

Nº 68

Av BoMer

Nº 68

Thorvald Meyers gate
Grünerløkka



Dette er en illustrasjon, avvik kan forekomme.

7

Velkommen

19

Beliggenhet
Grünerløkka

54

Arkitekten

58

Utomhus
Bakgården

24

Kart
Nabolaget

31

Inne
Leilighetene

61

Etasjeplan
Plantegninger

83

Vedlegg
Romskjema

36

Stilvalg og tilvalg

53

Ute
Bygården

119

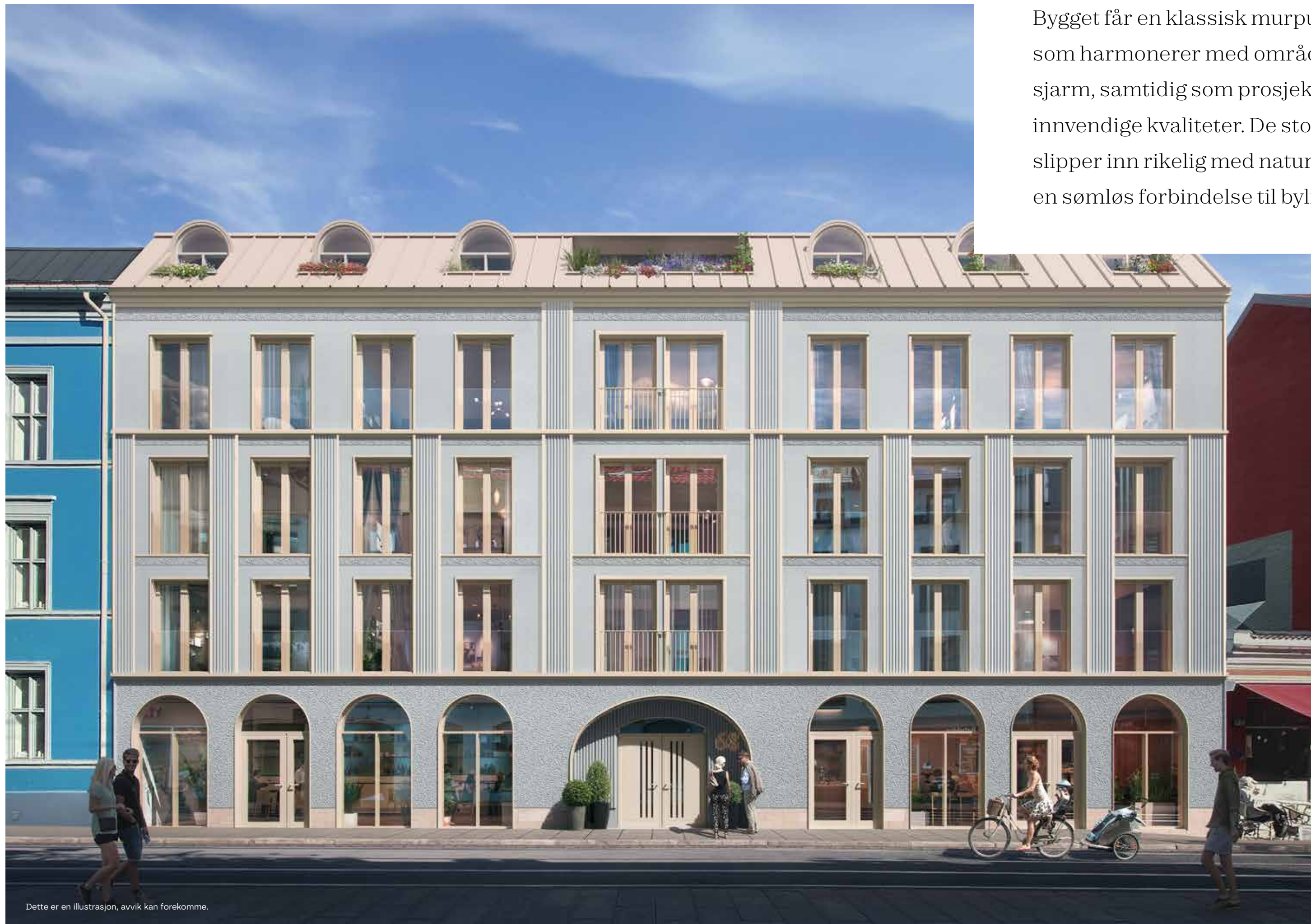
Prosjekt av BoMer

120

Kontakt



Bo midt på
Grünerløkka, i
Thorvald Meyers gate.
Velg blant 18 leiligheter
som kombinerer
tidløs eleganse med
moderne komfort.
Et unikt boligprosjekt
av BoMer.



Dette er en illustrasjon, avvik kan forekomme.

Bygget får en klassisk murpusset fasade som harmonerer med områdets historiske sjarm, samtidig som prosjektet har gode innvendige kvaliteter. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en sømløs forbindelse til bylivet.





12



13

Dette er en illustrasjon, avvik kan forekomme.



14

15



Beliggenhet





Grünerløkka

Urban sjarm

Thorvald Meyers gate – en pulserende hovedåre kjent for sitt mangfoldige tilbud og livlige atmosfære. Her møtes kreativitet og energi i et utvalg av butikker, kaféer, restauranter og barer. Gaten er en spennende blanding av det urbane og moderne, hvor vintagebutikker og nisjeforretninger står side om side med velkjente merkevarekjeder. De mange uteserveringene, populære blant både lokale og besøkende, gjør gaten til et sosialt knutepunkt gjennom hele året.

Grünerløkkas karakteristiske arkitektur tilfører området en egen sjarm. De vakre bygårdene, som spenner over ulike tidsepoker, gir historisk dybde og speiler bydelens rike kulturelle arv. Rundt Thorvald Meyers gate finner man også flere grønne oaser, som Olaf Ryes plass og Sofienbergparken – populære steder for alle som ønsker et rolig avbrekk fra byens puls.

Med trikkelinjene 18, 15 og 12 praktisk talt rett utenfor døren, er det enkelt å bevege seg gjennom byen. I tillegg stopper 30-bussen ved Herslebs gate, med forbindelse fra Nydalen til Bygdøy.



Nabolaget

Restauranter & Barer

- Jimmy's – intim vinbar:** Leirfallsgata 6, 4-5 min.
- Le Benjamin Bar & Bistro:** Søndre gate 6, 12 min.
- Nedre Løkka Cocktailbar:** Thorvald Meyers gate 89, 6-7 min.
- Trattoria Popolare – restaurant:** Trondheimsveien 2, Schouskvartalet, 10-11 min.
- SüdØst Asian Crossover – restaurant:** Trondheimsveien 5, 10-11 min.

Grønne Lunger

- Birkelunden – marked hver søndag:** Seildukgata 23B, 2-3 min.
- Sofienbergparken – kjent for piknik i parken:** Helgesens gate, 7-8 min.
- Botanisk hage:** Sars' gate 1, 15-20 min.

Transport

- Schous plass – nærmeste trikkeholdeplass, linje 11, 12, 18:** 1 min.
- Jernbanetorget / Oslo S – hovedknutepunkt for kollektivtrafikk:** 15 min.

Aktiviteter

- Ringen Kino:** Sannergata 6D, 9-10 min.
- EVO Grünerløkka:** Thorvald Meyers gate 72, 1 min.
- SATS Schous plass:** Trondheimsveien 2D, 3 min.

Nisjebutikker

- Supreme Roastworks – kaffebar og brenneri:** Thorvald Meyers gate 18, 6-7 min.
- Tim Wendelboe – Verdenskjent kaffebar og brenneri:** Grüners gate 1, 10-11 min.
- Lille Oslo Kaffebrenneri:** Sofienberggata 8, 9-10 min.
- Retrolykke – kaffebar og vintage:** Markveien 35A, 7-8 min.
- Inventarium – vintage interiørbutikk:** Markveien 51, 5-6 min.
- Carousel Interiør:** Thorvald Meyers gate 69, 1-2 min
- Skaperverket – lokal designkollektiv:** Markveien 60, 4-5 min.
- Mitt Lille Hjem – fargerik gavebutikk:** Markveien 56C, 5-6 min.
- FOMOTO – kafé & interiør:** Sannergata 4A, 7-8 min.
- Vintage Wear:** Thorvald Meyers gate 50, 4-5 min.
- Velouria Vintage – Kjent vintagebutikk:** Thorvald Meyers gate 34, 8-9 min.
- Robot – Ikonisk retrobutikk:** Markveien 33, 7-8 min.
- Frøken Dianas Salonger – Etisk mote og vintage:** Markveien 56, 5-6 min.
- Fotoboka – Spesialist på fotobøker:** Rathkes gate 7, 8-9 min.

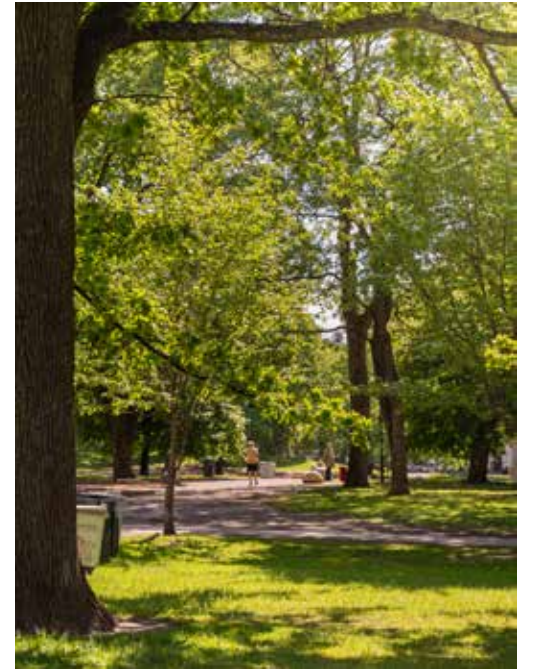
Skoler

- Lakkegata barneskole (1-7 kl.):** Lakkegata 79, 7 min.
- Vahl barneskole (1-7 kl.):** Herslebs gate 20, 9 min.
- Sofienberg ungdomsskole (8-10 kl.):** Helgesens gate 64, 9 min.
- Elvebakken Videregående skole:** Nylandsveien 30, 6 min.

Barnehager

- Akersløkka barnehage (0-5 år):** Nordre gate 20, 3 min.
- Gaia barnehage (0-5 år):** Københavngata 10, 4 min.
- Grünerhagen barnehage (1-5 år):** Seildukgata 27B, 4 min.







Inne

2



Gjennomtenkte planløsninger

No68 består av moderne 2- til 4-roms leiligheter fra 35 til 80 kvm, hvor de fleste har en romslig og luftig balkong. Leilighetene er nøye utformet med smarte og funksjonelle planløsninger som gjør hverdagen enkel. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og åpen atmosfære.

Kjøkkenet er et naturlig samlingspunkt i hver leilighet, designet med tidløse materialer, moderne løsninger og gode oppbevaringsmuligheter, perfekt for matlaging og sosiale stunder. De lyse og romslige soverommene fortsetter den åpne og innbydende følelsen, mens badet rommet gjenspeiler boligens øvrige kvaliteter – et sted skapt for velvære og ro.



Mulighetene er mange

Ved å være tidlig ute i prosessen får du muligheten til å skreddersy leiligheten din med nøye utviklede interiørkonsepter, tilpasset ulike stiler og preferanser.

36

Du får fleksibilitet til å forme et hjem som føles helt ditt ved å velge blant ulike kjøkkenfronter, benkeplater, fliser og gulv, eller legge til ekstra detaljer som hever helhetsinntrykket. Enten du foretrekker lyse, delikate toner eller mørkere, mer sofistikerte nyanser, skapes en helhetlig stil gjennom hele boligen – fra kjøkkenet til badet.

Alle tilvalg holder samme høye standard som grunnleveransen – slik at uansett hva du velger, får du et gjennomført resultat med varige kvaliteter. Tilvalgsprosessen blir enkel og oversiktlig, med veiledning underveis og inspirasjon fra våre interiørkonsepter. Her får du muligheten til å påvirke – vi sørger for at det blir helhetlig, harmonisk og vakkert.



37



Lys

Det lyse kjøkkenkonseptet på No68 er for deg som vil ha et uttrykk som føles friskt, rent og moderne – men samtidig varmt og inviterende. Her er det fokus på lyse toner, matte overflater og gjennomtenkte detaljer som får rommet til å virke større og mer åpent. Frontene kommer i myke og lyse beige nyanser, kombinert med en lys benkeplate som tåler bruk uten å miste elegansen. Håndtakene er diskrete, og gir kjøkkenet et sømløst, minimalistisk preg.

Den åpne løsningen mot stue og spisesone gjør det naturlig å bruke kjøkkenet som et sosialt rom – et sted du lager mat, men også samles med venner, eller jobber med kaffekoppen innen rekkevidde. Det lyse konseptet handler om balanse: rene linjer og funksjonell design, men med nok varme til å føles hjemme. Resultatet er et kjøkken som står støtt i trender, men alltid føles aktuelt – et rom du aldri blir lei av å være i.

Kjøkkenkonsept 2

40



41

Dus

Dus-konseptet gir kjøkkenet karakter – uten å rope høyt. Her er fargene dempet og ton-i-ton, inspirert av naturmaterialer og nordisk ro. Frontene leveres i støvete nyanser av gråbeige, med en myk og matt overflate som gir et eksklusivt preg. Benkeplaten har en diskret marmorert struktur i varme gråtoner, mens detaljer i børstet stål tilfører dybde og kontrast.

Dette er kjøkkenet for deg som liker det rolige uttrykket – der materialer og farger skaper en behagelig atmosfære. Alt er gjennomtenkt: funksjonelle soner for matlaging, god arbeidsbelysning og romslige skap som skjuler det du ikke vil se. Det er et sted for rytmen i hverdagen – fra den stille morgenkaffen til lange kvelder med venner. Med Dust-konseptet får du et kjøkken som føles like tidløst som det ser ut – et rom med personlighet, lunhet og kvalitet i hver detalj.



Dus

For å tilføre dybde og karakter er innredningen utført i mørk eikestruktur – et materiale som gir rommet et naturlig, eksklusivt preg.

Den mørke overflaten står i vakker kontrast til de lyse flisene med struktur, og skaper en følelse av balanse mellom det moderne og det klassiske. Sammen gir de et uttrykk som føles gjennomført, lunt og sofistikert. Detaljer i børstet metall forsterker den varme fargepaletten og understreker kvaliteten i uttrykket. Praktiske løsninger som integrert belysning, romslig oppbevaring og god plass til hverdagsrutiner gjør badet like funksjonelt som det er vakkert.

Dette er et bad du gleder deg til å bruke – der morgenen starter mykt, og kvelden avsluttes i ro. Et rom som er skapt for å vare, både i stil og kvalitet.











3

Arkitektens ord

Aksetøy Arkitektur er en norsk arkitektbedrift med kontorer i Verftsgata i Trondheim og Bygdøy Allé i Oslo. Siden oppstarten i 2019 har kontoret hatt som mål å utvikle stedstilpasset og varig arkitektur, med ønske om å skape design som knytter seg til steder, øyeblikk eller minner i livet som gir gode assosiasjoner, og som vekker følelser av nostalgi og tilhørighet. Kontoret arbeider med et bredt spekter av varierte prosjekter, og kontoret består av arkitekter, ingeniører og fysiske planleggere. Prosjektene kjennetegnes av høy detaljering, fokus på estetikk og et tydelig ønske om å skape bygg som gir noe tilbake til omgivelsene og menneskene som bruker dem.

54 Ved utvikling av Thorvald Meyers gate 68 var vårt klare utgangspunkt at vi ikke ønsket å utfordre Grünerløkka's tydelige arkitektoniske identitet, hvor eksisterende bebyggelse bidrar til en større helhet og skaper en unik områdekarakter. Området ble utbygget med murgårder på slutten av 1800-tallet, bygningskroppene er relativt like utformet, med noe variasjon i størrelser og takform. Innenfor disse rammene ser vi at det er stor variasjon i fargebruk og detaljering i form av utsmykninger og fasadebånd. Thorvald Meyers gate 68 er utviklet innenfor de samme rammene, der vi har brukt mye tid og ressurser på detaljering.

Bygget utføres i murpuss, som er området's dominerende fasademateriale. Fremtiden er mer dekorativ enn baksiden, noe som er historisk typisk for murgårder i bydelen. Sökkelen mot Thorvald Meyers gate fremheves med en grovere tekstur i murpussen og et horisontalt bånd som skiller sökkelen fra 2. etasje. Store vinduer som går helt ned til bakken bidrar til å aktivisere gaten.

Fra 2. til 4. etasje er fasaden mot Thorvald Meyers gate preget av tydelig vertikalitet, avgrenset av to horisontale bånd som demper høydevirkningen. Alle leilighetene får franske balkonger som gir gode innvendige bokvaliteter. Taket og takarkene kles med båndtekkning, og bygget får en tydelig gesims med inntrapping som markerer overgang mellom vegg og

takflate. Takarkene trekkes inn på takflaten slik at de i liten grad blir synlige fra gateplan. Både mot gaten og bakgården er fasaden bearbeidet for å skape dybde, med inntrukne vinduer og uttrukket detaljering som gesims og karmer.

Bygningen får en lys og nedtonet blå farge på murpussen, mens detaljer, vindusmyg, båndtekkning og vinduskarmer får varmere farger som vil balansere ut helheten. Fargene er hentet fra området's generelle fargepalett. Naboene i Thorvald Meyers gate 66 og 70 har kulørsterke farger som skiller seg ut, og en dempet tone på Thorvald Meyers gate 68 bidrar til at bygget harmonerer med resten av gaten.

Vi er svært fornøyde med å kunne samarbeide med Bomer AS og JI Bygg AS. Både byggherre og entreprenør har vist at de ønsker å skape et bygg som gir noe tilbake til sine omgivelser. Vi er omforente om at vi sammen har et ansvar for å levere et bygg som svarer til forventningene.

På vegne av Aksetøy Arkitektur AS ønsker prosjektledelsen å formidle at vi står klare til å bistå dersom det skulle dukke opp behov eller spørsmål til deg som boligkjøper underveis i prosessen.

Magnus K. Trøøyen og André Aksetøy
Aksetøy Arkitektur AS



Magnus K. Trøøyen og André Aksetøy



Thorvald Meyers gate

Thorvald Meyers gate

A-FA-402 1

Asak Arena Dren
Grå 6cm 15x15

1

1K

2

3

4

5

5K

6

4100

5550

25100

6050

3800

5600

A

B

C

D

E

F

2800

2800

12601

3351

3450

Vestre Wings 5890A

bærbusker

Vestre April
Stavanger Bench
723C

Sove As 50 - 15 - 602

Sove As 51 - 16 - 011

Vestre Vroom Bench
607

Vestre Vroom Table
636

gressplen

Vestre Bloc Sun
Bench 1567

oppstillings område

gressplen

bærbusker

overvannsbett

paradis

basse

Asak Arena Dren Kanstein
Sand 6cm 20x10

Vestre Vroom
Bicycle Rack 694C

Asak Arena Dren
Rød Terrakotta 6cm 20x10

Vestre Wings 5823

bærbusker

Asak Gangbanehelle
Sand Leggemønster 5

Asak Arena Dren Kanstein
Sand 6cm 20x10

Asak Arena Dren
Sand 6cm 20x10

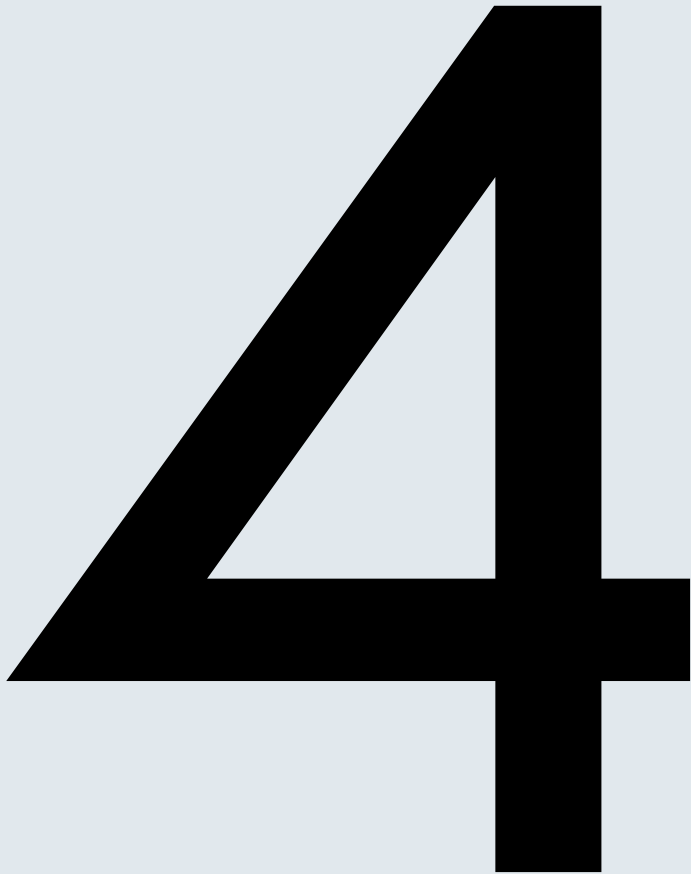
Asak Arena Dren Kanstein
Sand 6cm 20x10

Korsgata

Schous Plass

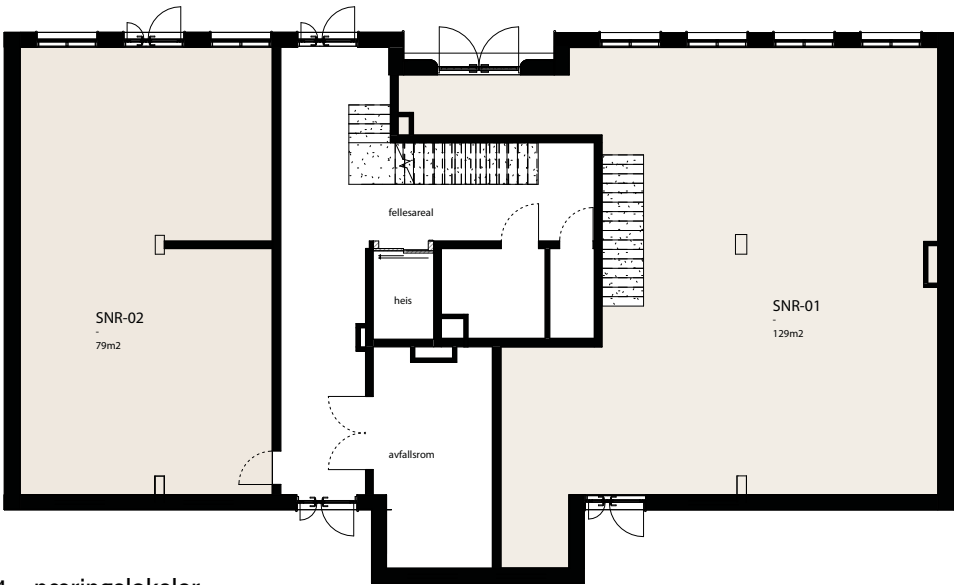
Finn din leilighet

- Arealopplysninger jf. NS3940 areal- og volumberegninger av bygninger.
- Bruksarealet for sjakter med tilhørende vegger innenfor boenheten skal medtas også når sjakten er plassert inntil boenhetens omsluttende vegg.
- Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.
- BRA-i:**
Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e:**
Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.
- TBA:**
Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.



Etasjeplan

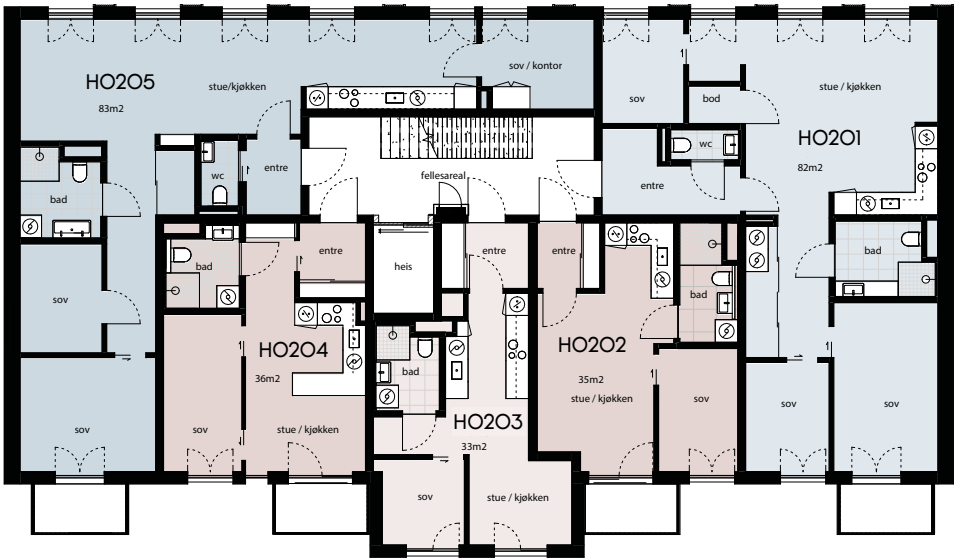
2-roms 3-roms 4-roms



Plan 1 – næringslokaler



Plan 4



Plan 2



Plan 5



Plan 3



Kjeller

4

ROMS

H0201

BRA-i: 82 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA 87 kvm

TBA: 3 kvm



Plan 2

⊙ N SKALA 1:75 0M 1M 2M



2

ROMS

H0202

BRA-i: 36 kvm

BRA-e: 2,5 kvm

BRA 38,5 kvm

TBA: 3 kvm



Plan 2

⊙ N SKALA 1:50 0M 1M 2M



2

ROMS

H0203

BRA-i: 35 kvm

BRA-e: 2,5 kvm

BRA 37,5 kvm



Plan 2

SKALA 1:50
0M 1M 2M



2

ROMS

H0204

BRA-i: 35 kvm

BRA-e: 2,5 kvm

BRA 37,5 kvm

TBA: 3 kvm



Plan 2

SKALA 1:50
0M 1M 2M



4

ROMS

H0205

BRA-i: 83 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA 88 kvm

TBA: 3 kvm



Plan 2

⊖ N SKALA 1:75 0M 1M 2M



4

ROMS

H0301

BRA-i: 82 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA 87 kvm

TBA: 3 kvm



Plan 3

⊖ N SKALA 1:75 0M 1M 2M



2

ROMS

H0302

BRA-i: 36 kvm

BRA-e: 2,5 kvm

BRA 38,5 kvm

TBA: 3 kvm



Plan 3



⊙ N SKALA 1:50 0M 1M 2M

2

ROMS

H0303

BRA-i: 35 kvm

BRA-e: 2,5 kvm

BRA 37,5 kvm



Plan 3



⊙ N SKALA 1:50 0M 1M 2M

2

ROMS

H0304

BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 2,5 kvm
BRA 37,5 kvm
TBA: 3 kvm



Plan 3

⊖ N SKALA 1:50 0M 1M 2M



4

ROMS

H0305

BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA 88 kvm
TBA: 3 kvm



Plan 3

⊖ N SKALA 1:75 0M 1M 2M



3

ROMS

H0401
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA 87 kvm
TBA: 3 kvm



Plan 4

⊙ N SKALA 1:75 0M 1M 2M



2

ROMS

H0402
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA 61 kvm
TBA: 3 kvm



Plan 4

⊙ N SKALA 1:50 0M 1M 2M



3

ROMS

H0403
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA 55 kvm
TBA: 3 kvm



Plan 4



3

ROMS

H0404
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA 88 kvm
TBA: 3 kvm



Plan 4



3

ROMS

H0501
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA 82 kvm
TBA: 4 kvm



Plan 5

SKALA 1:75
0M 1M 2M



2

ROMS

H0502
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA 61 kvm



Plan 5

SKALA 1:50
0M 1M 2M



2

ROMS

H0503

BRA-i: 50 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA 55 kvm



Plan 5

SKALA 1:50

0M 1M 2M



3

ROMS

H0504

BRA-i: 61 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA 66 kvm

TBA: 4 kvm



Plan 5

SKALA 1:75

0M 1M 2M



Nyttig info

5

Leveransebeskrivelse

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid prosjekt-beskrivelsen som er retningsgivende.

Vi gjør oppmerksom på at etasjeplanene er ment til å vise leilighetenes plassering i bygningen. Illustrasjonene i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler, og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som eksempelvis møblering og fargevalg. No68 bygges etter teknisk forskrift TEK17, med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420. Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

Prosjektets organisasjon

Utbygger og selger av boligene er Christiania Bolig Løkka AS, som er et datterselskap av Christiania Bolig AS. Fjord & Partners er engasjert som prosjektselger og vil forestå salget av boligene. Oppgjør forestås av Weboppgjør AS. Prosjektering og bygging gjennomføres i form av totalentreprise med JI Bygg AS. Arkitekt på prosjektet er Aksetøy arkitektur.

Konstruksjon og utvendig fasade

Ytterveggene leveres med murpuss som sluttbehand-ling. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. Endelig farge på de ulike fasadematerialene er ikke valgt. Farge, omfatning og plassering kan avvike fra illustras-jonene i prospektet. Yttertak er isolert og tekket.

Balkonger og terrasser

Balkongene leveres med spilerekkverk med synlige stolper i stål. Avrenning med fall til utløp. Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting osv.

Inngangsparti

Hovedinngangspartiene er på plan 1 og vil bli belagt med fliser på gulv. Vegg og himling leveres malt i gips/betong og systemhimling. Det leveres postkasser med lås til hver bolig, som plasseres ved hovedinngangen.

Heis

Det er heis fra inngangsparti til alle boligetasjer, samt til kjeller med boder.

Gulv

Det leveres 1-stavs eikeparkett i alle rom med unntak av bad og wc. Leggeretning bestemmes av entreprenør og kan avvike fra illustrasjoner. Gulvlister leveres i lakkert eikefiner i tilnærmet lik farge som gulv og med synlige spikerhull i alle rom med tregulv.

Det vil bli anledning til å velge andre gulv i tilvalgsprosessen.

Himling og takhøyder

Gipsplater eller betong med synlige V-fuger malt i Klassisk Hvit NCS S0500-N etter K2 standard. Sprang i plateskjøtene i taket kan forekomme. Generell takhøyde i leilighetene er ca. 2,40 m. Det blir nedforet himling på bad, wc og i entré, i tillegg vil det bli lokale nedforinger/innkassinger i forbindelse med fremføring av ventilasjon, boligsprinkler, tekniske føringer og bærende konstruksjoner. I innvendig bod blir det synlige føringer, og nedforet himling. Ved nedsenket himling/ innkassinger vil frihøyde være minimum 2,20 m. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/innkassinger er vist på salgstegning.

I nye bygg vil det normalt oppstå sprekker i tapet, maling med mer, ved skjøter og sammenføyninger, pga. setninger og uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og i overganger mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret.

Vegger

Bærende vegger i betong, øvrige lettvegger i stål- eller trestendere. Alle vegger er sparklet og malt i fargen Tidløs NCS S1002-Y etter K2 standard. Listfritt rundt vinduer og listfritt i overgang mellom vegg og himling for et rent og moderne uttrykk.

Dører og vinduer

Hvite glatte innvendige dører med dempelist, hvite karmer og dørvridere i børstet stål. Standard låsesystem med sylinder og nøkler. Det leveres dør med glass mellom entre og kjøkken/stue. Dørstopper iht. krav. Terskler med luftoverstrømning for ventilasjon. Farge på gulvterskler tilsvarende gulv, men vil kunne avvike noe fra gulvfarge.

Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra fabrikk. Åpningsfunksjon vil kunne endre seg fra salgstegningene i detaljprosjekteringen. Høyden på skjørt over vinduer og brystning under vinduer vil kunne avvike fra illustrasjonene. Det kan være behov for forlengerskaft ved utvendig vask av enkelte vinduer. Vinduer leveres listfritt.

Kjøkken

Innrødning fra HTH. Benkeskap og høyskap leveres med kjøkkenfronter i beige, kombinert med knotter i børstet stål på underskapene – eller tilsvarende løsning. Overskap med unntak av hjørneskap leveres med LED-grepslist innfelt som fungerer både som håndtak og belysning. Det leveres som standard 1 skuffeseksjon per kjøkken. Kjøkkenskuffer og -skap leveres med demping.

Benkeplate leveres i laminat i type Sandsten eller tilsvarende, med rett gjennomfarget forkant. Kjøkkenet leveres med vask i komposittsten og ettgreps armatur i krom fra Tapwell i krom eller tilsvarende.

Det medfølger integrerte hvitevarer i sort utførelse fra Electrolux eller tilsvarende. Over koketopp leveres Slimline kjøkkenhette med forkant i stål. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken kan avvike fra det som vises på salgstegning. Det tilbys muligheten til å sette sitt personlige preg på kjøkkenet ved å foreta egne valg, i henhold til de forutsetninger som er gitt i prosjektet og innenfor leverandørens sortiment. Vi gjør oppmerksom på at vann, avløp, ventilasjon og andre faste tekniske elementer ikke kan flyttes.

Baderom

Badene leveres som plassbygde. For enkelte leiligheter kan vannfordelerskap bli plassert på vegg i bad. Badene leveres med lyse fliser med spill i størrelse 30x30 cm på gulv. På vegg leveres tilsvarende flis i 30 x 60 i liggende format på 2 av 4 vegger i baderom. Øvrige vegger på bad males i våtromsmaling. I nedsenket dusjsone leveres 5x5 mosaikkflis i tilsvarende utførelse som annen flis. Flistype er Noble Beige eller tilsvarende med mulighet for å velge mellom fem ulike fargekombinasjoner uten tillegg i pris. Baderomsinnredning leveres med skuffer i mørk trestruktur fra HTH serien «MOOD» og med helstøpt servant. Skuffene leveres med grep og demping.

Blandebatteri leveres som ettgrepsarmatur i krom. Over servant monteres speil med LED-lys. Det leveres regndusj i krom med tilhørende hånddusj. Dusjvegger kommer i herdet glass og med beslag i krom. Det leveres tradisjonelt gulvsluk i krom på bad. Det leveres vegghengt toalett i hvitt porselen med trykknapp og innebygd sisterne. Det er avsatt plass til vaskemaskin/ tørketrommel på ett av badene i leilighetene der vaskemaskin/ tørketrommel ikke er plassert i gang/ bod. Plassering kommer frem på salgstegning.

WC rom

Noen leiligheter har i tillegg til baderom et eget toalettrom med kun toalett. Her leveres servantskap i

trestruktur av typen «MOOD» med helstøpt servant. Skuffene leveres med grep og demping.

Det leveres ettgreps blandebatteri i krom. Over servant leveres speil med LED-lys. Det leveres malte vegger i standard veggfarge og gulv leveres med fliser tilsvarende som på baderom i størrelse 30x30 med sokkelflis.

Innvendig bod

Innvendig bod leveres der dette er vist på tegning. Tekniske installasjoner som for eksempel sikringsskap, vannfordelingsskap, hjemmesentral (IKT) og ventila-sjonsaggregat kan bli plassert i innvendig bod. For enkelte leiligheter kan sikringsskap og vannfordelerskap bli plassert i entré. Plassering vist på tegning er ikke endelig og kan avvike. I innvendig bod blir det synlige føringer, og nedforet himling.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap som standard, men dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses endelig detaljprosjekterte løsninger

TV / bredbånd

Endelig løsning for TV- og bredbåndsanlegg avklares i detaljprosjekteringen. ***Dersom fiber:*** Boligene etableres med moderne fibernett. Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables det videre til ett punkt i stue for TV/data. Det leveres trådløs ruter i hver leilighet. Kjøper tegner eget abonnement. Huskjøper informeres før overtakelse om tjenestetilbud og muligheter. ***Dersom bredbånd:*** Boligene leveres tilrettelagt for bredbåndstilkobling. Installasjonen vil være klar til bruk ved innflytting. Den enkelte abonnere selv på tv-kanaler, internett og eventuell telefoni gjennom bredbåndsnettet.

Porttelefon

Det blir levert ringetablå med 2-veis kommunikasjon ved hovedinngang. Hver leilighet har svarapparat fortrinnsvis plassert i entré.

Oppvarming

Endelig løsning for oppvarming avklares i detaljprosjekteringen. Oppvarming er planlagt basert på fjernvarme, med gulvvarme. Det etableres termostatstyrt gulvvarme på baderom, enten vannbåren eller elektrisk, avhengig av gjeldende krav. Det monteres anlegg for fjernavlesning av varmt tappevann og gulvvarme for hver enkelt boenhet.

Brannsikring

Hver boenhet er utstyrt med brannslukkeutstyr i henhold til myndighetskrav. Hver leilighet leveres med røykvarslere iht. krav. Det er alarmgivere i hver boenhet som varsler utløst sprinkelanlegg. Byggene er fullsprinklet, med synlige sprinkelhoder. Boligene med tilhørende rømningsveier leveres med boligsprinkler. Boder i kjeller sprinkles.

Ventilasjon

Boligene får balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad, samt tilførsel til sove- og oppholdsrom gjennom kanaler i tak eller nedforinger. Hver leilighet får eget ventilasjonsaggregat, plassert enten på vegg i bod/ garderobe, himling eller på kjøkken. Enkelte leiligheter kan få takhengt aggregat i entré eller på bad, med synlig inspeksjonsluke i himling. Luftinntak etableres normalt i fasade eller på balkong, mens avkast føres fortrinnsvis over tak eller i fasade. Endelig løsning og plassering av ventilasjonsanlegg fastsettes i detaljprosjekteringen.

Elektro

Elektro leveres iht. NEK 400. Elektrotegninger vil vise bla. stikkontakter, lyspunkter og tv-uttak. Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til forskrift. Det vil ikke være mulig å endre plassering av disse standardpunktene. I forbindelse med tilvalg vil det være mulig å bestille ekstra elektropunkter som tillegg. Det benyttes fortrinnsvis skjultanlegg, med unntak av installasjon på eksempelvis lyd/yttervegger, betongvegger eller betonghimling som vil bli utenpåliggende.

Det leveres downlights med dimmer per baderom. Antall downlights bestemmes ut ifra rommets størrelse.

Plassering av tekniske anlegg

Sikringsskap er illustrert i salgstegning, men endelig plassering kan avvike fra tegning. Måler for strømforbruk pr. leilighet er plassert i eget tavleskap i trapperom eller i kjeller. Det leveres synlig rør-i-rør skap og fordelerskap for tappevann som blir plassert på egnet sted på vegg i bad eller annet egnet sted i leiligheten. Plassering vist på tegning er ikke endelig og kan avvike.

Det vil bli synlige inspeksjonsluker på vegg i forbindelse med alle sjakter. Inspeksjonsluke i himling kan forekomme. Vi gjør oppmerksom på at teknikk, slik som vann, avløp, ventilasjon og andre faste tekniske elementer, vil endelig plasseres i detaljprosjekteringen og vil ikke kunne flyttes på.

Sportsbod / bod i kjeller

Det leveres én sportsbod per leilighet med nettingvegger i kjellerarealene. Gulv, vegger og tak i kjellerbod leveres i støvbundet betong. Omtrentlig størrelse på sportsbod fremgår av salgstegning. Det kan komme systemhimling eller stålhimling i bod og fellesarealer, samt tekniske føringer i himling eller langs vegg. Boder vil bli tildelt på overtakelse.

Bodene er ventilert, men temperatur og luftfuktighet kan variere. De er derfor beregnet for lagring av utstyr som hovedsakelig brukes ute, dvs. ikke klær og annet som er følsomt for klimavariasjoner.

Utomhus

Endelig utomhusplan er ikke ferdig prosjektert. En foreløpig plan for utomhusarealer vises i prospektet. Det tas forbehold om endringer. Planen viser hvordan utearealer tenkes disponert, men er ikke å anse som bindende for selger hva angår utforming, detaljering og materialbruk.

Renovasjon

Det etableres eget søppelrom i bygget for håndtering av avfall. Søppelrommet vil også benyttes av næringsseksjonene.

Tilvalg og endringer

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger på utvalgte produkter innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i pris.

Eksempler på tilvalg:

- Parkett
- Fliser
- Elektro; ekstra stikk, downlights, IKT
- Kjøkken; utvalgte fronter, benkeplater, armatur og hvitevarer
- Veggfarge
- Dører

For utredning og prising av endringsforespørsler utover de utvalgte tilvalgsmulighetene, vil det medføre en kalkulasjonskostnad, samt påslag fra entreprenør. Dette kommer i tillegg til kostnaden for de ønskede endringsforespørslene. Dersom tilbudet ikke ønskes tatt i bruk, gjøres det oppmerksom på at kalkulasjonskostnaden dekkes av kunden. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Forbehold/andre opplysninger

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder innholdet i dette prospektet, bilder, illustrasjoner og tegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som viser hva partene har avtalt. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke inngår i leveransen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc.

Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning. Bilder er kun illustrasjoner basert på antatt utførelse på et tidlig stadium i prosjektutviklingen. Illustrasjoner kan også vise løsninger som kan være tilvalgsbestillinger. Der produktnavn og leverandør er nevnt i leveransebeskrivelsen, tas det forbehold om at entreprenør kan bytte spesifisert produkt med et tilsvarende produkt med tilsvarende kvalitet. Generelt opplyses at tegningene i prospektet ikke presist viser den faktiske leveransen. Dette skyldes flere forhold blant annet sjakter, innkassinger og VVS-føringer som ikke er detaljprosjektert og således ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er – blant annet av den grunn – ikke egnet for måltaking.

Vi gjør også oppmerksom på at dør- og vindusplasseringer, samt utforming i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og tilgjengelighet.

No68 er i kommuneplanens arealdel regulert til: Byggeområde for bolig og bevertning (Gbnr. 228/507 og 228/509), samt friområde (Gbnr. 228/661). I tillegg til nevnte reguleringsplan vises det til offentlige dokumenter og reguleringsplaner for naboeiendommene som viser tilgjengelig informasjon om hva som er planlagt for disse. Det er kjøpers plikt å sette seg inn i

disse planene og hvordan de påvirker prosjektet. Det tas derfor forbehold om endringer som følge av krav fra offentlige myndigheter.

Bygget leveres med energiklasse B for samlet bygg. Det kan medføre at leilighetenes energiklasse vil variere mellom klassene A, B og C. Endelige energiattester leveres pr. leilighet i FDV-dokumentasjonen.

Leilighetene blir bygge rengjort før overlevering, men kjøper må allikevel påregne egen vask av leiligheten ved innflytting. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører / håndverkere. Endringer i leilighetens BRA-I-areal mindre enn +/- 4% m² er ikke grunnlag for justering av pris.

Produkter som er spesifikt beskrevet kan bli endret dersom det i detaljprosjekteringen avdekkes behov for endring, for eksempel at arkitekt ber om endring for å ivareta det komplette arkitektoniske uttrykk, eller at leverandør skifter navn på produkter underveis. Eventuelle endringer vil i tilfelle gjøres med produkter som har tilsvarende kvalitet.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, sølvkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i leveransebeskrivelse. For øvrig gjelder øvrige forbehold omtalt andre steder i salgsdokumentasjonen.

Salgsoppgave

Kort om prosjektet

Selger: Christiania Løkka Bolig AS

Entreprenør: JI Bygg.

Eiendomstype: Leiligheter.

Eierform: Eierseksjon.

BRA-i fra 35 kvm til 83 kvm.

BRA fra 38 kvm. til 88 kvm.

Antall soverom fra 1 til 3.

Etasjer: 2 - 5.

Tomt: Tomteareal etter fradeling vil bli ca. 537 kvm.

Eksakt tomteareal vil først foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Felles eiet/ festet tomt for sameiet.

Matrikkel:

1/1 av gnr. 228, bnr. 509 i Oslo kommune.

Prosjekttomten vil bli fradelt og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer.

Informasjon om meglerforetak: Fjord & Partners, Fjord Eiendomsmegling AS, org. nr. 931 853 988.

Ansvarlig megler er Hans Houeland, tlf. +47 95 97 97 96. Mail: hh@partners.no.

Ansvarlig megler bistås av: De til en hver tid ansatte i meglerforetaket.

Oppdragsnummer: 199250074.

Kjøpsbetingelser av dato: 01.01.26

GENERELL INFORMASJON OM PROSJEKTET

Beskrivelse av prosjektet

Velkommen til No68 – et nytt og gjennomarbeidet boligprosjekt midt i hjertet av Grünerløkka. Prosjektet vil bestå av 18 selveierleiligheter, som oppføres i ett byggetrinn og selges samlet som ett salgstrinn. Byggestart er planlagt tidlig i 2026, og leilighetene forventes innflytningsklare mot slutten av 2027. Alle boligene vil bli organisert som selveier, en eierform som gir forutsigbarhet og stor grad av råderett.

No68 kombinerer klassisk bygårdskarakter med moderne løsninger og god arealutnyttelse. Leilighetene får funksjonelle planløsninger, tidsriktige materialvalg og rikelig naturlig lys fra store vindusflater. Det er lagt vekt på kvalitet og komfort i både planlegging og utførelse, slik at boligene skal være lettstelte, praktiske og tilpasningsdyktige for ulike livssituasjoner.

Med beliggenhet i Thorvald Meyers gate bor du midt i Løkkas pulserende byliv – omgitt av restauranter, caféer, nisjebutikker, parker og svært gode kollektiv-

forbindelser. Dette gjør prosjektet attraktivt for både førstegangskjøpere, unge voksne, studenter, investorer og alle som ønsker en moderne leilighet i et av hovedstadens mest ettertraktede områder.

Fremdrift

Byggestart for prosjektet No68 er planlagt tidlig i 2026, forutsatt nødvendige offentlige godkjenninger og tilstrekkelig forhåndssalg. Byggearbeidene vil gjennomføres i ett byggetrinn, og leilighetene forventes å være innflytningsklare mot slutten av 2027. Tidspunktene er tentativt angitt og kan bli justert underveis som følge av prosessene med myndigheter, entreprenør og øvrige involverte parter. Endelige datoer vil bli kommunisert nærmere overtakelse.

Beliggenhet

Thorvald Meyers gate 68 ligger midt i hjertet av Grünerløkka, et av Oslos mest populære og livlige områder. Grünerløkka er kjent for sitt pulserende byliv, unike butikker, kunstgallerier, koselige kafeer, og en sterk kreativ atmosfære som tiltrekker seg både lokale beboere og besøkende fra hele byen. Rett i nærheten av Thorvald Meyers gate 68 finnes en rekke nisjebutikker og uavhengige klesbutikker. I tillegg er det mange spennende vintagebutikker, som Velouria Vintage og Robot, for de som elsker second-hand og unike funn. Området er også kjent for sitt brede utvalg av restauranter og kafeer. Alt fra små kaffebarer som Tim Wendelboe, som er kjent for sin prisbelønte kaffe, til populære spisesteder som Villa Paradiso med italiensk pizza, eller Txotx, hvor man kan få ekte baskisk tapas.

I tillegg til de mange kunstgalleriene, som Kunstplass og Galleri Markveien, finnes også flere veggmalerier og gatekunst rundt på Grünerløkka, noe som gir området en kunstnerisk og uformell stemning. På Blå, en kjent klubb og konsertscene ved Akerselva, kan man oppleve alt fra jazz til elektronisk musikk og hip-hop. Dette er også stedet for det populære søndagsmarkedet, hvor det selges alt fra bruktklær og vinylplater til håndlagde produkter.

Området rundt Thorvald Meyers gate har også flotte rekreasjonsmuligheter. Sofienbergparken, en grønn oase som er perfekt for piknik og avslapning på sommeren, ligger kun noen få minutters gange unna. Nærheten til Akerselva gir også gode turmuligheter, og stien langs elva er perfekt for både løping og rolige spaserturer.

Thorvald Meyers gate er godt knyttet til resten av Oslo med både trikk og buss. Trikken stopper like ved, noe som gjør det enkelt å komme seg til og fra sentrum og andre deler av byen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Fjord & Partners visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Standard

Velkommen til No68 – et moderne hjem på Løkka der funksjon, kvalitet og trivsel står i sentrum. Her møtes byliv og ro på en måte som gir deg en hverdag med både energi og balanse. Leilighetene er utformet med fokus på gode planløsninger, rene linjer og materialer som tåler tidens bruk. Dette er boliger som ikke bare er et sted å bo – men et sted å leve.

Kjøkken

Kjøkkenet i No68 leveres i to gjennomarbeidede interiørkonsepter – Light og Dust – begge utviklet for å skape funksjonelle og estetiske rom som passer ulike uttrykk og livsstiler.

Light – lyst, moderne og innbydende

Light-konseptet er perfekt for deg som ønsker et friskt, åpent og moderne kjøkken. Lyse beige fronter i matte overflater kombineres med en lys benkeplate som holder seg elegant gjennom bruk. De diskrete håndtakene og den rene formen gir et minimalistisk og sømløst uttrykk. Den åpne løsningen mot stue og spisesone gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt – et sosialt rom der du like gjerne kan lage mat, invitere gjester eller jobbe med en kaffekopp innen rekkevidde. Her får du et kjøkken som føles både varmt og moderne, og som holder seg aktuelt år etter år.

Dust – rolig, dempet og sofistikert

Dust-konseptet henter inspirasjon fra naturmaterialer og nordiske fargetoner. Fronter i støvete grå-beige nyanser med matt finish skaper en eksklusiv, rolig atmosfære. Benkeplaten har en subtil marmorert struktur i varme gråtoner, mens detaljer i krom tilfører dybde og en elegant kontrast. Dette kjøkkenet er for deg som foretrekker harmoniske toner og en dempet fargepalett. Gjennomtenkte soner, arbeidslys og god oppbevaring gir deg et funksjonelt og stilrent rom – perfekt for både hverdagsrutiner og lange kvelder med venner.

Bad

Badene i No68 er designet for å gi en følelse av ro og kvalitet i hverdagen. Materialene er valgt med omtanke – moderne linjer kombineres med myke, naturlige nyanser. Strukturerte fliser gir liv til overflatene, og belysningen er planlagt for å skape stemning gjennom hele døgnet. Innredningen består av rene fronter, god oppbevaring og speil med integrert lys som gir et rent og elegant uttrykk. Armaturer i krom utførelse understreker helheten og tilfører rommet et eksklusivt preg. I tillegg leveres

badet med mørk eikestruktur på innredningen, noe som tilfører varme og dybde til rommet. Den mørke tretonen skaper en vakker kontrast til de lyse flisene og gir et balansert uttrykk mellom det moderne og det tidløse. Her får du et bad som både er funksjonelt og estetisk – et rom du gleder deg til å starte og avslutte dagen i.

Tilvalg – ditt hjem, dine valg

I No68 får du mulighet til å skreddersy hjemmet ditt gjennom en oversiktlig og inspirerende tilvalgsprosess. Velg mellom ulike kjøkkenfronter, benkeplater, fliser, gulv og detaljer. Enten du ønsker et lyst og minimalis-tisk hjem eller en mer lun, eksklusiv atmosfære, kan du forme boligen etter dine preferanser. Tilbudsprosessen gjøres enkel med tydelig veiledning og helhetlige interiørkonsepter som sikrer et harmonisk sluttresultat.

No68 er skapt for deg som vil bo sentralt på Løkka – uten å gi slipp på kvalitet, komfort og gjennomtenkt design. Hver leilighet er utformet med tanke på fleksibilitet, varighet og estetikk, slik at hjemmet kan utvikle seg i takt med livet ditt.

Byggemåte & leveranse

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Se for øvrig prosjektets tegninger, deklarasjon/leveransebeskrivelse og romskjema.

Prisinformasjon

For prisliste se boligvelger eller finn-annonse.

Stiftelsesgebyr forskutteres av selger. Etableringsomkostningene utgjør bl.a. omkostninger til matrikulering (sammenføring/fradeling/seksjonering), etablering og stiftelse av sameie og evt. Realsameie/«fellessameie», evt. overskjøting av realsameie, samt tilkobling vann/avløp/strøm/fjernvarme/søppelrom og byggrensjøring. Eventuelt overskytende stiftelsesgebyr betales til sameiets driftskonto etter ferdigstillelse.

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER & FINANSIERING

Forskudd:

Så snart selgers eventuelle forbehold er frafalt og garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 er stilt, betaler kjøper 10% av kjøpesummen. Forskuddsbeløpet må være fri kapital, og ikke knyttet til pant i boligen. Resterende del av kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales til overtakelse. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalingene skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Forskuddet/delinnbetalingen som innbetales fra kjøper til meglerforetakets klientkonto er avtalt å være forskudd/depositum og selger må stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 (3) for å kunne nyttiggjøre seg dette. Når selger har stilt lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglerforetakets klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47(3) ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det eventuelt stilles garanti etter bustadoppføringslova § 47 (3) eller hjemmelen til boligen overføres kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46 (1).

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Alternativt kan selgeren kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Innbetaling til overtagelse:

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dette gjelder også oversendelse av pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og korrekt utfylte pantedokumenter er megler i hende i rett tid. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle inn-

betalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføring-slova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger. Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn selger, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjon skal godkjenne utbetalingene, og at selgerens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse.

Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Dersom kjøpers nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet, kan denne stilles som grunnlag for finansieringsbevis etter meglertakst utført av Fjord & Partners.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet av avtalen, og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt, og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/ leveres til prosjektselger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

De som ønsker å kjøpe bolig i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Areal

Bruksareal (BRA-i): fra 35 kvm. til 83 kvm.

Bruksareal (BRA): fra 38 kvm. til 88 kvm.

For oversikt over de ulike boligenes areal, se vedlagte plantegninger og/eller prisliste.

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. **BRA-e (eksternt bruksareal):** bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller. **BRA-b (bruksareal innglasset balkong):** bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten. **BRA (totalt bruksareal):** summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. **TBA (terrasse- og balkongareal):** arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme. Selger tar forbehold om arealavvik på +/- 5% av BRA-i.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

Tomt

Prosjekttomtens grunnareal er ca. 537 kvm. Felles eiet/festet tomt for sameiet. Det gjøres oppmerksom på at dette er en foreløpig beregning av arealet, og at avvik vil forekomme. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse. Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, lekeplass og utomhusarealer med benker iht. utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen.

Parkering

Det medfølger ikke parkering til boligene.

Boder

Det medfølger en kjellerbod til hver boligseksjon, med størrelser på ca. 3–5 kvm.

Selger tar forbehold om at rettighetene til bodene vil kunne bli søkt organisert på annen måte. Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av boder. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder per overtakelse.

Diverse

Det tas forbehold om mindre endringer som følge av detaljprosjektering, offentlige krav og tekniske løsninger. Illustrasjoner, møblering og plantegninger er ment som inspirasjon og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Endelig leveranse fremgår av kontrakt, romskjema og tilvalgsoversikter. Arealer kan avvike noe ved ferdigstillelse som følge av målemetoder og toleranser i byggeprosessen. Det medfølger en kjellerbod per boligseksjon, og boder varierer i størrelse fra ca. 3–5 m². Boligene leveres i henhold til gjeldende forskrifter, og kjøper gjøres oppmerksom på at det kan forekomme byggeaktivitet i området fram til prosjektet er fullført.

ØKONOMI OG ORGANISERING

Oppvarming

Det installeres individuelle målere for varmtvann og oppvarming/energi i hver leilighet. Prosjektet blir tilknyttet fjernvarme, og energiløsningene leveres i henhold til prosjektets tekniske beskrivelse og endelige leveransedokumenter.

TV & bredbånd

Selger vil inngå en kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av basis TV/internetttsignal, hvor hver enkelt selv kan velge å oppgradere og bestille tjenester utover dette. Informasjon rundt tilleggstjenester vil bli tilsendt kjøper fra leverandør i forkant av overtakelse. Kostnader til tv og internett er inntatt i utkast til budsjett for sameiet.

Forretningsfører

OBOS er engasjert som forretningsfører for sameiet. Selger vil forestå driften frem til overtakelse, og det vil bli valgt nytt styre i forkant av ferdigstillelse/ overtakelse.

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

Sameiet

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 18 boligseksjoner i tillegg til fellesfunksjoner organisert som næringseiendom, Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre

skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

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

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruks-rettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsoppgaven og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/ eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp. Boligen er egne seksjoner i sameiet, resterende eiendom er fellesareal (garasje og alt utomhus).

SAMEIET/ØKONOMI

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift utgjør 2,5% av kjøpers andel av tomte-verdi.
Total tomteverdi for prosjektet er kr. 39.000.000, fastsatt 24.04.2024.

Se prisliste for oversikt over totale omkostninger for din bolig.

Kr 545,- Tinglysningsgebyr skjøte
Kr 545,- Tinglysningsgebyr pantobligasjon
Kr 260,- Panteattest
Kr 5.000,- (Startkapital til sameiet)
Kr 10.000,- (Stiftelsesgebyr sameie og etablering av tv/ internett)

Stiftelsesgebyr forskutteres av selger. Etableringsom-kostningene utgjør bl.a. omkostninger til matrikulering (sammenføyning/fradeling/seksjonering), etablering og stiftelse av sameie og evt. Realsameie/«fellessameie», evt. overskjøting av realsameie, samt tilkobling vann/ avløp/strøm/fjernvarme/søppelrom og byggrensjøring.

Eventuelt overskytende stiftelsesgebyr betales til sameiets driftskonto etter ferdigstillelse.

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. Tinglys-ingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Dokumentavgift for ideell eierandel i realsameiet betales ved overtakelse av boligene. Avgiftsgrunnlag av tomte-verdien for leilighetene utgjør ca. kr 975.000 ,- i dokumentavgift. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Det gjøres oppmerksom på at overskjøting av ideell eierandel i realsameiet vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av boligene.

Felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr 3780,- til kr 8484,- per måned for de ulike boligene. Se prisliste.

Følgende kostnader inngår i fellesutgifter:

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken evt. BRA-i. Kontinent til fellessameiet fordeles flatt.

Forbruk av fjernvarme til oppvarming og varmt tappe-vann faktureres seksjonseiere via sameiet, hvor kostnad vil være avhengig av forbruk.

Bygningsforsikringspremie er stipulert og inngår i fellesutgiftene. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Kommunale avgifter (vann, avløp, eiendomsskatt) og renovasjon er inkludert i felleskostnadene og blir fakturert den enkelte seksjonseier den enkelte seksjonseier via sameiet.

Under drifts- og serviceavtaler er det tatt høyde for avtaler knyttet til heis, renhold, vaktmestertjenester.

Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.

I henhold til vedlagt utkast til vedtekter skal felleskostnadene i utgangspunktet fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene, så langt dette er felleskostnader som naturlig vil være forskjellig mellom boligene på bakgrunn i bruksenhetenes størrelse (for eksempel felles bygningsforsikring). For de kostnader hvor boligenes størrelse ikke har noen betydning (for eksempel abonnementsgebyr vann/avløp, kollektivavtale for tv- og bredbåndssignal, brøyting, strøm og oppvarming av fellesarealer), fordeles

kostnadene likt mellom sameierne. Eventuelle á konto innbetalinger avregnes årlig mot faktisk/fysisk forbruk ved avlesning av målere.

Budsjett er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende sameier som forretningsfører forvalter. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organiser-ing av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Budsjett er basert på opplysninger gitt av selger og foreløpig kunnskap om prosjektet. Budsjettet er et for-slag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Etter ferdigstillelse plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger. Betaling av startkapital og etableringskostnad på usolgte boliger skjer først når boligene er solgt og overtatt – evt. når boligene tas i bruk.

Det er opp til eiere/kjøpere av enhetene å etablere evt. styre og drifte fellesarealer. Sameierne må selv avgjøre om det skal etableres fellesutgifter til dekning av kost-nader på fellesareal. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader så snart dette er etablert. De vanligste felleskostnadene i små sameier er evt. felles bygningsforsikring, vedlikehold fellesareal, brøyting, strøing etc.

Huseierforening (velforening)

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av huseierforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle huseierforening.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere huseierforeningens rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal kan bli overskjøtet huseierforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpe-summen/tomteverdien for den enkelte bolig, og betales ved overskjøting av boligen.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører.

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap, vaktsselskap og serviceverter
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, automatisk avlesning forbruk fjernvarme og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- Vask av fellesarealer

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles uteomhusområder.

Styregodkjennelse

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet kreves/kreves ikke styrets godkjennelse ved salg av eierseksjoner i eierseksjonssameiet. Erverv av eierseksjoner skal meldes skriftlig til styret eller eierseksjonssameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e).

Dyrehold

Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før selgers forsikring avvikles. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Offentlige- & kommunale avgifter. Eiendomsskatt. Felleskostnader vedtas av sameiet. Kommunale avgifter kan bes fakturert angjeldende andel direkte til hver sameier.

Formuesverdi

Boligen er nyoppført, og det foreligger derfor ikke formuesverdi pt.

Ved primærbolig utgjør formuesverdien 25% av markedsverdien for 2024. Ved sekundærbolig er formuesverdien det samme som boligens markedsverdi (100%).

For mer informasjon, se skatteetatens hjemmeside og kalkulator for beregning av formuesverdi.

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader for boligene er strøm, kommunale avgifter, tv og internett og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

Eiendommens betegnelse

Boligene har p.t. adresse Thorvald Meyers gate 68.
gnr. 228, bnr. 509 i Oslo kommune. Prosjekttomten vil bli fradelt og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer og adresse.

Vei, vann & avløp

Boligene er tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Heftelser, rettigheter & forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne vil ha panterett 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; jf. eierseksjonsloven.

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

Dnr. 990282, tgl. 08.06.1869 - Bestemmelse om vannledning
Konverteringsfeil . Tidligere registrert med dato 08.06.1969

Dnr. 927256, tgl. 09.12.1875 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

Dnr. 403676, tgl. 02.03.1957 - Erklæring/avtale
vedr. lagring av petroleum m.v.

Dnr. 9058, tgl. 09.02.2005 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaver til
gnr.228 bnr.509.

Dnr. 644793, tgl. 14.08.2007 - Erklæring/avtale
Felles bruksrett til uteareal - som vist på kart.
fra Oslo kommune Plan- og bygningssetaten.
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1947511, tgl. 13.09.2024 - Erklæring/avtale
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og
vedlikehold av leilighetsbygg

Dnr. 900031, tgl. 08.06.1869 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Ovennevnte tinglyste dokumenter kan ses hos
meglerforetaket eller utleveres på nærmere forespørsel.

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten (herunder også kjøpt objekt) kan tinglyses erklæringer (heftelser) som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, private leverandører, omkringliggende eiendommer eller som er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til prosjektets enheter, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.v. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på prosjekt-tomten per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten (herunder kjøpsobjektet) i forbindelse med utbygging av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringsystemer liggende på eiendommen.

Eiendommen er under fradeling, og det er enda ikke avklart hvilke heftelser/servitututter som vil følge den nye matrikkelen. Heftelser/servitututter som ikke skal gjelde for den fradelte eiendommen, vil bli forsøkt slettet. Dersom disse ikke lar seg slette, overtar kjøper erklæringene/heftelsene slik de fremgår av de tinglyste dokumentene. Konferer megler ved spørsmål vedrørende dette.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra kan det være tinglyst heftelser/servitutter som erklæringer/avtaler. Selger har imidlertid opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende serviceformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Eiendommen er berørt av følgende reguleringsplaner:

- S-2963, Vedtatt: 17.02.1988, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse
- S-4545, Vedtatt: 27.10.2010, Formål: Byggegrense, Felles avkjørsel, Forretning/bolig, Oppheving av eiendomsgrænse, Underjordisk anlegg
- S-5007, Vedtatt: 13.06.2018, Formål: Bevaring kulturmiljø, Fortau

Pågående plansaker som gjelder for andre eiendommer i nærheten av Thorvald Meyers gate 68:

Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Planforslag til politisk behandling – Gateopprustning
Saksnummer: 202209792 – Reguleringsssak
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06778
Status: Saken er avsluttet
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209792>

Toftes gate, tilrettelegging for sykkel - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202308348 – Reguleringssak
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06774
Status: Saken er avsluttet
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202308348>

Pågående byggesaker i nærheten av Thorvald Meyers gate 68:

Thorvald Meyers gate 68 - oppføring av bolig og næringsbygg - Klage mottatt 2025/04458
Saksnummer: 2025/08496 – Byggesak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202316789
Status: Under behandling
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508496>

Thorvald Meyers gate 79 - melding om mulig ulovlig mangel eller feil ved ventilasjon
Saksnummer: 2025/11157 – Ulovlighetssak
Status: Under behandling
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511157>

Thorvald Meyers gate 77 - sjenerende lukt fra
gatekjøkken - Texas grill og pizza
Saksnummer: 2025/05245 – Ulovlighetssak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak
202552907
Status: Under behandling
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/
casedet.asp?caseno=202505245](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505245)

Thorvald Meyers gate 75 - oppføring av
fasadeprofilering - Bunnpris - Allerede utført tiltak
Saksnummer: 2025/08269 – Byggesak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak
202460907
Status: Under behandling
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/
casedet.asp?caseno=202508269](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508269)

Thorvald Meyers gate 73 B - bruksendring fra loft til en
bolig - Oppføring av takterrasse
Saksnummer: 2025/09394 – Byggesak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak
201705076
Status: Under behandling
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/
casedet.asp?caseno=202509394](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509394)
Schous plass 10 - bruksendring og etablering
av garderober for ansatte i kjelleren - Deichman
Grünerløkka
Saksnummer: 2025/21046 – Byggesak
Status: Under behandling
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/
casedet.asp?caseno=202521046](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521046)

Schous plass 10 - ventilasjonsanlegg og rehabilitering av
inngangsparti - Deichmann Grünerløkka
Saksnummer: 2025/08434 – Byggesak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak
202453300
Status: Under behandling
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/
casedet.asp?caseno=202508434](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508434)

Schous plass 10 - garderobe for ansatte og HCWC -
FORELØPIG SAK
Saksnummer: 2025/09738 – Byggesak
Status: Under behandling
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/
casedet.asp?caseno=202509738](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509738)

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i områdets reguleringsplaner og eventuelle byggesaker før det legges inn bud på eiendommen.

Ferdigattest & midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstil-
latelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar
risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres
til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest
skal bli stilt.

Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev. så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Brukstillatelse vil foreligge ved overtakelsen. Selger fremskaffer ferdigattest ved endelig ferdigstilling av prosjektet. Kjøper overtar boligen mot midlertidigbrukstillatelse.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut iht. Bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. Vedtektene. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjennelse. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil være mulig å gjennomføre visning/befaring for potensielle leietakere før overtakelse.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Tilvalg & kundeendringer
Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen 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.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers deklarasjon.

Selgers forbehold
Selger tar forbehold om følgende:
At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.

At, en for selger, tilfredsstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.

Tilstrekkelig forhåndssalg av boliger, herunder minimum 100% av total verdi for boligene i dette prosjektet/byggetrinn.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 30.05.26.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Eventuelt beløp som kjøper har innbetalt, med tillegg av eventuelt opptjente renter, utbetales til kjøper. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger er bundet av kjøpekontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldene innen 21 kalenderdager etter utløp av fristen. Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten. Beløp som kjøper eventuelt har innbetalt skal i så tilfelle tilbakebetales til kjøper, med tillegg av eventuelt opptjente renter. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene / forbeholdene ikke er oppfylt.

Prosjektet No68 planlegges seksjonert, slik at hver enkelt leilighet på eiendommen vil utgjøre en seksjon i et eierseksjonssameie. Selger tar forbehold om at

prosjektet og eiendommen tillates seksjonert og at seksjoneringen tinglyses.

Fremlagte seksjoneringsdokumenter er foreløpige utkast av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Dokumentene skal oppfattes som overordnede utkast, og kan bli gjenstand for endringer i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, herunder som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradelinger og grensejusteringer, endret organisering, naborettslige forhold mv. Selger tar uttrykkelig forbehold om at det kan forekomme endringer i hvordan prosjektet, eiendommen og seksjonene blir oppdelt, størrelsen på sameiet, antallet eierseksjoner, seksjonsbrøkene, seksjonsgrensene og organisering av fellesareal (parkerings- og utomhusarealer).

Endelige seksjoneringsdokumentasjon vil tilgjengeliggjøres for kjøper så snart seksjoneringen tillatt og tinglyst.

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse servitutter og heftelser på eiendommen og de enkelte seksjonene som er nødvendige for at seksjoneringen skal tillates og/eller tinglyses, eller for å sikre hver seksjon grunnleggende rettigheter til sin seksjon (eksempelvis adkomst, rett til teknisk infrastruktur mv.)

For øvrig vises til de forbehold som fremgår av prospektet og salgsmaterialet.

Selgers rettigheter
Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Overtagelse
Forventet ferdigstilling er 3. kvartal (Q3) 2027, med dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk.

Når selger har opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn fire måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest ti uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Overtagelse skjer så snart boligen er ferdigstilt og klar for innflytting.
Overtakelse vil normalt skje på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, dersom kommunen utsteder dette. Ferdigattest vil normalt foreligge på et senere tidspunkt.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fire ukers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før overnevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet

Overtagelse skjer så snart boligen er ferdigstilt, og kan skje vesentlig tidligere enn anslått over - og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten midlertidig bruks-tillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller

innbetale oppgjør uten at midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen, men overtakelsesdato utsettes til midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Selger skal overlevere eiendommen i bygg rengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Forhåndsbefaring av bolig

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbefaring av boligen før overtagelse.

Ved forhåndsbefaringen er målsettingen at boligen skal fremstå ferdig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befaring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene.

Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

Utomhus & fellesareal

Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og sameiets styre/realsameiets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

Fellesareal kan, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter boligene. Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis ved at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres.

Dersom uteomhusarealer/fellesarealer ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligene, anbefaler meglerforetaket at det holdes tilbake et forholdsmessig beløp på meglerforetakets klientkonto som sikkerhet for ferdigstillelse av manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av underentreprenør(er) og/eller takstmann.

Overnevnte informasjon om tilbakehold gjelder tilsvarende for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Videresalg av kontraktsposisjon

Transport av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger og forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Transport før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til å i samtykket fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr. 100.000 inkl. mva i administrasjonsgebyr til selger og megler Fjord & Partners. Eventuelle endring av eierskap mellom nærstående eller fra/ til kjøpers selskap etter bud/ aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtagelse.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsubjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova.

PROFESJONELL/NÆRINGSDRIVENDE:

Der Kjøper1 er å anse som næringsdrivende og kjøper i ledd i næring med hensikt på framtidig avkastning, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt, men må selge på samme lovregulering som utbygger. Dette betyr at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom Kjøper1 og Kjøper2.

Dette medfører at Kjøper1 må gi Kjøper2 de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått om man kjøpte direkte fra utbygger.

I denne situasjon vil det også medføre at Kjøper1 er pliktig til å stille egne nye garantier på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelser.

Hvis Kjøper1 betegnes som profesjonell/næringsrivende, overtar boligen til ferdigstillelse og så ønsker å selge boligen før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse, er det også krav til garantistillelse overfor Kjøper 2 iht. avhendingsloven § 2-11.

Endring av kontraktspart

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpebekreftelse og kjøpekontrakt.

Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/ hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr 5000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppdøringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

Kjøper har rett til å avbestille ytelsen før overtakelse som regulert i bustadoppføringslova § 52 og § 53. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-post og BoMer sin portal som kjøpere i prosjektet vil få opprettet egen bruker i.

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Meglrs vederlag er avtalt til kr 45.000,- per solgte enhet og betales i sin helhet av selger. I tillegg er det avtalt et resultatavhengig vederlag som betales av selger.

Annonsering etter avtale/regning. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av prosjektet (prosjekttomten), prosjekttomtens omgivelser og oppfordringer fra meglerforetaket før bud inngis.

Vedlegg til salgsoppgave

- Tegninger
- Fasadetegninger datert 02.12.25
- Plantegninger datert 15.12.25
- Situasjonsplan datert 19.06.24
- Selgers leveransebeskrivelse/deklarasjon datert: 15.12.25
- Selgers romskjema datert 15.12.25
- Utkast til vedtekter for sameiet 17.12.25
- Utkast til budsjett for sameiet 17.12.25
- Utkast til kjøpekontrakt
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema/tegnings skjema

Romskjema – Standard

ROM	GULV	VEGG	TAK			ELEKTRO	VVS	ANNET
GANG	Lys 1-stavs eikeparkett.	Vegger malt i Tidløs, kode NCS S1002-Y.	Tak malt i Klassisk Hvit S0500-N.			Leveres i enhold til NEK 400.	Synlig spinklerhoder/ vanntåkeanlegg.	Dører i glatt hvit finish med dørvrider i børstet stål.
KJØKKEN	Gulvlist tilsvarende utførelse som parkett m/ synlige spikerhull.	Listfritt mellom tak/ vegg. Synlig v-fug.	Listfritt mellom tak/ vegg. Synlig v-fug i betonghimling.			Leveres i enhold til NEK 400. Belysningslist frest inn i dekkplate under overskap.	Synlig spinklerhoder/ vanntåkeanlegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Uttrekkbar Slimline kjøkkenhette i stål eller aluminium med LED lys over platetopp. Planlimt oppvaskkum i komposittsten. Ett greps blandebatteri med høy svingbar.	Dører i glatt hvit finish med dørvrider i børstet stål. Kjøkkeninnredning med slette glatte dører med knotter i bunnskråg. Fronter, dekksider og takforinger i samme farge som kjøkkenfronter Benkeplate; 20 mm høytrykkslaminat. Kjøkkenet leveres med helintegrt hvitevarepakke i sort finish.
STUE						Leveres i enhold til NEK 400. IT/ TV Punkt.	Synlig spinklerhoder/ vanntåkeanlegg.	Dører i glatt hvit finish med dørvrider i børstet stål. Varmekilde i form av gulvvarme.
BAD 1	Fliser 30 x 30 med tilhørende sokkelflis av type Noble eller tilsvarende i beige utførelse.	Fliser 30 x 60 type Noble eller tilsvarende på 2 av 4 veggflater i liggende format.				Leveres i enhold til NEK 400. Downlights i himling med dimmer.	Synlig spinklerhoder/ vanntåkeanlegg.	Dører i glatt hvit finish med dørvrider i børstet stål.
BAD 2 (dersom man har det)	Nedsenket dusjsone med 5 x 5 mosaikkflis i samme utførelse som gulv.	2 resterende flater males i Tidløs, kode NCS S1002-Y.				Speil med lys på sider.	Vegghengt toalett. Ettgreps servantbatteri. Dusjbatteri med termostat.	Servantskap med front i eik trestruktur i mørk utførelse. Rettvinklede dusjvegger i glass. Det kan velges mellom fem ulike alternative flisefarger uten tillegg i pris. Varmekilde i form av gulvvarme.
WC	Fliser 30 x 30 med tilhørende sokkelflis.	Vegger malt i Tidløs, kode NCS S1002-Y. Listfritt mellom tak/ vegg. Synlig v-fug.				Leveres i enhold til NEK 400. Speil med lys på sidene over servant.	Synlig spinklerhoder/ vanntåkeanlegg. Vegghengt toalett. Ettgreps servantbatteri i krom.	Dører i glatt hvit finish med dørvrider i børstet stål. Servantskap med front i eik trestruktur i mørk utførelse. Heldekkende porselen med nedfelt vask. Fem ulike alternative flisefarger uten tillegg i pris.
SOVEROM	Lys 1-stavs eikeparkett. Gulvlist tilsvarende utførelse som parkett m/ synlige spikerhull.					Leveres i enhold til NEK 400.	Synlig spinklerhoder/ vanntåkeanlegg.	Dører i glatt hvit finish med dørvrider i børstet stål.
NEDFORING LEILIGHETER	I enkelte deler av leiligheten vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. I disse områdene etableres gipshimling med noe redusert takhøyde. Dette gjelder normalt baderom og entré. Sjakter og tekniske føringer kan enkelte steder få innkassinger i leiligheten.							
GARDEROBESKAP	Det leveres ikke garderobeskap og skyvedørsfronter som standard.							

VEDTEKTER

for

Sameiet No68, org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte <dato>.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet No68. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 18 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 228 bnr. 509 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøk for boligseksjoner fordeles etter BRA-i. For næringsseksjoner fordeles sameiebrøk etter BRA, samt areal for tilleggsdel (bod).

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Boligseksjonene 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. Næringsseksjonene har adgangsrett til søppelrom, og eventuelt andre tekniske rom som er nødvendig for drift.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen må følge godkjent skiltplan. Ved eventuelt lysskilt må det tas hensyn til beboerne. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Herunder skal det ikke gjøres endringer på balkongene som kan medføre skader i membrandekket.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Boligseksjonene dekker kostnader til egen drift og vedlikehold av boligseksjonene, herunder kostnader tilknyttet bakgård, porttelefon og andre kostnader tilknyttet fellesarealet.

Næringsseksjonene dekker kostnader til egne tekniske anlegg og andre innretninger som naturlig tilhører næringsseksjonene. Andre kostnader som naturlig tilhører næringsseksjonene skjevdeles mellom de to seksjonene.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i seksjonene etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Øvrige kostnader fordeles etter sameiebrøk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem. Næringsseksjonene anbefales representert i styret.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Budsjett sameie

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT SAMEIET NO68

		INPUT (Blå felt):	
DRIFTSINNTEKTER		Sum	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		1 569 288	
	3600 Innkrevde felleskostnader	1 303 416	
	3600 Fjernvarme	181 872	Se konto 628
	3600 Kabel-TV/Internett	84 000	Se konto 6607
Andre inntekter		0	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 569 288	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		4 300	
	5400 Arbeidsgiveravgift	4 300	
Styrehonorar		30 000	
	530 Styrehonorar	30 000	
Revisjonshonorar		7 500	
	671 Revisorhonorar	7 500	
Forretningsførerhonorar		63 315	
	670 Forretningsførerhonorar	63 315	
Konsulent og forvaltn.tjen		10 000	
	673 Konsulenthonorar	10 000	
Drift og vedlikehold		379 000	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	50 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/sprinkling	50 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	15 000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	30 000	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	30 000	
	6607 Drift/vedlikehold kabel-TV	84 000	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	40 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	80 000	Service og filter for 20 individuelle ventilasjonsaggregat + fellesanlegg
Forsikringer		70 000	
	7501 Forsikring bygninger	70 000	
Kommunale avgifter		250 000	
	7721 Vann- og avløpsavgift	120 000	
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	130 000	
	7720 Eiendomsskatt	0	Eiendomsskatt faktureres direkte til hver seksjonseier i Oslo
Energi / fyring		331 872	
	620 Elektrisk energi	150 000	
	628 Fjernvarme	181 872	Individuell avregning dersom fjernavleste målere i hver bolig
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		84 000	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	84 000	
Andre driftskostnader		213 000	
	655 Driftsmaterialer	10 000	
	674 Vaktmestertjenester	80 000	
	677 Renhold ved firmaer	120 000	
	678 Snørydding og gressklipping	0	
	689 Andre kontorkostnader	1 000	
	694 Porto	0	
	777 Bank og kortgebyr	2 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 442 987	
DRIFTSRESULTAT		126 301	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		0	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader		0	
	8099 Andre rentekostnader	0	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		0	
ÅRSRESULTAT		126 301	
		8	Prosent overskudd

Forutsetninger:	INPUT:	Kommentar
Antall leiligheter	20	
Areal totalt for Næring (BRA)	210	
Areal totalt for Bolig (BRA-i)	1 053	
Sum areal - Fordelingsnøkkel	1 263	

Felleskostnader:		
Felleskostnader	86	pr kvm pr mnd
Digital-Tv/bredbånd	350	pr leil pr mnd
Vannbåren varme (oppvarming/varmt tappevann)	12	pr kvm pr mnd

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
Utarbeidet pr 25.11.25

		KAT 101		KAT 004	KAT 147	
Seksjonsnr	Brøk	Leilighet	Areal	Felleskostnader	Fjernvarme	TV/Bredbånd
1	179		130	15394	2148	350
2	80		80	6880	960	350
3	82	H0201	82	7052	984	350
4	35	H0202	35	3010	420	350
5	35	H0203	35	3010	420	350
6	35	H0204	35	3010	420	350
7	83	H0205	83	7138	996	350
8	82	H0301	82	7052	984	350
9	35	H0302	35	3010	420	350
10	35	H0303	35	3010	420	350
11	35	H0304	35	3010	420	350
12	83	H0305	83	7138	996	350
13	82	H0401	82	7052	984	350
14	55	H0402	55	4730	660	350
15	50	H0403	50	4300	600	350
16	83	H0404	83	7138	996	350
17	77	H0501	77	6622	924	350
18	55	H0502	55	4730	660	350
19	50	H0503	50	4300	600	350
20	61	H0504	61	5246	732	350

Total areal	1263
Totalareal N	210
Totalareal B	1053
Snittareal N	105
Snittareal B	59

Fordeler ved å kjøpe nybolig fra BoMer

Den følelsen det gir å flytte inn i en splitter ny bolig er uvurderlig. Alt er nytt, og akkurat slik du vil ha det. Ingen merker etter hyller som andre har hengt opp, ingen variasjon i valører der teppet engang lå. Du starter med helt blanke ark, og du vet at alt er oppført etter aller siste kriterier til kvalitet. Velkommen hjem!



FORUTSIGBARHET OG GARANTI
Ved å kjøpe helt nytt eller bolig under oppføring, skal bustadoppføringslova følges. Dette vil si at du har lovfestet garanti på 5 år og et bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

1.

3.



GOD STANDARD
Prosjektet oppføres etter forskriften TEK17 som sikrer byggekvalitet etter strenge krav. Dette betyr blant annet svært god isolasjon, balansert ventilasjon og rikelig med el., uttak.

BORETTSLAG
BoMer-boliger er organisert i borettslag og den største fordelen er at en stor del av kjøpesummen finansieres gjennom felleslån med lav rente og lang nedbetalingstid. Borettslaget får også en profesjonell og rimelig forvaltningspartner.

2.



LITE VEDLIKEHOLD
Når du kjøper en helt ny bolig får du betydelig lavere vedlikeholdskostnader. Samtidig vil alt av utvendig drift og vedlikehold utføres av borettslaget.

4.





Menneskelige verdier er bygget inn.

BoMer bygger boliger og fritidshus hvor mennesker i alle aldre skal trives like godt på utsiden av boligen som de gjør på innsiden. Planløsningene skal være smarte og effektive – et hjem trenger ikke være så stort hvis kvadratmeterne er godt utnyttet.

Uteområdene i prosjektene våre er bygget for godt naboskap. Vi legger mange tanker og store ressurser på å lage fellesområder beboerne vil sette stor pris på. Både alene og sammen med hverandre. Gode naboer gir et hjem en ekstra dimensjon.

**BO
MER**



Hans Houeland
Daglig leder / Eiendomsmegler
959 79 796
hh@partners.no



Eirik Kjølstad Sandberg
Eiendomsmegler / Siviløkonom
955 26 400
eks@partners.no

& FJORD
PARTNERS

Et prosjekt av

BO
MER

