PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

MARSTRANDGATA 11 A

Vedlegg

Kjøpekontrakt

Framdriftsplan

Materialvalg

Marstrandgata 11 - samlet kontraktsvedlegg

Nabolagsprofil

Budskjema

KJØPEKONTRAKT
BOLIG UNDER OPPFØRING

Andelsleilighet lnr. B0504

Oppdragsnr: 1-0117/23

Formidlingsnr: 1-0153/24

Denne kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Navn	**Adresse/Kontaktinfo**	**Org.nummer**
Marstrandgata 9 &11 Prosjekt AS	Parkveien 37, 0258 Oslo Tlf: 452 32 523	917 761 655

Kontraktperson: Eskild Skåttun, Mobil: 452 32 523 e-post: esk@bonum.no

heretter kalt **"Selger"**, og

Navn	**Adresse/Kontaktinfo**	**Fødselsdato**
[redacted]	[redacted]	[redacted]

heretter kalt **"Kjøper",**

1.
BAKGRUNN

1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny andel i borettslag med andel tomt i utbyggingsprosjektet Marstrandgata 11 ("**Prosjektet**"). Avtaleforholdet er regulert av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43 og lov om borettslag av 06.06.2003.

1.2 Selger står som utbygger av eiendommen med tildelt adresse Marstrandgata 11A, 11B og 11C, Stockholmgata 20, som i dag utgjør gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Andelsnummer til hver bolig tildeles senere.

1.3 Selger har planlagt ca. 73 boligenheter fordelt på seks etasjer og kjeller. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslag med foreløpig navn Marstrandgata 11 borettslag ("**Borettslaget**").

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget.

1.4 Hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492 er Gårdreform Eiendom AS og Marstrandgata 9-11 AS. Selger vil besørge overdragelse av hjemmel til eiendommen (eller til den del av eiendommen som borettslaget skal eie) til borettslaget.

2.
EIENDOMMEN

2.1 Selger overdrar til kjøper andel i borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr. B0504, med medfølgende rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk av borettslagets fellesareal ("Andelen"). Det medfølger 1 sportsbod i byggets sokkeletasje eller kjeller.

Andelens pålydende skal være kr. 5000,-.

2.2 Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering boder, samt avgjøre organisering av kjelleren. Dette kan bli søkt etablert som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

2.3 I den grad det er nødvendig for gjennomføring av og organisering av prosjektet i medhold av kjøpekontrakten, er kjøper forpliktet til å medvirke, herunder ved signatur og vedtak i borettslagets besluttende organer.

2.4 Det vil bli utarbeidet vedtekter for borettslaget, og kjøper gir selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for kjøper. Utkast til vedtekter følger som bilag til kjøpekontrakten, jf. punkt 4.1 og 21.8. Kjøper er kjent med at utkastet er veiledende og at det av selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av eiendommen og gjennomføringen av prosjektet.

2.5 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2.1 er heretter kalt "**Boligen**".

3.
MEGLER

3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av selger, heretter også kalt megler. Meglers vederlag betales av selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakt.

3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

4.
KONTRAKTSDOKUMENTER

4.1. Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

4.1.1 Leveransebeskrivelse med romskjema datert 13.03.2023 rev.30.03.2023
4.1.2 Plantegning, 1:100
4.1.3 Etasjeplan datert 09.02.2023
4.1.4 Fasade- og snittegninger datert 27.09.2022
4.1.5 Salgsoppgave datert 22.04.2024

4.1.6 Foreløpige vedtekter for borettslaget
4.1.7 Foreløpig landskapsplan
4.1.8 Budsjett for borettslaget
4.1.9 Nøkkeltall

4.2 Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal kjøpekontrakten ha forrang, og dokumentene opplistet ovenfor gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

4.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det gjøres kjøper spesielt oppmerksom på at salgsillustrasjoner med stor sannsynlighet vil inneholde innredning, tilvalgsløsninger og tilpasninger som ikke inngår i avtalen.

Det vil ikke være full samtidighet med ferdigstillelse av boligene og vegetasjon som er vist på illustrasjoner samt eiendommen for øvrig og områdene rundt.

4.4 Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. 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. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe boligens kvalitet.

4.5 Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.

4.6 Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for boligen, eiendommen og prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.

4.7 Selger skal levere boligen med normal håndverksmessig god stand og i samsvar med tekniske beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

5.
OFFENTLIGE DOKUMENTER

5.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

5.1.1 Reguleringsbestemmelser med kart S-5123, 9.6.21
5.1.2 Rammetillatelse datert 21.09.2022
5.1.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492, datert 06.02.2023

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6.
KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

6.1 Avtalt kjøpesum for boligen er kr 9 250 000,00 ("kjøpesummen"), som forfaller til betaling som angitt i pkt 7.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel	Kr 500
Registrering av avtale om borett	Kr 500
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument	Kr 500
Andel dokumentavgift	Kr 64 220
Andelskapital	Kr 5 000
Omkostninger i Alt	Kr 70 720

*) Andelen dokumentavgift gjelder for borettslagets kjøp av eiendommen (tomten) fra selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtakelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av eiendommen til borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre kr. 896 pr. kvm. BRA. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av boligen/andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Dersom kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på boligen, påløper ytterligere kr 500,- pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

All tinglysing av dokumenter på boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

6.3 Omkostningene betales til megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

6.5 Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved Overtakelse slik at borettslaget opparbeider seg likviditet.

7.
BETALING

7.1 Kjøpesummen betales på følgende måte:

7.1.1 10 % av Vederlaget innbetales til Meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12	kr 925 000
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl	Kr 8 325 000

16.00, 3 dager før overtagelse

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i boligen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stillet eller frem til overtakelse tilfaller Kjøper, forutsatt at de overstiger 1/2 R. Det anbefales at oppgjør innbetales fra norsk finansinstitusjon.

7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til andelen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.5.

7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den Megler utnevner, vil foreta oppgjøret.

7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 8101 23 68445 med KID 0123011728 i Danske Bank stillet til:
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers konto.

8.
MISLIGHOLD

8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusiv tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av andelen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

8.3 Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av kjøper, har selger rett til å heve kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold. Selgers krav mot kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.

8.4 Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte boligen, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.
Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

9.
TINGLYSING

9.1 Hjemmelsdokumentet blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.3 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. In blanco aksepteres ikke.

9.2 Etter overtakelse skal andelen hjemmelsoverføres til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av kjøpesummen inkl. omkostninger og oppgjør for eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.

9.3 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiseringen, fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrondering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og organisering av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil hjemmelsoverføring til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

9.4 Det er avtalt at selger i forbindelse med overtakelse av boligen kan velge å gi Kjøper grunnboksregistrert borett til boligen i stedet for grunnboksregistrert hjemmel til andelen, jf. brl. § 2-13 2. ledd. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første bruksrett i borettslaget er overtatt.

10.
SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

10.1 Selger utsteder til megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum kjøpesummen for boligen inklusiv fellesgjeld. Panterettsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.

10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av vederlaget frem til overtakelse, straks etter at forbeholdene i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes deretter til 5 % av vederlaget og står i 5 – fem – år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

10.4 Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.

10.5 Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når hjemmelsoverføring har funnet sted.

11.
HEFTELSER

11.1 Eiendommen overtas av borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og borettslagets felleslån skal tinglyses som heftelser på eiendommen innen overtakelse.

Selger garanterer at eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre panteheftelser enn disse, jf. dog punkt 10.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492 datert 06.02.2023 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 5, vedlegg 5.1.3.

Tidligere eier av eiendommene har tinglyst forkjøpsrett i prosjektet. Forkjøpsretten er avklart og heftelsene vedr. forkjøpsrett tinglyse 27.11.2017 i gnr. 227, bnr. 492 og 318 vil bli slettet.

11.2 Andelen overtas av Kjøper fri for panteheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

11.3 Kjøper er gjort oppmerksom på og aksepterer at det på boligen og eiendommen kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, jf. pkt. 19.3. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for eiendommer i området.

Selgers rett til usolgte boder i borettslaget vil kunne tinglyses på eiendommen.

11.4 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til organiseringen og gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen og boligen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

12.
TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

12.2 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

12.4 Dersom kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger utpeker, og betales direkte til meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må kjøper påregne å dekke betydelige kostnader til administrasjon, prosjektering, tegningsrevisjoner osv.

12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn boligen.

13.
FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

13.1 Selger startet fysisk rivearbeider i september 2023. Byggetiden er forventet å være cirka 30 til 33 måneder fra igangsetting. Estimert overtagelse våren 2026. En en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Selger skal med ca. 3 måneders varsel angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. 30 dager. Tidsintervallet er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved eventuell forsinkelse.

Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med minimum 14 dagers varsel. Kopi av varselet sendes megler. Dette tidspunktet vil være en dagmulktsbelagt frist i henhold til buofl. Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

13.2 Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til fjerde ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig jf. buofl. § 23.

Innen rimelig tid før overtagelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato, dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

14.
FORHÅNDSBEFARING

14.1 Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

15.
OVERTAKELSE

15.1 Når eiendommen er ferdigstilt (gjelder både andelen, fellesarealer og innvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på meglers klientkonto.

15.2 Kjøper aksepterer at styre valgt på ekstraordinær generalforsamling overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte andelene.

15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende boligen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.

15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.

15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på meglers klientkonto, utleveres nøkler til boligen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

15.6 Boligen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at kjøper i skiftlig innkalling er gjort oppmerksom på de forhold som følger av buofl. § 15, anses Boligen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.

15.7 Boligen overleveres i byggrengjort stand.

15.8 Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i byggene, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.

15.9 Boligen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Boligens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for eiendommen og boligen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16.
REKLAMASJON

16.1 Vil kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.

16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer,
b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr og
c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.

16.5 Eventuelle mangelsutbedringer og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtakelse, skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.

16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17.
ETTÅRSBEFARING

17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 16.4.

17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18.
SÆRLIGE BESTEMMELSER

18.1 Kontrakten kan ikke påregnes å bli godkjent transportert og gjelder individuelt for hver kjøper. Videresalg/endring av eierskap Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 50 000,- til selger for merarbeidet.

Ved videresalg/dirkete overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse. Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved Hjemmelsendring til nærstående vel det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.

Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad -eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

18.2 Alle arealer er oppgitt som ca. arealer, og kjøper må akseptere mindre justeringer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Selger og Kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

18.3 Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap.

19.
FORBEHOLD

19.1 Selgers forbehold vedr. kansellering er frafalt og byggestart vedtatt.

19.2 Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

19.3 Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av borettslaget. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.

19.4 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

19.5 Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, perlekre eller sølvkre i boligen ved overlevering. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

20.
FORSIKRING

20.1 Eiendommen og boligen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av borettslaget og for borettslagets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.

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

20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

21.
BORETTSLAGET, FELLESGJELD, FELLESKOSTNADER MM.

21.1 Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslaget med foreløpig navn Marstrandgata Borettslag. Endelig organisering av sameiet/borettslaget er ikke bestemt.

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget. Videre tar selger forbehold om å etablere flere borettslag, eller at det etableres seksjoner som eies av andre privatpersoner, selskaper og/eller av andre borettslag.

Dette vil enten skje ved at borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med aksjeselskapet som eier denne tomteandelen. Fusjonen vil også kunne omfatte bygningsmassen, alternativt vil Marstrandgata 9 & 11 AS være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Marstrandgata 9 & 11 AS i siste nevnte tilfellet overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil uansett skje før kjøpers overtakelse av andel.

Et annet alternativ er at borettslaget kjøper tomten direkte.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi på overdragelsestidspunktet. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien (dersom bygningsmassen selges direkte) eller påløpte byggekostnader (dersom bygningsmassen overdras til borettslaget gjennom aksjesalg og fusjon). Dersom borettslaget overtar tomten gjennom kjøp av aksjer med etterfølgende fusjon, vil borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen. Dersom borettslaget erverver tomten gjennom et ordinært kjøp vil skattemessig inngangsverdi på selve tomten tilsvarer markedsverdi på kjøpstidspunktet.

På bakkeplan vil det bli etablert 1 næringslokale. Næringslokalet vil bli seksjonert som en egen seksjon og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet.

21.2 Fellesutgiftene skal betales fra overtakelse av boligen. Fellesutgiftene for borettslaget består blant annet av drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for borettslaget inntatt i punkt 4.1.8. Hvor store fellesutgiftene blir, avhenger blant annet av hvor mange ytelser borettslaget rekvirerer, vedlikeholdsbehov, vedtak i borettslaget, osv.

21.3 Eiendomsskatt vil faktureres borettslaget samlet som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier, utenom felleskostnadene.

21.4 For borettslaget er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.1. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinær generalforsamling. Selger innkaller til ekstraordinær generalforsamling i god tid før overtakelse av andelene for å velge styre. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte andeler (dog slik at Selger, uavhengig av hvor mange andeler Selger har, kun har én stemme i generalforsamlingen, jf. brl. § 7-10).

21.5 For at borettslaget skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere bl.a. vaktmestertjeneste og leverandør for digital-tv og bredbånd for borettslagets regning. Usbl er engasjert av Selger som forretningsfører for borettslaget. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter overtakelse. Selger står fritt til å inngå andre nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for borettslaget før overtakelse.

21.6 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for Borettslagets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforrentningen, og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres/utføres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

21.7 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.10 utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

22.
BEFARING PÅ BYGGEPLASS

22.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og medfører dermed meget redusert tilgjengelighet for kjøper. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og overtakelse skal derfor avtales særskilt med selger/megler. Selgers representant skal være tilstede.

23.
ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON, BOLIGPORTALEN

23.1 Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

24.
TVISTER

24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter, jf. pkt. 4 og 5, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne avtalen med bilag, skal således ikke anses avtalt mellom partene.

24.2 Tvister angående forståelse av Kjøpekontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

25.
SÆRLIGE AVTALER

Forbehold gitt og akseptert i bud: Boligen skal kunne leies ut i inntil 3 år fra overtakelsestidspunkt. Tidligst overtakelse 01.06.2026.

***

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Sted, dato	Sted, dato
Selger	**Kjøper**
For Marstrandgata 9 &11 Prosjekt AS v/Eskild Skåttun iht. fullmakt	[redacted]

02.03.2026

Kjære kjøper av leiligheter i Marstrandgata

Vi ønsker med dette å gi dere en oppdatert status på prosjektet og orientere om videre fremdrift frem mot overlevering.

Fremdrift på byggeplass
Byggearbeidene pågår for fullt, og prosjektet oppføres i to byggetrinn, slik tidligere kommunisert. Status per i dag er som følger:

- Del 1 (oppgang A og C): Innvendige arbeider er i sluttfasen, og det pågår fasadearbeider utvendig.
- Del 2 (oppgang B): Råbygget er ferdigstilt, og arbeider med lukking av bygget er i gang.

Samlet overlevering – estimert tidspunkt
Det legges til grunn en samlet overlevering av prosjektet. Gjeldende tidspunkt for overlevering er et estimat, og er fortsatt angitt til Q4 2026. Siste oppdaterte fremdriftsplan viser ferdigstillelse prosjektet tidlig i Q4 2024, som per i dag er det styrende grunnlaget for planlagt overlevering.

I tidligere kommunikasjon har det vært orientert om at det kunne være en mulighet for tidligere ferdigstillelse av oppgang A og C. Etter en nærmere vurdering av logistikk og gjennomføringsforutsetninger, legges det imidlertid til grunn at prosjektet overleveres samlet.

Det presiseres at angitt estimat er veiledende. Endelig tidspunkt for overtakelse fastsettes først ved formelt varsel i henhold til varslingsreglene i kjøpekontrakten.

Videre fremdrift
Arbeidene på byggeplassen har god fremdrift, og vi har fullt fokus på kvalitet, sikkerhet og fremdrift i begge byggetrinn. Vi forventer å kunne gi en ny og mer konkret status nærmere sommeren, når vi har et bedre grunnlag for å vurdere den videre tidslinjen.

Vi ser frem til å dele flere milepæler med dere etter hvert som prosjektet utvikler seg.

Eskild Skåttun
Prosjektleder



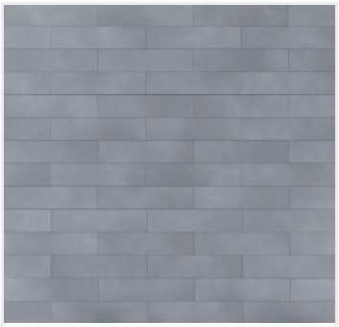
CC Tono Blue (Default) + NOK 0

Overflater – vegg
Fliser
– CC TONO blue 7,2 x 29,5cm
Maling
– Øvrige vegger malt blå med våtromsmaling, matchende fliser

(Flis/maling iht beskrivelse for hvert bad. Miljøbildet er en illustrasjon).













baderomsveggene. Badene blir levert i hvitt, men om ønskelig kan man få de i prospekts fargen. Om man har valgt andre fliser ønsker man kanskje en helt annen farge. Dette kommer mot et tillegg.

Bad 1

Plassbygd bad 1

Badekabin 1



Prospekt farge

+ NOK 0

Dette tilvalget går på baderomshimlingen, om ønskelig kan man endre farge mot et tillegg.

Bad 1

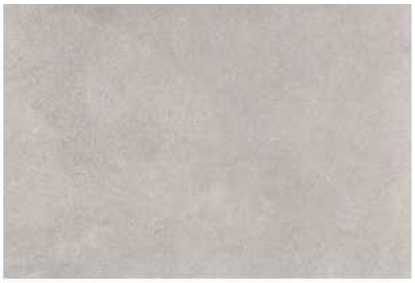
Plassbygd bad 1

Badekabin 1

Standard farge bad (Default) + NOK 0

Bilde er illustrativt

Badet blir levert i standard hvitt



Your choice:

Marazzi Factor Grigio

Price:

+ NOK 0

Deadline expired

Badekabin 1



Veggflis - bad 1

Your choice:

CC Tono Blue

Price:

+ NOK 0

Deadline expired

RB Serena vaskeskap
med servant
Price:
+ NOK 0
Deadline expired
Badekabin 1



Speil 100cm - bad 1

Your choice:
Loevshall Atlas
Price:
+ NOK 0



Your choice:

Vikingbad Mats 90

Price:

+ NOK 0

Deadline expired

Badekabin 1



Dusjgarnityr - bad 1

Your choice:

Tapwell TVM7200 Krom

Price:

+ NOK 0

Deadline expired

Badekabin 1



Tapwell RT2 071 Krom (Default) + NOK 0

RT2 071 Krom

Product link

RT2 071.pdf



Unidrain Classic Line m

Column rist

Price:

+ NOK 0

Deadline expired

Badekabin 1



Valg av Toalett - bad 1

Your choice:

Grohe Euro Porselen

Price:

+ NOK 0



Unidrain Classic Line m

Column rist

Price:

+ NOK 0

Deadline expired

Badekabin 1



Valg av Toalett - bad 1

Your choice:

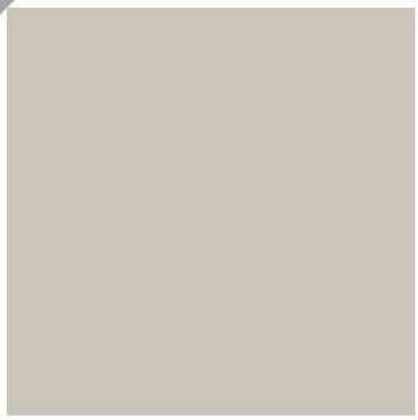
Grohe Euro Porselen

Price:

+ NOK 0

Bundebygg AS

Stue / kjøkken



Standard prospekt farge på stue/kjøkken (Default)

+ NOK 0

Bilde er illustrativt

Om ønskelig kan produktprøver ses i brakkeriggen på byggeplass.

Hele boligen

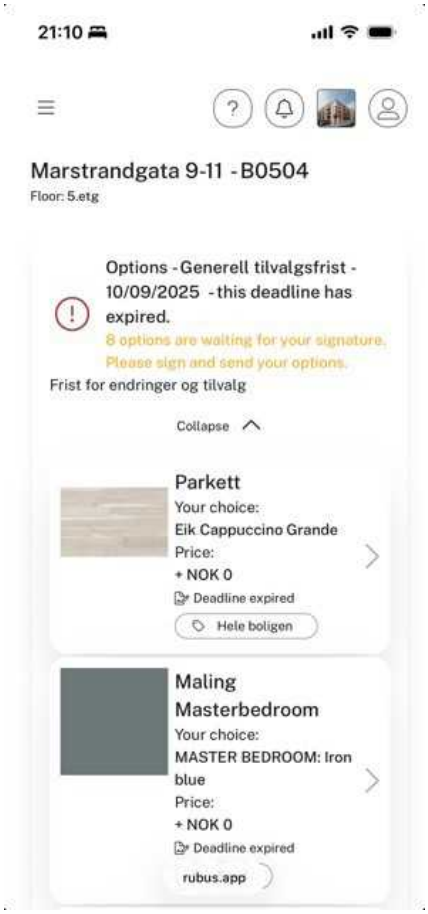


Eik Cappuccino Grande (Default) + NOK 0

1-stavs
Sortering: Various (Rustik) 4V
Behandling: Hvit mattlakk

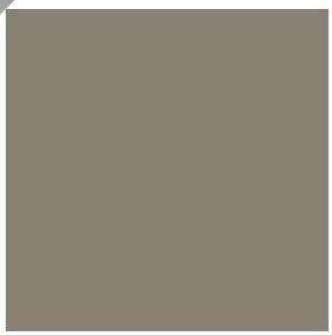
Show more

PDS Eik Cappuccino Grande Various.pdf


21:10
Marstrandgata 9-11 - B0504
Floor: 5.etg
Options - Generell tilvalgsfrist - 10/09/2025 - this deadline has expired.
8 options are waiting for your signature. Please sign and send your options.
Frist for endringer og tilvalg
Collapse
Parkett
Your choice:
Eik Cappuccino Grande
Price:
+ NOK 0
Deadline expired
Hele boligen
Maling Masterbedroom
Your choice:
MASTER BEDROOM: Iron blue
Price:
+ NOK 0
Deadline expired
rubus.app

Dette tilvalget er for sov 2 og fargevalg.

Sov 2



SOV 2: Soft comfort (Default) + NOK 0

En lun, gråbeige tone. Dette er en deilig myk og lun gråbrun farge, som kombinerer det beste fra det grå og det brune. Uttrykket blir

Salgsoppgave – Marstrandgata

Adresse og matrikkelnummer
Eiendommen har fått tildelt adresse Marstrandgata 9, 11A, 11B og 11C og Stockholmgata 20. Matrikkelnr: gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492 i Oslo kommune. Endelig fordeling av matrikkel skjer senere.

Eier/selger
Marstrandgata 9 & 11 Prosjekt AS, org.nr. 917 761 655, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Marstrandgata. Selskapet er eid av blant annet Coop Norge Eiendom AS, Bonum Eiendom AS og Chrisanic AS. Eiendommen planlegges organisert som et borettslag med foreløpig navn Marstrandgata borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet "Marstrandgata borettslag" for nærmere informasjon om Borettslagsorganiseringen.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til 227 og bnr. 318, 388 og 492 er Gårdreform Eiendom AS og Marstrandgata 9-11 AS. Hjemmelen til eiendommen vil overføres til Borettslaget på et senere tidspunkt.

Tomt og grunnareal
Eiendommen er ca. på 2210 kvm.
Eiendommen er i dag ikke endelig arrondert og det tas forbehold om at det kan bli gjennomført ytterligere arronderinger som medfører endringer i eiendommens utstrekning og grenseforløp, og at eiendommen således kan bli både større og mindre, og/eller få en annen utforming enn den har i dag.

Bebyggelse
Prosjektet består av 73 stk. 2-4 roms leiligheter samt 1 næringslokalet eid av Coop Øst. Bygget vil være over 6 plan med boligetasjer, en næringsseksjon i deler av 1. etasje og underetasje. Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

Kjellerbod og sykkelparkering
Det medfølger én sportsbod pr. boligenhet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod iht. gjeldende krav.
Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser.
Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av kjelleren.

Tinglyste heftelser
Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd. Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pantheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett (jf. punktet om "Utinglyste heftelser" nedenfor).

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 318, 388 og 492 datert 06.02.2023 og har gjort seg kjent med denne.

Tidligere eier av eiendommene har tinglyst forkjøpsrett i prosjektet. Forkjøpsretten er avklart og heftelsene vedr. forkjøpsrett tinglyse 27.11.2017 i gnr. 227, bnr. 492 og 318 vil bli slettet.

Heftelser som er tinglyst på Eiendommen per dags dato er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste heftelser
Kjøper er kjent med at Borettslaget vil ha legalpanterett i andelene for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

Kjøper er gjort kjent med at det kan bli behov for tinglysing av ytterligere heftelser på Eiendommen i form av bruksretter, atkomstrettigheter mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, og at Selger kan tinglyse nødvendig erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Byggemåte
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller leveres i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger. Fasader består i hovedsak av teglstein og trekledning.
For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og –bestemmelser
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/forretning eller privat tjeneste mm. (S-5123, 9.6.21), se reguleringskart og -bestemmelser. Omkringliggende eiendommer er regulert til bolig. Sør/vest for eiendommen ligger Blackbox. Denne eiendommen er i dag regulert til forretning/kontor, men eiendommen blir trolig søkt omregulert i nær fremtid. Det er pr. 2023 usikkert hva resultatet blir, men kjøper må medregne at endringer vil skje. Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldene reguleringsbestemmelser. Se også vedlagt reguleringskart.

Rammetillatelse
Det foreligger rammetillatelse for tiltaket og tillatelsen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Videresalg/endring av eierskap
Videresalg/endring av eierskap Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 50 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/dirkete overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse.

Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved hjemmelsendring til nærstående vel det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad -eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Overtakelse
Estimert overtagelse er 4. kvartal 2026. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Estimatet er veiledende og ikke bindende.

Selger skal med ca. 3 måneders varsel angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. 30 dager. Tidsintervallet er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved eventuell forsinkelse.

Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med minimum 14 dagers varsel. Kopi av varselet sendes megler. Dette tidspunktet vil være en dagmulktsbelagt frist i henhold til buofl. Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til fjerde ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig jf. buofl. § 23.

Avbestilling
Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon
Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet ikke nødvendigvis vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest vil kunne foreligge først lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider og dokumentasjon som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet. Kjøper kan ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Borettslag
Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslaget med foreløpig navn Marstrandgata Borettslag. Endelig organisering av sameiet/borettslaget er ikke bestemt.

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget. Videre tar selger forbehold om å etablere flere borettslag, eller at det etableres seksjoner som eies av andre privatpersoner, selskaper og/eller av andre borettslag.

Dette vil enten skje ved at borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med aksjeselskapet som eier denne tomteandelen. Fusjonen vil også kunne omfatte bygningsmassen, alternativt vil Marstrandgata 9 & 11 AS være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Marstrandgata 9 & 11 AS i siste nevnte tilfellet overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil uansett skje før kjøpers overtakelse av andel.

Et annet alternativ er at borettslaget kjøper tomten direkte.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi på overdragelsestidspunktet. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien (dersom bygningsmassen selges direkte) eller påløpte byggekostnader (dersom bygningsmassen overdras til borettslaget gjennom aksjesalg og fusjon). Dersom borettslaget overtar tomten gjennom kjøp av aksjer med etterfølgende fusjon, vil borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen. Dersom borettslaget erverver tomten gjennom et ordinært kjøp vil skattemessig inngangsverdi på selve tomten tilsvarer markedsverdi på kjøpstidspunktet.

På bakkeplan vil det bli etablert 1 næringslokale. Næringslokalet vil bli seksjonert som en egen seksjon og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet.

Forretningsførsel
USBL Eiendomsforvaltning AS er engasjert som forretningsfører for borettslaget. USBL har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sammen med styret sikre at borettslag får en trygg og sikker drift.

Vedtekter
Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for borettslaget. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstraordinær generalforsamling. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse av andelene for å velge styre.

Regler for styring og drift av borettslaget følger for øvrig av borettslagsloven.

Det tas sikte på at borettslaget og sameiet Marstrandgata 11C i størst mulig grad deler vedtekter.

Fellesgjeld
Boligene selges uten fellesgjeld.

Fellesutgifter
Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for borettslaget fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av borettslaget på ekstraordinær generalforsamling forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader (som omtalt ovenfor) og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett og finansieringsplan for borettslaget inntatt som vedlegg. Størrelsen på de faktiske utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester borettslaget rekvirerer.

Borettslaget vil i stor grad dele fellesutgifter med sameiet Marstrandgata 11C.

Betaling
Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Innbetalingen av 10 % skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres jf. buolf. § 47

Tilvalg
Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd. Alle

tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

Omkostninger
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 545,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 545,-
Registering av avtale om borett	kr 545,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget	

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiftsgrunnlaget av tomteverdi utgjør Kr. 896 pr. kvm. BRA

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetalte 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtakelse slik at borettslaget opparbeider seg likviditet.

Kommunal eiendomsskatt
Oslo Kommune har eiendomsskatt. Marstrandgata Borettslag vil faktureres for eiendomsskatt som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid selv ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Dette kommer i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter borettslagets fordelingsnøkkel.

Arealer definisjoner
Bruksareal (BRA): Oppgis iht NS3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. De oppgitte romstørrelser på plantegningene er uten innvendige vegger og samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA.

Primærrom (P-rom - nettoareal primære rom): Alle rom du kan regne som oppholdsrom i boligen faller inn under betegnelsen P-rom. P-rom angir nettoarealet av alle primære rom i boligen innvendig, inklusive innvendige vegger. Dvs oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, toalett, soverom, entre/gang, omkledningsrom og evt trapp. Terrasser og balkonger regnes ikke med i P-rom.

Oppgitt romareal på tegningene er å betrakte som cirka-arealer og innvendige sjakter er ikke medregnet i romarealene. Kjøper må akseptere mindre justeringer i arealet, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring.

Partene har uansett ingen krav mot hverandre dersom totale arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Plantegninger
Salgstegninger og kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens bruksareal.

Arealer utomhus
Utomhusarealene på eiendommen disponeres i fellesskap av alle boligene i hele borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget. Boliger med takparsell som har eksklusiv bruksrett til deler av takterrassen, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av takparsellen (f.eks. sette opp gjerde eller andre faste innretninger, plante busker etc.). 6 takparseller kan kjøpes, hvor enkelte boliger har forkjøpsrett ved kjøp av leilighet. Se hvilke bolige i nøkkeltall.

Bustadoppføringslova/garantier
Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Forbehold
Selgers forbehold kansellering er frafalt og byggestart vedtatt.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og levernsebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. 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. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/ bilagene til kjøpekontrakten.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i utomhusplanen, og det tas uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med utbyggingen vil føre til endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Kjøper er videre forpliktet til å godta endringer for boligen, eiendommen og prosjektet kostnadsfritt som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet samt også det som følger av generell forbeholdstekst.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter
- Budsjett for Borettslaget
- Nøkkeltall
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse

Krigshandlinger
Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

Energiattest
Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er prosjektert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier). For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Avtalemessige forhold
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud. Med de unntak som følger av borettslagsloven, kan bare fysiske personer være andelseiere i Borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 4-1 og 4-2. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Det gjøres unntak fra dette for enkelte juridiske personer i henhold til borettslagsloven §§ 4-2 og 4-3.

Adgang til utleie
Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret og det er opp til styret om utleien godkjennes.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler
Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Eiendomsmeglers vederlag:
Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 34 000,- samt oppgjørshonorar på kr. 4 500,- eks. mva. pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:
Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Renate Markussen.

Oslo, 10.02.2026

Kontraktsdokument for Marstrandgata



Kjøpekontraktens vedlegg:

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha mottat og satt seg inn i overnenvte dokumenter, samt hatt anledning til å stille spørsmål vedr. disse.

4.1.1 Leveransebeskrivelse med romskjema datert 13.03.2023
4.1.2 Plantegning, 1:100,
4.1.3 Etasjeplan datert 09.02.2023
4.1.4 Fasade- og snittegninger datert 27.09.2022
4.1.5 Salgsoppgave datert 20.03.2023
4.1.6 Foreløpige vedtekter for borettslaget
4.1.7 Foreløpig landskapsplan
4.1.8 Budsjett for borettslaget
4.1.9 Nøkkeltall

Følgende offentlige dokumenter har blitt forelagt kjøper:

5.1.1 Reguleringsbestemmelser med kart S-5123, 9.6.21
5.1.2 Rammetillatelse datert 21.09.2022
5.1.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492, datert 06.02.2023

Sted/dato:

Leveransebeskrivelse - Marstrandgata 11

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner, og hva som inngår i selgers leveranse.

Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Se for øvrig romskjema ytterligere detaljering av hva som leveres for leilighetene.

BÆRESYSTEMER
Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger.

FASADER
Fasader består i hovedsak av teglstein og trekledning.

YTTERTAK
Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk. For de leilighetene som får takterrasser vil det legges tremmegulv, som angitt på kontraktstegning.

UTOMHUS
Se utomhusplan for utførelse av utomhusarealene. Det tas forbehold om mindre justeringer.

BALKONGER OG TERRASSER
Balkonger utføres i betongkonstruksjoner. Balkongene har tremmegulv av trykkimpregnert trevirke. Rekkverkene på balkongene er av aluminium.
Private takterrasser på plan 6 leveres med tremmegulv i trykkimpregnert trevirke og rekkverk i aluminium.

Private takterrasser på takplan samt private hageparseller på takplan. Tremmegulv i trykkimpregnert trevirke og skillevegger i trespiler.

Skillevegger på balkonger der dette er vist, kun mellom leiligheter som har balkong/takterrasse helt inntil hverandre. Det leveres ikke skillevegger ved separate balkonger, uansett avstand mellom disse.

TRAPPER
Hovedtrappene utføres i betong, og leveres med linoleumsbelegg eller flis på inntrinn. Se for øvrig romskjema. Trapperekkverk med spiler og håndløpere av lakkert metall med enkel håndløper på hver side.

Tv og bredbånd
Det vil bli levert fibernett for TV og bredbåndstjenester i hver boenhet fra Telenor eller tilsvarende leverandør.

Ringeklokke/porttelefon
Det leveres anropstablå ved hovedinngang og svarapparat i alle boenheter. Det leveres også ringeknapp utenfor hver boenhet.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET
Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leiligheter er utformet med tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon.

SPORTSBOD
Alle leiligheter får egen sportsbod. Bodene vil være lokalisert i egne bodareal i kjelleretasje. Bodene fordeles av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod, med dør med feste for hengelås.

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Det anmerkes at man ikke skal benytte seg av lagring nærmere sprinkelhode enn 50 cm, sprinkelrørene skal heller ikke benyttes til oppbevaring eller til oppheng.

Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

VARMEANLEGG/OPPVARMING
Primær oppvarming i leilighetene er vannbåren gulvvarme.

Temperaturen styres ved termostater montert på vegg eller i skap. Varmt forbruksvann og vannbåren varme på baderom tilknyttes fjernvarmeanlegg. Kostnader for andel av energi som går til fellesareal/ ventilasjonsaggregat utfaktureres sammen med månedlige felleskostnader.

VENTILASJON
I leiligheter blir det balansert ventilasjon med aggregat plassert i den enkelte leilighet. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkken. Det vil bli egen kanal for avtrekk fra kjøkkenventilator. Avtrekk fra ventilatoren vil minimum være 165 m3/time ved forsert ventilasjon.

SOLAVSKJERMING
Det leveres solskjerming i henhold til forskriftskrav.

ELKRAFT - FORDELING
Hovedbryter og måler for hver leilighet samt kurssikringer for lys i fellesareal, installeres ute i byggets fellesareal. Sikringsskap for hver enkelt leilighet plasseres i leiligheten. Plassering avklares i detaljprosjekteringen. Anlegget legges skjult i leilighetene.

Selger vil tegne strømabonnement til hver bolig som overføres til kjøper ved overlevering. Kjøper kan selv bytte strømleverandør etter eget ønske etter overlevering. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018.

Strøm til fellesarealer blir levert fra egne målere. Kostnadene fordeles iht. eierbrøk

Belysning
Det leveres downlights i himling på bad og entré. I tillegg leveres det LED belysning under overskap på kjøkken og rundt speil på bad.

FELLES BELYSNING
Det leveres felles belysning på fasade, bakgård, takterrasse samt innvendige fellesarealer.

HEIS
Alle leiligheter er tilgjengelig med heis direkte til leilighetsplan. Dette gjelder ikke duplexleilighet med inngang fra gateplan.

RENOVASJON
Renovasjon er planlagt som avfallsbeholdere i renovasjonsrom og utvendig skur. Foreløpig planlagt plassering av renovasjon/ avfallsbeholdere er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene i en videre detaljering sammen med Oslo kommune. Det vil måtte påregnes noe støy ved den regelmessige tømmingen.

POSTKASSER
Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i forbindelse med hovedinngangspartiet i hver enkelt trappeoppgang.

BRANN
Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg med sprinkler med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkerapparat/ husbrannslange i hver leilighet.

Boder vil også få automatisk slokkeanlegg/sprinkleranlegg. Det installeres røykvarslere i hele prosjektet iht. gjeldende lover og forskrifter. Det installeres brannalarmanlegg for hele prosjektet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

HIMLINGER
Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforet himling kles med gips. Innvendig bod kan få T-profil himling. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER
Vinduer/balkongdører leveres med utvendig aluminiumskledning . Balkongdører leveres som heve-/skyvedører eller som slagdører, iht. kontraktstegning.

Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører leveres med innvendig knappevrider.

Gulv
Det leveres 13 mm èn-stavs eikeparkett med matt lakkert overflate i stue, kjøkken, soverom innvendig bod og entré.

Gulv på bad og eventuelt WC leveres med matt lys grå 60x60cm keramisk terrazzo flis. I dusjsone leveres mindre format.

Kjøkken
Kjøkken leveres etter kontraktstegning og med innredning fra HTH. For leveranse på kjøkken, se romskjema

Innvendig bod
Det leveres innvendig bod der det er vist på tegning.

Garderobe
Det leveres ikke garderobeskap.

DØRER
Innvendige dører leveres etter beskrivelse i romskjema. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt av arkitekt.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING
I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

INNVENDIG TAKHØYDE
Innvendig takhøyde i hele, eller deler av, leiligheter under takterrasser, er minimum 2,5 m. Duplexleilighetene får generell takhøyde på 3,0 m.

Høyder ved nedforing kan være ned til 2,2 m. Takhøyde i bad er 2,2m.

INNERVEGGER
Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong.

BAD
Bad er tenkt levert som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner) eller plassbygde bad. Det leveres i hovedsak rette dusjvegger i glass. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Farge og størrelser på fliser kan avvike fra illustrasjoner. Baderomsinnredning leveres med to-delte skuffer. Over servant monteres speil med integrert belysning og stikkontakt. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulvet. Det er avsatt plass til vaskemaskin/ tørketrommel på ett av badene i hver leilighet.

For leveranse på WC og bad, se romskjema.

Datert 13.03.2023

ROMSKJEMA ETASJE 1-5

MARSTRAND GATA 11

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING	DØRER	VVS	ELEKTRO	VENTILASJON	ANNET
Entre/gang	Harmoni eikeparkett 131mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun soft comfort NCS: 5504-Y24R Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun gentle whisper NCS: 1903-Y32R Glansgrad 07		Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende. Downlights i himling	Ventilasjonsaggregat plasseres over himling i gang.	Ytterdør Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				
Kjøkken	Harmoni eikeparkett 131mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun frostrøyk NCS: 1002-Y24R Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun gentle whisper NCS: 1903-Y32R Glansgrad 07	Innredning: HTH Overskap: Focus lakkert "beige" NCS S2005-Y20R Høyskap og U/skap (også øy): Focus lakkert "Mosegrønn" NCS: S5005-G50Y Benkeplate: Laminat "Sandsten" 652 eller tilsvarende	Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort	Vask: Intra Type: Linea 5040 Utførelse: stål Armatur: Tapwell Type: RT2 984 Utførelse krom	Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende. LED belysning under overskap	Avtrekksventil	
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				
Stue	Harmoni eikeparkett 131mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun thoughtful NCS: 3408-Y54R Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun gentle whisper NCS: 1903-Y32R Glansgrad 07		Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende.	Tilluftsventil	
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				

ROMSKJEMA ETASJE 1-5

MARSTRAND GATA 11

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING	DØRER	VVS	ELEKTRO	VENTILASJON	ANNET
Sov 1/master	Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun iron blue NCS: S6005-B20G Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun present NCS: 3304-Y32R Glansgrad 07		Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende.	Tilluftsventil	
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				
Sov 2	Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun soft comfort NCS: 5504-Y24R Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun present NCS: 3304-Y32R Glansgrad 07		Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende.	Tilluftsventil	
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				
Sov 3	Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun antique brass NCS: S3020-Y60R Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun present NCS: 3304-Y32R Glansgrad 07		Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende.	Tilluftsventil	
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				

ROMSKJEMA ETASJE 1-5

MARSTRAND GATA 11

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING	DØRER	VVS	ELEKTRO	VENTILASJON	ANNET
Bad	Gulvfliser: Marazzi Factor Grigio 600x600. M4Q9. Dusjsone: Marazzi Factor Grigio 300x300 Mosaic. M4S5. Eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Veggfliser: CC TONO blue 7,2 x 29,5cm eller tilsvarende Øvrig malte flater: Farge: Blå NCS: S5502-B	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun hvit	Speil: Kame Round Mirror with ambient lighting eller tilsvarende Dusjvegger: Mats dusjdør 90cm.	Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort	Toalett: Vegghengt WC med høy sisterne. Toalett: Vegghengt WC Grohe Euro Ceramic med Euro Porselen WC sete og Skate Cosmopolitan Alpinhvit betjeningsplate eller tilsvarende Vask: Møbelsett: RB Serena Basin cabinet with washbasin 61 cm, 2 drawers, glossy white. Viega 40mm rørvannlås hvit plast. Blandingsbatteri til håndvask Tapwell Tap 071 Chrome. Push ventil med pop-up ventil. Eller tilsvarende Dusjarm: Tapwell TVM7200 Utførelse: krom	Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende. LED belysning rundt speil. Downlights i himling	Avtrekksventil	
Listverk/annet	Fug: Tilnærmet lik flis	Fug: Tilnærmet lik flis		Sluk: Classicline Unidrain eller tilsvarende					
WC	Gulvfliser: Marazzi Factor Grigio 600x600. M4Q9 eller tilsvarende	Malte våtromsplater: Farge: Jotun løvsal NCS: S2005-G60Y	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun hvit	Speil: Enkelt speil over vask		Toalett: Vegghengt WC Grohe Euro Ceramic med Euro Porselen WC sete og Skate Cosmopolitan Alpinhvit betjeningsplate eller tilsvarende Vask: Tilsvarende bad uten skuffer Armatur: Tapwell RT2 071 Utførelse: krom	Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende.	Avtrekksventil	
Listverk/annet	Fug: Tilnærmet lik flis								
Bod / Walk-in closet	Harmoni eikeparkett 13mm Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun present NCS: 3304-Y32R Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun soft comfort. NCS: 5504-Y24R. Glansgrad 07						
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett. Opsjon: hvitmalt list, eller malt i farge som vegg.	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder						
Balkong	Tremmegulv cu-imp furu						Lampe på fasade type SG spike eller tilsvarende		

ROMSKJEMA TOPPETASJE

MARSTRAND GATA 11

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING	DØRER	VVS	ELEKTRO	VENTILASJON	ANNET
Entre/gang	Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun northern mystic NCS: 6508-G39Y Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun pale linden NCS: S2005-G70Y Glansgrad 07		Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7021 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss. sort utførelse eller tilsvarende. Downlights i himling	Ventilasjonsaggregat plasseres over himling i gang.	Ytterdør Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				
Kjøkken	Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun pale linden NCS: S2005-G70Y Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun pale linden NCS: S2005-G70Y Glansgrad 07	Innredning: HTH Overskap: Focus lakkert "hvit" front NCS S0500-N Høyskap og U/skap (også øy): Nordic Atmosphere "mørk eik" Benkeplate: Caesar stone "Bianco Drift" eller tilsvarende	Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7021 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort	Vask: Franke Type: KBG 110-50 Utførelse: antrasitt Armatur: Tapwell Type: RT2 984 Utførelse matt sort	Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss. sort utførelse eller tilsvarende. LED belysning under overskap		
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				
Stue	Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun hvit poesi NCS: 1102-G60Y Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun pale linden NCS: S2005-G70Y Glansgrad 07		Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7021 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende.	Tilluftsventil	
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				

ROMSKJEMA TOPPETASJE

MARSTRAND 11 GATA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING	DØRER	VVS	ELEKTRO	VENTILASJON	ANNET
Sov 1/master	Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun green leaf NCS: S5010-G70Y Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun elegant NCS: S7502-Y Glansgrad 07		Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7021 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende.	Tilluftsventil	
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				
Sov 2	Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun humble yellow NCS: 2008-Y15R Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun curious mind NCS: 3309-Y10R Glansgrad 07		Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7021 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende.	Tilluftsventil	
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				
Sov 3	Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun dunkel NCS: 4203-G83Y Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun elegant NCS: S7502-Y Glansgrad 07		Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7021 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende.	Tilluftsventil	
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				

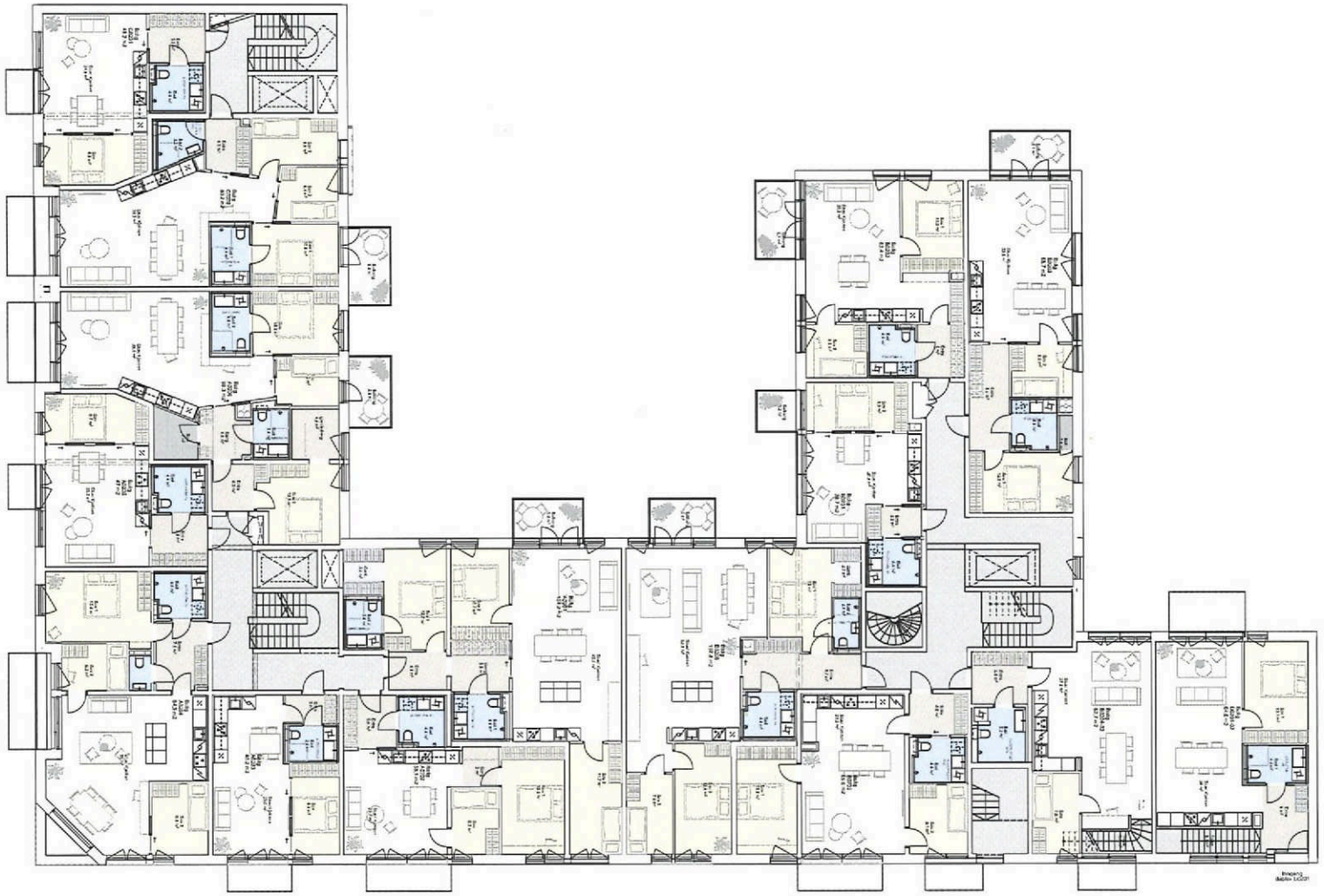
ROMSKJEMA TOPPETASJE

MARSTRAND GATA 11

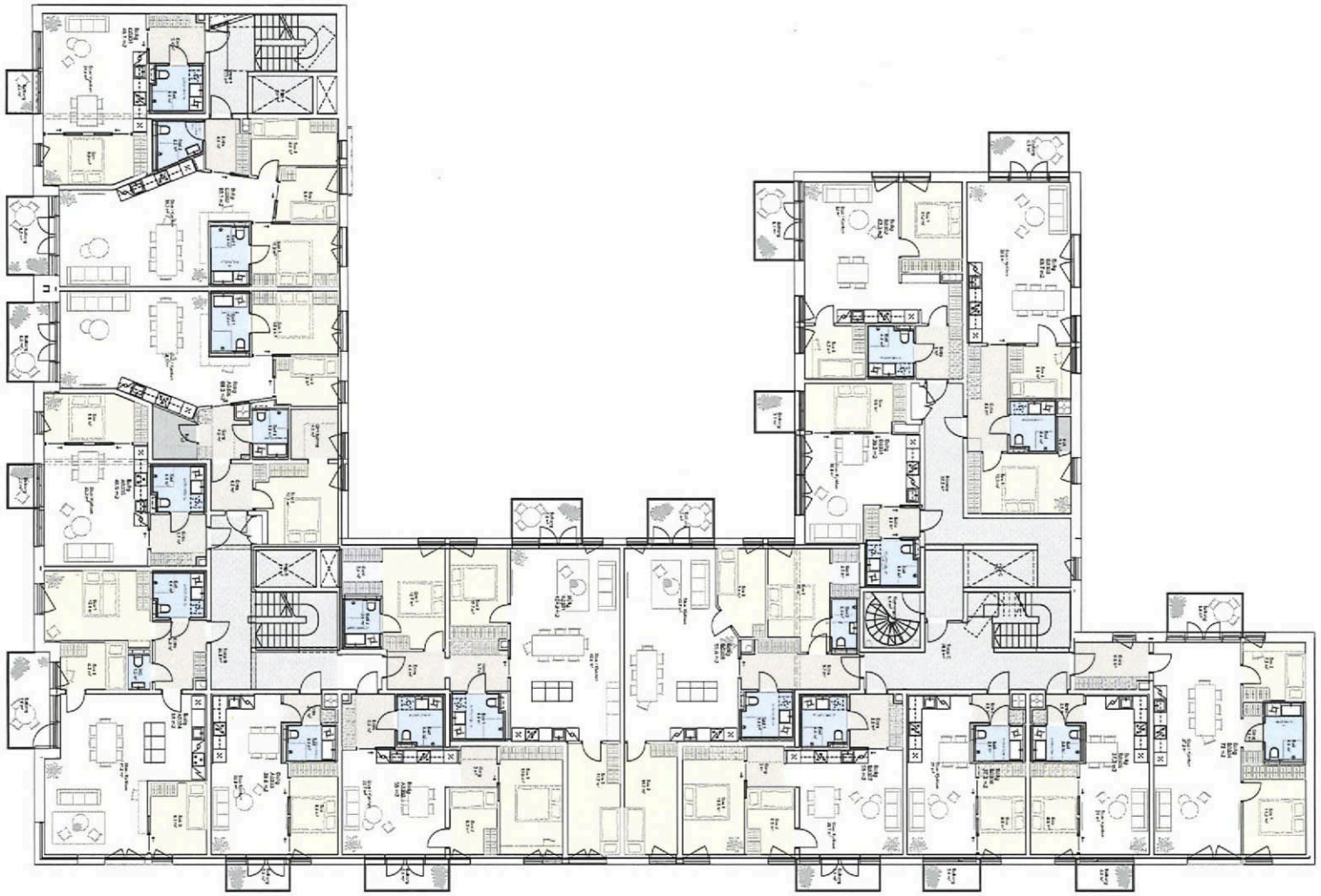
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING	DØRER	VVS	ELEKTRO	VENTILASJON	ANNET
Bad	Gulvfliser: Marazzi Factor Grigio 600x600. M4Q9 eller tilsvarende. Marazzi Factor Grigio 300x300 Mosaic. M4S5. Eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Veggfliser: CC TONO blue 7,2 x 29,5cm eller tilsvarende Øvrig malte flater: Farge: Blå NCS: S5502-B	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun hvit	Speil: Kame Round Mirror with ambient lighting eller tilsvarende Dusjvegger: Mats dusjdør 90cm.	Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort	Toalett: Vegghengt WC Grohe Euro Ceramic med Euro Porselen WC sete og Skate Cosmopolitan Alpinhvit betjeningsplate eller tilsvarende Vask: Møbelsett: RB Serena Basin cabinet with washbasin 61 cm, 2 drawers, glossy white. Viega 40mm rørvannlås hvit plast. Blandingsbatteri til håndvask Tapwell Tap 071 Chrome. Push ventil med pop-up ventil. Eller tilsvarende Dusjarm: Tapwell TVM7200 Utførelse: krom	Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende. LED belysning rundt speil. Downlights i himling	Avtrekksventil	
Listverk/annet	Fug: Tilnærmet lik flis	Fug: Tilnærmet lik flis		Sluk: Classicline Unidrain eller tilsvarende					
WC	Gulvfliser: Marazzi Factor Grigio 600x600. M4Q9. Marazzi eller tilsvarende	Malte våtromsplater: Farge: Jotun løvsal NCS: S2005-G60Y	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun hvit	Speil: Enkelt speil over vask		Toalett: Vegghengt WC Grohe Euro Ceramic med Euro Porselen WC sete og Skate Cosmopolitan Alpinhvit betjeningsplate eller tilsvarende Vask: Tilsvarende bad uten skuffer Armatur: Tapwell RT2 071 Utførelse: krom	Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende.	Avtrekksventil	
Listverk/annet	Fug: Tilnærmet lik flis								
Bod / Walk-in closet	Harmoni eikeparkett 13mm Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun green harmony NCS: S4010-G70Y. Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun dunkel. NCS: 4203-G83Y Glansgrad 07						
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett. Opsjon: hvitmalt list. eller malt i farge som vegg.	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder						
Balkong	Tremmegulv cu-imp furu						Lampe på fasade type SG spike eller tilsvarende		



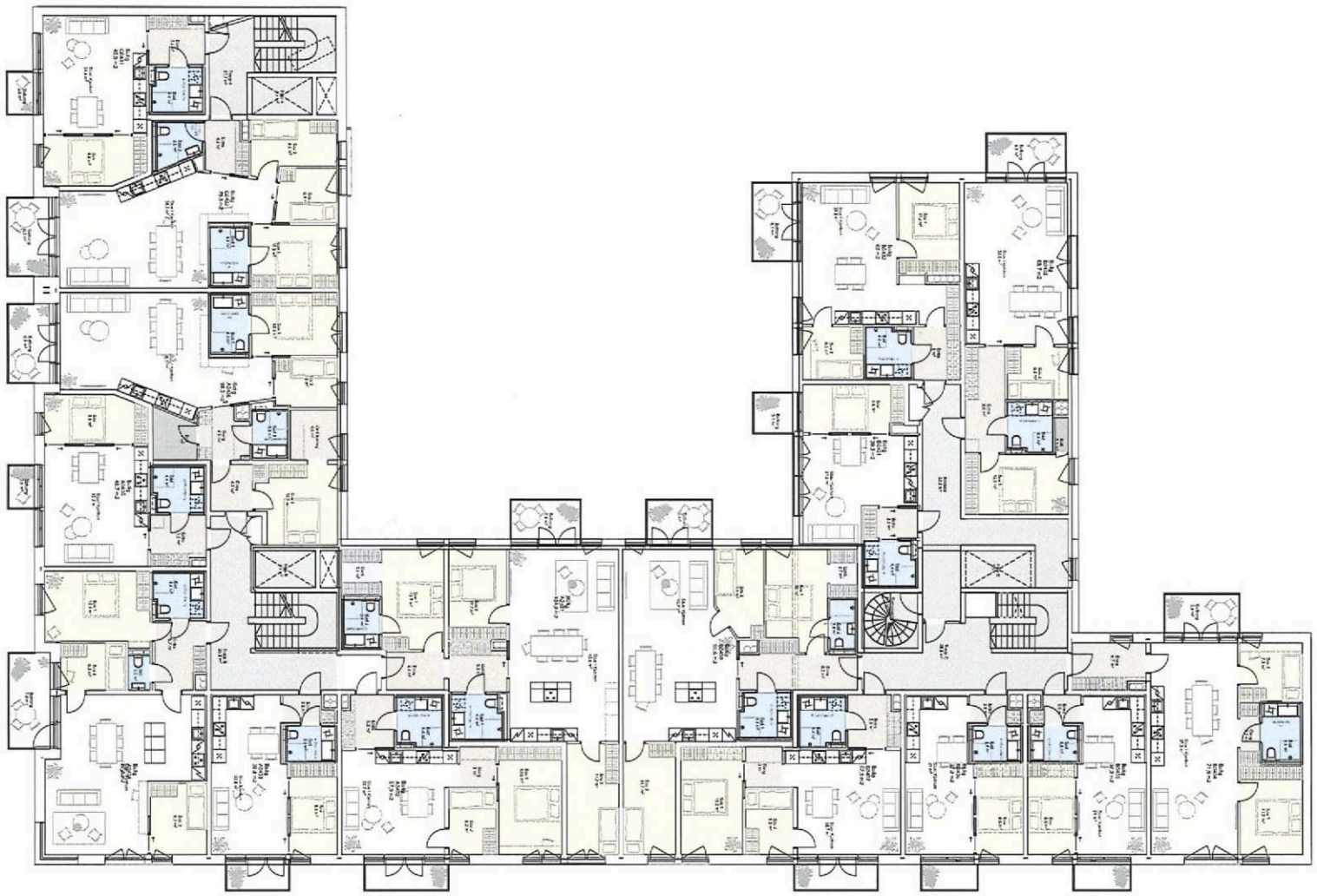
Plan 1. etasje // 1:200 (A3) // 09.02.2023



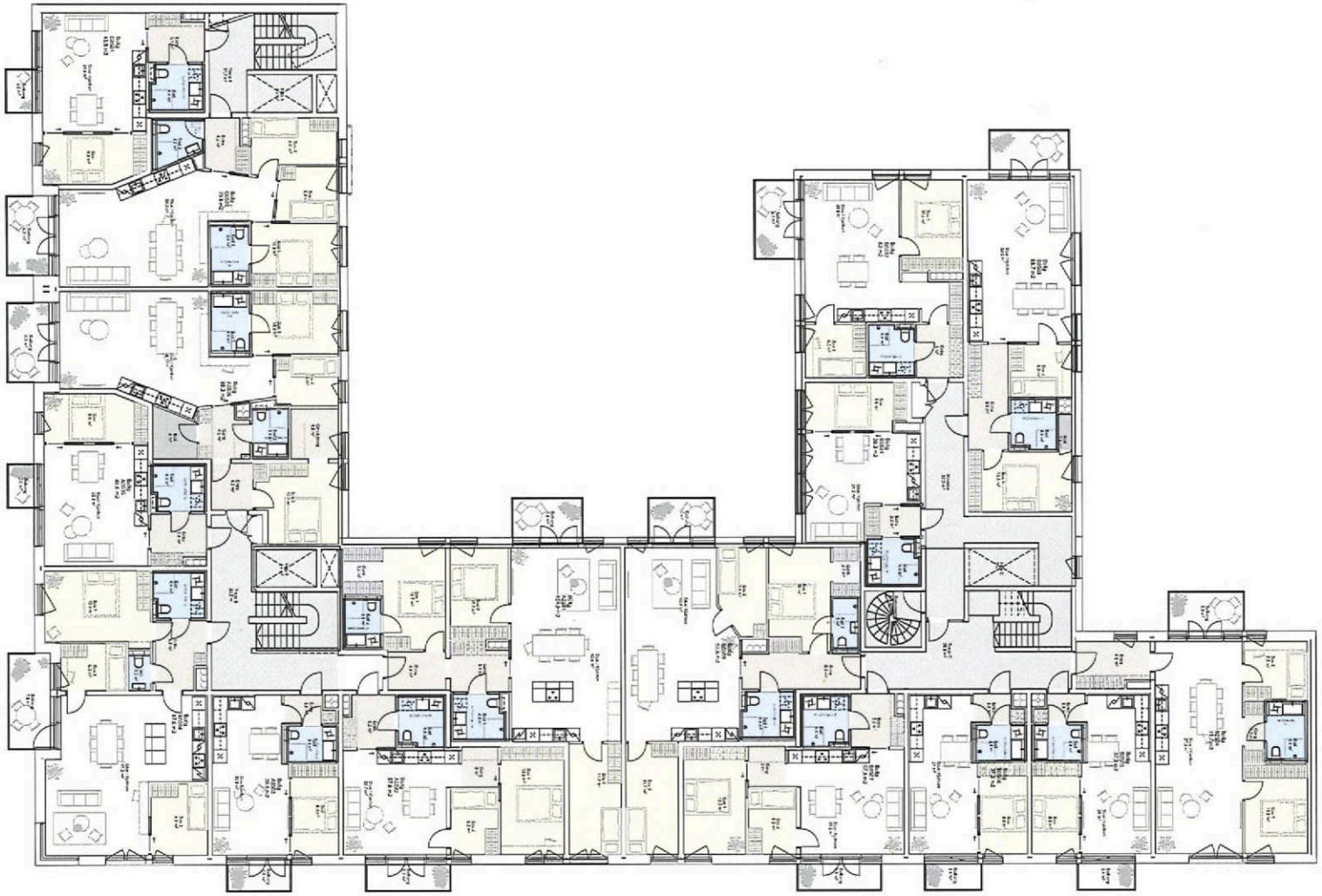
Plan 2. etasje // 1:200 (A3) // 09.02.2023



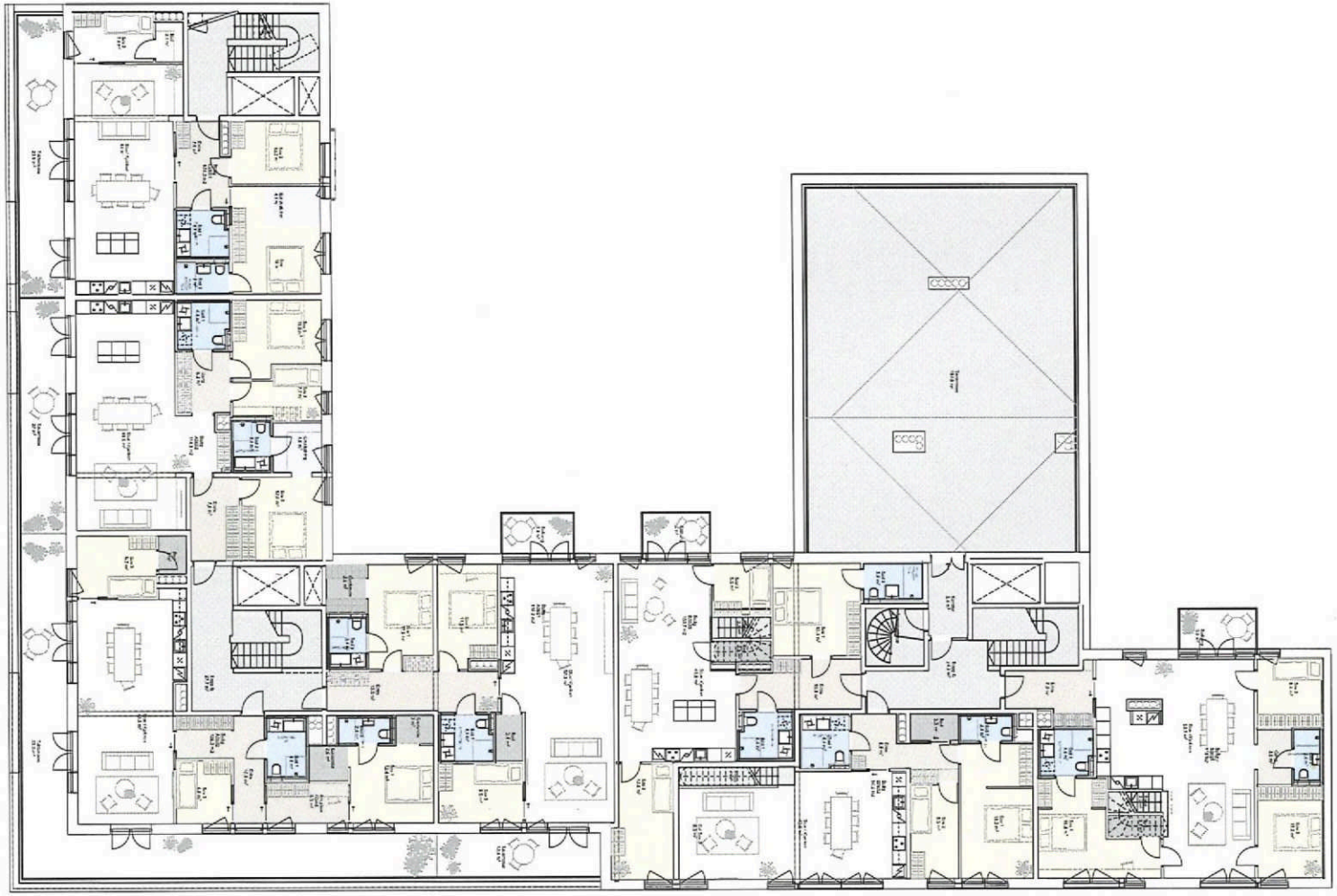
Plan 3. etasje // 1:200 (A3) // 09.02.2023



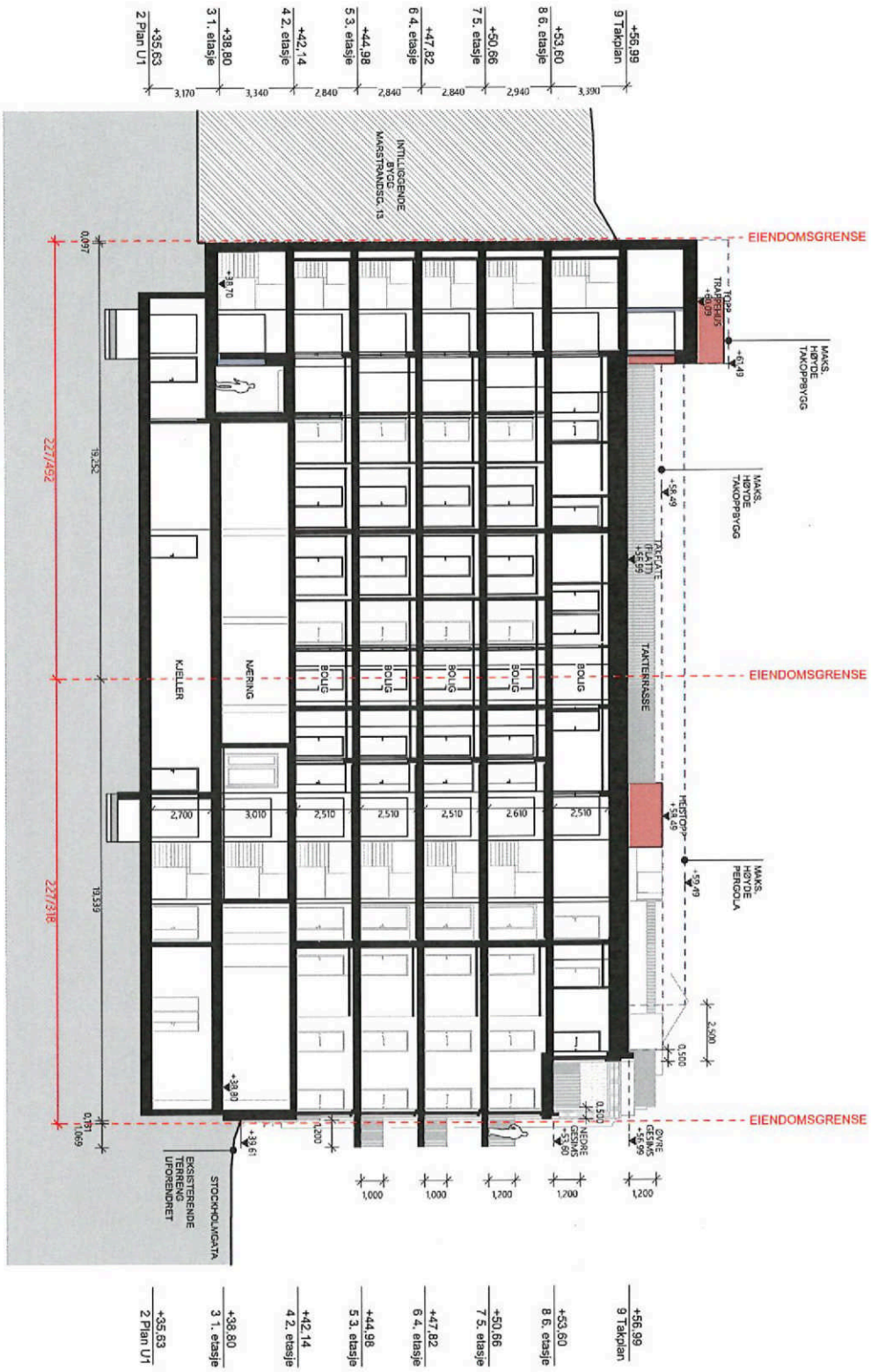
Plan 4. etasje // 1:200 (A3) // 09.02.2023



Plan 5. etasje // 1:200 (A3) // 09.02.2023



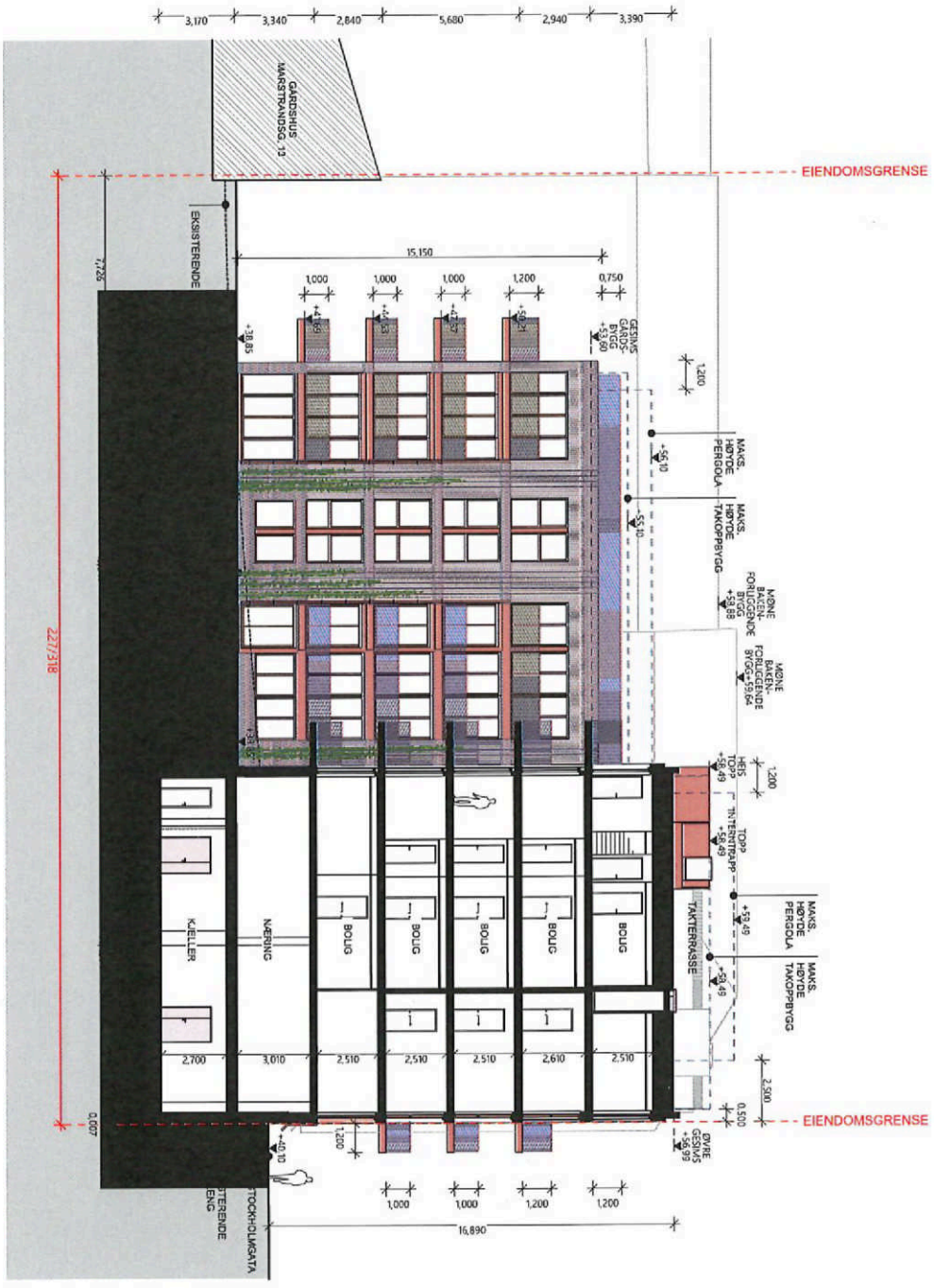
Plan 6. etasje // 1:200 (A3) // 09.02.2023



NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver: **Bonum AS** Parkveien 37, 0258 Oslo. Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no	Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492	Målestokk 1:200	Lokalisering:
Arkitekt: **Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter** Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no	Fase: Tilbudsunderlag	Arkformat A3	
Prosjekt: **675.21 Marstrandgata 9-11** 0566 Oslo	Prosjektnr.: 675.21 / Tegningsnr.: A30-10	Dato: 29.04.22	
	Tittel: Snitt AA	Rev. E01	

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
E01	29.04.2022	Tilbudsunderlag	HJ	MBJ



NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver: **Bonum AS** Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no	Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492	Målestokk 1:200	Lokalisering:
Arkitekt: **Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter** Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no	Fase: Tilbudsunderlag	Arkformat A3	
Prosjekt: **675.21 Marstrandgata 9-11** 0566 Oslo	Prosjektnr.: 675.21 / Tegningsnr.: A30-20	Dato: 29.04.22	
	Tittel: Snitt BB	Rev. E02	

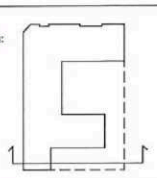
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
E02	27.09.2022	Rev. bakgårdsbygg	HJ	MBJ
E01	29.04.2022	Tilbudsunderlag	HJ	MBJ



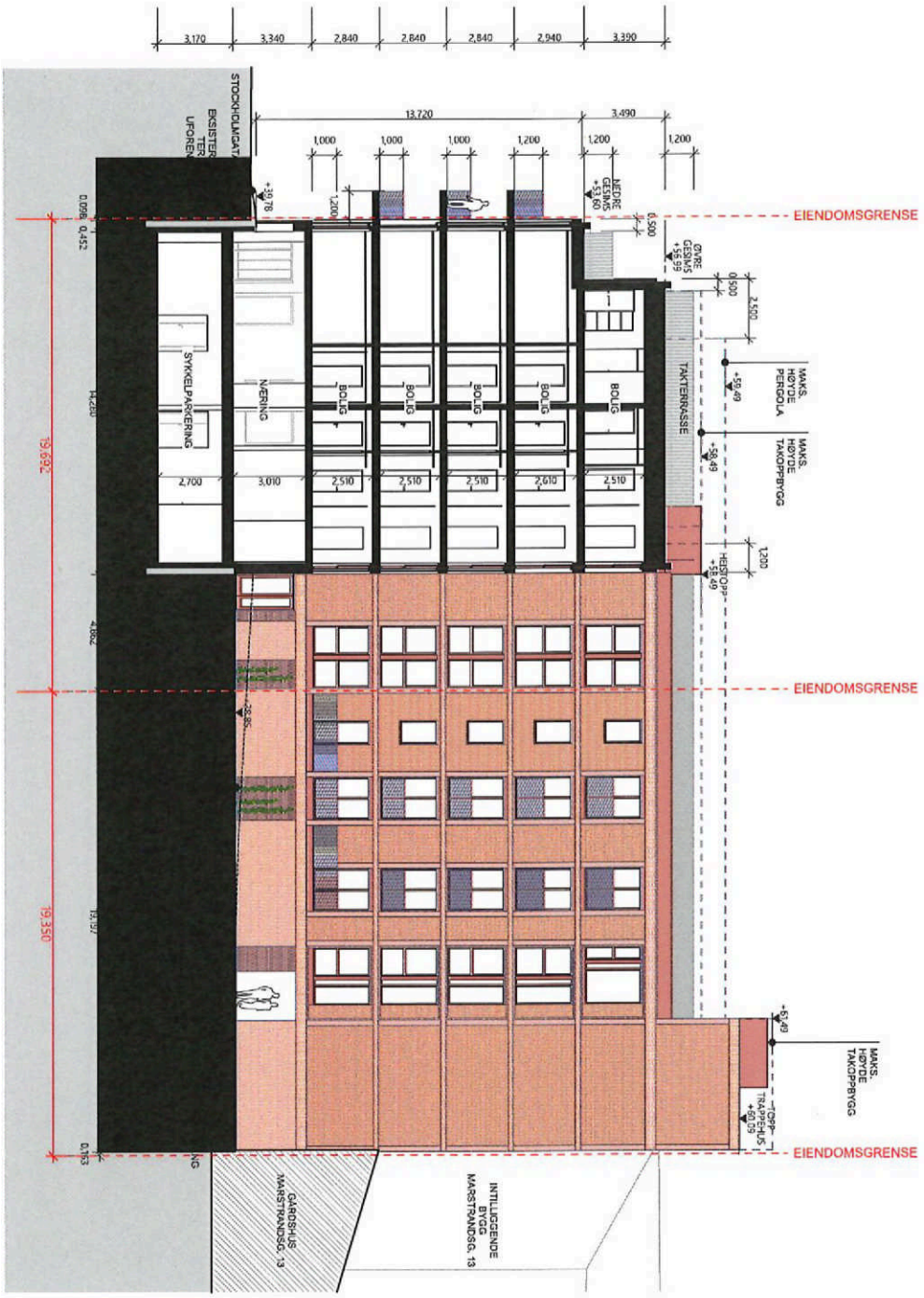
NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver: **Bonum AS** Parkveien 37, 0258 Oslo. Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no	Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492		Målestokk 1:200
Arkitekt: **Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter** Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no	Fase: Tilbudsunderlag		Arkformat A3
Prosjekt: **675.21 Marstrandgata 9-11** **0566 Oslo**	Prosjektnr.: 675.21	Tegningsnr.: A30-30	Dato: 29.04.22
	Tittel: Snitt CC		Rev. E02

Lokalisering:



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
E02	27.09.2022	Rev. bakgårdsbygg og vinduer	HJ	MBJ
E01	29.04.2022	Tilbudsunderlag	HJ	MBJ



NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver:
Bonum AS
Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no

Arkitekt:
Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter
Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no

Prosjekt:
675.21 Marstrandgata 9-11
0566 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
227/318, 388, 492

Fase:
Tilbudsunderlag

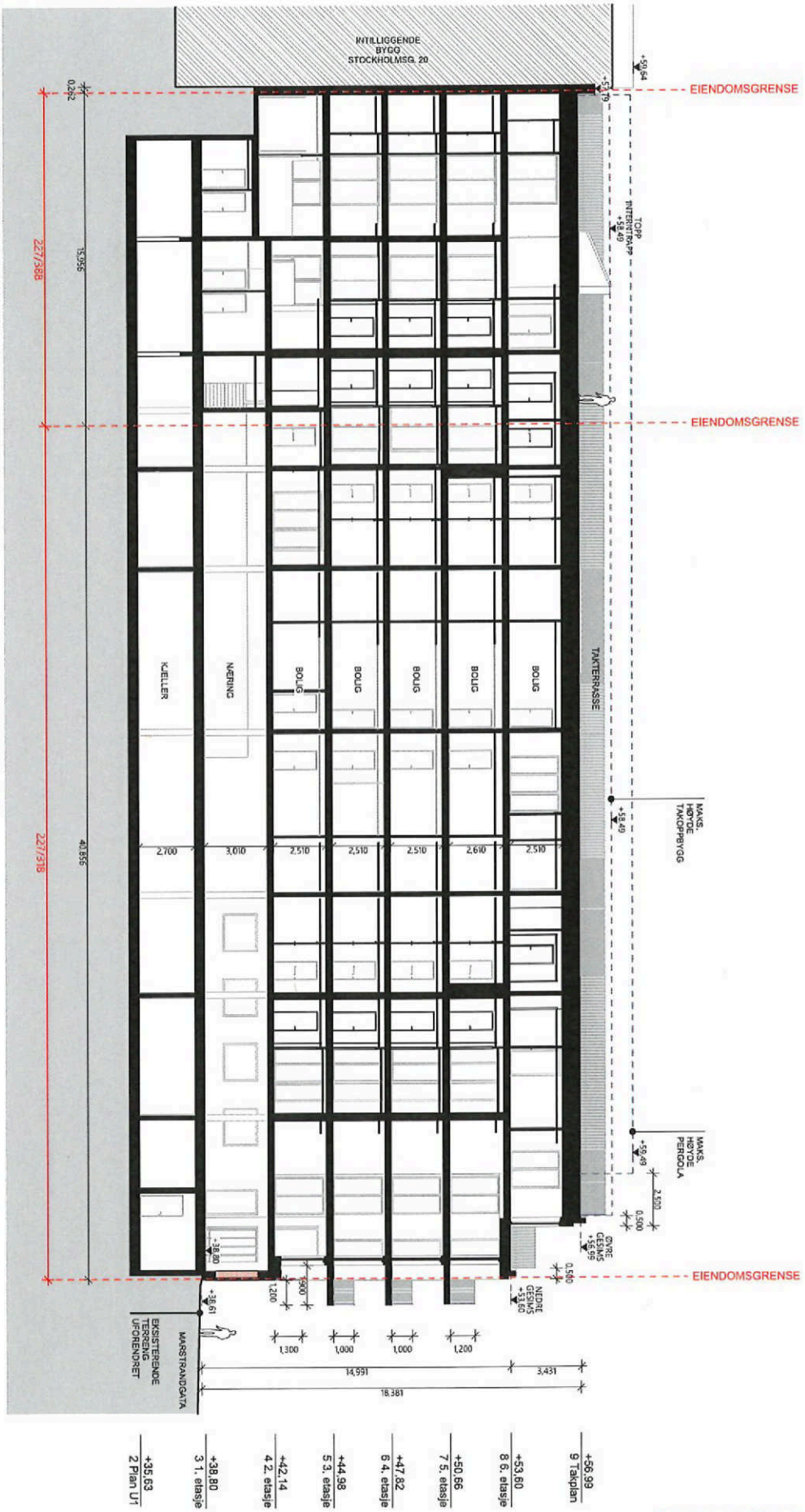
Prosjektnr.: 675.21
Tegningsnr.: A30-40

Tittel:
Snitt DD

Målestokk 1:200
Arkformat A3
Dato: 29.04.22
Rev. E02

Lokalisering:

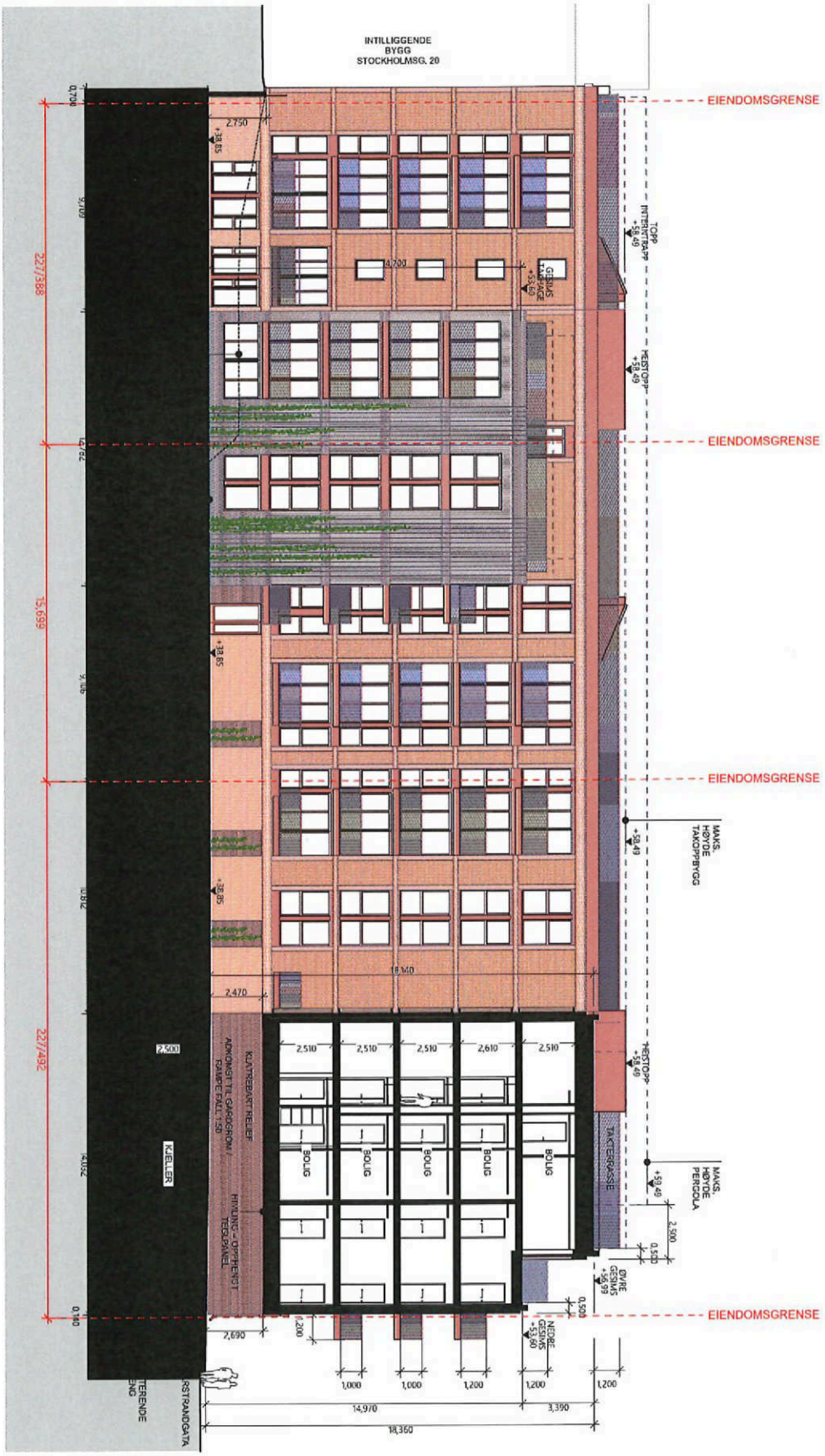
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
E02	27.09.2022	Rev. bearbeidet terreng bakgård	HJ	MBJ
E01	29.04.2022	Tilbudsunderlag	HJ	MBJ



NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver: **Bonum AS** Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no	Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492	Målestokk 1:200	Lokalisering:
Arkitekt: **Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter** Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no	Fase: Tilbudsunderlag	Arkformat A3	
Prosjekt: **675.21 Marstrandgata 9-11** 0566 Oslo	Prosjektnr.: 675.21 / Tegningsnr.: A30-50	Dato: 29.04.22	
	Tittel: Snitt EE	Rev. E01	

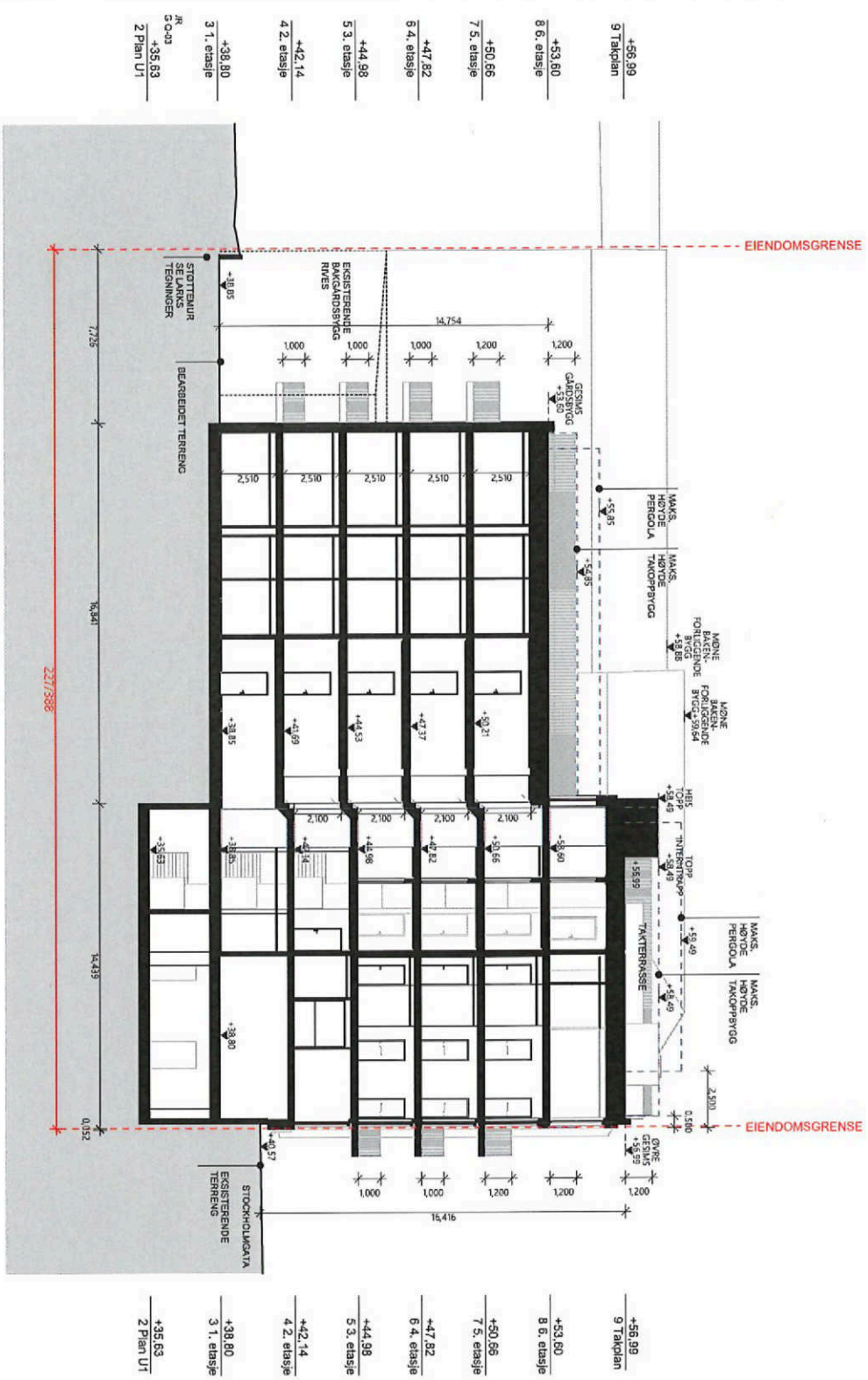
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
E01	29.04.2022	Tilbudsunderlag	HJ	MBJ



NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver: **Bonum AS** Parkveien 37, 0258 Oslo. Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no	Gnr./Bnr./Festenr.: **227/318, 388, 492**	Målestokk **1:200**	Lokalisering:
Arkitekt: **Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter** Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no	Fase: **Tilbudsunderlag**	Arkformat **A3**	
Prosjekt: **675.21 Marstrandgata 9-11** **0566 Oslo**	Prosjektnr.: **675.21** / Tegningsnr.: **A30-60**	Dato: **29.04.22**	
	Tittel: **Snitt FF**	Rev. **E03**	

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
E03	27.09.2022	Rev. bakgårdsbygg	HJ	MBJ
E02	24.06.2022	Endring balkonger, vinduer	CW	MBJ
E01	29.04.2022	Tilbudsunderlag	HJ	MBJ



NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver: **Bonum AS** Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no	Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492	Målestokk 1:200	Lokalisering:
Arkitekt: **Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter** Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no	Fase: Tilbudsunderlag	Arkformat A3	
Prosjekt: **675.21 Marstrandgata 9-11** 0566 Oslo	Prosjektnr.: 675.21 / Tegningsnr.: A30-90	Dato: 29.04.22	
	Tittel: Snitt II	Rev. E02	

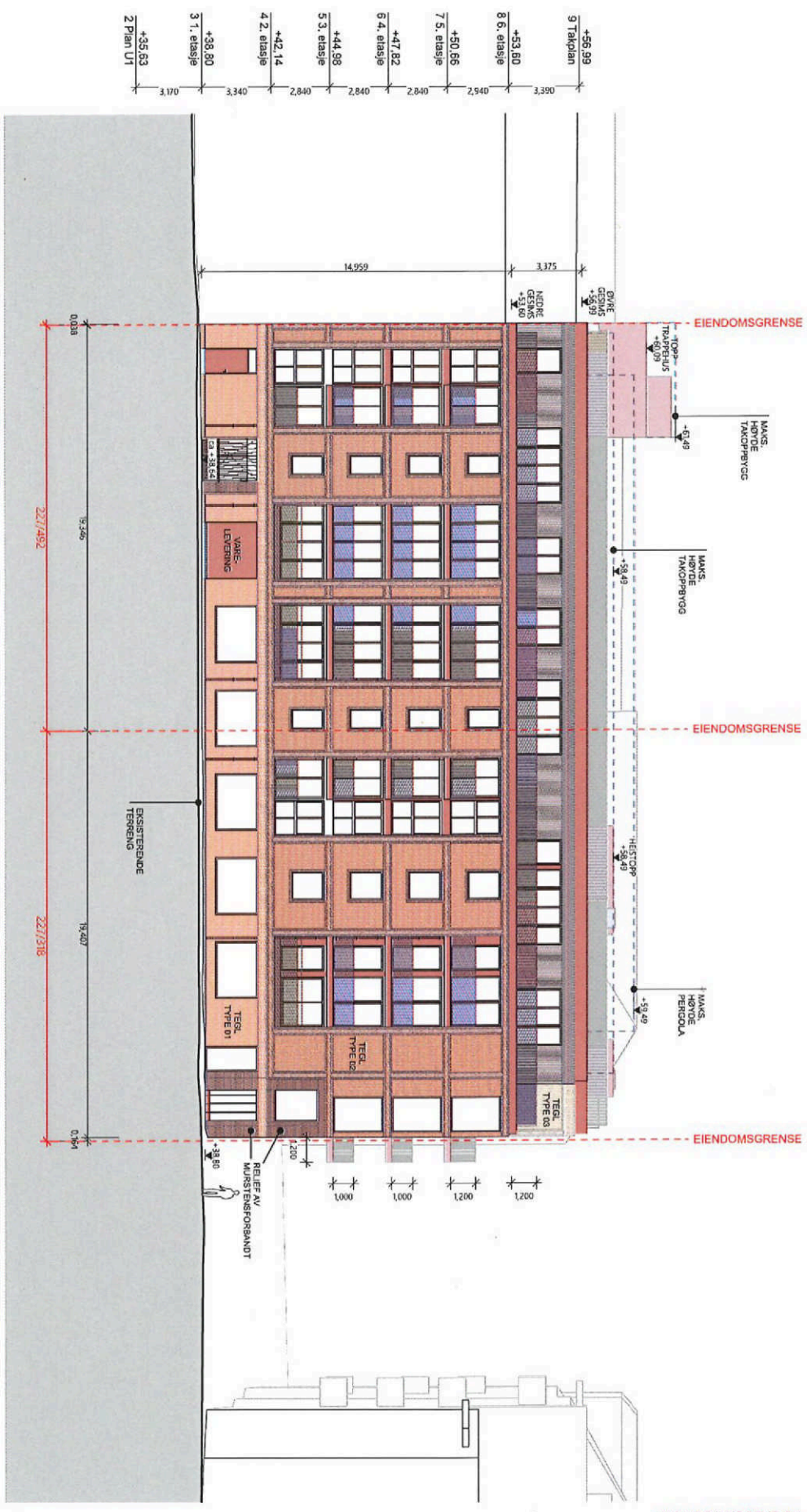
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
E02	27.09.2022	Rev. bakgårdsbygg	HJ	MBJ
E01	29.04.2022	Tilbudsunderlag	HJ	MBJ



NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver: **Bonum AS** Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no	Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492	Målestokk 1:200	Lokalisering:
Arkitekt: **Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter** Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no	Fase: Tilbudsunderlag	Arkformat A3	
Prosjekt: **675.21 Marstrandgata 9-11** 0566 Oslo	Prosjektnr.: 675.21 / Tegningsnr.: A40-10	Dato: 29.04.22	
	Tittel: Fasade øst	Rev. E02	

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
E02	27.09.2022	Rev. sokkel og vinduer	HJ	MBJ
E01	29.04.2022	Tilbudsunderlag	HJ	MBJ



NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver: **Bonum AS** Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no	Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492	Målestokk 1:200	Lokalisering:
Arkitekt: **Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter** Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no	Fase: Tilbudsunderlag	Arkformat A3	
Prosjekt: **675.21 Marstrandgata 9-11** **0566 Oslo**	Prosjektnr.: 675.21 / Tegningsnr.: A40-20	Dato: 29.04.22	
	Tittel: Fasade sør	E02	

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
E02	24.08.2022	Endring balkonger, vinduer	CW	MBJ
E01	29.04.2022	Tilbudsunderlag	HJ	MBJ

Salgsoppgave – Marstrandgata

Adresse og matrikkelnummer
Eiendommen har fått tildelt adresse Marstrandgata 9, 11A, 11B og 11C og Stockholmgata 20. Matrikkelnr: gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492 i Oslo kommune. Endelig fordeling av matrikkel skjer senere.

Eier/selger
Marstrandgata 9 & 11 Prosjekt AS, org.nr. 917 761 655, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Marstrandgata. Selskapet er eid av blant annet Coop Norge Eiendom AS, Bonum Eiendom AS og Chrisanic AS. Eiendommen planlegges organisert som et borettslag med foreløpig navn Marstrandgata borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet "Marstrandgata borettslag" for nærmere informasjon om Borettslagsorganiseringen.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til 227 og bnr. 318, 388 og 492 er Gårdreform Eiendom AS og Marstrandgata 9-11 AS. Hjemmelen til eiendommen vil overføres til Borettslaget på et senere tidspunkt.

Tomt og grunnareal
Eiendommen er ca. på 2210 kvm.
Eiendommen er i dag ikke endelig arrondert og det tas forbehold om at det kan bli gjennomført ytterligere arronderinger som medfører endringer i eiendommens utstrekning og grenseforløp, og at eiendommen således kan bli både større og mindre, og/eller få en annen utforming enn den har i dag.

Bebyggelse
Prosjektet består av 73 stk. 2-4 roms leiligheter samt 1 næringslokalet eid av Coop Øst. Bygget vil være over 6 plan med boligetasjer, en næringsseksjon i deler av 1. etasje og underetasje. Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

Kjellerbod og sykkelparkering
Det medfølger én sportsbod pr. boligenhet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod iht. gjeldende krav.
Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser.
Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av kjelleren.

Tinglyste heftelser
Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd. Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pantheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett (jf. punktet om "Utinglyste heftelser" nedenfor).

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 318, 388 og 492 datert 06.02.2023 og har gjort seg kjent med denne.

Tidligere eier av eiendommene har tinglyst forkjøpsrett i prosjektet. Forkjøpsretten er avklart og heftelsene vedr. forkjøpsrett tinglyse 27.11.2017 i gnr. 227, bnr. 492 og 318 vil bli slettet.

Heftelser som er tinglyst på Eiendommen per dags dato er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste heftelser
Kjøper er kjent med at Borettslaget vil ha legalpanterett i andelene for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

Kjøper er gjort kjent med at det kan bli behov for tinglysing av ytterligere heftelser på Eiendommen i form av bruksretter, atkomstrettigheter mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, og at Selger kan tinglyse nødvendig erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Byggemåte
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller leveres i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger. Fasader består i hovedsak av teglstein og trekledning.
For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og –bestemmelser
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/forretning eller privat tjeneste mm. (S-5123, 9.6.21), se reguleringskart og -bestemmelser. Omkringliggende eiendommer er regulert til bolig. Sør/vest for eiendommen ligger Blackbox. Denne eiendommen er i dag regulert til forretning/kontor, men eiendommen blir trolig søkt omregulert i nær fremtid. Det er pr. 2023 usikkert hva resultatet blir, men kjøper må medregne at endringer vil skje. Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldene reguleringsbestemmelser. Se også vedlagt reguleringskart.

Rammetillatelse
Det foreligger rammetillatelse for tiltaket og tillatelsen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Videresalg/endring av eierskap
Videresalg/endring av eierskap Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 50 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/dirkete overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse. Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en

transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved hjemmelsendring til nærstående vel det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad -eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Overtakelse
Selger tar sikte på fysisk igangsetting av rivearbeider i 3. kvartal 2023. Byggetiden er forventet å være cirka 30 til 32 måneder fra igangsetting. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Selger skal med ca. 3 måneders varsel angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. 30 dager. Tidsintervallet er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved eventuell forsinkelse.

Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med minimum 14 dagers varsel. Kopi av varselet sendes megler. Dette tidspunktet vil være en dagmulktsbelagt frist i henhold til buofl. Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til fjerde ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig jf. buofl. § 23.

Avbestilling
Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon
Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet ikke nødvendigvis vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest vil kunne foreligge først lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider og dokumentasjon som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet. Kjøper kan ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Borettslag
Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslaget med foreløpig navn Marstrandgata Borettslag. Endelig organisering av sameiet/borettslaget er ikke bestemt.

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget. Videre tar selger forbehold om å etablere flere borettslag, eller at det etableres seksjoner som eies av andre privatpersoner, selskaper og/eller av andre borettslag.

Dette vil enten skje ved at borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med aksjeselskapet som eier denne tomteandelen. Fusjonen vil også kunne omfatte bygningsmassen, alternativt vil Marstrandgata 9 & 11 AS være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Marstrandgata 9 & 11 AS i siste nevnte tilfellet overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil uansett skje før kjøpers overtakelse av andel.

Et annet alternativ er at borettslaget kjøper tomten direkte.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi på overdragelsestidspunktet. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien (dersom bygningsmassen selges direkte) eller påløpte byggekostnader (dersom bygningsmassen overdras til borettslaget gjennom aksjesalg og fusjon). Dersom borettslaget overtar tomten gjennom kjøp av aksjer med etterfølgende fusjon, vil borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen. Dersom borettslaget erverver tomten gjennom et ordinært kjøp vil skattemessig inngangsverdi på selve tomten tilsvarer markedsverdi på kjøpstidspunktet.

På bakkeplan vil det bli etablert 1 næringslokale. Næringslokalet vil bli seksjonert som en egen seksjon og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet.

Forretningsførsel
USBL Eiendomsforvaltning AS er engasjert som forretningsfører for borettslaget. USBL har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sammen med styret sikre at borettslag får en trygg og sikker drift.

Vedtekter
Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for borettslaget. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstraordinær generalforsamling. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse av andelene for å velge styre.

Regler for styring og drift av borettslaget følger for øvrig av borettslagsloven.

Det tas sikte på at borettslaget og sameiet Marstrandgata 11C i størst mulig grad deler vedtekter.

Fellesgjeld
Boligene selges uten fellesgjeld.

Fellesutgifter
Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for borettslaget fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av borettslaget på ekstraordinær generalforsamling forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader (som omtalt ovenfor) og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett og finansieringsplan for borettslaget inntatt som vedlegg. Størrelsen på de faktiske utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester borettslaget rekvirerer.

Borettslaget vil i stor grad dele fellesutgifter med sameiet Marstrandgata 11C.

Betaling
Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Innbetalingen av 10 % skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres jf. buolf. § 47

Tilvalg
Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets

fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

Omkostninger
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 480,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 652,-
Registering av avtale om borett	kr 430,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget	

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiftsgrunnlaget av tomteverdi utgjør Kr. 896 pr. kvm. BRA

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetalte 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtakelse slik at borettslaget opparbeider seg likviditet.

Kommunal eiendomsskatt
Oslo Kommune har eiendomsskatt. Marstrandgata Borettslag vil faktureres for eiendomsskatt som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid selv ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Dette kommer i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter borettslagets fordelingsnøkkel.

Arealer definisjoner
Bruksareal (BRA): Oppgis iht NS3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. De oppgitte romstørrelser på plantegningene er uten innvendige vegger og samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA.

Primærrom (P-rom - nettoareal primære rom): Alle rom du kan regne som oppholdsrom i boligen faller inn under betegnelsen P-rom. P-rom angir nettoarealet av alle primære rom i boligen innvendig, inklusive innvendige vegger. Dvs oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, toalett, soverom, entre/gang, omkledningsrom og evt trapp. Terrasser og balkonger regnes ikke med i P-rom.

Oppgitt romareal på tegningene er å betrakte som cirka-arealer og innvendige sjakter er ikke medregnet i romarealene. Kjøper må akseptere mindre justeringer i arealet, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Partene har uansett ingen krav mot hverandre dersom totale arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Plantegninger
Salgstegninger og kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens bruksareal.

Arealer utomhus
Utomhusarealene på eiendommen disponeres i fellesskap av alle boligene i hele borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget. Boliger med takparsell som har eksklusiv bruksrett til deler av takterrassen, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av takparsellen (f.eks. sette opp gjerde eller andre faste innretninger, plante busker etc.). 6 takparseller kan kjøpes, hvor enkelte boliger har forkjøpsrett ved kjøp av leilighet. Se hvilke bolige i nøkkeltall.

Bustadoppføringslova/garantier
Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Forbehold
Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 01.03.2024 dersom ikke nødvendig forhåndssalg og/eller tilfredsstillende prosjektfinansiering er oppnådd. Videre kan selger kansellere dersom nødvendige tillatelser fra kommunen ikke er gitt innen samme frist. Endelig tas det forbehold om at selgers styre treffer endelig beslutning om byggestart senest innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er bindende.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og levernsebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. 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. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/ bilagene til kjøpekontrakten.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i utomhusplanen, og det tas uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med utbyggingen vil føre til

endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Kjøper er videre forpliktet til å godta endringer for boligen, eiendommen og prosjektet kostnadsfritt som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet samt også det som følger av generell forbeholdstekst.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter
- Budsjett for Borettslaget
- Nøkkeltall
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse

Krigshandlinger
Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

Energiattest
Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er prosjektert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2023 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2023 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.Se http:/www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Avtalemessige forhold
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud. Med de unntak som følger av borettslagsloven, kan bare fysiske personer være andelseiere i Borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 4-1 og 4-2. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Det gjøres unntak fra dette for enkelte juridiske personer i henhold til borettslagsloven §§ 4-2 og 4-3.

Adgang til utleie
Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret og det er opp til styret om utleien godkjennes.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler
Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Eiendomsmeglers vederlag:
Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 34 000,- samt oppgjørshonorar på kr. 4 500,- eks. mva. pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:
Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Renate Markussen.

Oslo, 20.03.2023

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

for Marstandgata 9 & 11 borettslag org. nr. .....

vedtatt på stiftelsesmøtet den....., sist endret den.....

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Marstrandgata 9 & 11 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller

kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder

dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og 3-5 andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

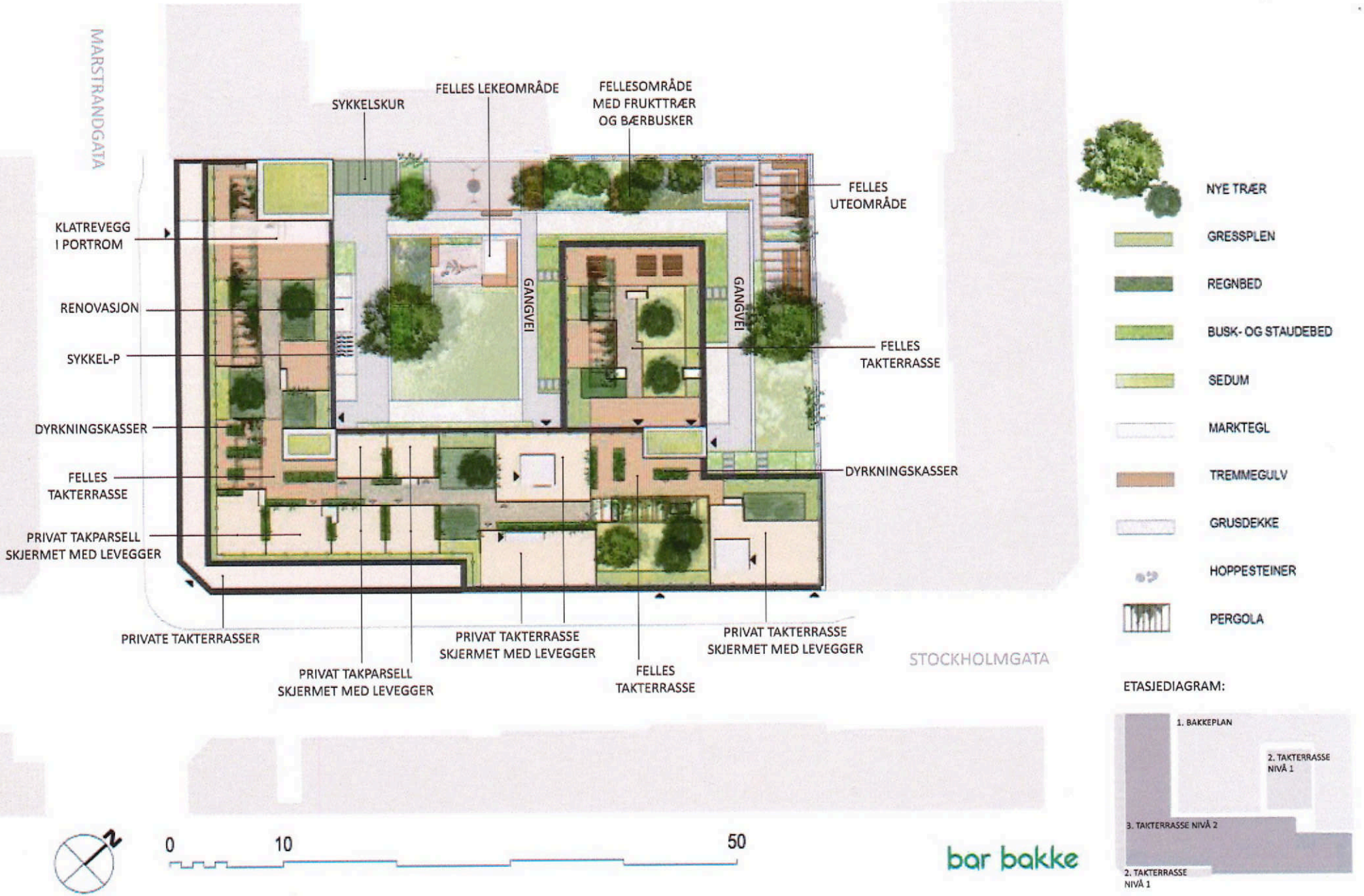
10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.


MARSTRANDGATA
SYKKELSKUR
FELLES LEKEOMRÅDE
FELLESOMRÅDE MED FRUKTTRÆR OG BÆRBUSKER
FELLES UTEOMRÅDE
KLATREVEGG I PORTROM
RENOVASJON
SYKKEL-P
GANGVEI
GANGVEI
FELLES TAKTERRASSE
DYRKNINGSKASSER
FELLES TAKTERRASSE
PRIVAT TAKPARSELL SKJERMET MED LEVEGGER
DYRKNINGSKASSER
PRIVATE TAKTERRASSER
PRIVAT TAKPARSELL SKJERMET MED LEVEGGER
PRIVAT TAKTERRASSE SKJERMET MED LEVEGGER
FELLES TAKTERRASSE
PRIVAT TAKTERRASSE SKJERMET MED LEVEGGER
STOCKHOLMGATA
NYE TRÆR
GRESSPLEN
REGNBED
BUSK- OG STAUDEBED
SEDUM
MARKTEGL
TREMMEGULV
GRUSDEKKE
HOPPESTEINER
PERGOLA
ETASJEDIAGRAM:
1. BAKKEPLAN
2. TAKTERRASSE NIVÅ 1
3. TAKTERRASSE NIVÅ 2
2. TAKTERRASSE NIVÅ 1
N
0
10
50
bar bakke

Budsjettforslag
Marstandgata 9 & 11

		Budsjett	Kommentar
	INNTEKT		
3600	Driftskostnad	1 863 074	
3620	TV / Bredbånd	350 400	
	Sum inntekt	**2 213 474**	
	KOSTNAD		
5300	Styrehonorar	-114 000	Ca kr 1 000 - 1 500 pr enhet
5400	Arb.avg styrehonorar	-16 074	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar
6200	Energi, strøm	-150 000	Strøm til fellesareal
6310	Vaktmester	-140 000	Kr 11 000 ink mva pr mnd
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-255 000	13 dunker á 660 liter. 1 beholder 660 liter kr 19 566,61
6329	Vann og avløp forbruk	-201 000	Vann. 5162,3 m3 *1,5* 25,86 ink. mva.
6329	Vann og avløp forbruk	-200 000	Avløp.
6340	Heisalarm	-12 000	3 heiser
6361	Fast renhold	-124 000	Trappevask, 3 oppganger. Matteleie
6390	Andre driftskostnader	-3 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
6391	Snømåking, strøing, feiing	-10 000	
6392	Containerleie	-12 000	Eksta container ved innflytting, ekstra renhold ved innflytting
6420	Bevar HMS	-12 000	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Pr 2022: kr 6 500 lisens første år, deretter kr 4 500 i årlig lisens (+ mva)
6500	Verktøy og redskaper	-3 000	
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-1 000	
6551	Lås og beslag	-5 000	
6601	Vedlikehold	-20 000	Generelt vedlikehold/reparasjon av bygningsmassen
6602	VVS anlegg	-50 000	Service sprinkler, varmeanlegg, tappevann, bereder, vannmåler og div vedlikehold elektro
6611	Heis	-60 000	3 heiser, (kr 20 000,-) 1 service pr år, periodisk kontroll hvert 2. år. Evt. stans
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-15 000	Takterrasse og bakgård
6617	Brannvernsutstyr og -varsling	-50 000	Service brannalarmanlegg/brannsentral og røykventilasjon, røykluker + alarmoverføring. Nødlys
6663	Ventilasjon	-7 000	Service ventilasjon
6700	Revisjonshonorar	-7 000	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710	Forretningsførerhonorar	-123 000	
6714	Andre tjenester	-35 000	Tilleggstjenester forretningsfører. Målere avregning
6951	TV/Bredbånd	-350 400	Kr 400,- pr. enhet
7500	Forsikringer	-237 000	Bygningsforsikring, kr 3 250 pr enhet
7770	Betalingskostnader	-1 000	
	Sum kostnad	**-2 213 474**	
	Driftsresultat	**0**	
	FINANSPOSTER		
	Netto finansposter	**0**	
	Årsresultat	**0**	
8970	Overført til annen egenkapital	0	
	Sum overføringer	**0**	
	DISPONIBLE MIDLER		
	Årsresultat	**0**	
2968	A konto varme	1 115 056	
2969	Kostnad fjervarme	-1 115 056	Fjernvarme som avregnes. Målere. Kr 18 pr kvm BRA
	Endring disponible midler	**0**	

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

Nøkkeltall Marstandgata 9 & 11

Andel nr	Bolig nr	Antall rom	BRA kvm	P-rom kvm	Etg	Balk/ terr kvm	Omkostninger	Driftskostnad	TV / Bredbånd	A konto varme	Sum felleskostn. pr mnd år 1
6	A0201	4	104,2	100,0	2	5,4**	99 922	2 731	400	1 876	5 007
7	A0202	3	58,1	58,1	2		58 612	1 899	400	1 046	3 345
8	A0203	2	40,2	40,2	2		42 572	1 576	400	724	2 700
9	A0204	4	84,9	84,9	2	**	82 632	2 383	400	1 528	4 311
10	A0205	2	47,0	47,0	2		48 672	1 699	400	846	2 945
11	A0206	4	99,3	95,0	2	5,9**	95 532	2 643	400	1 787	4 830
21	A0301	4	104,2	100,0	3	5,4	99 922	2 731	400	1 876	5 007
22	A0302	3	58,0	58,0	3	5,1	58 522	1 897	400	1 044	3 341
23	A0303	2	39,8	39,8	3	3,9	42 222	1 569	400	716	2 685
24	A0304	4	88,0	88,0	3	7,9	85 402	2 439	400	1 584	4 423
25	A0305	2	46,9	46,9	3	2,6	48 582	1 697	400	844	2 941
26	A0306	4	99,3	99,3	3	6,5	95 532	2 643	400	1 787	4 830
37	A0401	4	104,2	100,0	4	5,4	99 922	2 731	400	1 876	5 007
38	A0402	3	57,9	57,9	4	5,1	58 432	1 896	400	1 042	3 338
39	A0403	2	39,7	39,7	4	3,9	42 132	1 567	400	715	2 682
40	A0404	4	87,8	87,8	4	7,9	85 222	2 435	400	1 580	4 415
41	A0405	2	46,7	46,7	4	2,6	48 402	1 693	400	841	2 934
42	A0406	4	99,3	95,0	4	6,5	95 532	2 643	400	1 787	4 830
53	A0501	4	104,2	100,0	5	5,4	99 922	2 731	400	1 876	5 007
54	A0502	3	57,8	57,8	5	5,1	58 342	1 894	400	1 040	3 334
55	A0503	2	39,7	39,7	5	3,9	42 132	1 567	400	715	2 682
56	A0504	4	87,6	87,6	5	7,9	85 052	2 431	400	1 577	4 408
57	A0505	2	46,6	46,6	5	2,6	48 312	1 692	400	839	2 931
58	A0506	4	99,3	95,0	5	6,5	95 532	2 643	400	1 787	4 830
68	A0601	4	116,2	108,7	6	5,4+13,4	110 672	2 948	400	2 092	5 440
69	A0602	4	106,3	98,5	6	59,5	101 802	2 769	400	1 913	5 082
70	A0603	4	114,3	114,3	6	20,0	108 972	2 913	400	2 057	5 370
1	B0101	2	51,2	48,4	1		52 432	1 775	400	922	3 097
2	B0102	3	62,5	62,5	1		62 562	1 979	400	1 125	3 504
3	B0103	3	75,2	74,0	1		73 932	2 208	400	1 354	3 962
15	B0201	2	39,7	39,7	2	3,2	42 132	1 567	400	715	2 682
16	B0202	3	62,4	62,4	2	6,1	73 472	1 977	400	1 123	3 500
17	B0203	3	68,7	67,5	2	6,1	68 112	2 090	400	1 237	3 727
12	B0204	4	112,3	108,3	2	**	107 182	2 877	400	2 021	5 298
13	B0205	3	66,6	66,6	2		66 232	2 053	400	1 199	3 652
14	B0206	4	107,5	104,5	2	5,0	102 882	2 791	400	1 935	5 126
32	B0301	2	39,3	39,3	3	3,1	41 772	1 560	400	707	2 667
33	B0302	3	62,3	62,3	3	6,1	62 382	1 975	400	1 121	3 496
34	B0303	3	68,7	67,5	3	6,1	68 112	2 090	400	1 237	3 727
27	B0304	3	72,0	72,0	3	5,8	71 072	2 150	400	1 296	3 846
28	B0305	2	37,2	37,2	3	3,4	39 892	1 522	400	670	2 592
29	B0306	2	37,2	37,2	3	3,4	39 892	1 522	400	670	2 592
30	B0307	3	58,0	58,0	3	5,1	58 522	1 897	400	1 044	3 341
31	B0308	4	95,6	92,6	3	5,0	92 212	2 576	400	1 721	4 697
48	B0401	2	39,3	39,3	4	3,1	41 872	1 560	400	707	2 667
49	B0402	3	62,0	62,0	4	6,1	62 112	1 970	400	1 116	3 486
50	B0403	3	68,7	67,5	4	6,1	68 112	2 090	400	1 237	3 727
43	B0404	3	71,9	71,9	4	5,8	70 982	2 148	400	1 294	3 842
44	B0405	2	37,2	37,2	4	3,4	39 892	1 522	400	670	2 592
45	B0406	2	37,2	37,2	4	3,4	39 892	1 522	400	670	2 592
46	B0407	3	57,9	57,9	4	5,1	58 432	1 896	400	1 042	3 338
47	B0408	4	95,6	92,6	4	5,0	92 212	2 576	400	1 721	4 697
64	B0501	2	39,3	39,3	5		41 772	1 560	400	707	2 667
65	B0502	3	62,0	62,0	5	6,1	62 112	1 970	400	1 116	3 486
66	B0503	3	68,7	67,5	5	6,1	68 112	2 090	400	1 237	3 727
59	B0504	3	71,7	71,7	5	5,8	70 802	2 145	400	1 291	3 836
60	B0505	2	37,2	37,2	5	3,4	39 892	1 522	400	670	2 592
61	B0506	2	37,2	37,2	5	3,4	39 892	1 522	400	670	2 592
62	B0507	3	57,8	57,8	5	5,1	58 342	1 894	400	1 040	3 334
63	B0508	4	95,6	92,6	5	5,0	92 212	2 576	400	1 721	4 697
71	B0601	4	118,0	115,1	6	5,8 + 51,2	112 282	2 980	400	2 124	5 504
72	B0602	3	96,2	93,3	6	44,6	92 752	2 587	400	1 732	4 719
73	B0603	4	100,7	97,1	6	5 + 41,8	96 782	2 668	400	1 813	4 881
5	C0201	2	46,2	46,2	2		47 952	1 684	400	832	2 916
4	C0202	4	80,2	80,2	2	6,4**	78 412	2 298	400	1 444	4 142
20	C0301	2	46,1	46,1	3	2,6	47 862	1 683	400	830	2 913
19	C0302	4	80,1	80,1	3	6,5	78 332	2 296	400	1 442	4 138
36	C0401	2	45,9	45,9	4	2,6	47 682	1 679	400	826	2 905
35	C0402	4	79,9	79,9	4	6,5	78 152	2 293	400	1 438	4 131
52	C0501	2	45,8	45,8	5	2,6	47 592	1 677	400	824	2 901
51	C0502	4	79,8	79,8	5	6,5	78 062	2 291	400	1 436	4 127
67	C0601	4	101,3	98,9	6	23,9	97 322	2 679	400	1 823	4 902
18	D0201	4	108,9	104,9	2	**	104 132	2 816	400	1 960	5 176

Kjøpetilbud skal sendes inn elektronisk via BankID i boligvelgeren. Prisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varsel og står fritt til å forkaste etthvert bud. Det vil til enhvert tid være prisen i boligvelger som er gjeldende.

Omkostninger:

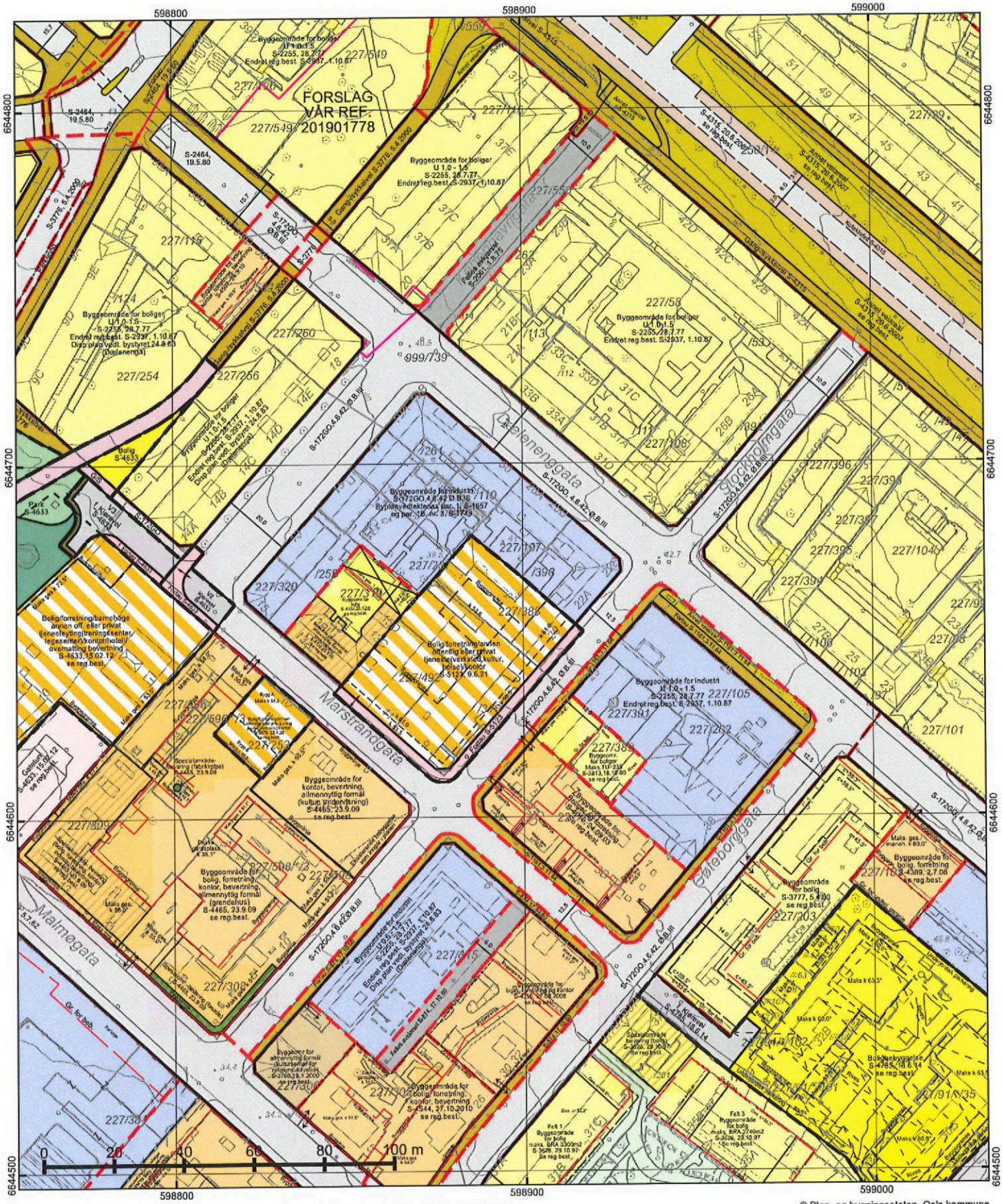
Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel	480
Registrering av avtale om borett	430
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses	652
Andelskapital	5 000
Omkostninger/gebyrer	9 293*

*) Andelen dokumentavgift gjelder for Borettslagets kjøp av Eiendommen (tomten) fra Selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtakelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre ca. kr. 896 pr. kvm. BRA. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse

**Leiligheten har forkjøpsrett for kjøp av takparsell ved kjøp av leilighet. Prisen for takparsell er kr. 500 000,-

Felleskostnader:
Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for Borettslaget fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av Borettslaget på ekstraordinær generalforsamling forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for borettslaget inntatt som vedlegg.

Betaling:
10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til hjemmel er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47. Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.


598800
598900
599000
6644800
6644700
6644600
6644500
FORSLAG
VÅR REF.
201901778
Stockholmgata
Pelagiusgata
Pelagiusgata
Pelagiusgata
Marstrandgata
Malmøgata
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Bolig/forretning/barnehage annen off. eller privat tjenesteyting(treningssenter, tegnestuer)/kontor/hotell/ overnatting bevertning S-4633, 15.02.12 se reg.best.
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting(verksted, kultur, bolig)/kontor S-5123, 9.6.21
Byggeområde for kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning) S-4465, 23.9.09 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (grendehus) S-4465, 23.9.09 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning S-5544, 27.10.2010 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-3777, 5.4.00 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning S-4389, 2.7.08 se reg.best.
Boligbebyggelse S-4785, 18.6.14 se reg.best.
Park S-4633
Bolig S-4633
Gang-/sykkelveg S-3776, 5.4.2000
Annet veganlegg S-4315, 20.6.2007 se reg.best.
Kollektivfelt S-4315
Gang-/sykkelveg S-4315
Gang-/sykkelveg S-3776, 5.4.2000
Fortau S-3776, 5.4.2000
Fortau S-2464, 19.5.80
Kjørefelt S-2464, 19.5.80
Kjørefelt S-2464, 19.5.80
Kjørefelt

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

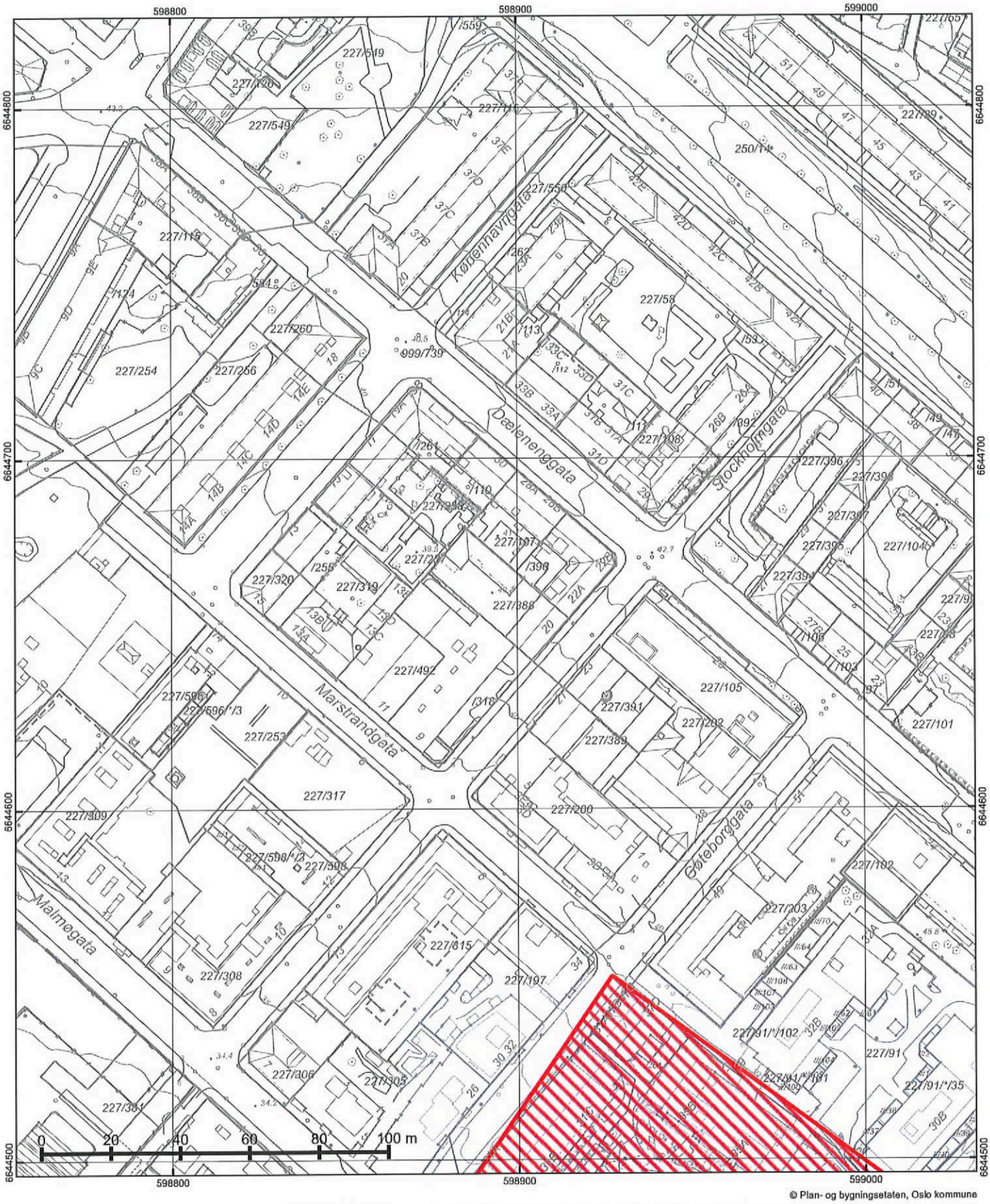
- RbBevaringGrense

- RpBestemmelseGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2022
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

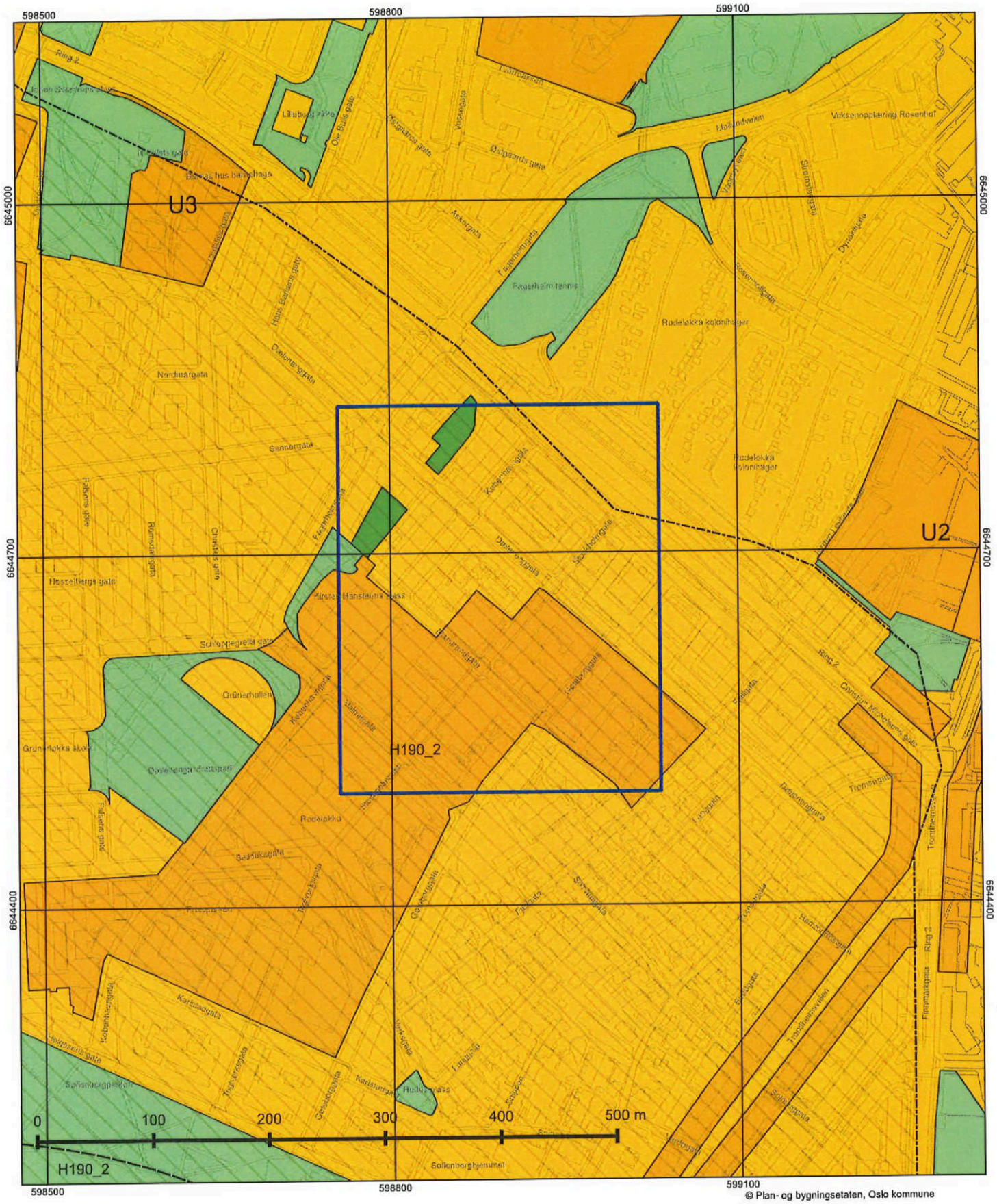
Naturmangfold

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

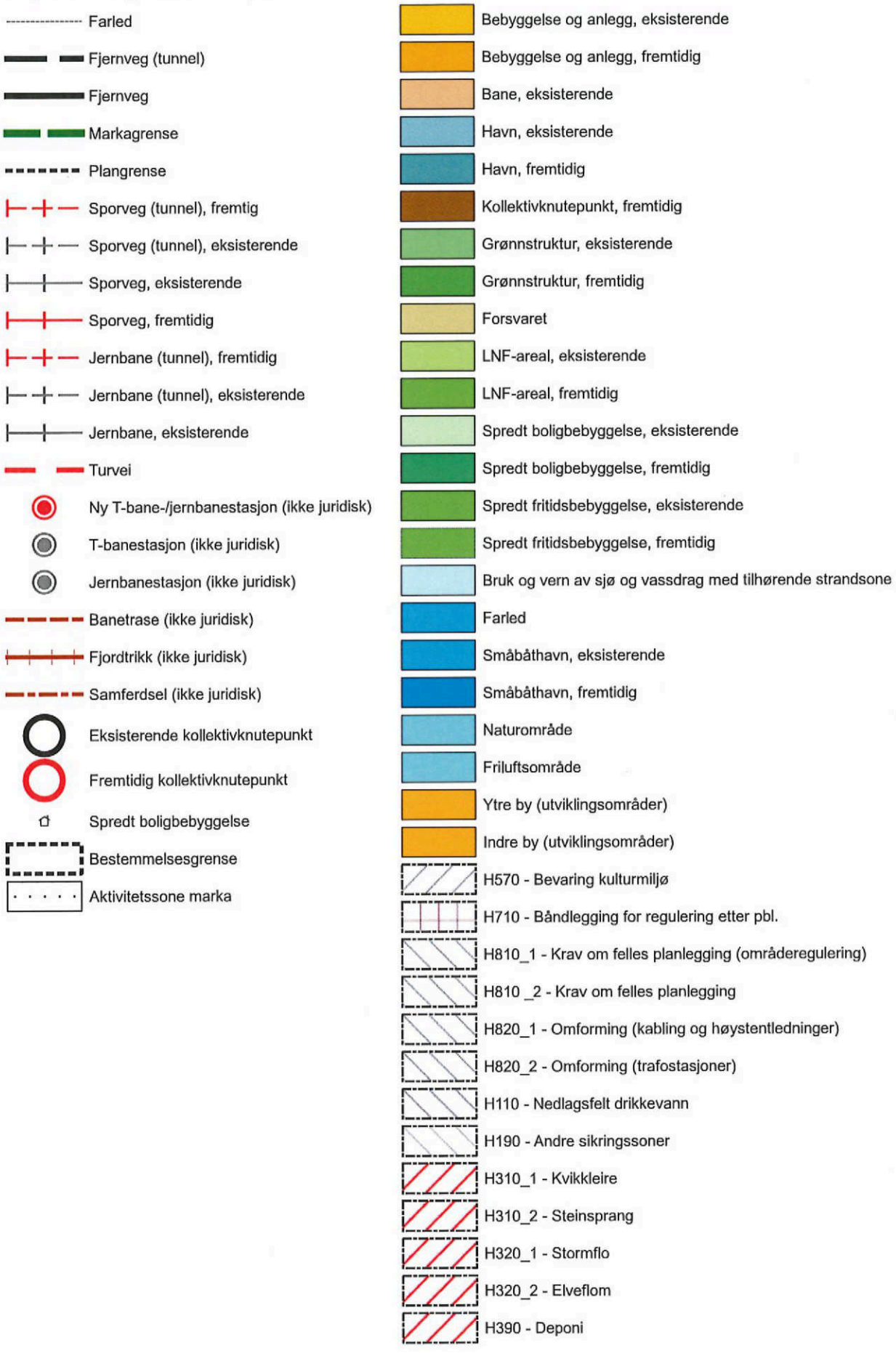
PlottID/Best.nr: 106191/ 86443037
Adresse: STOCKHOLMGATA 20
Gnr/Bnr: 227/388

Deres ref.: 19281 / NULL133831FAKTURA
Kommentar:

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


598500
598800
599100
6645000
6644700
6644400
U3
U2
H190_2
0
100
200
300
400
500 m
Ring 2
Nedre Slottsgate
Lillebyveien
Ole Bulls gate
Wergelandsveien
Dalsbergstien
Dalsbergstien
Maridalsveien
Voksenopplæring Rosenhof
Akersgata
Fagerheimgata
Fagerheim tennis
Rodeløkka kolonihager
Dyrskuegata
Rosenkrantzgata
Hans Egedes gate
Ossiansgata
Nordre gate
Sannergata
Rodeløkka kolonihager
Falkens gate
Rosenborggata
Christies gate
Kongensgate
Fagerheimgata
Dronningens gate
Schultzegata
Hesseltangs gate
Tordenskiolds gate
Grünerhallen
Grünerløkka skole
Rodeløkka
Sofienbergparken
Sofienbergplassen
Kjølaas gate
Tullinsgate
Hauges gate
Pilestredet
Tullinsgate
Ring 2
Christian Michelsens gate
Thorvald Meyers gate
Tidemandsgate
Langgata
Thorvald Meyers gate
Trondheimsveien
Ring 2
Tullinsgate
Gydasgate
Tullinsgate
Schultzegata
Kirkeveien
Kirkeveien
Kjølaas gate
Kjølaas gate
Kjølaas gate

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5123

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Marstrandgata 9

Vedtaksdato: 09.06.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser – alternativ 2

Reguleringsplan for Marstrandgata 9

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 227/318, 227/388, 227/492.

Kartnummer OIB-201802140-2, 19.03.2019 og revidert 19.11.2020

Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for oppføring av ny boligbebyggelse med næring på gateplan.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av grønne tak, regnbed, grøfter og åpne fordrøyningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres i utomhusplan hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt. Valg av løsning skal begrunnes. Fremtidige overvannsmengdene defineres som vannmengder i 3-trinnsstrategien med klimapåslag iht. Klimaprofilen for Oslo og Akershus, dvs. minimum 40 % for korte intense regn. Overvannshåndteringen skal dokumenteres gjennom utfyllende beskrivelser, beregninger og ved å vise dem på kart. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak gis. Overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

1.2 Fossilfri byggeplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

1.3 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av T-banenettet/jernbaneanlegget.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (verksted/kultur/helse)/kontor

2.1.1 Utnyttelse

Totalt bruksareal skal ikke overstige 7600 m² BRA hvorav maks 800 m² BRA kan være forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (verksted, kultur, helse)/kontor. Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (verksted/kultur/helse)/kontor tillates kun i første etasje (fra gatenivå) og kjeller. Hver enhet skal ha inngang fra, og være henvendt mot gaten. Tekniske rom, boder og parkering som har lavere himlingshøyde enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes ikke i BRA. Teoretiske plan inngår ikke i beregningen.

2.1.2 Plassering og høyder

All bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale, regulerte høyder som er angitt på plankartet. Langs Stockholmgata og Marstrandgata skal ny bebyggelse ligge i byggegrensen. Mot Stockholmgata og Marstrandgata er byggegrensen lik formålsgrensen.

Maksimal høyde på takoppbygg er 4,5 meter mot Marstrandgata og 1,5 meter mot Stockholmgata. Takoppbygg kan maksimalt utgjøre 20 % av takflatens underliggende areal. Maksimal høyde på takoppbygg mot Stockholmgata er 1,5 meter

2.1.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal være tilpasset lokalmiljøet med hensyn til materialer og farger. Fasadematerialet skal i hovedsak være fuget tegl. Mot Stockholmsgata skal fasaden ha en variert utforming med vertikale brudd. Balkonger kan krage inntil 1,2 m ut fra fasadelivet mot gate og inntil 1,8 m mot bakgård. Fri høyde fra fortau til balkong skal være minimum 3,5 m. Balkonger kan utgjøre maks 40% av fasadelengden mot gate.

Det skal være høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

Bebyggelsen skal ha flate tak med mulighet for takterrasser. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen med hensyn til form og materialbruk i fasader. Takoppbygg skal samles i færrest mulige volumenheter.

Det skal etableres felles takterrasse på takflaten med kotehøyde k +61 mot Marstrandgata og på takflaten med kotehøyde +56,5 mot bakgården. Pergola, annen skjerming og sikring av takterrasse skal oppføres i tilknytning til takterrasser. Pergola kan oppføres inntil 2,5 meter høyde og skal trekkes minimum 2,5 meter inn fra fasadeliv mot gate og minimum 1,2 meter fra fasadeliv mot gårdsrom. Rekkverk tillates oppført inntil 1,3 meter høyde, skal utformes åpent og transparent og minimum trekkes 0,5 meter fra fasadeliv.

2.1.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være i henhold til norm for leilighetsfordeling i indre by vedtatt 25.09.2013:

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m2 BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m2 BRA integrert.

Det tillates ikke boenheter under 35 m² eller ensidig nord- eller nordøst orienterte leiligheter.

2.1.5 Uteoppholdsarealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes bruksareal. Minimum 60 % av dette skal ligge på terreng/lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og 20.00. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet. Felles takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealet. Det skal etableres jorddybde på min 80 cm på minst 20 % av uteoppholdsarealet.

Uteoppholdsarealet skal gi muligheter for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper. Uteoppholdsarealene skal gis et frodig preg med variert beplantning, møblering og belysning med høy visuell kvalitet. Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene

2.1.6 Parkering

Bil:

Det skal ikke være parkering for bil innenfor planområdet.

Sykkel:

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

Min. 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig.

Min. 18 sykkelparkeringsplasser per 1000 m² BRA forretning/tjenesteyting/kultur.

Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangsplan. Min. 5 stk. sykkelparkeringsplasser for bolig skal avsettes til familie- eller varesykler. I tilknytning til sykkelparkeringen for bolig skal det være avsatt areal egnet til sykkelvedlikehold og vask av sykler.

Deretter skal den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for sykkel gjelde.

2.1.7 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.

2.1.8 Fjernvarme

Tiltak over 1000 kvm innenfor området som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.9 Utomhusplan / takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan og takplan i målestokk 1:200. Ved etablering av takterrasse skal takplanen vise varierte soneinndelinger, med

nødvendig vindavskjerming og utstyr for sittegruppe, beplantning o.l. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende- og fremtidig terreng, sammenheng med naboeiendommene, eksisterende trær som skal bevares, belysning, støttemurer, stigningsforhold og høyde på utearealer, renovasjonspunkt, varelevering tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer og vise lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, internveier og overvannshåndtering. Oppstillingsplass for brannbil skal vises dersom en slik løsning blir valgt.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

2.1.10 Blågrønn faktor

Metodikken for beregning av blågrønn faktor skal benyttes jf. den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor, og total blågrønn faktor skal minimum tilfredsstille 0,7.

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

3.1 Fortau

Fortau skal være offentlig.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før rammetillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal godkjent byggeplan for offentlige samferdselsanlegg i målestokk 1:200 og teknisk infrastruktur innenfor planområdet være godkjent av Bymiljøetaten.

4.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal Dælenenga idrettshall være sikret opparbeidet.

4.3 Før bebyggelsen tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal utearealene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau innenfor planområdet være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 09.06.2021 sak 158. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.06.2021

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER AS
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202205720 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Synne Aker Grimsrud	Dato: 21.09.2022

Adresse:	MARSTRANDGATA 9	Eiendom:	227/318/0/0
Tiltakshaver:	MARSTRANDGATA 9 & 11 AS	Søker:	VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Marstrandgata 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving av eksisterende bygninger og oppføring av boligbygg, som vi mottok 08.04.2022. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Reguleringsplan S-5123: §§ 2.1.2 om plassering og høyder, 2.1.3 om utforming av bebyggelsen og 2.1.5 om uteareal**
- **TEK17 §§ 13-7 og 13-8 om dagslys og utsyn**
- **plan- og bygningsloven: § 29-4 om avstand til nabogrense**

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Tiltaket er lokalisert i bydel Grünerløkka. Søknaden omfatter riving av eksisterende bygninger på eiendommene og oppføring av et kombinert bolig- og næringsbygg på 6 etasjer på hjørnet mot

Marstrandgata og Stockholmgata. Det etableres felles utearealer i bakgården og på takterrasser.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tiltakets bruksareal (BRA)	Totalt BRA: 7240,50 m² Næringsareal: 800 m²
Grad av utnytting	7600 m²
Tiltakets høyde	Mot Marstrandgata *Nedre gesims = kote + 53,60* *Øvre gesims = kote + 56,99* Mot Stockholmgata: *Øvre gesims = kote + 56,99* Bakgårdsbygg: *Gesims = kote +53,60*
Antall boenheter	73 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser Antall sykkelplasser Antall HC-plasser	0 parkeringsplasser 179 sykkelplasser 0 HC-plasser
Uteoppholdsareal	MFUA = 773,8 m² På tak = 680,8 m²

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *Bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde Akerselva og andre områder)* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjeneste (verksted, kultur, helse)/kontor* i reguleringsplan S-5123, vedtatt 09.06.2021.

Hensynsoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen).

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Ruter

Ruter har uttalt seg til tiltaket i e-post datert 18.07.2022, jf. reguleringsplanen § 1.3. Ruter vurderer at Marstrandgata 9 ligger et stykke unna de traséer for nye T-banetuneller som Ruter mener er mest aktuelle og at det derfor kan peles til fjell i Marstrandgata 9.

Vann- og avløpsetaten
Vann- og avløpsetaten har gitt forhåndsuttalelse til rammetillatelse datert 02.03.2022.

Merknader fra naboer og gjenboere
Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Advokatfirmaet Føyen AS på vegne av Borettslaget Københavngata 17, Borettslaget Københavngata 15, Borettslaget Dælenenggata 30 og Sameiet Københavngata 19. Det har kommet inn merknader til søknaden fra Sameiet Marstrandsgate 13/Løvenskiolds gate 26/g.nr. 227 og b.nr. 319, Sameiet Stockholmsgata 21/Sandakerveien 64/g.nr. 227 og b.nr. 389, Stockholmsg 22 Borettslaget/Stockholmgata 22A/g.nr. 227 og b.nr. 390, Sameiet Ruudshagen/Konghellegata 3/g.nr. 227 og b.nr. 200.

Merknadene gjelder:

- Det stilles spørsmål ved dispensasjon fra høyder og om det ikke finnes alternative prosjekteringsmåter slik at krav blir opprettholdt.
- Både støttemur og pergola er godt synlig fra naboeiendommen, og pergola får betydning for brannsikkerheten. Videre vil tiltaket medføre mer innsyn, redusert kvalitet på naboens uteareal, og dårligere sikkerhet for f.eks. barn. Stiller spørsmål ved riving av eksisterende gjerde.
- Skyggevirkning for naboeiendommene
- Bygging av rettvinklet karnapp vil være et brudd med intensjonen bak byggegrenser og tilpasning til omgivelsene.
- Tap av sollys på naboeiendommen
- Bekymring rundt etablering av vareleveringssone

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader
Vi viser til ansvarlig søkers svar på nabomerknader i sakens dokumenter dok. 1 fil 14. Viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Tiltaket er omprosjektert i etterkant av merknadene som har kommet inn, bl.a. er søknad om dispensasjon for økte høyder på bakgårdsbygg trukket.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Plassering i nabogrense

Plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd gir at hvis annet ikke er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand til nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Omsøkt tiltak omfatter etablering av støttemur langs nabogrense mot nordøst og nordvest, samt plassering av pergola i nabogrense. Søker redegjør for at utomhusplan med angivelse av kotehøyder og plassering av støttemur og pergola har fulgt plansaken hele veien og at løsningen er en forutsetning for planering av terreng og opparbeidelse av tilstrekkelig størrelse på uteoppholdsarealer. Videre vises det til at ved en inkurie har verken forslagsstiller eller PBE innregulert plasseringen i nabogrense, og tiltaket utløser derfor dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Viser til ansvarlig søkers begrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra pbl. § 29-4

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak bestemmelsen er behovet for å sikre tilstrekkelig lys og luft på egen tomt, samt hensyn til naboeiendommer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter, som sol og lys. I tillegg skal bestemmelsen ivareta at tiltak er tilpasset terreng og omgivelsene for øvrig.

Eiendommene som omfattes av søknaden ligger lavere i terrenget enn omkringliggende naboeiendommer, og søker redegjør for at omsøkt støttemur skal ivareta nivåforskjellen mot naboene. Dette innebærer at støttemuren i all hovedsak kun blir synlig på tiltakshavers eiendom, og vil i nabogrense ikke stikke mer enn 0-15 cm over terreng. Omsøkt pergola vil også ligge lavere enn naboeiendommene. Etter søkers vurdering vil derfor ikke lys og luft mellom eiendommene påvirkes. Etaten vurderer det som positivt at det tilrettelegges for et sammenhengende uteareal på et nivå, og at støttemur og pergola i all hovedsak plasseres under naboeiendommenes terrengnivå.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon er at terrenget i bakgården kan planeres i tråd med det som er vist i planforslaget som et utomhusområde tilrettelagt for de med nedsatt funksjonsevne, med lekearealer for barn og varierte soner for ulik aktivitet og opphold. Utearealet ivaretar sykkelparkering, tilstrekkelig jordsmonn for beplantning og enkel tilkomst fra felles portrom. Ulempene ved å gi dispensasjon er at det plasseres støttemur og pergola nærmere nabogrensen enn bestemmelsen tillater. Plan- og bygningsetaten mener tiltaket tilpasser seg eksisterende situasjon på en god måte.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Vurdering av høyder

Tiltaket forholder seg til maksimalt 5 etasjer med delvis inntrukket 6. etasje mot gatene. Tiltaket er omprosjektert i etterkant av innsendt dispensasjonssøknad og bakgårdsbygget er prosjektert i tråd med regulerte høyder. Søker viser til at det er avvik mellom regulerte koter i plankartet og i reguleringsbestemmelsene for takterrasse på fløy mot bakgård, henholdsvis kote + 53,6 i plankartet og kote +56,5 i reguleringsbestemmelsene. Søker legger til grunn plankartets kotehøyder, som samsvarer med det som ble visualisert i saksdokumentene i byrådets vedtak. Tiltaket legge derfor til grunn kote +53,6.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen §§ 2.1.2 og 2.1.3 om høyder for et avvik fra regulert gesimshøyde med 10 cm på takterrasse foran inntrukket 6. etasje mot Marstrandgate.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Viser til ansvarlig søkers dispensasjonsbegrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra §§ 2.1.2 og 2.1.3 om plassering og høyder

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak bestemmelsen om plassering og høyder er å sikre tilstrekkelig lys og luft mellom bebyggelsen, samt at tiltaket tilpasses området det plasseres i og tar høyde for ulike høydevirkninger.

Søker redegjør blant annet for at dispensasjon er nødvendig for å få etasjehøydene mellom gateplan og plan 6 til å gå opp på en hensiktsmessig måte som sikrer kvalitet over tid i næringsareal, boliger og takhager. Videre redegjøres det for at det er tatt sikte på et så minimalt avvik som mulig fra regulerte høyder, men at det er nødvendig med en økning av gesimshøyden for takterrasse foran inntrukket 6. etasje med 10 cm. Mot gate tenkes en detaljering som visuelt trekker avslutningen av vegglivet med parapet lavere, ved å trekke gesimsen inn fra vegglivet, og

trekke gesimsbeslagets materialitet noe lenger ned på fasaden. Plan- og bygningsetaten vurderer avviket fra regulert høyde som minimalt, og anser at tiltakets detaljering bidrar til at økningen tilpasses nabobebyggelsens høyder.

Plan- og bygningsetaten vurderer i dette tilfellet at økning av høyde med 10 cm ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilside.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Ulempene ved å gi dispensasjon er at deler av bebyggelsen blir oppført på en annen måte enn det reguleringsplanen legger opp til, og at avvik fra regulerte høyder kan gi konsekvenser for omgivelsene og tilpasning til nabobebyggelsen. Plan- og bygningsetaten vurderer at avviket fra regulerte høyde med 10 cm ikke gir vesentlig negative konsekvenser eller forringer opplevelsen av fasadegesimsen opp mot nabobebyggelsen. Det er en fordel ved å gi dispensasjon at tiltaket kan oppfylle tilstrekkelige etasjehøyder og tekniske krav til næringslokaler.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Tiltakets utforming

Etter Plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak etter lovens kapittel 20 «prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.» Det følger bl.a. av reguleringsplanen § 2.1.3 at «Bebyggelsen skal være tilpasset lokalmiljøet med hensyn til materialer og farger. Fasadematerialet skal i hovedsak være fuget tegl. Mot Stockholmsgata skal fasaden ha en variert utforming med vertikale brudd. Balkonger kan krage inntil 1,2 m ut fra fasadelivet mot gate og inntil 1,8 m mot bakgård. Fri høyde fra fortau til balkong skal være minimum 3,5 m. Balkonger kan utgjøre maks 40% av fasadelengden mot gate. Det skal være høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.»

Søker redegjør for at utformingen av bygget reflekterer den eldre industribebyggelse i tegl i området, samtidig som den henspiller på elementer fra den klassiske boliggårdsbebyggelsen. Byggets plassering følger den etablerte kvartalsstrukturen og de regulerte byggelinjene og kompletterer den historiske kvartalsstrukturen. Bygget oppføres med tegl som hovedmateriale i

tråd med reguleringsplanen. Fasade på bakgårdsbygget og inntrukken del av 6. etasje utføres med trekledning, lagt i ulike retninger for å følge detaljeringen til bygget for øvrig. Det benyttes tre ulike farger på teglsteinen som videre utføres med ulike forbandt, sprang og relieff for å gi dybde og variasjon til bygningsmassen, samt bryte opp fasadelengde og bygningsmasse horisontalt og vertikalt. Det etableres utkragede balkonger mot gate og bakgård i tråd med reguleringsplanen, samt franske balkonger og takterrasse. Rekkverk på balkonger, franske balkonger og takterrasse utføres med balustere i lakkert stål.

Plan- og bygningsetaten er positiv til tiltakets detaljeringer og variasjon i fasadematerialer, og mener dette bidrar til å bryte opp bygningsmassen og skape variasjon i byrommet. Etaten vurderer at omsøkte tiltak utføres i tråd med reguleringsplanens bestemmelser om utforming jf. § 2.1.3, samt pbl. § 29-2 om gode visuelle kvaliteter, både i seg selv, til plasseringen og til bygde omgivelser.

Vurdering av karnapp i strid med byggegrense

Reguleringsplanen § 2.1.2 gir at: «All bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale, regulerte høyder som er angitt på plankartet. Langs Stockholmgata og Marstrandgata skal ny bebyggelse ligge i byggegrensen. Mot Stockholmgata og Marstrandgata er byggegrensen lik formålsgrensen.»

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen § 2.1.2 for etablering av karnapp i byggets 3.-, 4.- og 5. etasje på hjørnet ut mot krysset Marstrandgata og Stockholmgata, som krager fra 0 til 2 meter utover byggegrense. Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og avhengig av dispensasjon fra § 2.1.2. Det er søkt om dispensasjon.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Viser til søkers dispensasjonsbegrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 2.1.2 om byggegrenser/formålsgrense

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrenser er å styre plassering og sikre en helhelhetlig bebyggelsesstruktur. Videre skal bestemmelsen sikre et avskåret/avrundet hjørne i krysset Marstrandgata/Stockholmgata.

I dispensasjonssøknaden er det vist til at intensjonen med bestemmelsen er å forsterke Marstrandgata og Stockholmgata som gateløp med mer sammenhengende gatesnitt, og at grepet er tenkt å bidra til å skape et målpunkt og aktivitet i et kryss som i dag i liten grad har aktive fasader. Søker viser videre til at omsøkt løsning, hvor karnappet først etableres fra 3. etasje, ivaretar reguleringsplanens intensjoner. Byggets 1. og 2. etasje følger byggegrensen og formålsgrensens skrå overgang mellom de to kryssende gatene. Fasadelivet trekker seg videre vekk fra fortauet og skaper plass og overdekning foran inngangspartiet til næringslokalet. Plan- og bygningsetaten anser at grepet med å etablere karnapp fra 3. etasje bidrar til å markere

byggets hjørne og endring av funksjon, og at omsøkt løsning ivaretar intensjonen bak bestemmelsen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjonen er at etablering av karnapp kan bidra positivt til detaljeringen av byggets hjørne ut mot krysset. Videre er det en fordel at takterrasse på plan 6 blir noe større, inngangspartiet på plan 1 får en overdekning, og at boligene på hjørnet får økt bokvalitet. Ulempene ved å gi dispensasjon er at det etableres karnapp utover byggegrense og formålsgrense, og at byggets hjørne får et annet uttrykk enn reguleringsplanen legger opp til. Videre kan tiltak utover byggegrense/formålsgrense være til hinder for drift og vedlikehold av fortausarealet. Etaten viser imidlertid til at høyde fra underkant karnapp og ned til gateplan er 5,5 meter.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Vurdering av uteareal

Reguleringsplanen § 2.1.5 gir bl.a. at: «Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes bruksareal. Minimum 60 % av dette skal ligge på terreng/lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og 20.00. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet. Felles takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealet. Det skal etableres jorddybde på min 80 cm på minst 20 % av uteoppholdsarealet.»

Nybygget ligger henvendt mot gatestrukturen og får åpne, felles uteområder i gårdsrom. Gangatkomst til hovedinnganger sikres gjennom portrom fra Marstrandgata. Gårdsrommet er organisert for adkomst til boligene, og for felles uteområder for opphold og lek. Områder for lek og opphold er plasser der det er best solforhold på tomta. Det etableres huskestativ og sandkasse i tillegg til at det også legges til rette for uprogrammert lek i regnbed, stier gjennom frukthage etc. Det etableres benker og bord, samt plassbygde sittebenker under pergola for opphold. Portrommet skal aktiviseres med klatrevegg integrert i teglsteinen og asfaltmaling.

Videre etableres det takterrasser i tråd med reguleringsplanen, som vil deles inn i flere rom eller soner. Deler av takterrassen er private terrasser, og avgrenses med skjermvegger og klatrevegetasjon. I delene av takterrassen som er felles etableres det et område møblert med spisebord og benker og to områder møblert med dyrkningskasser på hjul. Resterende soner vil bli frie til å benyttes og møbleres av beboerne som de ønsker. Det etableres skjermvegger med klatrevegetasjon som avgrensning av ulike soner/rom også i fellesområdene. Mot de ytre sonene av terrassen beplantes det med sedum, mot de indre bygges det opp plantekasser med jorddybde tilpasset for eng, plen og stauder/busker. Det bygges opp hauger som sikrer jorddybde for beplanting med små trær.

Reguleringsplanen gir at minst 80% av MFUA skal være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Det er regulert byggegrenser som angir hvor bygningene skal plasseres. På grunn av regulerte byggegrenser, vil ikke tiltaket oppfylle kravet til 80 % samlet felles uteoppholdsareal fullt ut, og er derfor avhengig av dispensasjon.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse
Viser til søkers dispensasjonsbegrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 2.1.5 om uteoppholdsarealer

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynene bak bestemmelsen er å sikre et samlet felles uteareal med gode- og solfylte leke og oppholdsarealer i tilknytning til boligene.

Søker redegjør for at omsøkt prosjekt er i overenstemmelse med tillatt utnyttelsesgrad i reguleringen, og følger regulerte byggelinjer mot bakgård samt føringer for landskapsutforming fastsatt i reguleringsplanen. Areal for minste felles uteoppholdsareal (MFUA) er også overoppfylt ift. krav. Selv om ikke arealene på bakkeplan tilfredsstiller normens måleregler for SFUA er utearealene sammenhengende, med gode og naturlige forbindelser internt. Videre legges det vekt på høy kvalitet for opparbeidelse av utearealene, og at de skal være tilgjengelige og legge til rette for ulik type bruk. Plan- og bygningsetaten vurderer at utearealet som opparbeides er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen, og konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelene ved å gi dispensasjon er bebyggelsen kan plasseres i tråd med reguleringsplanen, og at utearealet opparbeides i tråd med intensjonen i planen. Ulempene vil være at tiltaket ikke oppfyller kravet i reguleringsplanen om SFUA fullt ut. Etaten legger til grunn at utearealene opparbeides i tråd med reguleringsplanen og regulerte byggegrenser, og at slik eiendommen er plassert/organisert ikke vil la seg gjøre å oppfylle 80 % SFUA.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Boligtyper og leilighetsstørrelser

Reguleringsplanen § 2.1.4 gir at leilighetsfordelingen skal være i henhold til norm for leilighetsfordeling i indre by vedtatt 25.09.2013. Tiltaket har følgende leilighetsfordeling sett opp mot reguleringsplanen:

Størrelse	Antall	Prosent	Regulering
Under 35	0		Ikke tillatt
35 – 50 m²	21	29%	Maks 35%
50 – 80 m²	23	31%	
Over 80 m²	29	40%	Minst 40%
Sum	73		

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante krav om tilgjengelig boenhet jf. TEK17 kapittel 12.

Vurdering av parkering

Reguleringsplanen § 2.1.6 skal parkering for sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Min. 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig.

Min. 18 sykkelparkeringsplasser per 1000 m² BRA forretning/tjenesteyting/kultur.

Det etableres totalt 179 sykkelparkeringsplasser, hvor 21 etableres på bakkeplan og 158 etableres i sykkelrom i kjeller. 5 parkeringsplasser er avsatt til familie- eller varesykler i tråd med reguleringsbestemmelsen. Sykkelparkering er organisert ved atkomsten til bakgården. Vanlig sykkelparkering etableres under overliggende balkonger og varesykler etableres i sykkelskur med sedumtak. Ved sykkelskur etableres et areal egnet for vedlikehold og vask av sykler. 5 stk beholdere for renovasjon er plasseres i samme område i brannsikre skap.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Dagslys og utsyn

Det følger av TEK17 § 13-7 annet ledd at «Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys». Videre følger det av TEK17 § 13-8 første ledd at «Rom for varig opphold skal ha

vindu som gir tilfredsstillende utsyn». Det etableres et rom påført rombenevnelse «mediarom» i underetasjen tilknyttet to duplex-leiligheter, som ikke oppfyller kravet til dagslys og utsyn. Det er søkt om dispensasjon.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse
Viser til søkers dispensasjonsbegrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 2.1.5 om uteoppholdsarealer

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at alle rom for varig opphold får tilfredsstillende tilgang til dagslys og utsyn. Tilgang på dagslys og utsyn er av stor betydning for helse og trivsel, og er dermed en viktig faktor for å sikre tilstrekkelig bokvalitet i boliger.

Det etableres et rom i underetasjen tilknyttet to duplex-leiligheter uten vindu. Søker redegjør for at det i underetasjen etableres to soverom mot bakgård, bad og bod. Resterende areal i underetasjen vender mot gate og har derfor ikke mulighet for å oppnå tilstrekkelig dagslys og utsyn. Etaten vurderer at omsøkt «mediarom» i underetasjen kun utgjør en liten del av boligene, som allerede har tilstrekkelig med oppholdsrom for varig opphold, med tilgang på godt dagslys. Omfanget er videre begrenset til kun to boliger som har alle nødvendige arealer på boligens inngangsplan i 1. etasje.

Plan- og bygningsetaten konkluderer i dette konkrete tilfellet med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon er økt bokvalitet for boligene, ved at det kan etableres et ekstra rom i kjeller til bruk og at arealet ikke går bort til bod- eller gangareal. Ulempene ved å gi dispensasjonen er at et rom etableres uten tilstrekkelig lys og utsyn i tråd med kravet. Etaten legger imidlertid til grunn at dette rommet kun utgjør en mindre del av det totale arealet til leilighetene dispensasjonen omfatter.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om

dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg

Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5.

Du må ha en avtale med konsesjonæren om tilknytning, eventuelt en uttalelse fra konsesjonæren om at det ikke er teknisk mulig å levere fjernvarme. Dersom dere ønsker å bruke en egen lokal og mer miljøvennlig løsning, skal konsesjonæren uttale seg om denne løsningen. Vi skal deretter vurdere løsningen.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202205720			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan - Riving	A21-01	22.03.2022	1/35
Utomhusplan takterrasser	L101	22.03.2022	1/38
Oppriss støttemur	Q-03	22.03.2022	1/61
Landskapsplan bakgård 1	L100	01.07.2022	9/11
Situasjonsplan	A10-10	09.09.2022	15/4
Plan 1. etasje	A20-10	09.09.2022	15/5
Plan 2. etasje	A20-20	09.09.2022	15/6
Plan 3.-5. etasje	A20-30	09.09.2022	15/7
Plan 6. etasje	A20-60	09.09.2022	15/8
Snitt BB	A30-20	09.09.2022	15/9
Snitt CC	A30-30	09.09.2022	15/10
Snitt FF	A30-60	09.09.2022	15/11
Snitt II	A30-90		15/12
Fasade øst	A40-10	09.09.2022	15/13
Fasade sør	A40-20	09.09.2022	15/14

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202205720	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
990379386 Bar Bakke Landskapsarkitekter AS	PRO - Landskapsutforming og utearealer, tkl.2
990379386 Bar Bakke Landskapsarkitekter AS	PRO - Naturbasert, åpen overvannshåndtering, tkl.2
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Lydforhold og vibrasjoner, tkl.2
915251293 Rambøll Norge AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
915251293 Rambøll Norge AS	PRO - Geoteknikk: Vurd. sikring av byggegrop og fundamentering - rammesøknad, tkl.3
915251293 Rambøll Norge AS	PRO - Bygningsfysikk; varmeisolering, fuktsikring, lufttetthet, energiberegninger, tkl.3
967032271 Sweco Norge AS	PRO - Brannkonsept med tilhørende branntegninger til rammesøknad, tkl.3
976867866 Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.3
881894742 Wsp Norge AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsannlegg, tkl.2
881894742 Wsp Norge AS	PRO - Overvannsanlegg, tkl.2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
  - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
  - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- avtale med konsesjonæren om tilknytning til fjernvarmeanlegg, eventuelt en uttalelse om at tilknytning ikke er mulig
- Godkjent søknad om sammenføying av 227/492, 227/318 og 227/388
  - Plan- og bygningsetaten krever at eiendommene sammenføyes etter pbl. § 21-4 femte ledd bokstav b om "eiendommer som skal nyttes under ett". Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge en godkjent søknad om sammenføying for eiendommene.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- det må dokumenteres at overvannsløsningen er opparbeidet
  - før første søknadspliktig byggetiltak etter planen kan tas i bruk må overvannsløsningen være opparbeidet i henhold til prosjekt løsning
- driftstillatelse for heis

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202205720

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Synne Aker Grimsrud - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
MARSTRANDGATA 9 & 11 AS, Parkveien 37, 0258 OSLO
ADVOKATFIRMAET FØYEN AS, Postboks 7086 St. Olavs Plass, 0130 OSLO
Sameiet Marstrandgsgate 13
Sameiet Stockholmsgata 21, Sandakerveien 64, 0484 OSLO
Stockholmsg 22 Borettslaget, Stockholmgata 22A, 0566 OSLO
Sameiet Ruudshagen, Konghellegata 3, 0569 OSLO

Vedlegg i sak 202205720-8	
Nr	**Beskrivelse**
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Marstrandgata 9 - Riving av eksisterende bygninge

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 227, Bruksnummer 318 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 06.02.2023 kl. 08.47
Oppdatert per 06.02.2023 kl. 08.47

Adresse(r):

Gateadresse: **Marstrandgata 9**
Gatenr: **14660**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Marstrandgata 11 A**
Gatenr: **14660**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Marstrandgata 11 B**
Gatenr: **14660**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Marstrandgata 11 C**
Gatenr: **14660**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Stockholmgata 18**
Gatenr: **17044**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Stockholmgata 20**
Gatenr: **17044**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/217666-1/200 20.02.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
MARSTRANDGATA 9 & 11 AS

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1875/927234-1/105 19.11.1875 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

1876/925052-1/105 24.07.1876 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

1935/990895-1/105 05.11.1935 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

1959/503682-1/105 05.03.1959 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

1970/517795-1/105 06.11.1970 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-1/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RYDNING HOLDING AS
ORG.NR: 987 459 387
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter og 2 parkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-2/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RYDNING BOLIG AS
ORG.NR: 996 233 642
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter og 1 parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-3/200 27.11.2017 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: Nordisk Telemarketing Skole AS
ORG.NR: 946 499 617
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-4/200 27.11.2017 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: LADEVEIEN AS
ORG.NR: 993 138 185
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-5/200 27.11.2017 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: LADEVEIEN HOLDING AS
ORG.NR: 812 299 212
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-6/200 27.11.2017 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: BRATTØRGATA 7 AS
ORG.NR: 991 676 090
Rett, men ikke plikt, til å erverve 1 leilighet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-7/200 27.11.2017 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: RYDNING MEDIA AS
ORG.NR: 988 832 731
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter og
1 parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-8/200 27.11.2017 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: RYDNING ERLEND AS
ORG.NR: 915 299 180
Rett, men ikke plikt, til å erverve 1 leilighet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-9/200 27.11.2017 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: RYDNING EMILIE JOSEFINE NILSEN
FØDT: 23.03.1996
Rett, men ikke plikt, til å erverve 1 leilighet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2021/559731-1/200 11.05.2021 **PANTEDOKUMENT**

13:33

Beløp: NOK 400 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1875/900252-1/105 05.11.1875 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

1988/80597-2/105 21.11.1988 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 699/2970
SNR: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 513/2970
SNR: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 629/2970
SNR: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 629/2970
SNR: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 500/2970
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

2023/36253-1/200 11.01.2023 21:00 **OPPHEVELSE AV SEKSJONERING**
Oppheving av:
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 699/2970
SNR: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 513/2970
SNR: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 629/2970
SNR: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 629/2970
SNR: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 500/2970

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 227, Bruksnummer 388 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 06.02.2023 kl. 08.48
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 06.02.2023 kl. 08.47

Adresse(r):

Gateadresse: **Stockholmgata 20**
Gatenr: **17044**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/217604-1/200 20.02.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
MARSTRANDGATA 9 & 11 AS
ORG.NR: 918 494 936

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1876/925054-1/105 02.01.1876 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

1919/912751-1/105 26.06.1919 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
vedr. et skur

1950/400640-1/105 16.01.1950 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. skur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1961/515676-1/105 18.10.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2021/559731-1/200 11.05.2021 13:33 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 400 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1875/927310-1/105 17.12.1875 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA DÆLENENGGT 1B

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1989/69008-1/105 09.10.1989 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 257
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 227, Bruksnummer 492 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 06.02.2023 kl. 08.48
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 06.02.2023 kl. 08.47

Adresse(r):

Gateadresse: **Marstrandgata 9**
Gatenr: **14660**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Marstrandgata 11 C**
Gatenr: **14660**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/22872-1/105 14.04.2003 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 5 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
GÅRDREFORM EIENDOM AS
ORG.NR: 885 441 882

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2016/383496-2/200 URÅDIGHET
2016/585835-2/200 URÅDIGHET

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1875/927247-1/105 19.11.1875 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

1970/519773-1/105 10.12.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

2016/383496-1/200 29.04.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 40 000 000
Panthaver: AVENY EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 989 768 093

2016/383496-2/200 29.04.2016 **URÅDIGHET**
Rettighetshaver: AVENY EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 989 768 093
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

2016/585835-1/200 28.06.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 40 000 000
Panthaver: AVENY EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 989 768 093

2016/585835-2/200 28.06.2016 **URÅDIGHET**
Rettighetshaver: AVENY EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 989 768 093
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

2017/1323603-1/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RYDNING HOLDING AS
ORG.NR: 987 459 387
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter og 2 parkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-2/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RYDNING BOLIG AS
ORG.NR: 996 233 642
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter og 1 parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-3/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Nordisk Telemarketing Skole AS
ORG.NR: 946 499 617
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-4/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: LADEVEIEN AS
ORG.NR: 993 138 185
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-5/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: LADEVEIEN HOLDING AS
ORG.NR: 812 299 212
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-6/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: BRATTØRGATA 7 AS
ORG.NR: 991 676 090
Rett, men ikke plikt, til å erverve 1 leilighet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-7/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RYDNING MEDIA AS
ORG.NR: 988 832 731
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter og 1 parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-8/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RYDNING ERLEND AS
ORG.NR: 915 299 180
Rett, men ikke plikt, til å erverve 1 leilighet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-9/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RYDNING EMILIE JOSEFINE NILSEN
FØDT: 23.03.1996
Rett, men ikke plikt, til å erverve 1 leilighet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1875/900257-1/105 05.11.1875 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA DÆLENENGGT 1B

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1989/69008-1/105 09.10.1989 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 257
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Marstrandgata 11 A, 0566 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 318, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260045

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 920 22 073

E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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