygges etter energikravet i gjeldende teknisk forskrift. Boligene blir levert som precut eller prefabrikkerte elementer.

GARASJE

Garasjen utføres i sprøytebetong med hull eller platten dekke.

GARASJEPORT

Det leveres halvisolert garasjeport i mørk utførelse, med 2 stk portåpnere til hver boenhet.

FELLESAREAL UTOMHUSARBEIDER

Arealet utvendig blir opparbeidet og vil i hovedsak bestå av tilsådde arealer evt ferdigplen der det er hensiktsmessig. Singlet vei inn til boligene, samt ved inngangspartier. Kjøper må selv pleie å vedlikeholde tilsådde arealer etter overtagelse og ivareta gode vekstforhold. Det leveres ikke busker, trær eller planter.

GRUNN- OG BETONGARBEIDER

Byggene fundamenteres på avrettet fjell eller komprimert pukk. Isolert plate med armering og radonsperre, støpes/flytsparkles. Komplett grunnmur av sprøytebetong med grunnmurspapp kappet over terreng. Støttemurer o.l vil bli etablert der det er krav eller der entreprenøren finner det hensiktsmessig.

YTTERVEGGER

Primært vil det være levert fasadeteglelement, vindtetting, isolert bindingsverk med 200 mm mineralull, innvendig utforing med 50mm mineralull og 13 mm gipsplater innvendig. Vedlikeholds instruks vil følge med i FDV.

TAK

Takkonstruksjonen dimensjoneres etter teknisk forskrift og lokale snølastbestemmelser. Isolasjonsmengde på de forskjellige takkonstruksjonene kan variere avhengig av bygningens samlede netto energibehov. Yttertak tekkes med takstein.

ETASJESKILLE / BJELKELAG

Etasjeskille består av bjelkelag m/isolasjon og gulvplater. Bjelkelag dimensjoneres etter bjelkelagstabeller utarbeidet av NBI i henhold til tekniske forskrifter.

INNERVEGGER

Isolert bindingsverk i tre/stål leveres kledd med gipsplater. Dragere kan leveres som synlige bjelker. Vegger med fliser vil ha underliggende membranplate.

BALKONGER / PLATTING / TAKTERRASSER/TRAPPER/REKKVERK

Plattinger/trapper leveres i impregnert trevirke på såle av pukk eller trykkfast isolasjon. Rekkverk leveres kun ved forskriftskrav i sort metall og impregnert treverk.

BLIKKENSLAGERARBEIDER

Alle beslag, takrenner, nedløpsrør o.l leveres i sort. Nedløpsrør avsluttes med utkast over planert terreng eller føres ned i oppstikk fra drensledning til grunn. På flate kan det være nødvendig med innvendige sluk.

OVERFLATER/ INNVENDIG LEVERANSE

GENERELT

Alle malte flater, leveres iht. materialbeskrivelse. Det gjøres oppmerksom på at eventuell synlige gipsskruer, svinnsprekker i betong og oppsprekking i materialer og treverk på grunn av normal opptørking/krymp av materialer ikke kan anses som reklamasjonsberettiget. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnsriss og sprekker ved skjøter og sammenføyninger, grunnet uttørking av materialer. Det gjøres oppmerksom på at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg, trappesjakter, hjørner og rundt vinduer ikke kan forlanges utbedret. Ett år etter overtagelse vil utførende utbygger gjennomføre en ett-års befarings hvor eventuelle skader/feil rettes. Disse skadene/feil vil ikke være av en slik karakter at de betraktes som en reklamasjon.

GULV

Rom med sluk i gulvet vil ha fliser. Øvrige rom har 1-stavs eikeparkett.

VEGGER

Vegger leveres med gipsplater, skjøtesparkel, grunnet og malt iht NS3420 K2.

TAK, HIMLINGER

Himlinger leveres kledd med gipsplater som skjøtesparkel, grunnes og males med to strøk iht NS3420 K2. I enkelte rom kan det forekomme helt eller delvis nedforede platehimlinger og innkassinger for å skjule rørføringer etc. Innkassinger er ikke vist på tegning.

TEKNISKE FØRINGER / INNKASSINGER

Rør- og kanalføringer vil i hovedsak bli skjult bak eller i innkassinger. Slike konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som øvrige deler av den konstruksjonen den tilhører. Innkassinger er ikke vist på tegning.

VINDUER OG TERRASSEDØRER

Vinduer og terrasse-/balkongdører leveres ferdigbehandlet i mørk farge på begge sider. Takvinduer må påberegnes levert som hvite på innsiden. Alle vinduer og terrasse-/balkongdører leveres iht krav fra TEK 17.

LISTVERK / UTFORINGER / GERIKTER

Vinduer utføres listefritt, der dette er mulig. Foringer til vinduer og dører i gips, sparkles og males som tilstøtende vegg/tak.

BRANNVARSLING

Det leveres seriekoblede røykvarslere til hver etasje.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i rom som er godkjent for varig opphold. Avtrekk fra bad og kjøkken. Endelig plassering av aggregat er ikke avklart.

ELEKTRISK

Elektrisk installasjon blir utført etter gjeldende forskrifter og i henhold til NEK:400. Anlegget leveres skjult der det ikke er vegger som har lyd/brannkrav.

RØR

Innvendige vannledninger legges skjult som rør-i-rør i godkjent fordelerskap, og avløpsrør legges i PP-plast. Synlige rør og innkassing av rør kan forekomme der konstruksjonen gjør dette nødvendig. Rørfordelingskap kan plasseres utenom våtrom/teknisk rom dersom rørlegger finner det hensiktsmessig for anlegget. Stoppekran(er), eventuell reduksjonsventil, bunnledninger for vann og avløp med oppstikk til utstyrsenheter og nødvendige rør for sammenkobling av utstyr, samt fremføring og frostsikring av vann- og avløpsledninger til offentlig nett, er en del av leveransen.

TV / RADIO / BREDBÅND / DIGITAL TV

Det leveres rør og veggbox for TV-uttak. Installasjon av kabel fra bredbåndsleverandør besørges av kjøper.

VARMEKILDER

Boligen levers med elektrisk oppmarming

VARMTVANN

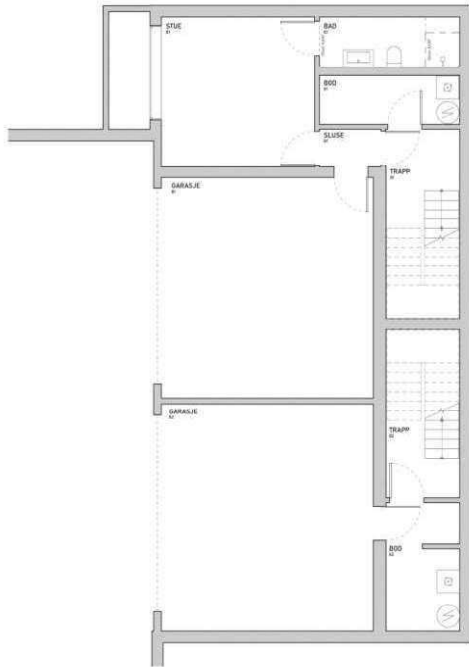
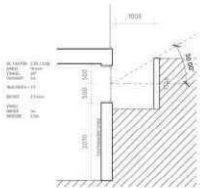
Det leveres 200L varmtvannsbereder i boligen.

FORBEHOLD

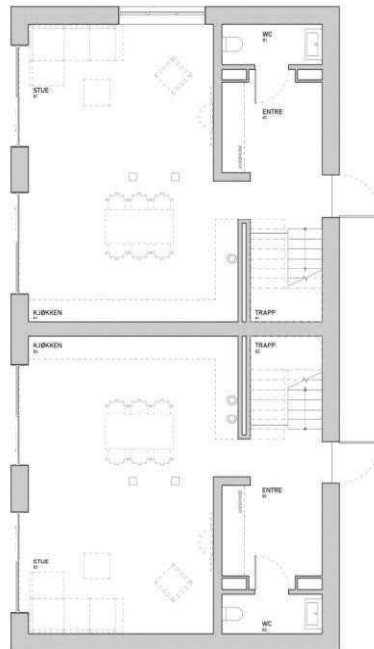
Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.

INNFLYTTING

Iht kontrakt.



1 B / Plan Kjeller*
1:50



3 B / Plan 1*
1:50

Bygg B Areal	
Level	Area
B1 - P-Rom	
Kjeller	39 m²
B / Plan 1	61 m²
B / Plan 2	61 m²
B / Plan 3	41 m²
	202 m²
B1 - S-Rom	
Kjeller	36 m²
B / Plan 3	7 m²
	42 m²
B2 - P-Rom	
Kjeller	16 m²
B / Plan 1	61 m²
B / Plan 2	61 m²
B / Plan 3	41 m²
	179 m²
B2 - S-Rom	
Kjeller	36 m²
B / Plan 3	7 m²
	42 m²

ARKITEKT
PETER DYSVIK

IKKE ARBEIDSTEGNING

REVISJON 28/10/2020

PROJEKT UA7
Utsendelsen T. 0001

TEKNISSKISJON

TEKNISSKISJON
Bygg B - Plan K og 1

AKTORER NTM
BUT
FOTOFOT
FOTOFOT
FOTOFOT

Bygg B - Plan K og 1
P001*

VEDTEKTER FOR SAMEIET ULLEVÅLSALLÉEN 8

Vedtas på første årsmøte
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Ullevålsalléen 8 , og har gårdsnummer 47 og bruksnummer 50 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst .

Sameiet består av 4 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

Begrensningen i første ledd gjelder ikke 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.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

Seksjonene har enerett til bruk av utearealer som er merket seksjonsnummer på vedlagte skisse. Eneretten er gyldig i 30 år.

Dersom en av seksjonseierne ønsker å gjennomføre en reseksjonering slik at arealet blir tillagt seksjonen som tilleggsareal i grunn kan ikke de andre seksjonene motsette seg dette.

Den som begjærer reseksjonering skal bekoste dette. Dersom begge seksjonene er omfattet av begjæringen skal utgiftene deles forholdsmessig.

Snr. 1 skal disponere 2 utvendige parkeringsplasser.

Snr. 2 og 3 må kunne benytte hverandres eksklusive uteareal for å foreta nødvendig vedlikehold av bygningsmassen.

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

Seksjonseierne skal så langt som praktisk mulig betale de utgifter som relaterer seg til egen seksjon, slik som strøm, offentlige avgifter, forsikring mm.

Snr. 2, 3 og 4 skal i fellesskap betale 1/3 hver av utgifter relatert til parkeringskjeller og heis.

Utgifter som relaterer seg til fellesarealene slik som snørydding, gartner, vedlikehold og utbedring av felles utearealer skal betales etter sameiebrøk.

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Innvendig og utvendig vedlikeholdsplikt påligger seksjonseier.

Der hvor seksjonen grenser mot en annen seksjon skal seksjonseierne samarbeide om utvendig vedlikehold.

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

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

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

Snr. 2, 3 og 4 skal i fellesskap sørge for vedlikehold av parkeringskjeller med tilhørende heis.

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

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer og felles installasjoner, forsvarelig 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 etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne

ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

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

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

- 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fire medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her. En person fra hver seksjon skal sitte i styret.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Sameiet kan forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

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

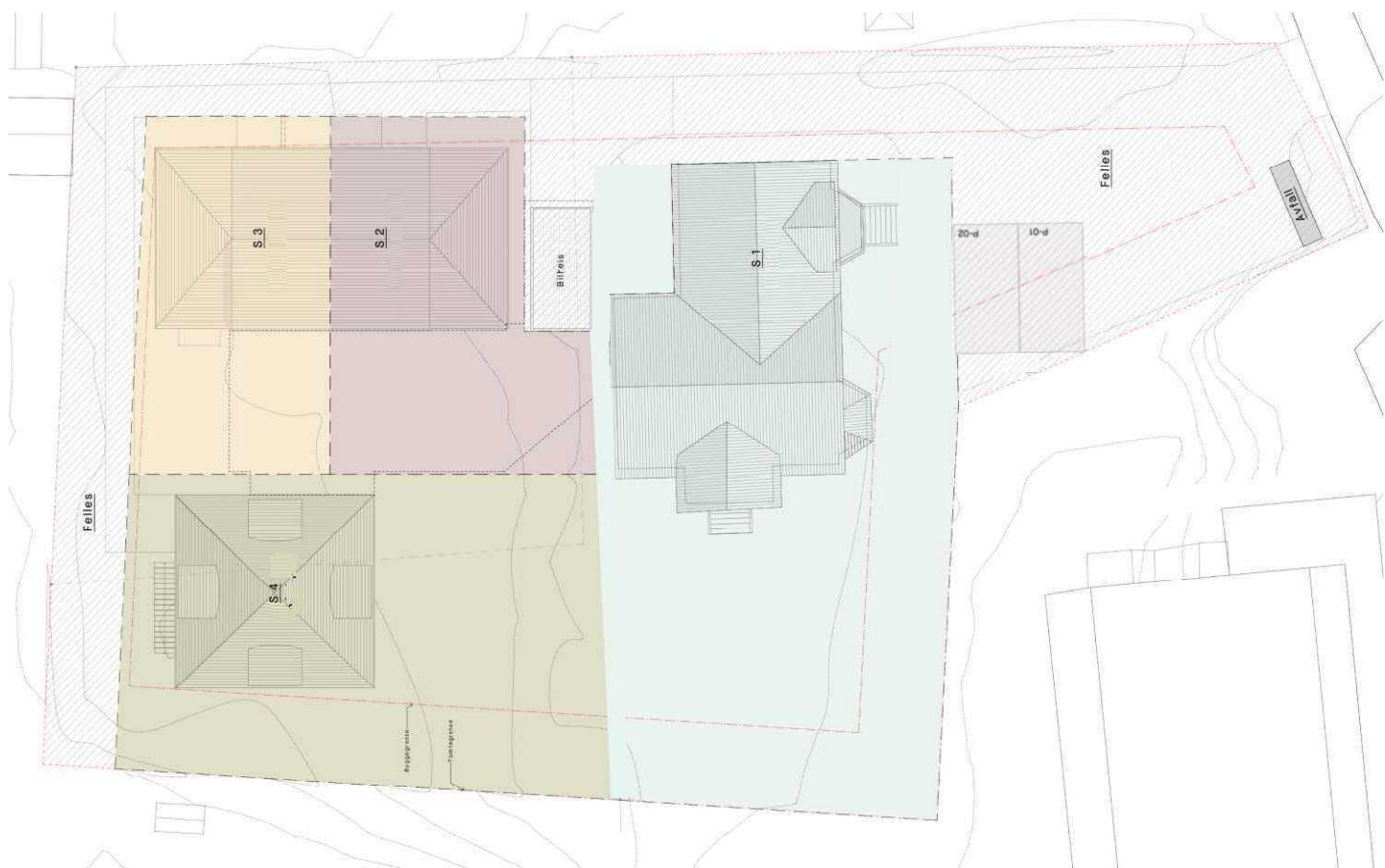
Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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





PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt

Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Ullevålsalléen 8

B1

Megler: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr.
912302180MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektet(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 159-23-0502
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Hagebyen As

Org. 925667102

Fridtjof Nansens vei 5B

0369 Oslo

Mob: 93 03 05 13 E-post: christian@cakaas.no

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Tomannsbolig i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 47 Bnr. 50 i Oslo kommune
	Eiendommen er under seksjonering
Eierform tomt	Fellestomt

Til boligen/fritidsboligen medfølger:

- ☐ Garasjeplasser, antall: 2
- ☐ Bruksrett til del av fellesarealer, se vedlegg

Prosjektet er planlagt med 4 andeler.

Hjemmelshaver til eiendommen er Hagebyen AS

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

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

25 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

237 500,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 9 500 000,-))

238 670,- (Omkostninger totalt)

26 138 670,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Verdi av tomt er basert på tidligere erverv av eiendommen. Det tas forbehold om at denne verdien må godkjennes som avgiftsgrunnlag hos kartverket og kan derfor variere.

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av :

Noroppgjør AS
PB 3871 Ullevål Stadion
0805 Oslo.
Orgnr: 986956204
Tlf 22 70 15 80 Fax: 22 70 15 81 / E-post: overtagelse@noroppgjør.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **60010507971**, og merkes med **KID-kode 1592305022211**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Selger står fritt til å fakturere tilvalg fortløpende i takt med utførelsen på byggeplass, såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Det kan bli aktuelt hvis det gjøres tilvalg av et visst omfang. Beløpet innbetales til megler og kan utbetales til selger iht garanti.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innestående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også resterende vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Selger har tatt forbehold for utsettelse av §12 garanti om at 50% av boligene er solgt før vedtak om byggestart. Igangsettingstillatelse. Åpning av byggelån og tilfredsstillende finansiering for selger. Tilfredsstillende entrepriser for prosjektet. Garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

§ 5 HEFTELSE

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

[1] Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommen grunnboksblad:

1921/28-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 15.04.1921 Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere

2000/29233-1/105 Bestemmelse om bebyggelse 24.05.2000 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. utskillelse bebyggelse av eid. Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere

2001/8418-1/105 Erklæring/avtale 12.02.2001 Best. om biloppstillingsplass for parsell av bnr.50 Kan ikke slettes uten samtykke fra BYUTVIKLINGSKOMITEEN v/PLAN- OG BYGNINGSETATEN I OSLO
Med flere bestemmelser Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere

2002/28469-1/105 Best. om adkomstrett 03.05.2002 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:47 Bnr:322 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten. Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere

2002/28469-2/105 Best. om vann/kloakkledn. 03.05.2002 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:47 Bnr:322 Med flere bestemmelser Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten. Overført fra: 0301-47/50 Gjelder denne registerenheten med flere

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til Noroppgjør som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstilling av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47 ref. §3 oppgjør.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig. Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinn er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Det avtales ikke overtakelsestidspunkt ved kontraktsignering. Estimert byggetid fra vedtatt byggestart er anslått til ca. 17-19 måneder. Et eksempel kan være, forutsatt tilstrekkelig forhåndssalg og forbehold for oppstart, at ferdigstilling anslås til Q2/Q3- 2025, ved oppstart Q1- 2024. Overtakelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat og er ikke dagmulksutløsende. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtagelse.

Ved vedtatt byggestart estimeres et overtakelsesintervall på 4 måneder som ikke er dagmulksutløsende. Det vil gis løpende informasjon om fremdriften underveis i byggeprosessen.

Selger skal med ca. 3 måneders varsel og innen den første måneden for tidligere varslet overtakelsesintervall angi estimert overtakelsesmåned til kjøper. Dette er ikke dagmulksutløsende.

Endelig overtakelsesdato meddeles skriftlig minst 7 dager før overtagelse. Ved varsel om tidligere overtagelse enn det som tidligere har blitt estimert er det den varslede datoen for endelig overtagelse som er dagmulksutløsende. Ved forsinket overtagelse etter denne dato kan kjøper kreve dagmulkt på 0,75 promille for hver dag forsinkelsen varer, begrenset til maksimalt 100 dager.

Selger kan kreve overtagelse inntil 5 måneder før det estimerte overtagelsesintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om estimert overtagelsesdato minimum 2 måneder før den nye overtakelsesdatoen. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig minst 14 dager før overtagelse. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den varslede datoen for endelig overtakelse.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen i tråd med reglene i Bufl.

Estimatene ovenfor baserer seg på rasjonell fremdrift uten uforutsette hendelser. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

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

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

§ 11 FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdifsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

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

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

§ 13 SELGERS FORBEHOLD

Prosjektet har fått rammetillatelse.

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse da dette ikke er gitt pt. Det må også tas forbehold om at vedlagte tegninger kan bli justert grunnet kommunale krav, og evt endringer vil bli varslet.

Dersom ikke annet er avtalt, er det leveransebeskrivelsen og dens forbehold som legges til grunn for kjøpet og ferdigstillelse.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er beregnet av arkitekt.

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, materialvalg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart og dette kan medføre mulige endringer for å blant annet møte offentlige krav.

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940).

NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer).

P-romareal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940).

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012

- Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012

- Eiendommen vil bli seksjonert og det tas forbehold om endelig godkjenning og justeringer.

- Det tas forbehold om at 50% av boligene er solgt før vedtak om byggestart.

- Det tas forbehold om igangsettingstillatelse.

- Det tas forbehold om åpning av byggelån og tilfredsstillende finansiering for selger.

- Det tas forbehold om tilfredsstillende entrepriser for prosjektet.

Disse forbeholdene gjelder også for utsettelse av plikt for §12 garanti.

- Bilheis: Kjøper må være oppmerksom på at det medfører utvidet vedlikeholdsbehov av bilheis, i tillegg til at kommunen kan føre periodisk sikkerhetskontroll hvert andre år. De fleste heisene krever jevnlig tilsyn og service, gjerne et par ganger i året. Kjøperne må derfor påregne å tegne en serviceavtale med leverandør av bilheisen for å sørge for et tilstrekkelig vedlikehold. Eventuelle reklamasjonskrav kan bli avvist eller avkortet dersom jevnlig service på bilheisene ikke er gjennomført. Årlig service er en forutsetning for å beholde garantien.

- Selger er ikke ansvarlig for å arrangere interne avtaler mellom kjøpere i prosjektet.

- Boligene leveres uten garderobereskap og ovner.
- Utbygger leverer ikke avfallshåndtering. Dette bestiller kjøper evt. fra kommunen.
- Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet samt nedbøying og krymp. Dette vil medføre at det kan oppstå retningsavvik / sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater, +/- 10mm glipper mellom tak og vegg vil forekomme. Slike forhold kan ikke påberopes som mangler.
- I perioder med lav luftfuktighet vil det kunne oppstå knirk i gulv og trapp.
- Kjøper plikter å samtykke til nødvendige dokumenter for fremtidig utvikling av området herunder deling, seksjonering, adkomstrettigheter, erklæringer, servitutter mm. Kjøper er også pliktig til å videreføre denne plikten til fremtidige kjøpere.
- Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Illustrasjoner inneholder blant annet hekker, trær, planter, asfalt, belegningsstein, kantstein, støttemurer, biler, møbler, terrasser, lamper m.m., dette medfølger ikke handelen. Omgivelsene rundt husene er manipulert. Stiplede ting på tegningssett leveres ikke og er kun ment som forslag og ideer. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning utover dette. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.
- Plantegninger viser ikke alle sjakter og føringer for tekniske installasjoner og annet, herunder blant annet ventilasjon, termineringsskap for vann, vannvarme, strøm, elektro- og fiberskap, evt. etablering av drens- og pumpekummer. Dette vil bli plassert på egnede steder etter entreprenørens vurdering. Ventilasjonsanlegget kan plasseres i bod, vaskerom eller på kaldt loft, avhengig av konstruksjon på det enkelte hus. Plassering gjøres i forbindelse med detaljprosjektering. Tilsvarende kan det bli etablert nedsenket terreng og andre tiltak ifm overvannshåndtering. Felles tekniske installasjoner som feks. pumpekum til overvann/avløp vil bli koblet til fellesanlegget. Service- og driftskostnaden fordeles av sameiet.
- Det tas forbehold om at ferdig terreng og utomhusareal kan avvike fra utomhusplanen og arkitekttegninger, og ikke gir uttrykk for hva Selger plikter å levere, eller hvilke innretninger som vil måtte bli plassert hvor. Selger står fritt til å fordele endelig areal og plassere tekniske innretninger etc.
- Detaljerte plantegninger med mål ikke blir levert ut før overlevering.
- Utbygger kan ta 20% påslag på kjøpers tilvalg/endringer for administrasjon, risiko, fortjeneste og garantiansvar.
- Tegninger i kjøpsprospekt er nedkopiert og ikke måleriktige. Arealer på tegninger (selv om disse er angitt med desimaler) er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.
- Det blir lagt tomrør inn til huset fra vei/tomtegrense, klargjort for trekking av bredbåndskabel. Rørøpplagg for TV og bredbånd er lagt fra fordelingspunkt i huset frem til uttak i stue. Tilkobling og kabelabonnement må bestilles hos kabeloperatør og besørges av kjøper.

- På tidspunktet for inngåelse av denne kjøpekontrakt pågår det krig i Ukraina og det er innført sanksjoner som kan få konsekvenser for bygg - og anleggsbransjen generelt og for prosjektet. I tillegg pågår det fortsatt pandemi med koronaviruset og risiko for at myndigheter kan iverksette nye tiltak for å bekjempe viruset. Krigen, koronapandemien og deres konsekvenser har usikker varighet og kan medføre blant annet manglende eller forsinkede leveranser av materiell, mangel på nødvendig arbeidskraft m.v., noe som igjen kan medføre forsinket ferdigstillelse av prosjektet. Per kontraktsinngåelse har ikke selger informasjon om at det vil bli forsinkelser i prosjektet. Dersom utførelse av arbeid eller prosjektets fremdrift for øvrig påvirkes av krigen, koronapandemien eller deres konsekvenser, gis dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeid og endelig overtagelsesdato. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underleverandør eller annen leverandør påvirkes. Fristene justeres automatisk.

- Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, pandemi, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som medfører forsinkelser og som ligger utenfor selgers kontroll, kan kjøper med grunnlag i dette ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

- Det tas forbehold om at tekniske punkter nødvendigvis ikke kan flyttes ved tegning av kjøkken. Dersom kjøkkenøy velges som tilvalg, legges det ikke parkett under denne. Ved uttrekk av kjøkken vil erstatningen være 70% av den avtalte summen for et standard kjøkken i leveransebeskrivelsen. Samtidig er det avgjørende at det oppfylles nødvendige minimumskrav for kjøkken i henhold til Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 17).

- Kjøpekontrakten kan ikke transporteres uten skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Ved transport av kjøpekontrakten vil det ikke være mulig å endre tilvalg som opprinnelig kjøper har gjort. Dersom kontraktposisjonen transporteres før ferdigstillelse, påløper det kr 70,000,- i transportgebyr for merarbeid for Megler og Selger.

- Ved videresalg av kontraktsposisjon før ferdigstillelse må Privatmegleren v/ Jørgen Ek benyttes for salg.

- Boligen overleveres byggrensjort etter følgende standard. Boligen ryddes for byggeavfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper.

- Kjøpekontrakten som ligger vedlagt salgsoppgaven er den som ligger til grunn for handelen. Dersom kjøper ønsker endring i kjøpekontrakten må det dette medtas i innlevert budskjema som et forbehold.

§ 14 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- ☐ Meglers salgsoppgave
- ☐ Grunnbokutskrift for eiendommen
- ☐ Utskrift av tinglyste erklæringer
- ☐ Utkast til sameiets vedtekter
- ☐ Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- ☐ Opplysninger fra kommunen
- ☐ Budjournal
- ☐ Oppgjørsinstruks

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: ,

Kjøper:

Selger:

.....

.....

Hagebyen As v.



S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

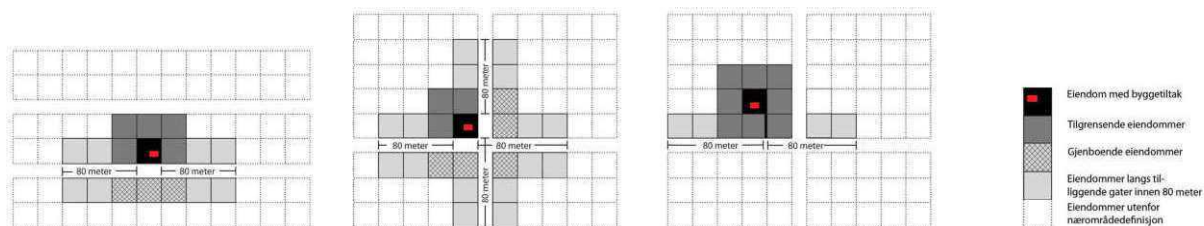
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate*

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdsselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

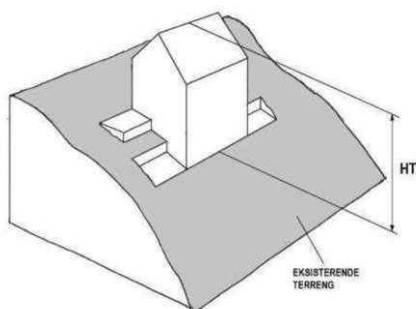
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

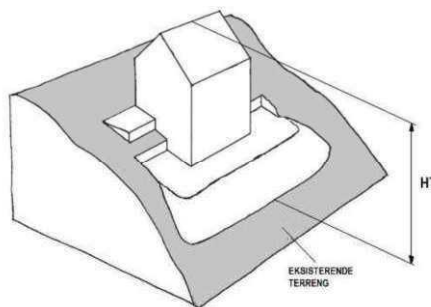
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebyggd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevn døgnet kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
 For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

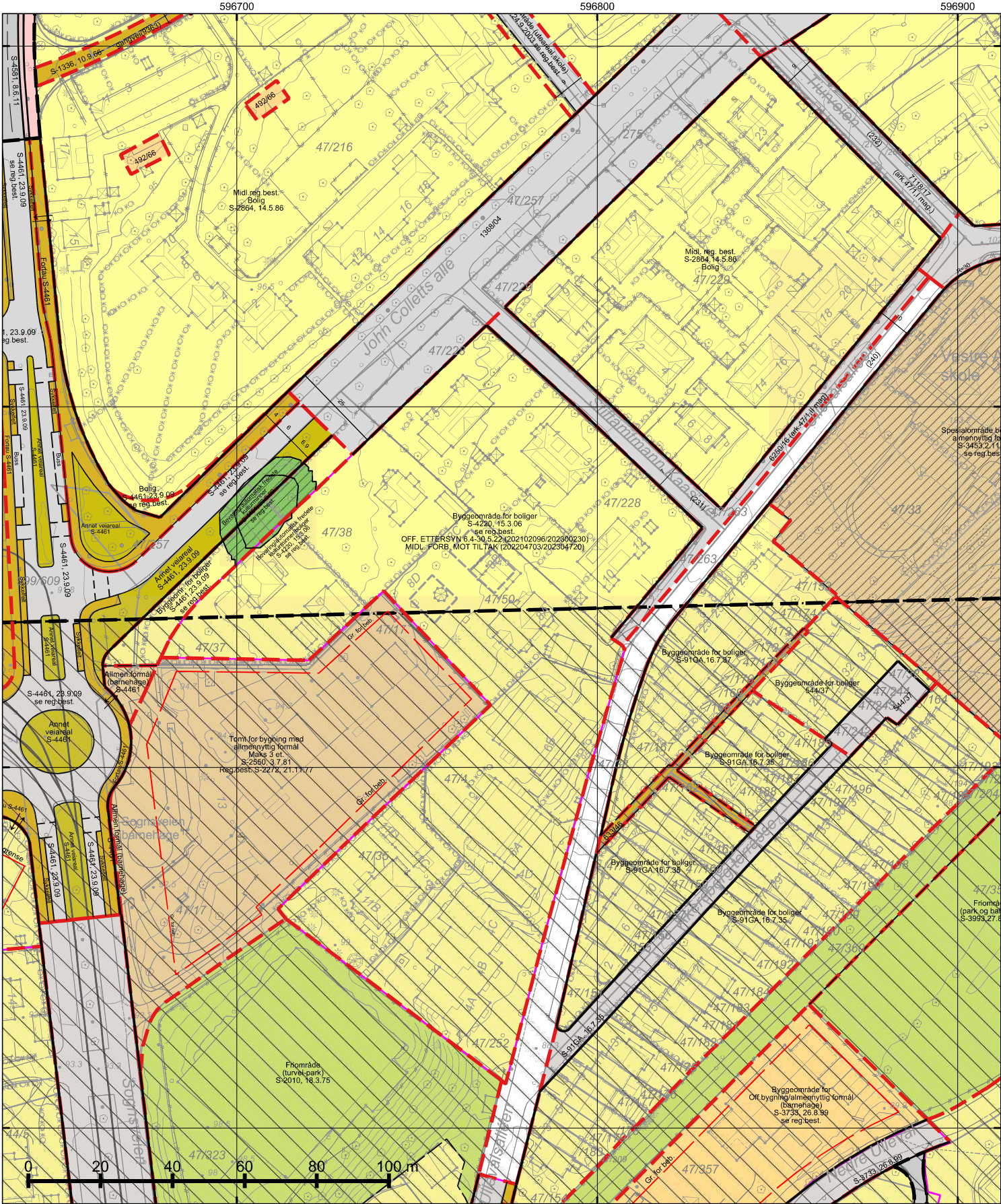
Signy Volden, bem



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 02.10.2023 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomssomsetning. 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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 230269/ 86479515	Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126	
	Adresse: ULLEVÅLSALLÉEN 8C	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 47/50		

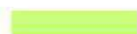
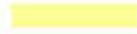
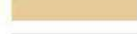


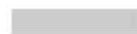
*regulert kotehøyde med Oslo lokal se høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 02.10.2023 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 230269/ 86479515</td><td>Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126</td></tr><tr><td>Adresse: ULLEVALSALLÉEN 8C</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 47/50</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 230269/ 86479515	Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126	Adresse: ULLEVALSALLÉEN 8C	Kommentar:	Gnr/Bnr: 47/50		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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 230269/ 86479515	Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126							
Adresse: ULLEVALSALLÉEN 8C	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 47/50								

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	65 - Spesialområde privat vei
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	149 - Offentlig/allmennyttig
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	936 - Regulert fotgjengerovergang

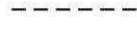
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2017 - Sykkelveg/-felt

	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	668 - Spesialområde bevaring annet

 RbBevaringGrense

 RpSikringSone

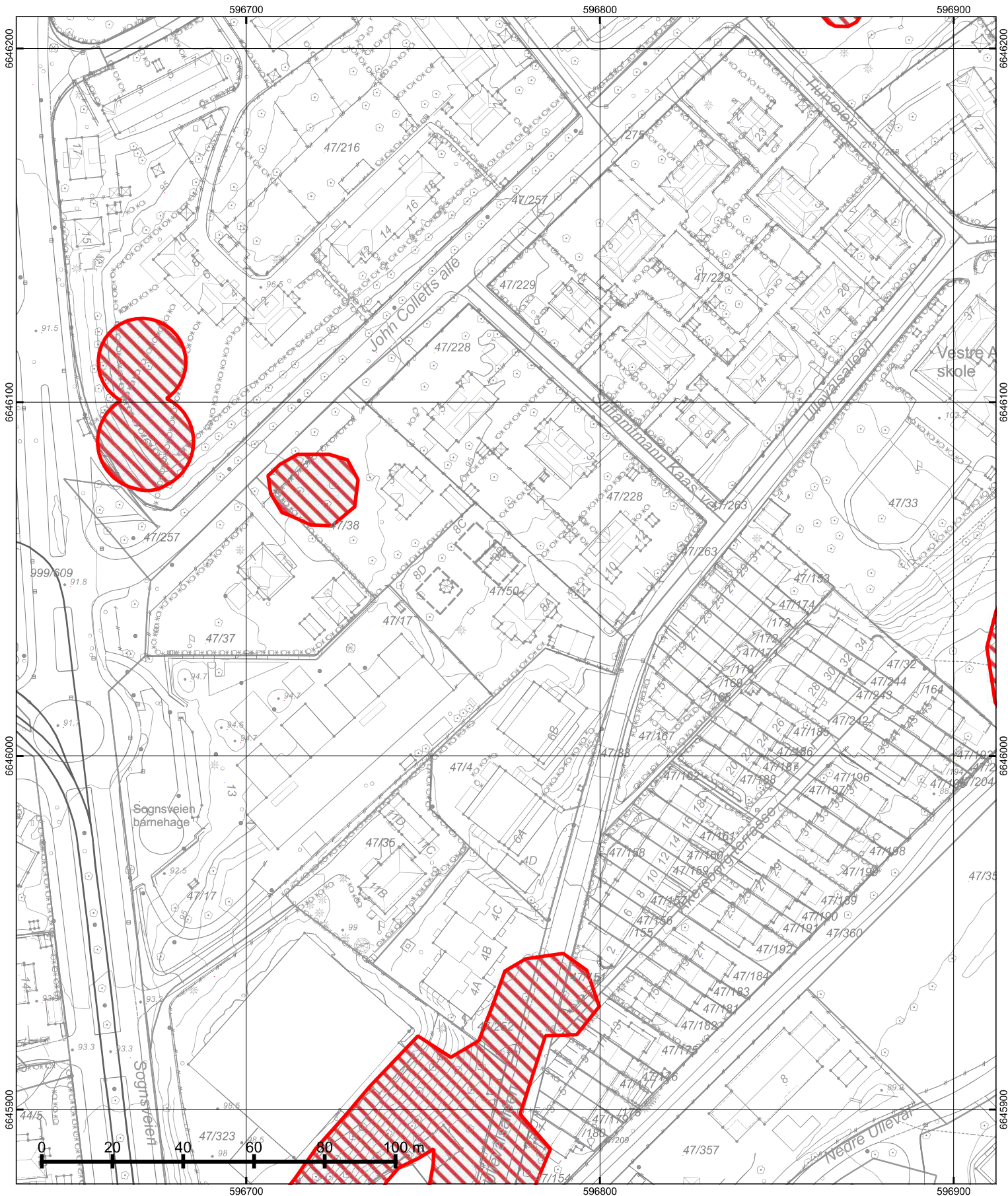
 RpSikringGrense

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Regulert senterlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.10.2023

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 230269/ 86479515

Adresse: ULLEVALSALLÉEN 8C

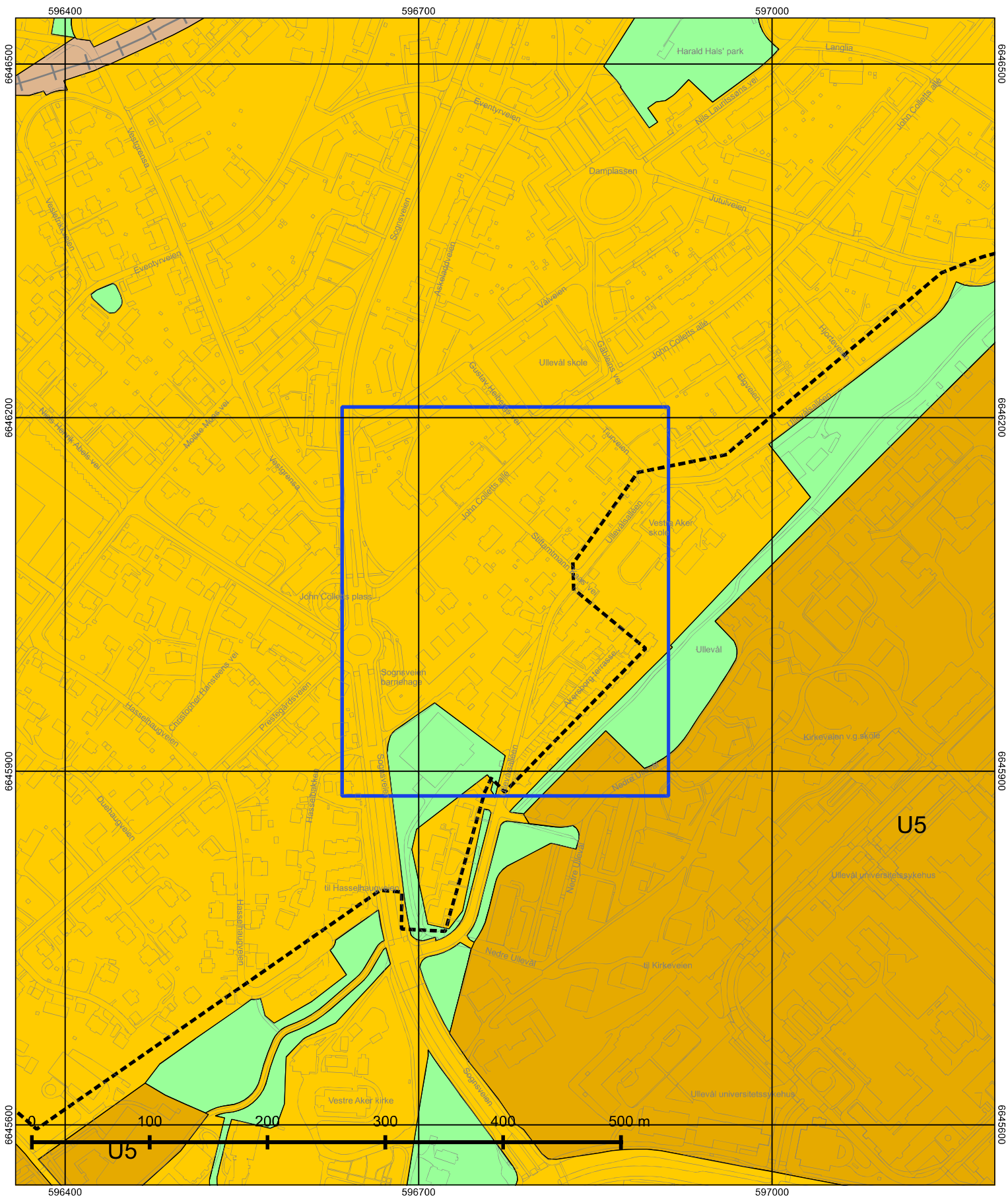
Gnr/Bnr: 47/50

Deres ref.: 40067/

WM120_43_3004126

Kommentar:

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



Oslo

Dato: 02.10.2023

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 230269/86479515

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126

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.

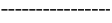
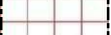
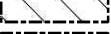
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



597000
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-2550

Reguleringsplan for ny avkjørsel fra John Colletts Plass til eiendommen Sognsveien 13.

S-2550 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.07.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198101670](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Viktor Wiese
ULLEVÅLSALLÉEN 8C

Dato: 02.10.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86479515
7430963

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.47 BNR. 50

Vi viser til bestilling av 20231002 for ULLEVÅLSALLÉEN 8C.

GNR. 47 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.08.1920.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1774 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



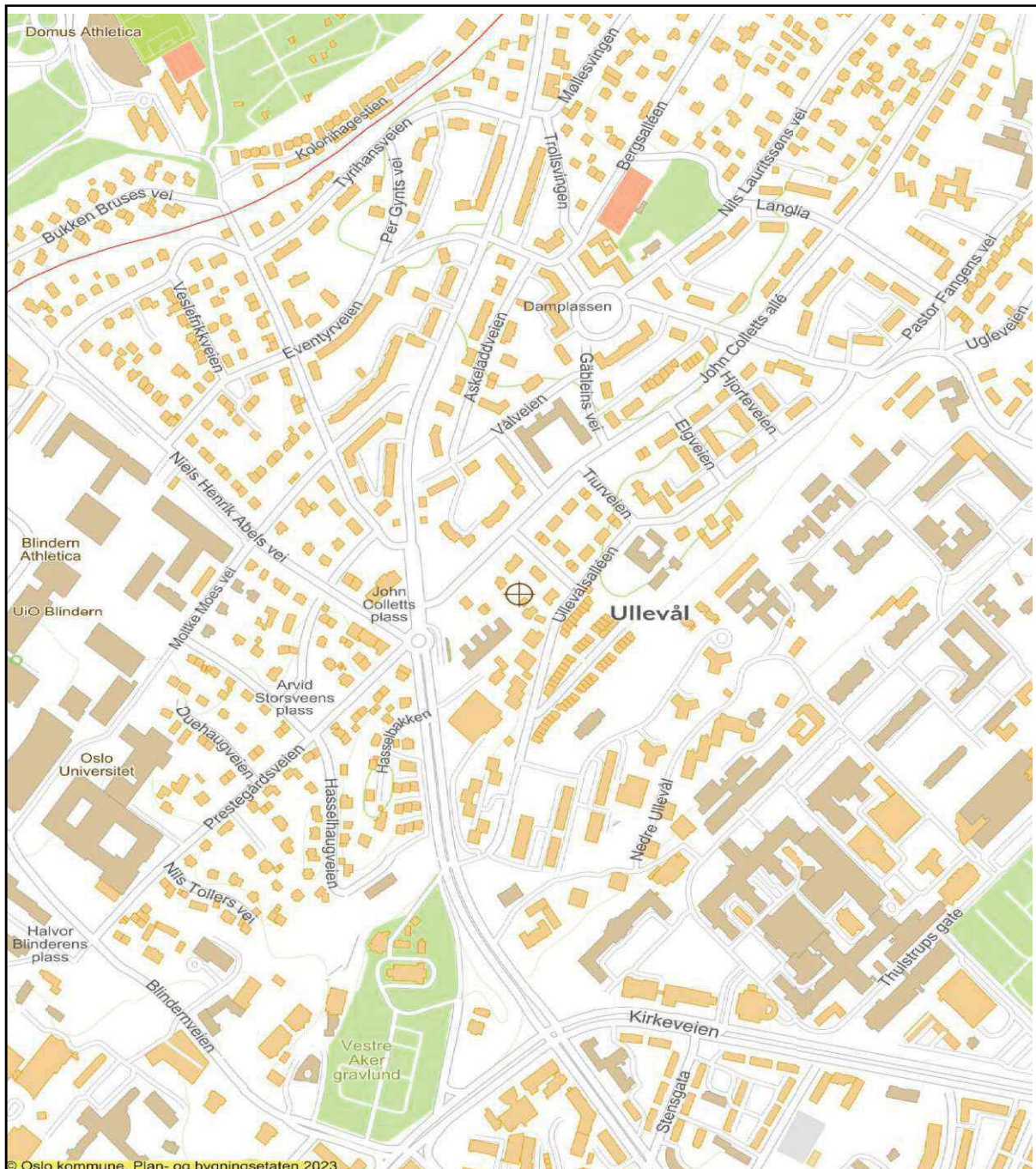
Oversiktskart

Adr.: Ullevålsalléen 8 C

Bydel : NORDRE AKER

Gnr bnr : 47 / 50

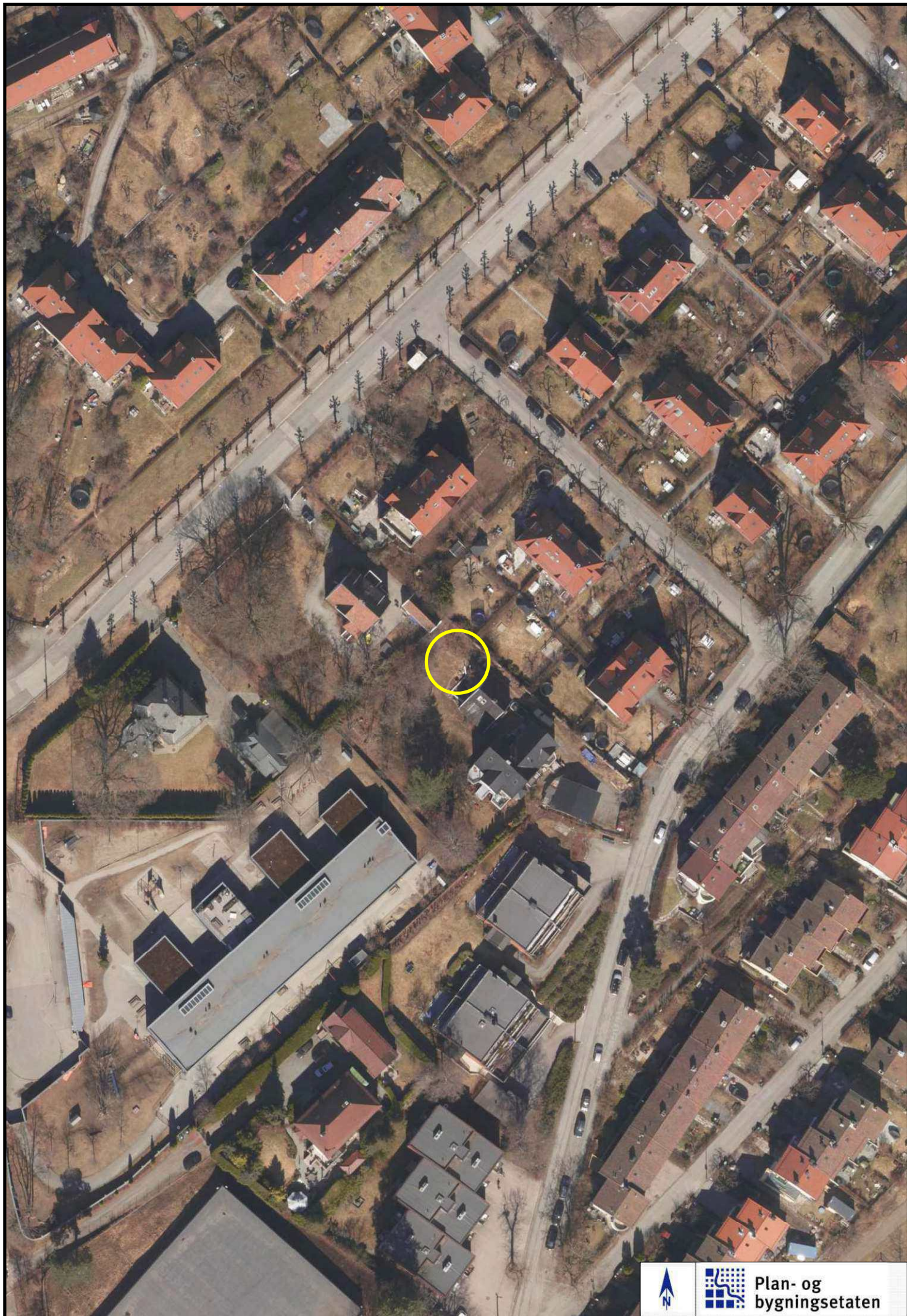
Skolekrets (2020/2021): ULLEVÅL



Dato: 02.10.2023

Målestokk 1: 7 500 (A4)





Plan- og
bygningsetaten



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Viktor Wiese
ULLEVÅLSALLÉEN 8C

Dato: 02.10.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86479515
7430963

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.47 BNR. 50

Vi viser til bestilling av 20231002 for ULLEVÅLSALLÉEN 8C.

GNR. 47 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.08.1920.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1774 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



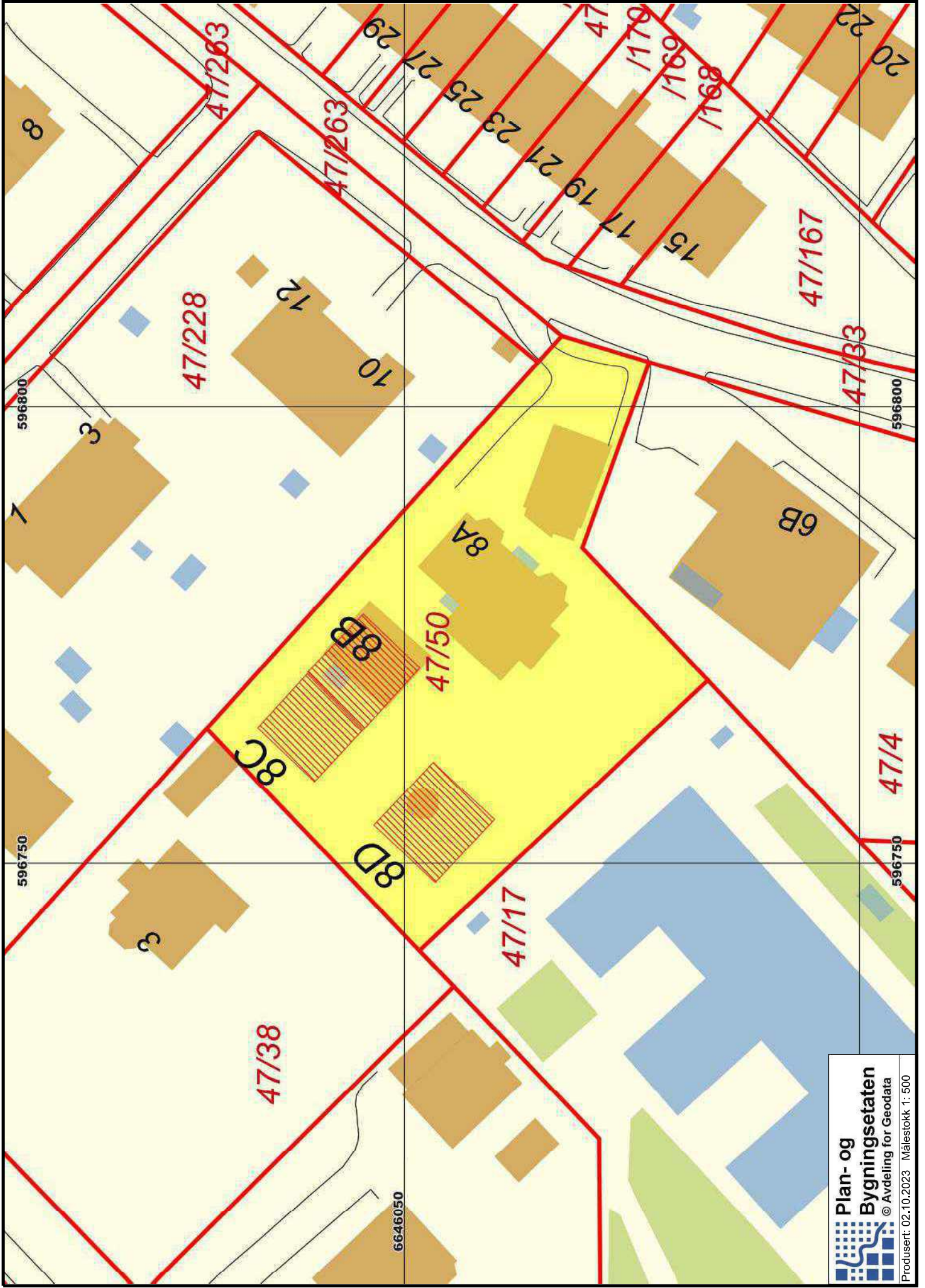
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



15th April 1921.

[illegible][illegible][illegible]

15-5 June 1921.

706

med hemmen til oparbejdelse af vi. Kristiania den 28/12/86.
Ole Holmström.

[illegible][illegible][illegible]

[illegible]

15th April 1921

[illegible]

liden om for herved selges skjøder min sundom gns. 47 bro. 50.
 Over en skyld 12 or af hr. meta tysker Karels skuden for en
 kjøresum af kr. 4000.- tre rum honer - over en skyld kon-
 fiant betalt. Kjøresum af tre rum honer en sundom hør
 ret af at ha skilleminger for vand en klok for brudet med
 de paa gns. 47 bro. 37 liggende hovedskilleminger: over en
 skilleming med en Grunde angul bethus skjøde paa
 denne sundom min med forpligtelse af at delta i om-
 kostningerne ved eftersyn, vedligehold og fornyelse af
 disse ledninger som: samme skjøde bestemt. Kjøperen
 af senere. Lære en sundom min har videre ret af at ha
 skilleming fra vand klok afkøpt det den paa gns. 47
 47 bro. 37, 38 liggende cyfri bank i overensstemmelse
 med en: angul bethus skjøde paa disse leiesdrømme
 min med forpligtelse af at delta i omkostningerne
 ved eftersyn, vedligehold og innovation af banken
 som: disse skjøde bestemt. Enen af den selge leies-
 drøm. h. s. minen ret af over gns. 47 bro. 17 Bakk

15^{de} April 1921.

at den sidste undersom herfter følge en tilhørende
gen med fuld underskrift, hvorfor jeg forbliver
ud eller loven. I tilhørende den februar 1921. j
kontrakt skrevet for Kr. 40. - forrest. Kr. 9 1/4.
være: Aker v/ P. M. Pedersen.

underskrift. Underskrift m. h. f. y. k. e. r. H. a. e. l. l. o. c.
1921

28. Skjøte. Underkvede entreprenør Joh. Thorsvalden erkjender
= herved ved kjøpekontrakt av 1 december 1920 at ha solgt
likesom jeg herved selger skjøter min eiendom gns. 47 bno. 50:
Aker av skyld 12 til til hr. meta fysiker Marcello Laugen for en
kjøpesum av kr. 4000.- fire tusen kroner - som er avig kon-
bank betalt. Kjøperen og senere eiere av eiendommen har
ret til at ha skilleledninger for vand og kloak forbiundet med
de paa gns. 47 bno. 37 liggende hovedskilleledninger i overens-
stemmelse med sin Grunde Engelbrethsens skjøte paa
denne eiendom men med forpliktelse til at delta i om-
kostningerne ved eftersyn, vedlikehold og fornyelse av
dise ledninger som i samme skjøte bestemt. Kjøperen
og senere eiere av eiendommen har videre ret til at ha
skilleledning fra vandkloak tilknyttet den paa gns. 47
47 bno. 37 og 38 liggende septik tank i overensstemmelse
med sin Engelbrethsens skjøter paa disse eiendommer
men med forpliktelse til at delta i omkostningene
ved eftersyn, vedlikehold og renovation av tanken
som i disse skjøter bestemt. Eieren av den solgte ei-
dom har ingen ret til mer over gns. 47 bno. 17 Bakkelid.

15^{de} April 1921.

J: skal den solgte eiendom herefter følge og Vilhoie M. Marcello
 Høiengen med fuld eiendomsret, hvorfor jeg forblir hans hjemmets-
 mand efter loven. Kristiania den 15^{de} April 1921. Joh. Thorvaldsen.
 Kjøpekontrakt stemplet for kr. 40. - forevist. Kv^d 9/4 1921. Hermed-
 skrevnen: Aker v/ P. M. Pedersen.

29 Pautobligation. Gudenskuone metafysiker Marcello Høiengen er-



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-23-0502 (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3313652/22557144
Bestilling: C3 2023-10-03 (6) 38

Dato
03.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
28469	105	3.5.2002	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	47	50	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Saksnr.:200000046

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 47/50, 47/263 og 47/322.

1. ATKOMSTVEI:

Gnr. 47 bnr. 322 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei (4 meter bred) fra Ullevålsalleen over gnr. 47 bnr. 263 og gnr. 47 bnr. 50 som vist med gul farge på kartbilaget.

2. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP :

Gnr. 47 bnr. 322 skal ha rett til å koble seg på stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i John Colletts alle som allerede ligger inne på gnr 47 bnr. 50.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som har felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer Bruksnummer
47 50, 263

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 47/263:

Oslo 29/1-02 *[Signature]*
Sted Dato Oslo kommune
Hjemmelshaver
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

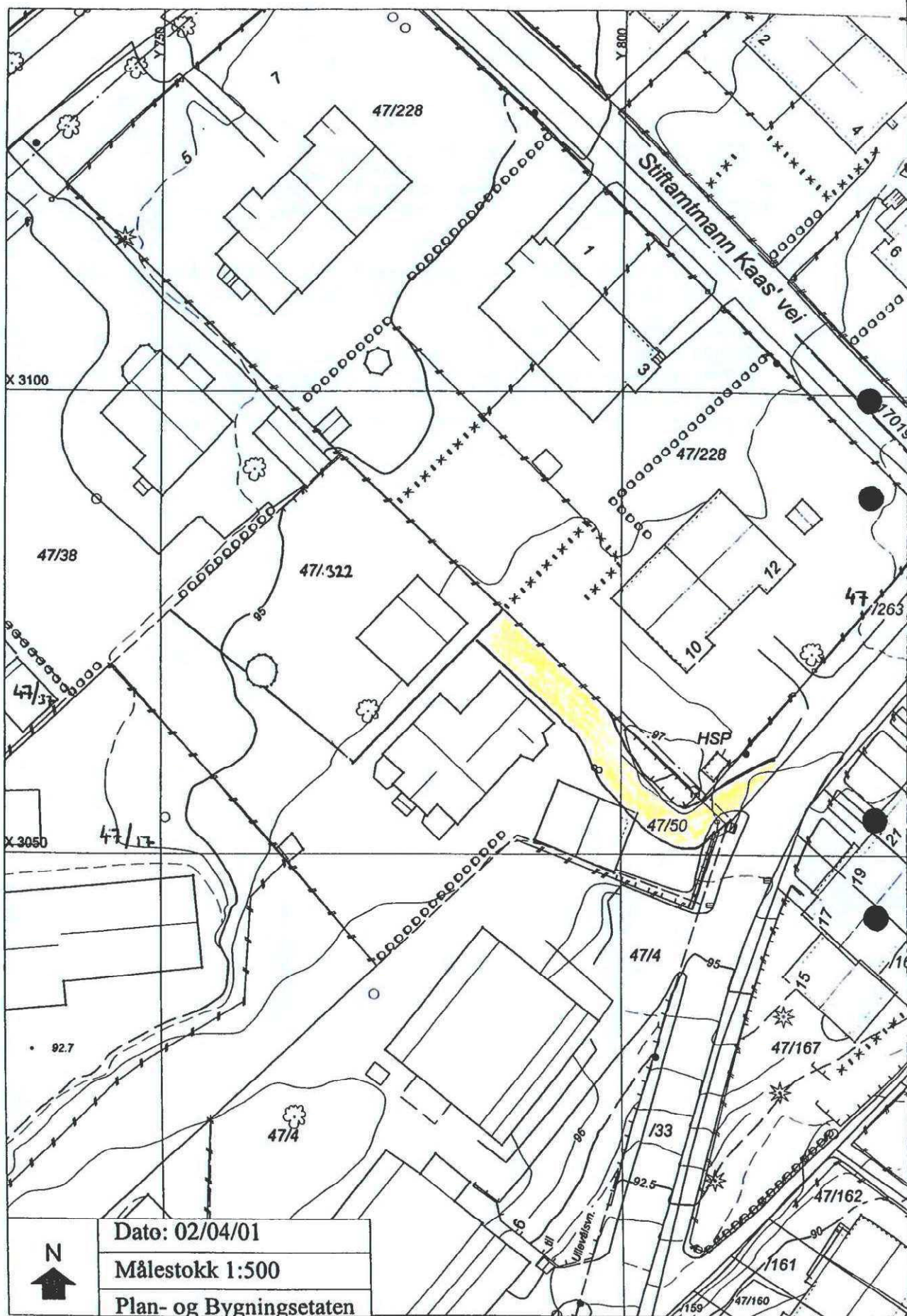
For eiend. 47/263:

CHRISTIAN SCHØYEN
[Signature] HARALD ASSEV
Sted Dato Oslo Høvebyselskap BRI.
Fester
Fødselsnr./org.nr. 948466856

For eiend. 47/50:

OSLO 26/4-02 *[Signature]* 21124436834
d Dato Astri Henrichs Ims
Hjemmelshaver
Fødselsnr./org.nr.





PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-23-0502 (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3313651/22557139
Bestilling: C3 2023-10-03 (6) 47

Dato
03.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8418	105	12.2.2001	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	47	50	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

**ERKLÆRING**

vedrørende

Byggeplass: ULLEVÅLSALLEEN 8

Eiendom: 47/50/0/0

Tiltakshaver: Astri Henrichs Ims

Adresse: Fagerborggata 48A, 0360 OSLO

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Tilbygg

Saksnr: 200008084

Eiendommen med g.nr 47 br.nr 50 er seksjonert ved at en parsell på 600 m2 er fradelt fra den opprinnelige tomten. Den nye parsellen har ikke fått eget g.nr/br.nr. pr.d.d.. Det er krav til plass for tre kjøretøyer på parsellen, ref reguleringsbestemmelsene.

Eier av eiendommen med gårdsnr. 47 og br.nr 50 forplikter seg og etterfølgende eiere/festere til, uten utgift for kommunen, å ha en oppstillingsplass for en bil tilhørende den fraskilte parsellen på eiendommen.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på g.nr.47 b.nr.50 og avgis med virkning også for senere eiere/festere.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Byutviklingskomiteen v/Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 12. 2. 2001


Eier/fester

21124436874

Doknr 8418 Tinglyst 12.02.2001 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-23-0502 (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3313653/22557149
Bestilling: C3 2023-10-03 (6) 45

Dato
03.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
570908	200	2.6.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	47	50	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613729127
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823 Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 925667102 Navn HAGEBYEN AS

Bruksenhe Adresse c/o Christian Kaas, Fridtjof Nansens vei 5B, 0369 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	47	50

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	47	50	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	50	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	47	50	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	50	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Plan- og
bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPİ

8.5.23



27.4.23



Søknad om seksjonering

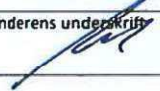
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG/48669548

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokat Einar Edin	920172717	edine@edin.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
P.B.3151 Elisenberg	0208	OSLO	92890000

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	47	50	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
925667102	Hagebyen AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37			49
2	B	1	B	14				26				38			50
3	B	1	B	15				27				39			51
4	B	1	B	16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 4				Nevner: 4											

Dato	Innsenderens underskrift
1/2-2023	

(*) Rettet opp etter muntale møtsøker, Einar Edin, 26.4.23, Kim

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

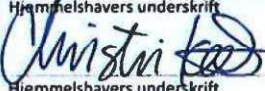
Dato

1/2-2023

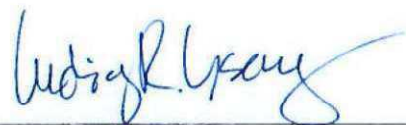
Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

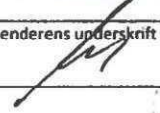
10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo 27/1-23	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Christian Kaas iht. firmaattest
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver Ja Hagebyen AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

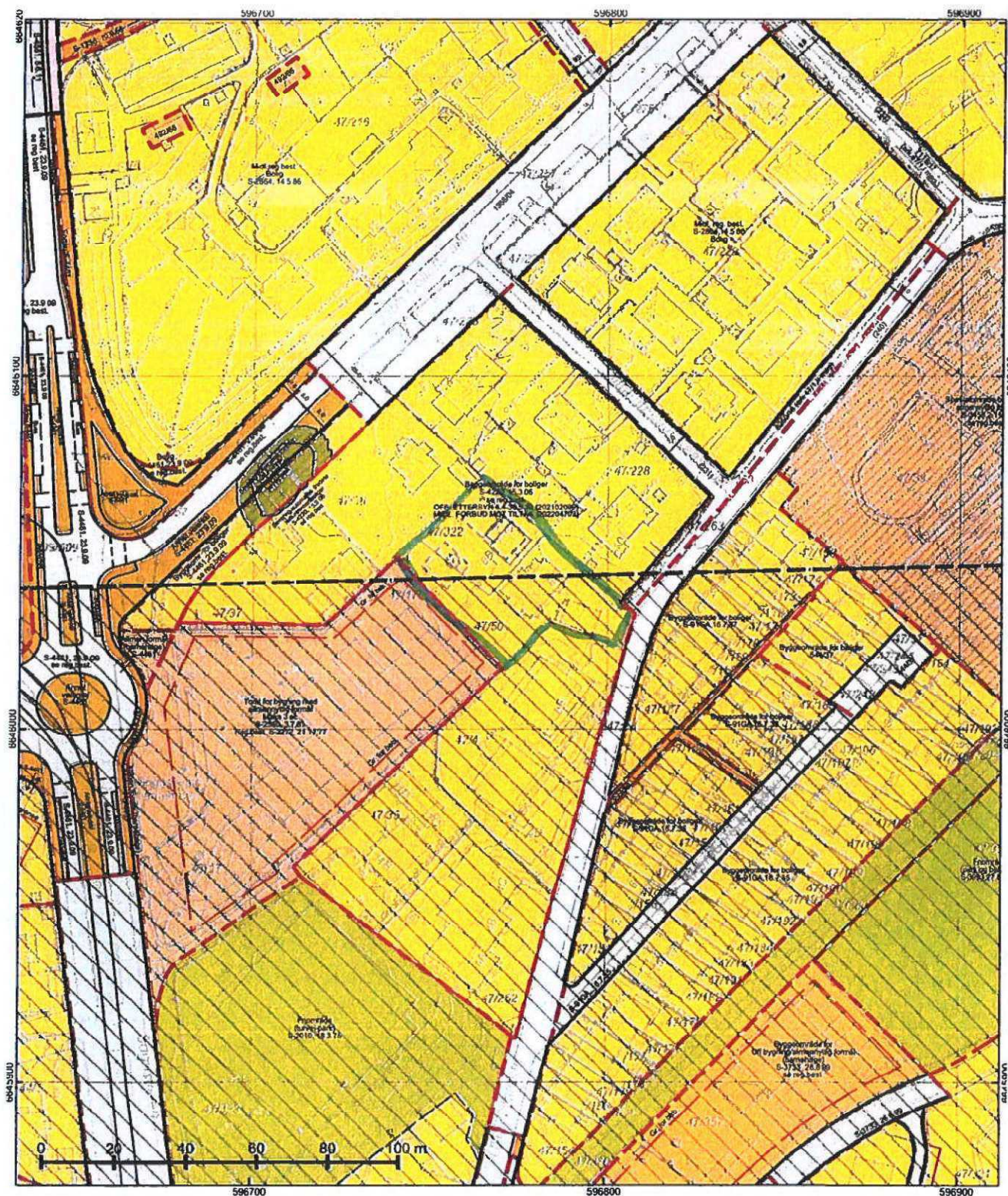
11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 47	Bruksnr. 50	Festenr.
Dato 4/5-23	Underskrift 	Stempel  Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Dato 1/2-2023	Innsenderens underskrift 
------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere: 4								Nevner = 4											

Dato: 1/2-2023 | Innsenderens underskrift: 



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

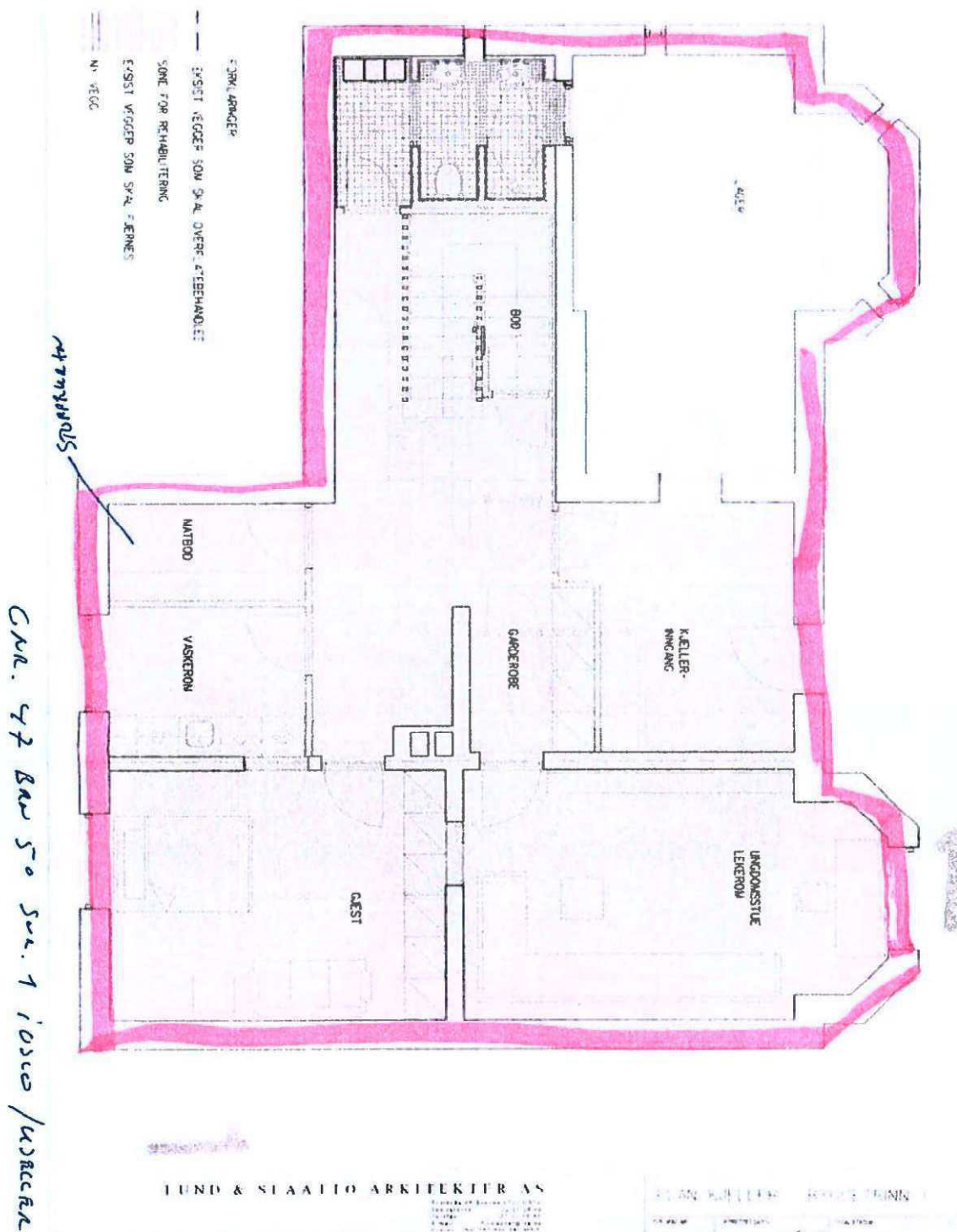
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo		Reguleringskart		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.	
Dato: 26.01.2023	Bruker: svgr Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan. Se reg best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1		Se tegnforklaring på eget ark	
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17					
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.					
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.					
PlottID/Best.nr: 229033/ 86463976		Deres ref.: 12064/ 12064ADEE01		VEDLEGG 1 AV 9 PLAN- OG BYGNINGSETATEN TEKNISK FAGAVDELING	
Adresse: ULLEVALSALLÉEN 8A		Kommentar:			
Gnr/Bnr: 47/50					

[illegible]

Chr. 42 Bar. 50
i o s c o

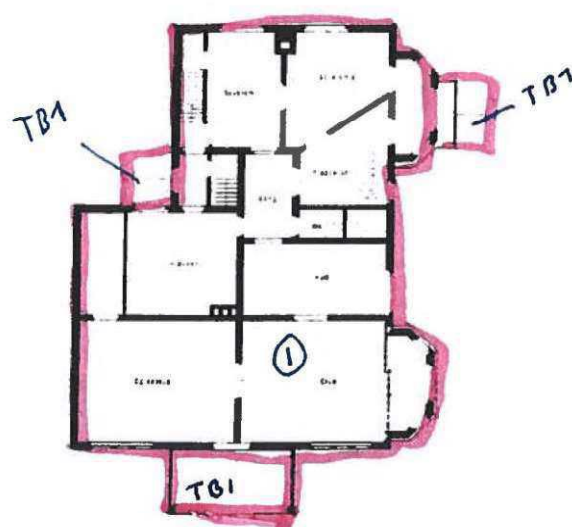
VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LUND & STAAHO ARCHITECTS AS

ULLEVALSALLÉEN 8, GNR 47/BNR 50
REHABILITERING HOVEDHUS

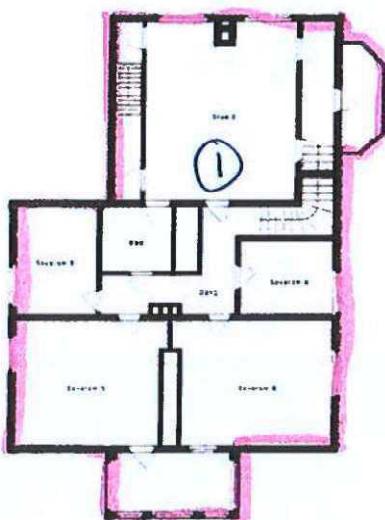
PLAN KJØKKEN		BOKS TRINN 1	
FOR VÅR	PROJEKTANT	UTVÆRDET	UTVÆRDET
BYGGER	BYGGER	UTVÆRDET	UTVÆRDET
PROJEKTERING	PROJEKTERING	UTVÆRDET	UTVÆRDET
VEDLEGG 13 AV 9		PLAN OG BYGNINGSSETATEN	
TEKNISK FAGAVDELING			

[illegible]

Gen. 47 Ben. 50, 1000

PLAN 7. ETZ.

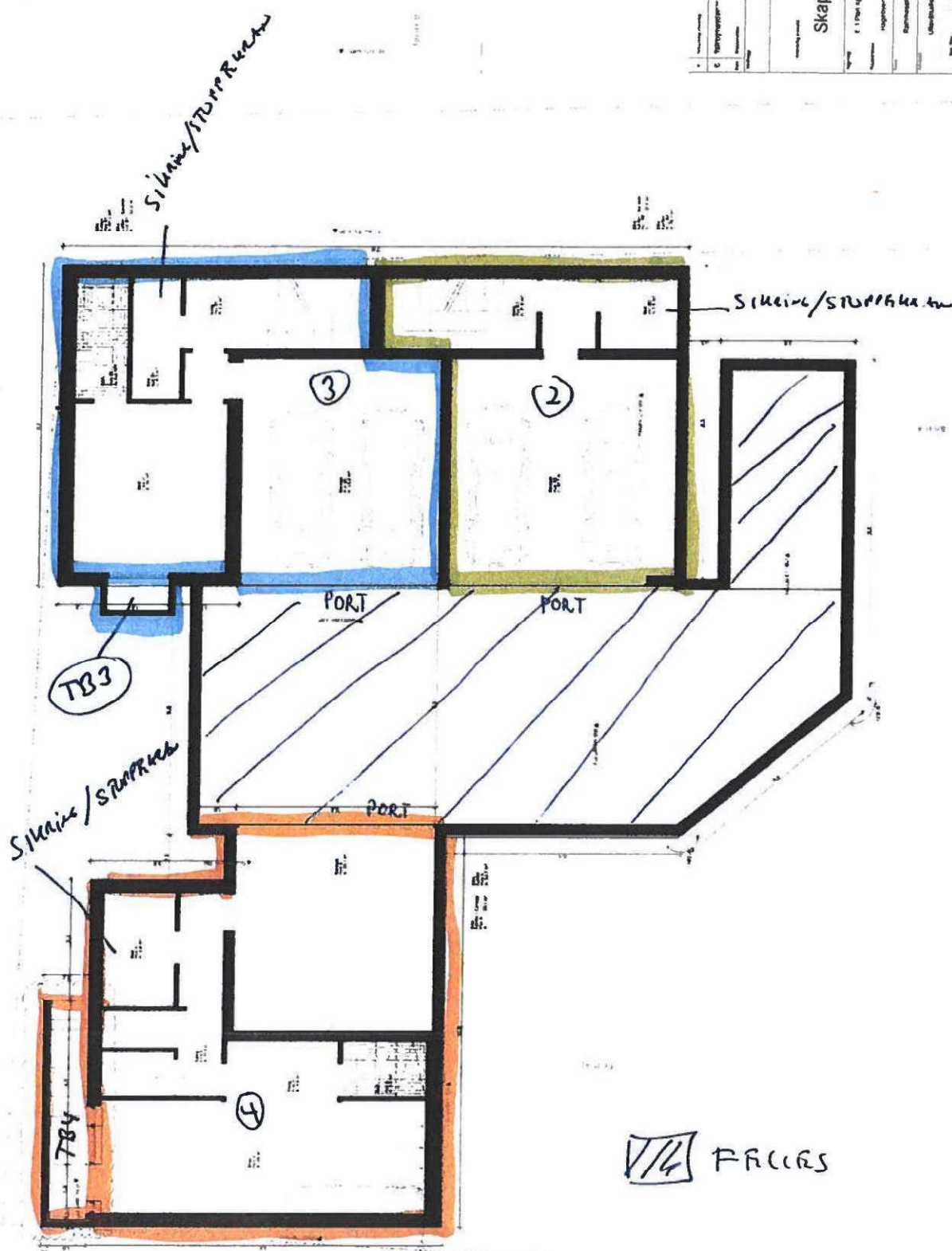
VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

[illegible]

См. 47 Вн. 50 10010

PLN 2. RTB.

VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

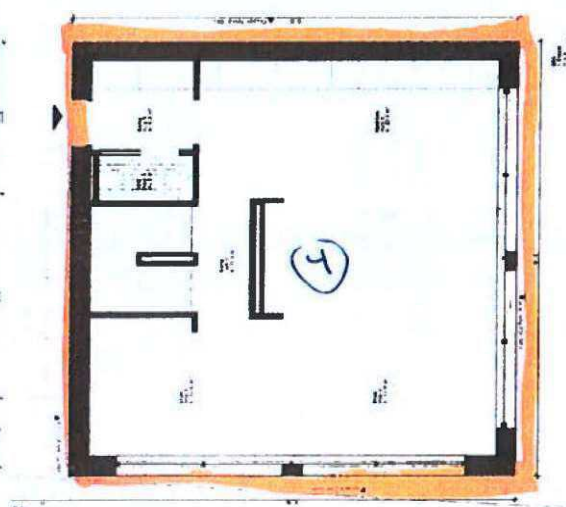
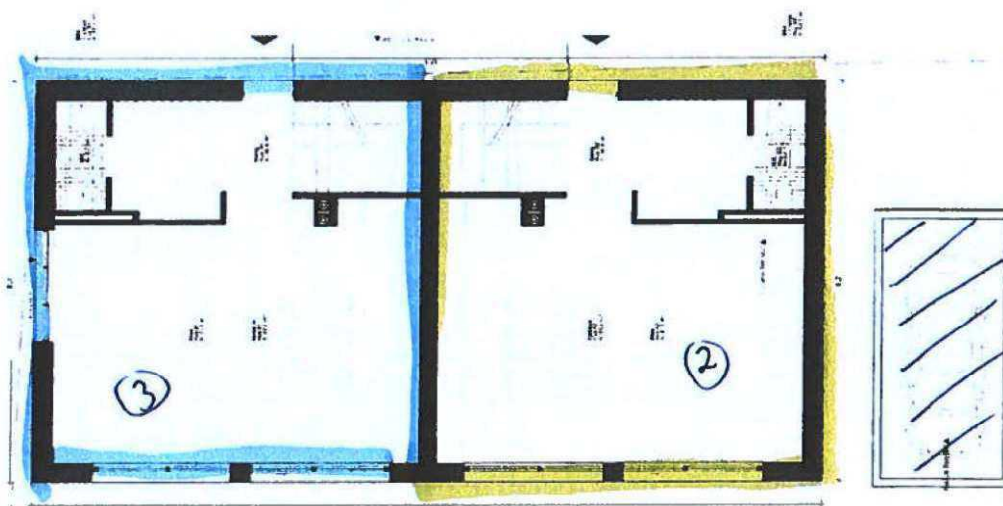
[illegible]

VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gar. 42 Ban. 50
1000

PLAN WORKING

Skapa	
Prosjekt	F 2 Plan 1 / Etage
Navn	Bygghuset AS
Prosjekt	Bygghuset AS
Utskrift	24.01.2023
Utskrift	40/50

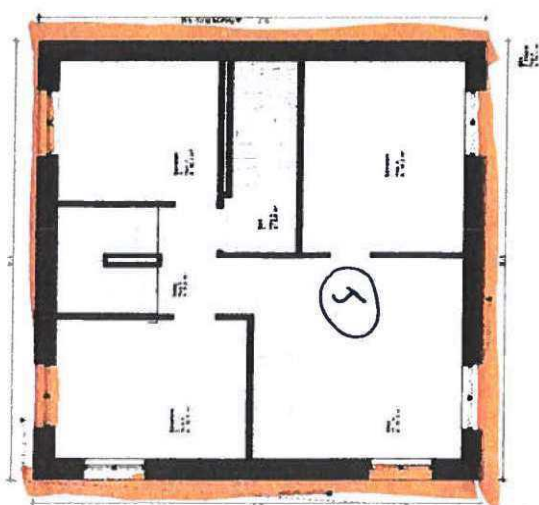
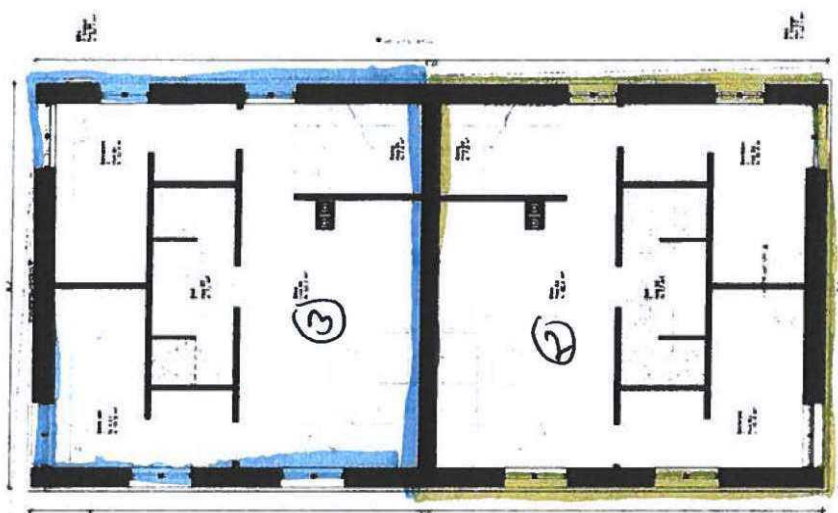


FRUKKJ

C.N. 42 BM. 50
i 0100

PLAN 7.87.

VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

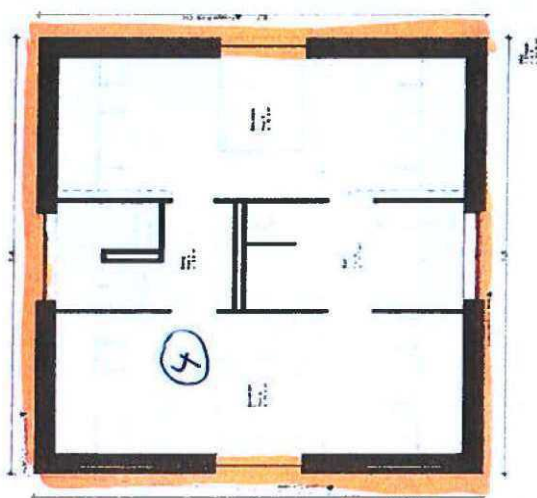
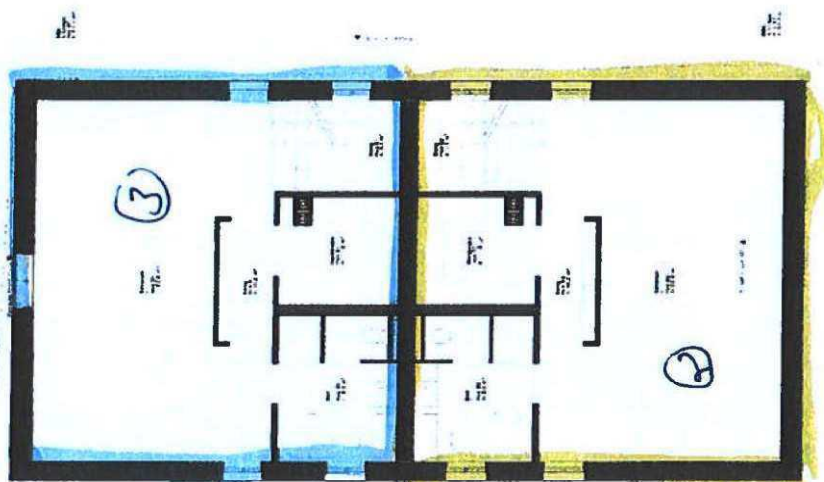
[illegible]

Can. 47 Br. 50
10200

PLAN 2. ETL

VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Skapa	
1. Plan 1. Etasje	
2. Plan 2. Etasje	
3. Plan 3. Etasje	
4. Plan 4. Etasje	
5. Plan 5. Etasje	
6. Plan 6. Etasje	
7. Plan 7. Etasje	
8. Plan 8. Etasje	
9. Plan 9. Etasje	
10. Plan 10. Etasje	
11. Plan 11. Etasje	
12. Plan 12. Etasje	
13. Plan 13. Etasje	
14. Plan 14. Etasje	
15. Plan 15. Etasje	
16. Plan 16. Etasje	
17. Plan 17. Etasje	
18. Plan 18. Etasje	
19. Plan 19. Etasje	
20. Plan 20. Etasje	



Gnr. 47 Bnr. 50
10100
Plan 3. Rtc.

VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-23-0502 (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3313650/22557134
Bestilling: C3 2023-10-03 (6) 42

Dato
03.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
29233	105	24.5.2000	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	47	50	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing


Doknr 29233 Tinglyst 24.05.2000 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING



Vedrørende gnr 47 bnr 50 Ullevålsalleen 8

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens § 7, i vedtak av 12.05.2000 i forbindelse med utskillelse/ bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

Ullevålsalleen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring. På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.
3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.
4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensning fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomsserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

_____, den ____ 19____

Fødselsnr.

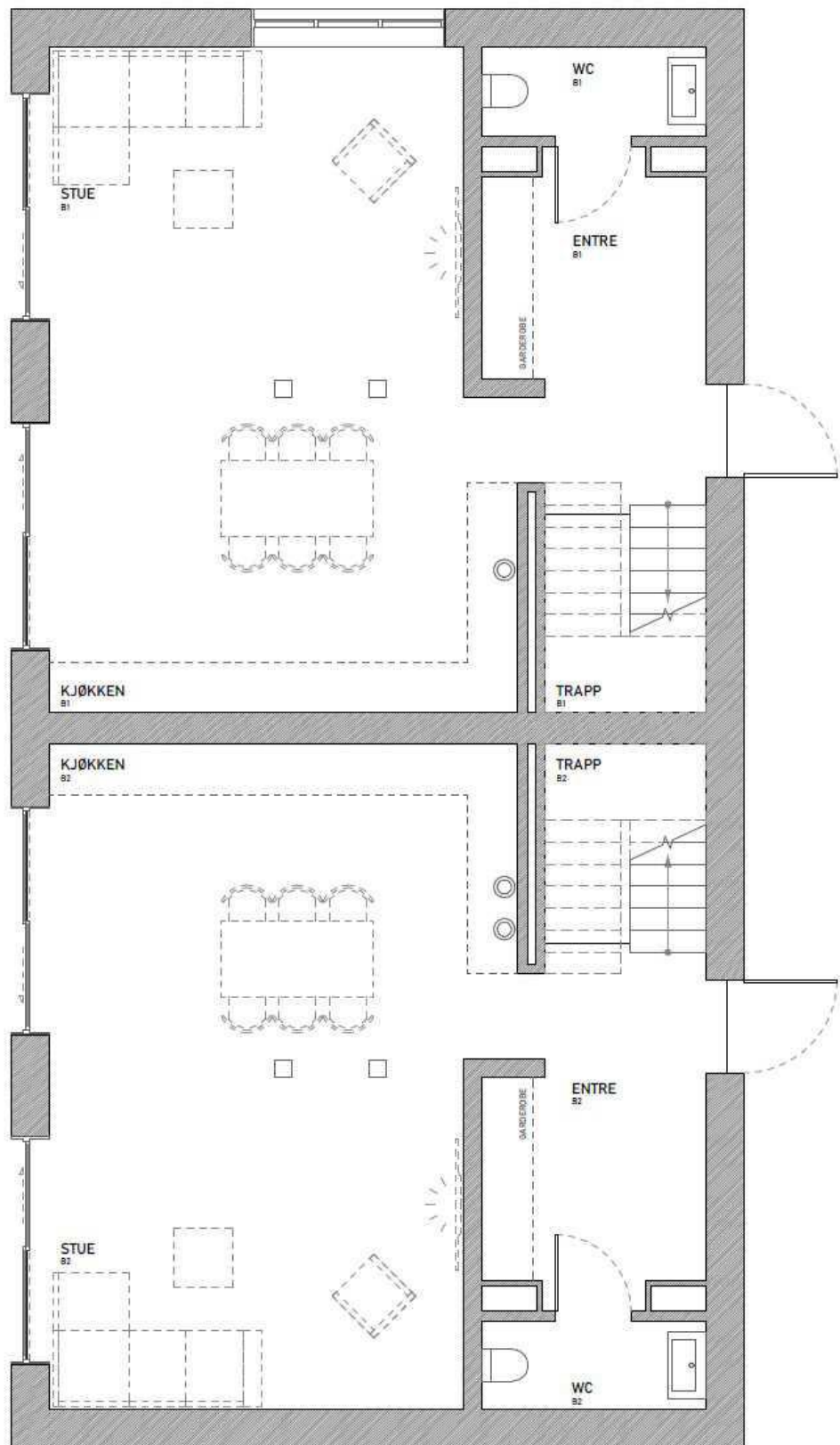
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

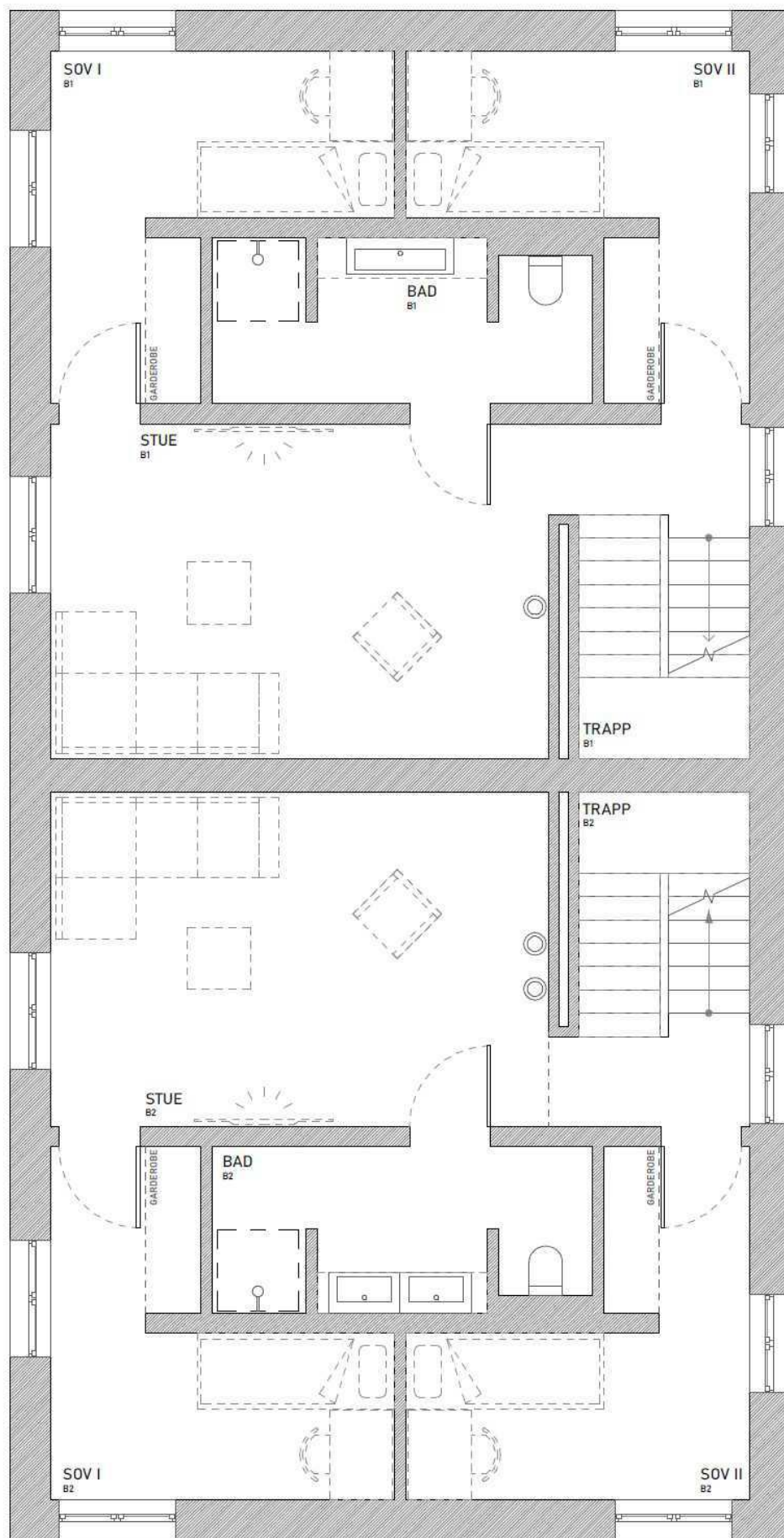
Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

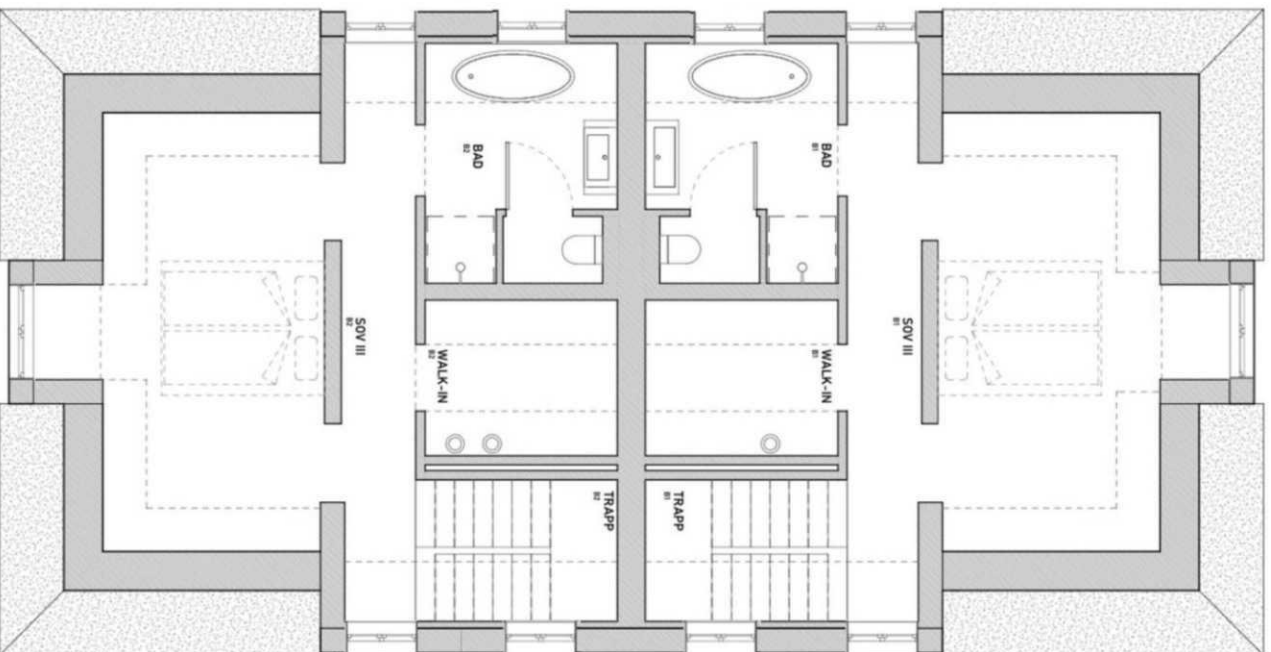
Oslo, den 24/5 2000

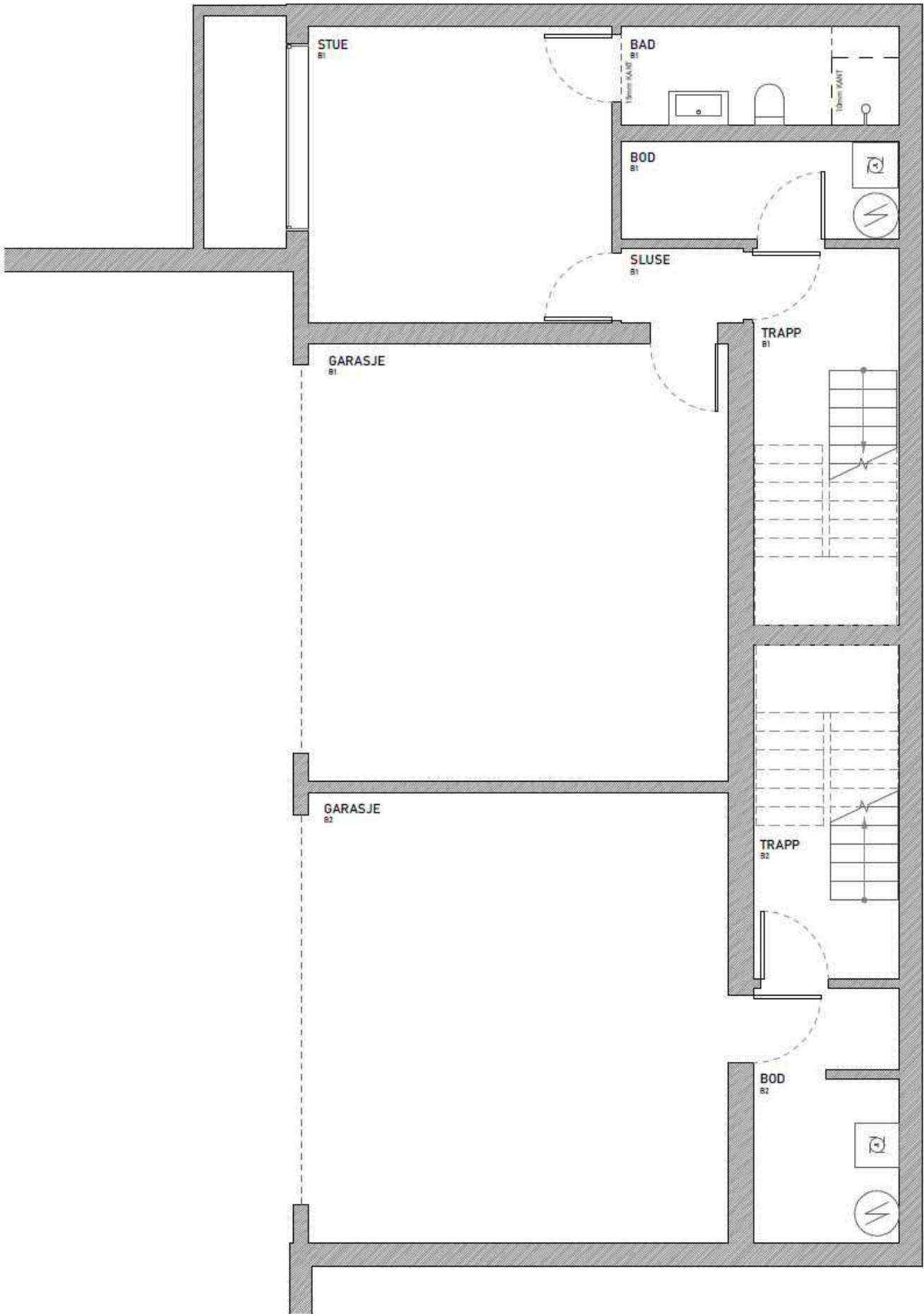
Asbjørn Hennichs Juss
Fødselsnr.

2	1	1	2	4	4	3	6	8	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---









**Byggsikkerhetsgaranti §12, Bustadoppføringslova****Utførelsestid No 28605 Reklamasjonstid No 28606**

Selvskyldnergarantien (garantien) gjelder for utbygger/entreprenørs kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger, i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Dette ifølge Bustadsoppføringslova § 12.

Garantist kan tre inn i garanti-debitors krav og ovenfor sikret part fremme de samme innvendinger til kravet som entreprenøren har fremmet eller kan fremme.

Garantisten:

Garantier i henhold til denne avtalen utstedes av Atlas Garanti AS på vegne av Fortegra Belgium Insurance Company NV.

Fortegra Belgium Insurance Company NV er et forsikringsselskap autorisert under kode 3251 og regulert av National Bank of Belgium, registrert i Crossroads Bank of Enterprises under organisasjonsnummer 1007742896 (RPR Brussel). Registrert kontor: Bastion Tower, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussel, Belgia. Bankkontonummer BE69 6530 1902 3478.

Kontraktsreferanse: Bolig B1 - Ullevålsalléen 8 (159-23-0502)**Dato for signert kontrakt:** 04/11/2025**Beneficiant:**

Jonas Tryti	F.nr.	05/12/1988
Marielle Mortensdatter	F.nr.	24/05/1990

Garanti debitor:

Hagebyen AS Fridtjof Nansens vei 5 B 0369 Oslo	Org.no.	925667102
--	---------	-----------

Kontraktsforpliktelse:

Kontraktssum: NOK 25 900 000

Prosjektnavn: Ullevålsalléen 8

Prosjektadresse: Ullevålsalléen 8, 0852 Oslo

Entreprisebeskrivelse: Gnr. 47, bnr. 50 i Oslo kommune.

Garantien omfatter	Maximum dekning (NOK)	Varighet
Utførelsestid 3%	777 000	23/02/2026 - 30/06/2027
Reklamasjonstid 5%	1 295 000	01/07/2027 - 30/06/2032



Ovennevnte tidsrom er indikativt og for garantistens formål. Garantien er utstedt i overensstemmelse med bustadoppføringslova §12.

Garanti omfang:

Garantien gjelder fra datoen angitt over frem til oppgitt overleveringsdato, eventuelt frem til førtidig overlevering av kontraktsarbeidet. Krav må fremsettes innenfor de tidsfrister som kontrakten angir, og innenfor garantiens varighet. Garantisten har rett til, men er ikke forpliktet til, å tre inn i garantidebitors krav, inkludert å rette motkrav mot sikret part eller mot garanti-debitors konkursbo.

Avgrensning av dekning relatert til sanksjoner, herunder juridiske og regulatoriske begrensninger:

Garantisten (Fortegra Belgium insurance Company NV) skal ikke anses å opprettholde sin garantidekning og skal ikke foreta noen utbetaling, herunder ikke betale for eller levere tjenester eller goder i møte med krav, i den grad leveranse av slik dekning, utbetaling eller leveranse av tjenester eller goder vil kunne bringe garantisten i konflikt med sanksjoner, forbud eller begrensninger definert av FNresolusjoner, eller andre økonomiske eller handelsrelaterte sanksjoner, lover eller forskrifter, uansett jurisdiksjon, som vedrører Garantisten og dennes virksomhet.

Garantiperiode/Reklamasjonsperiode:

Reklamasjonsperioden gjelder i 5 år etter overtakelse av kontraktsarbeidet/objekt.

Melding om krav:

Melding om krav under garantien sendes til Sedgwick Norge AS (på vegne av garantisten).

Oppgjør av krav:

Oppgjør/erstatning under garantien utføres av Sedgwick Norge AS (på vegne av garantisten).

Dokumentasjon av krav:

Krav i henhold til garantien må gjøres skriftlig til Sedgwick Norge AS. En kopi av skriftlig varsel til utbygger/entreprenør om å utbedre forholdet må sendes, samt annen nødvendig dokumentasjon som viser til at utbygger/entreprenør har brutt sine kontraktsmessige forpliktelser.

Tvist og lovvalg:

Tvister vedrørende garantien hører under eiendommens vernetting og skal løses iht garantien som er underlagt norsk lov. Søksmålet om garantien må rettes mot Fortegra Belgium insurance Company NV, ved selskapets norske agent, Atlas Garanti AS.

Fremme krav:

- Navn: Sedgwick Norway AS
- Adresse: Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, Norge
- E-post: NO-SED-ansvarskade@sedgwick.com
- Telefon: [+47 64 80 80 72](tel:+4764808072)

Hvis du ønsker å klage på garantien eller tjenesten vi tilbyr, kan du kontakte:

- Navn: Atlas Garanti AS
- Adresse: Klingenberggata 7A, 0161 Oslo
- E-post: claims@atlasgaranti.no
- Telefon: [+47 48 20 36 60](tel:+4748203660)

Hvis du derimot ønsker å klage på resultatet av reklamasjonen, kan du kontakte:



Navn: Sedgwick Norway AS
Adresse: Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, Norge
E-post: NO-SED-ansvarskade@sedgwick.com
Telefon: [+47 64 80 80 72](tel:+4764808072)

Alle klager vil bli besvart raskt. En bekreftelse på mottak vil bli sendt innen tre virkedager sammen med en kort forklaring av prosedyren, med mindre et fyllestgjørende svar gis innen én uke.

Sedgwick Norway AS eller Atlas Garanti AS vil bestrebe seg på å sende et svar på klagen innen to uker.

Sedgwick Norway AS eller Atlas Garanti AS garanterer et endelig svar innen én måned. Hvis dette ikke er mulig, vil de angi fristen for når et endelig svar kan forventes.

Hvis du ikke er fornøyd med håndteringen av klagen din eller med det endelige svaret som er gitt, vil du bli informert om muligheten for å kontakte Finansklagenemnda ved å bruke følgende opplysninger:

Finansklagenemnda, P.B. 53 Skøyen, 0212 Oslo, Tlf: [23131960](tel:23131960), E-post: post@finkn.no.

Alternativt kan du kontakte forsikringsombudsmannen i Belgia, Square De Meeus 35, 1000 Brussel, tlf.: [+32 2 547 58 71](tel:+3225475871), www.ombudsman.as

Din rett til å ta rettslige skritt vil ikke være begrenset av bruk av noen av klagemulighetene nevnt ovenfor.

Garantien er gyldig og juridisk bindende først når den er signert av Atlas Garanti AS

Oslo, 23/02/2026

For Atlas Garanti AS:

Rolf Granhaug
CEO



Forskuddsgaranti §47, etter Bustadoppføringslova

No. 28607

Selvskyldnergarantien gjelder retten til å motta tilbakebetaling på innbetalt forskudd knyttet til entreprenørs brudd på kontraktsmessige forpliktelser i henhold til avtale om kjøp av eiendom som angitt under, herunder for sen betaling og inkassokostnader, frem til datoen for ferdigstillelse av entreprisen i henhold til Bustadoppføringslova §47.

Garantist kan tre inn i garanti-debitors krav og ovenfor sikret part fremme de samme innvendinger til kravet som entreprenøren har fremmet eller kan fremme.

Garantisten:

Garantier i henhold til denne avtalen utstedes av Atlas Garanti AS på vegne av Fortegra Belgium Insurance Company NV.

Fortegra Belgium Insurance Company NV er et forsikringsselskap autorisert under kode 3251 og regulert av National Bank of Belgium, registrert i Crossroads Bank of Enterprises under organisasjonsnummer 1007742896 (RPR Brussel). Registrert kontor: Bastion Tower, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussel, Belgia.
Bankkontonummer BE69 6530 1902 3478

Kontraktsreferanse: Bolig B1 - Ullevålsalléen 8 (159-23-0502)

Dato for signert kontrakt: 04/11/2025

Beneficiant:

Jonas Tryti	Fødselsdato:	05/12/1988
Marielle Mortensdatter	Fødselsdato:	24/05/1990

Garanti debitor:

Hagebyen AS Fridtjof Nansens vei 5 B 0369 Oslo	Org.no.	925667102
--	---------	-----------

Kontraktsforpliktelse:

Kontraktssum: NOK 25 900 000

Prosjektnavn: Ullevålsalléen 8

Prosjektadresse: Ullevålsalléen 8, 0852 Oslo

Entreprisebeskrivelse: Gnr. 47, bnr. 50 i Oslo kommune.

Garantien omfatter	Maximum dekning (NOK)	Varighet
Forskuddsbetaling 10%	2 590 000	23/02/2026 - 30/06/2027



ennevnte tidsrom er indikativt og for garantistens formål. Garantien er utstedt i overensstemmelse med bustadoppføringslova §47.

Garanti omfang:

Garantien gjelder fra datoen angitt over frem til overleveringsdato eller hjemmelsoverføring. Krav må fremsettes innenfor de tidsfrister som kontrakten angir, og innenfor garantiens varighet. Garantisten har rett til, men er ikke forpliktet til, å tre inn i garanti-debitors krav, inkludert å rette motkrav mot sikret part eller mot garant-debitors konkursbo.

Avgrensning av dekning relatert til sanksjoner, herunder juridiske og regulatoriske begrensninger:

Garantisten (Fortegra Belgium Insurance Company NV) skal ikke anses å opprettholde sin garantidekning og skal ikke foreta noen utbetaling, herunder ikke betale for eller levere tjenester eller goder i møte med krav, i den grad leveranse av slik dekning, utbetaling eller leveranse av tjenester eller goder vil kunne bringe garantisten i konflikt med sanksjoner, forbud eller begrensninger definert av FN-resolusjoner, eller andre økonomiske eller handelsrelaterte sanksjoner, lover eller forskrifter, uansett jurisdiksjon, som vedrører Garantisten og dennes virksomhet.

Melding om krav:

Melding om krav under garantien sendes til Sedgwick Norge AS (på vegne av garantisten).

Oppgjør av krav:

Oppgjør/erstatning under garantien utføres av Sedgwick Norge AS (på vegne av garantisten).

Dokumentasjon av krav:

Krav i henhold til garantien må gjøres skriftlig til Sedgwick Norge AS. En kopi av skriftlig varsel til utbygger/entreprenør om å utbedre forholdet må sendes, samt annen nødvendig dokumentasjon som viser til at utbygger/entreprenør har brutt sine kontraktsmessige forpliktelser.

Twist og lovvalg:

Twister vedrørende garantien hører under eiendommens verneting og skal løses iht garantien som er underlagt norsk lov. Søksmålet om garantien må rettes mot Fortegra Belgium insurance Company NV, ved selskapets norske agent, Atlas Garanti AS.

Fremme krav:

- Navn: Sedgwick Norway AS
- Adresse: Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, Norge
- E-post: NO-SED-ansvarskade@sedgwick.com
- Telefon: [+47 64 80 80 72](tel:+4764808072)

Hvis du ønsker å klage på garantien eller tjenesten vi tilbyr, kan du kontakte:

- Navn: Atlas Garanti AS
- Adresse: Klingenberggata 7A, 0161 Oslo
- E-post: claims@atlasgaranti.no
- Telefon: [+47 48 20 36 60](tel:+4748203660)

Hvis du derimot ønsker å klage på resultatet av reklamasjonen, kan du kontakte:

Navn: Sedgwick Norway AS
Adresse: Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, Norge
E-post: NO-SED-ansvarskade@sedgwick.com
Telefon: [+47 64 80 80 72](tel:+4764808072)



Alle klager vil bli besvart raskt. En bekreftelse på mottak vil bli sendt innen tre virkedager sammen med en kort forklaring av prosedyren, med mindre et fyllestgjørende svar gis innen én uke.

Sedgwick Norway AS eller Atlas Garanti AS vil bestrebe seg på å sende et svar på klagen innen to uker.

Sedgwick Norway AS eller Atlas Garanti AS garanterer et endelig svar innen én måned. Hvis dette ikke er mulig, vil de angi fristen for når et endelig svar kan forventes.

Hvis du ikke er fornøyd med håndteringen av klagen din eller med det endelige svaret som er gitt, vil du bli informert om muligheten for å kontakte Finansklagenemnda ved å bruke følgende opplysninger:

Finansklagenemnda, P.B. 53 Skøyen, 0212 Oslo, Tlf: [23131960](tel:23131960), E-post: post@finkn.no.

Alternativt kan du kontakte forsikringsombudsmannen i Belgia, Square De Meeus 35, 1000 Brussel, tlf.: [+32 2 547 58 71](tel:+3225475871), www.ombudsman.as

Din rett til å ta rettslige skritt vil ikke være begrenset av bruk av noen av klagemulighetene nevnt ovenfor.

Garantien er gyldig og juridisk bindende først når den er signert av Atlas Garanti AS

Oslo, 23/02/2026

For Atlas Garanti AS:

Rolf Granhaug
CEO

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Ullevålsalléen 8 C, 0852 Oslo
Gnr. 47, Bnr. 50, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

159260466

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Viktor Wiese

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 936 12 770

E-post:

viktor.wiese@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-