

VILLA
TAND
BERG

NORDBERGVEIEN 75



Nordbergveien 75

Innhold



6

Megler

7

Prosjektet

11

Tegninger

19

Villa Tandberg

33

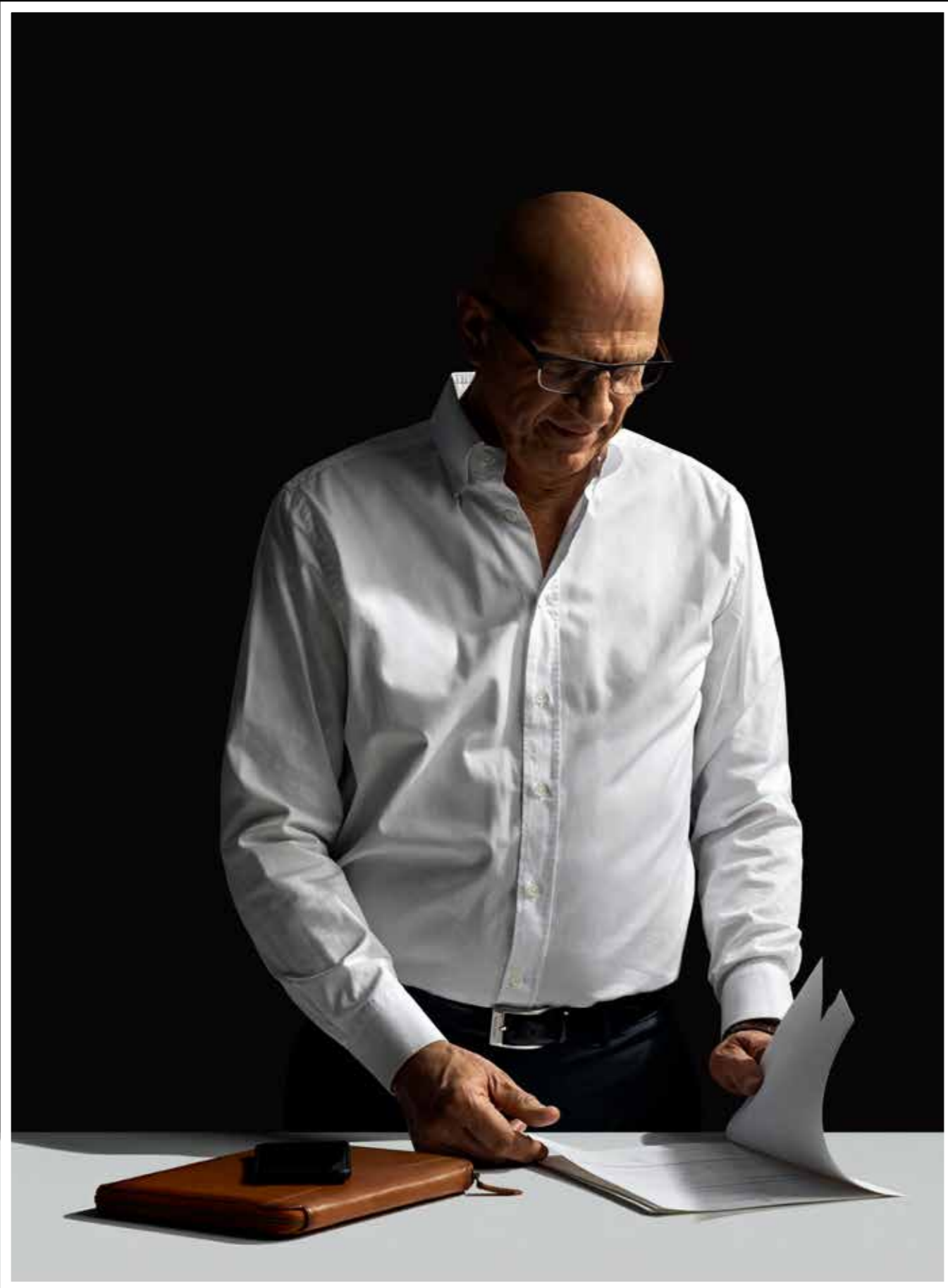
Hageleiligheten

101

Toppleiligheten

173

Vedlegg



ADVOKAT EK

OSLO

MEGLER

Torbjørn Ek

Når de dyreste eiendommene i Norge skal skifte eier er Torbjørn ofte involvert. Etter mer enn 30 års erfaring som advokat med spesialisering på boligeiendom har han opparbeidet svært gode relasjoner og et omfattende nettverk innen eiendom, finans, kultur og politikk. Torbjørn har i løpet av sin karriere vært involvert i svært mange boligomsetninger, mange av dem i det aller øverste sjiktet av toppmarkedet, et lite og ofte lite synlig marked. Torbjørns diskresjon og profesjonalitet er høyt verdsatt i hans nettverk.

Mine kontaktdetaljer er som følger:

Mobil: 975 11 760

E-post: ek@ek.no

Advokat Ek Vi er et lite og svært dedikert meglerhus som kobler de mest attraktive eiendomsobjektene med de mest kresne kjøperne.

Vi er spesialisert på eiendomssalg som fagområde, og er kjent for å oppnå høye priser. Vi har i over 20 år solgt mange av de dyreste boligene som er omsatt i Norge og har gjennom dette etablert et meget stort nettverk som kommer våre kunder til gode.

Målsettingen er å yte personlig service, med diskresjon og høy grad av integritet. Som vår kunde nyter du godt av at vi kjenner mange mennesker og boligene deres, og at vi vet før de fleste hvilke boliger som er i markedet.



Prosjektet

Den gamle Tandbergvillaen på Nordberg er konvertert til 4 lekre villaleiligheter. 2 av leilighetene er solgt og 2 nye leiligheter er salgsklare.

Leilighetene er utført med høy kvalitet og standard. Svært gjennomtenkte planløsninger.

Leilighetene er utstyrt med detaljer i overflater, innredninger og utstyr som løfter boligene til et nivå man sjelden opplever i nye byggeprosjekter.





3D-ILLUSTRASJON

NORDBERGVEIEN 75

Tegninger

HAGELEILIGHETEN - 1. ETASJE (SNR. 3)

Hall, 2 soverom med 2 tilhørende bad/wc, masteravdeling med soverom, 2 walk-in garderober (his & hers), bad, wc og vaskerom. kjøkken, grovkjøkken gjestetolett, garderobe, bibliotek, spisestue og peisestue.

Areal

Bruksareal: 360 m²

BRA-i: 320 m²

BRA-e: 40 m²

TBA: 19 m²

TOPPLEILIGHETEN - 2. ETASJE (SNR. 4)

Hall, 2 soverom med 2 tilhørende bad/wc, masteravdeling med soverom, walk-in garderobe, bad, wc og vaskerom. kjøkken, grovkjøkken, spisestue og peisestue, gjestetolett.

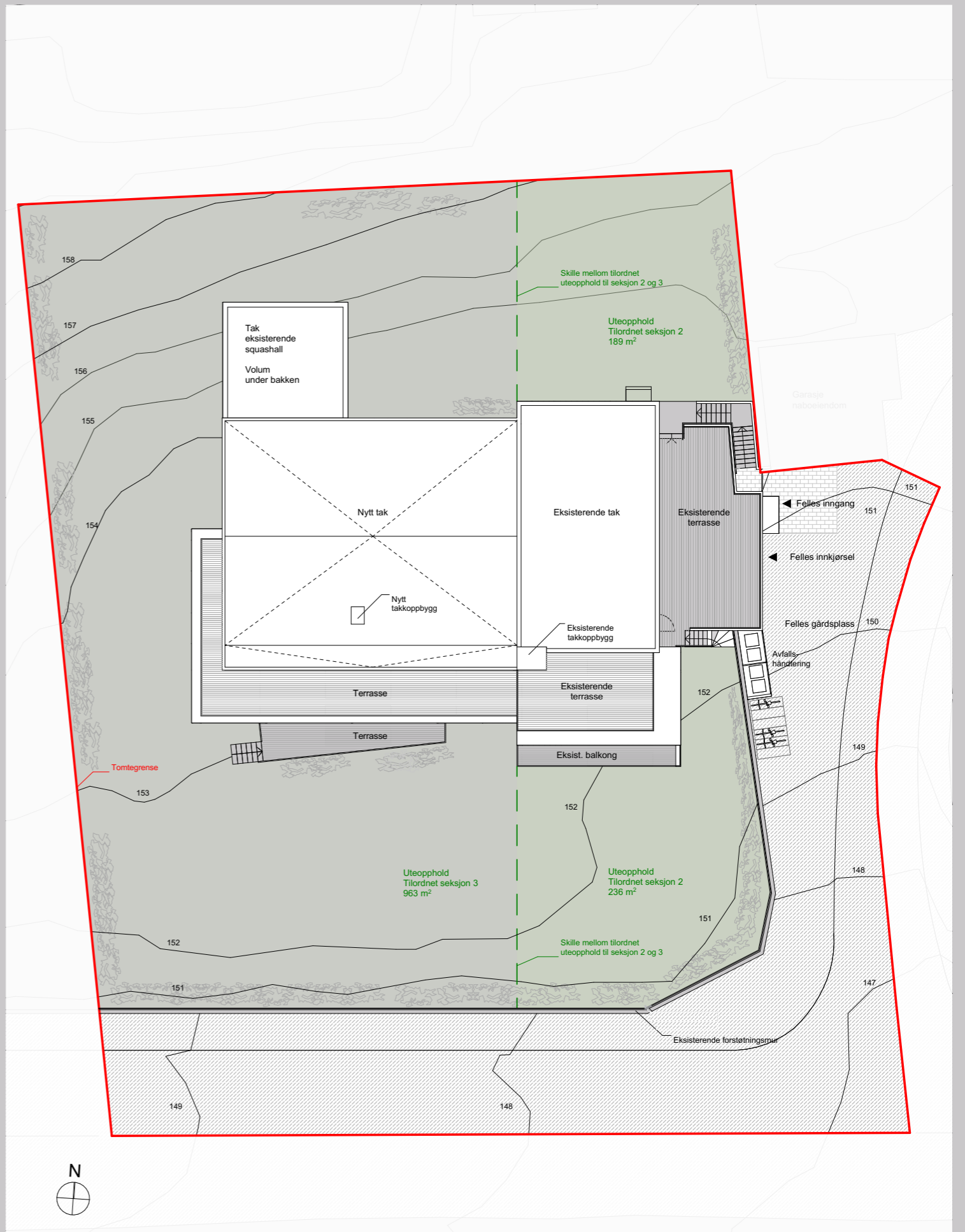
Areal

Bruksareal: 253 m²

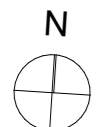
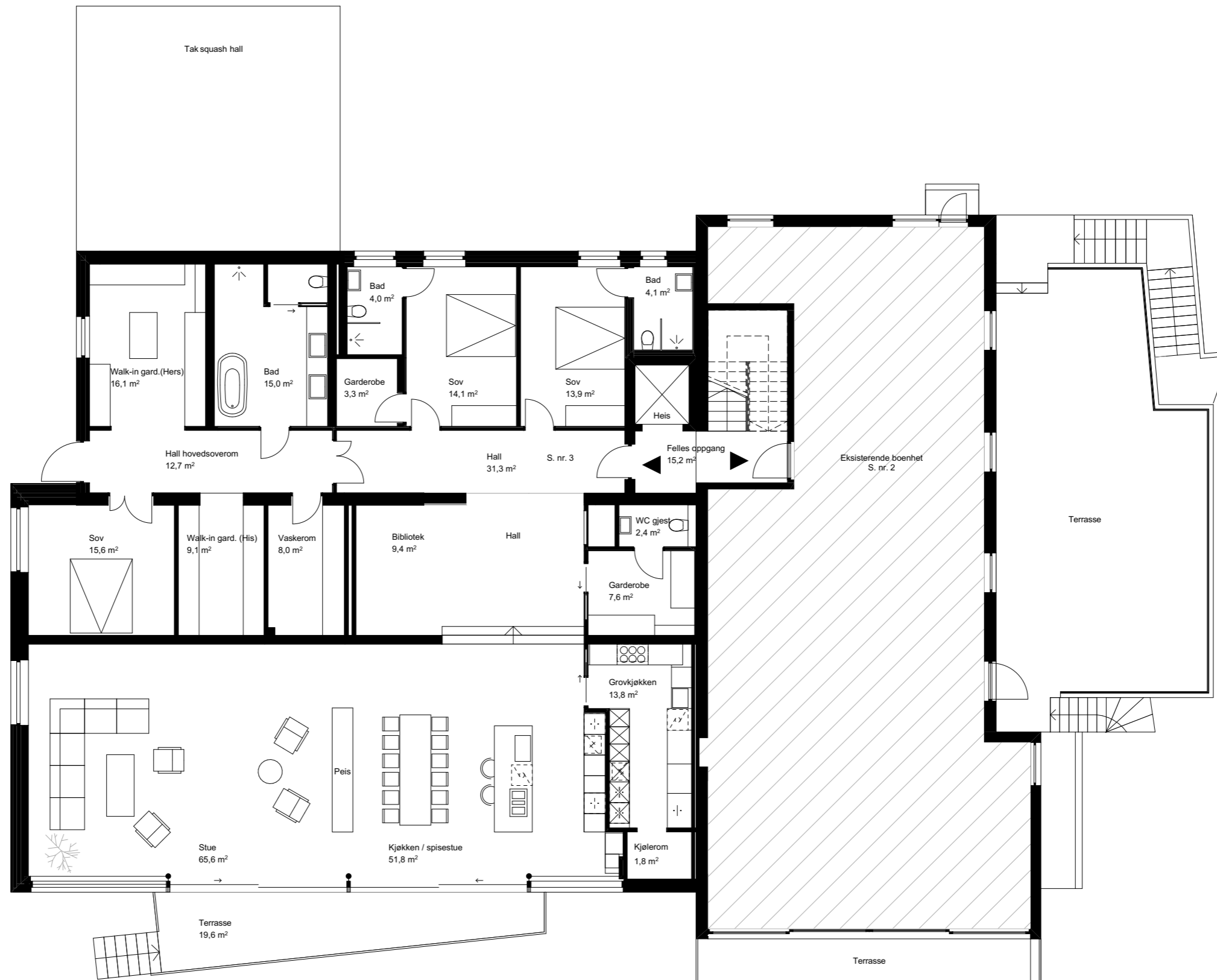
BRA-i: 218 m²

BRA-e: 35 m²

TBA: 92 m²







1. etg	
S. nr. 3	
BRA-i	320 m ²
BRA-e	40 m ²
BRA, sum	360 m ²
Åpent areal	19 m ²

PUSHAK AS
 Sivilarkitekt MNAL
 Brenneriveien 5, 0182 Oslo
 Tlf: 46 67 72 26 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no

Tiltak:
 Villa Tandberg
 Nordbergveien 75
 Gnr/Bnr:52/601

Tiltakshaver:
 Spar Bygg AS
 Konows gate 67B
 0196 Oslo

Prosjektfase:
 Salgstegning

Tegningstittel:
 Plan 1. etg

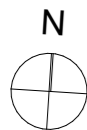
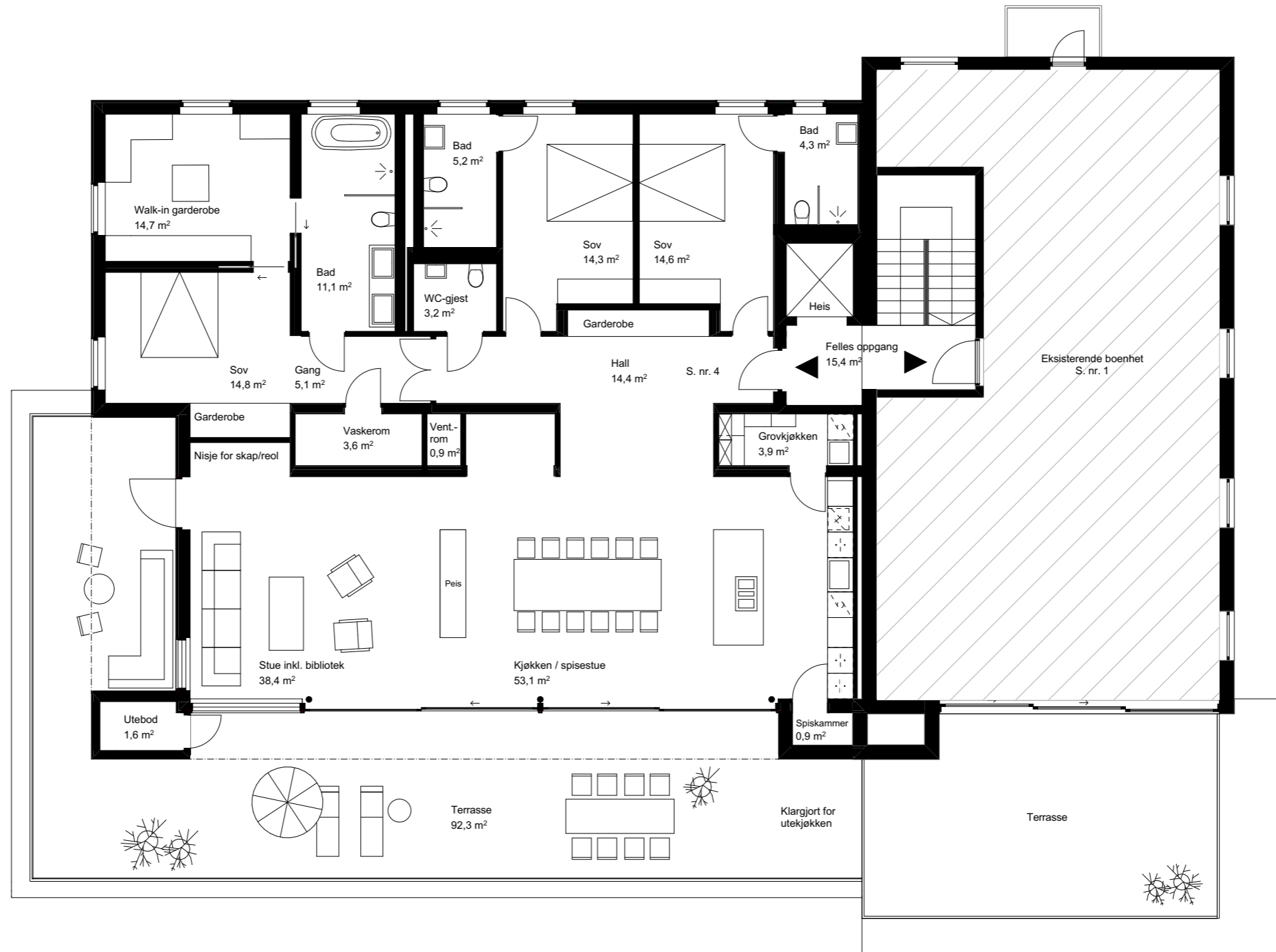
Mål:
 1:100
 A2

Oppr. dato:
 25.04.2016

Rev.:	09.01.2018
	02.01.2024

Tegn.:
 AWA
 Kontr.:
 GDK

Tegn.nr.:
 A-202



2. etg	
S. nr. 4	
BRA-i	218 m ²
BRA-e	35 m ²
BRA, sum	253 m ²
Åpent areal	92 m ²

PUSHAK AS
 Sivilarkitekt MNAL
 Brenneriveien 5, 0182 Oslo
 Tlf: 46 67 72 26 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no

Tiltak:
 Villa Tandberg
 Nordbergveien 75
 Gnr/Bnr:52/601

Tiltakshaver:
 Spar Bygg AS
 Konows gate 67B
 0196 Oslo

Prosjektfase:
 Salgstegning

Tegningstittel:
 Plan 2. etg

Mål:
 1:100
 A2

Oppr. dato:
 25.04.2016

Rev.: 09.01.2018
 02.01.2024

Tegn.:
 AWA
 Kontr.:
 GDK

Tegn.nr.:
 A-203



Nordbergveien 75

Beskrivelse

Materialvalgene er av gjennomgående høy kvalitet. Alle detaljer og valg av enkeltlementer er gjort med tanke på å underbygge en opplevelse av komfort og diskret luksus. Gode takhøyder med opptil 260 cm samt takhøye dører skaper romopplevelse. Floor to ceiling vinduer mot utsikten og hagen tar naturen og lyset inn og forsterker “ute-inne” opplevelsen. Panoramavinduene har utvendig automatiserte screens som demper sollyset, samtidig som man kan nyte utsynet. Hageleiligheten har eksklusiv bruksrett til ca. 963 m2 hage, og toppleiligheten har en romslig tilbaketrasket og trygg takterrasse på ca. 93 m2 med utsikt over byen og Oslofjorden. Her er det etablert varmt og kaldt vann. Terrassen leveres med kompositt terrassegulv. Ved utforming av prosjektet er det lagt vekt på kvalitet, design og funksjonalitet. Stort fokus også på å skape boliger som skal tilfredsstillende høye tekniske krav. Det etableres eksempelvis behagelig og energieffektiv vannbåren varme i gulv, og hver av leilighetene henter energi fra varmepumpe tilknyttet energibrønner. Parkering etableres i garasjeanlegg i byggets underetasje. Heis fra garasje til leilighetsplan.

- “ Vinduer leveres med herdet glass (ESG) innvendig og utvendig
- “ Brannvarslingsanlegg Type Elotec, kablet, iht. brannprosjektering
- “ For ekstra brannsikkerhet leveres leiligheten med forskriftsmessig komplett sprinkleranlegg
- “ Det leveres separat utvendig gass-skap med plass til 2 stk. 12 kg gassbeholdere
- “ Terrassegulv leveres med værbestandig “Småøy” Grå Kompositt
- “ Utvendig uttak for varmt og kaldt vann på takterrasse
- “ Begge leilighetene har egen utekran på vestfasaden
- “ Det etableres behagelig og energieffektiv vannbåren bergvarme i gulv (se romskjema)
- “ Leiligheten på terrengplan har eksklusiv bruksrett til ca. 963 m2 hage mot syd, vest og nord
- “ Toppleiligheten har en romslig, tilbaketrasket og trygg takterrasse på hele 93 m2 med panoramautsikt over byen og Oslofjorden
- “ Det er levert Pleyd smart lysstyring.

Nordbergveien 75-77 ble oppført som representasjonsbolig for Tandberg radiofabrikk i 1957. Prosjektet er en ombygging og oppføring av påbygg til den opprinnelige Villa Tandberg. Teknisk sett gjelder rammetillatelsen som er gitt “ombygging og bruksendring av en tomannsbolig til en firemannsbolig med tilhørende fasadeendringer.

Hageleiligheten

322 kvm hageleilighet med eksklusiv bruksrett til 963 kvm tomt. Byutsikt mot sydøst og noe fjordutsikt. Høy kvalitet og standard med svært gjennomtenkt planløsning, bl.a. lekkert håndlaget kjøkken fra EVI i åpen løsning med spisestuen. Eget grovkjøkken med “alt” utstyr. Stormasteravdeling med soverom, lekkert bad/wc, “his and hers” garderobe, samt vaskerom. I tillegg to gjestesoverom/ barnerom med tilhørende hvert sitt bad/wc. Takhøye eikedører, gjennomgående stor takhøyde, floor to ceiling vinduer mot utsikten, og håndlaget garderobeinnredning. Gjennomgående peis mellom stue og spisestue. I underetasje er det felles treningsstudio, squashhall med internasjonale mål, to garasjeplasser og stort bodareal. Heis fra garasjeplan.

Toppleiligheten

Toppleilighet på 223 kvm med 93 kvm delvis overbygget terrasse mot syd og vest. 180 graders panorama over byen og Oslofjorden, bare avbrutt av noen få trær på naboeiendommen i syd. Høy kvalitet og standard med svært gjennomtenkt planløsning, bl.a. lekkert håndlaget kjøkken fra EVI i åpen løsning med spisestuen. Eget grovkjøkken med blant annet Industriell oppvaskmaskin. Stor masteravdeling med soverom, lekkert bad /wc, walk-in garderobe samt vaskerom. I tillegg to gjestesoverom/barnerom med tilhørende hvert sitt bad/wc. Takhøye eikedører, gjennomgående stor takhøyde, floor to ceiling vinduer mot utsikten, og snekkerbygd garderobeinnredning. Gjennomgående peis mellom stue og spisestue. I underetasje er det felles treningsstudio, squash hall med internasjonale mål, to garasjeplasser og stort bodareal. Heis fra garasjeplan.

Standard

Se egne vedlegg Romskjema og Leveransebeskrivelse

BOLIG 1 - 1. ETASJE (SNR. 3)

Hall, 2 soverom med 2 tilhørende bad/wc, masteravdeling med soverom, 2 walk-in garderober (his & hers), bad, wc og vaskerom. kjøkken, grovkjøkken gjestetoalett, garderobe, bibliotek, spisestue og peisestue.

Areal

Bruksareal: 360 m2

BRA-i: 320 m2

BRA-e: 40 m2

TBA: 19 m2

Pris

Prisene er faste, se egen prisliste.

Omkostninger

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

2,5 % dokumentavgift av salgssum

BOLIG 2 - 2. ETASJE (SNR. 4)

Hall, 2 soverom med 2 tilhørende bad/wc, masteravdeling med soverom, walk-in garderober, bad, wc og vaskerom. kjøkken, grovkjøkken, spisestue og peisestue, gjestetoalett.

Areal

Bruksareal: 253 m2

BRA-i: 218 m2

BRA-e: 35 m2

TBA: 92 m2

Pris

Prisene er faste, se egen prisliste.

Omkostninger

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

2,5 % dokumentavgift av salgssum

Beliggenhet

Leiligheten ligger i den legendariske Villa Tandberg på Nordberg, innenfor bomringen, høyt og fritt på en solrik hjørnetomt med vidt utsyn over byen og fjorden. Kort vei til T-bane (Holstein stasjon) og buss (Sognsveien 250 meter). 3-4 min. med bil til Tåsen senter og 2-3 minutter lenger til Ullevål senter med et stort utvalg av forretninger, vinmonopol og apotek mv. Fra Villa Tandberg er det gangavstand til et utall av skiløyper og turstier inn i Nordmarka på strekningen Korsvoll til Kringsjø.

Nordbergveien på Nordberg i bydel Nordre Aker i Oslo går fra Tåsenveien til Sognsveien, og fortsetter gjennom Solvang kolonihager til Gaustad transformatorstasjon. Veien har navn etter gården Nordberg, som ligger litt sydøst for Villa Tandberg.

Byggestart / Ferdigstillelse

Boligene er forventet helt ferdigstilt i løpet av 2. kvartal 2024. Overtakelse etter avtale så snart brukstillatelse foreligger. Utomhusareal og noe fellesareal (inngangsparti) vil kunne bli ferdigstilt noe senere.

Salgsbetingelser

Så lenge prosjektet ikke er helt ferdigstilt vil salget reguleres av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. (Buoppl). Boligene er prosjektert, og oppføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsene i TEK17 §17-2.

Salgsprospektet med tilhørende Leveransebeskrivelse og Romskjema er grunnlaget for hva som leveres i prosjektet. Dersom det er avvik/motstrid mellom fotoillustrasjoner, 3D bilder, collager, plantegninger, produktoversikt, leveransebeskrivelse og romskjema er det alltid informasjonen i Leveransebeskrivelse, samt Romskjema som ligger til grunn for hva som leveres.

3D bilder som er benyttet er datagenererte og utarbeidet på grunnlag av prosjekttegningene. Bildene er ment å være illustrerende for sluttresultatet og det vil kunne være avvik fra 3D bilder i forhold til det som faktisk blir levert / bygget.

Vi takker for samarbeidet

Styling:

Baltazar Interiør AS
Silurveien 45
0380 Oslo

Kunstutsmykking er generøst levert av:

Kunstgalleriet Hos Arne
Gøteborggata 27 b
06 55 Oslo

Utstillingen er kuratert av kunstrådgiver / kurator Maria Katarina Michelsen (daglig leder Hos Arne)





Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

3-24-0008

3-24-0009

Eier / Utbygger

Utbygger og selger av prosjektet er Villa Tandberg AS (orgnr. 929419324) som eies av Jan Rune Hetle og Ekeberg Eiendom Holding AS (orgnr. 988143502).

Hjemmelshavere, Saloto AS (orgnr. 994678205), Jan Rune Hetle, Kristine Tønning, Marianne Jensen og Christian Leborg har utstedt en tidsbegrenset generalfullmakt til Villa Tandberg AS.

Arkitekt

Prosjektet er tegnet av Pushak AS sivilarkitekter.

Planløsninger og innredninger er gjort i samarbeid med arkitekt, utbygger, Konsis og Advokat Ek.

Hovedentreprenør/utførende

Spar Bygg AS (orgnr. 897731312)

Konows gate 67 B

0196 Oslo

Adresse

Leilighetene har adresse til

Nordbergveien 75-77

0875 Oslo

Felleskostnader

Felleskostnader er kr 5 500,- pr. md. for hhv. snr. 3 og snr. 4.

Oppvarming og varmt vann avregnes separat og kommer i tillegg.

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Oppvarming og varmt vann avregnes separat og kommer i tillegg. Kostnader til varme (gulvvarme og varmt vann) skal fordeles basert på eierbrøken for boligseksjonene, altså basert på leilighetenes BRA-areal.

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, snørydding, strøm i fellesareal, renhold i fellesareal, vedlikehold av fellesareal, etc. Vedtektene bestemmer at disse kostnadene skal deles mellom sameierne med 24 % på hver boligseksjon, og med 4 % på næringsseksjonen (squash hall).

Andre faste kostnader

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2024 er på inntil 4,7 millioner kroner. Eiendomsskatt blir ikke beregnet før etter at boligen er ferdigstilt. Eiendomsskatten fastsettes årlig av bystyret og vil derfor kunne variere fra år til år.

Betegnelser

Gnr. 52 bnr. 61 snr. 3 i Oslo kommune - hageleilighet

Gnr. 52 bnr. 61 snr. 4 i Oslo kommune - toppleilighet

Tomt

Fellestomt 2782 m²

Sameiet har iht eierseksjonsloven § 25 bestemt at det i boligsameiet gis seksjon nr 2 og seksjon nr 3 enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Fordelingen er som følger.

Utomhusarealet er delt i tre felter, henholdsvis uteareal vest, uteareal øst og uteareal felles mot gate. Dette fremgår av vedlagte utomhusplan, der feltene er angitt. Uteareal vest er tilordnet seksjon 3 eksklusivt. Uteareal øst er tilordnet seksjon 2 eksklusivt. Uteareal felles mot gate er for felles innkjøring, plassering av avfallscontainere og eventuelt gjesteparkering.

Seksjonseiere bærer alt ansvar for vedlikehold av utomhusarealer i henhold til ovennevnte disposisjon.

Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Skolekrets

Adressen sogner til Kringsjø barneskole, og Nordberg ungdomsskole.

Eierform

Eierseksjon

Boligtype

Leilighet

Heis

Heis fra TK Elevator. Trapp med lukket inntrinn og opptrinn. Røkkverk i glass. Håndløper i stål.

Energimerke

B

Garasje/Parkering

Garasjeanlegg i underetasje. Det medfølger to parkeringsplasser til hver leilighet. Det henvises til vedlagte vedtekter med planskisse der de respektive plasser er markert.

Uteplass

Se vedlagte utomhusplan.

Boder

Se vedlagte vedtekter med planskisse der de respektive boder er markert.

Kabel-TV leverandør

Telenor.

Oppvarming

Vannbåren varme fra energibrønner (bergvarme).

Utleie

For utleie av deler av boligen kan det medføre krav om godkjenning iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. I tillegg kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Radonmåling

Eier har ikke foretatt radonmåling. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad iht. Norges Geologiske Undersøkelse, radonkart.

Overtagelse

Det er stipulert en ferdigstillelse i løpet av 2. kvartal 2024.

Denne indikasjon gjelder imidlertid ikke som en bindende frist til å ha boligen klar for overtagelse, herunder foreligger ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Leiligheten er tilnærmet ferdig bygget, men det gjenstår enkelte arbeider. Dette gjelder blant annet utomhusarbeider og sprinkleranlegg i bygget (også i tilliggende leiligheter som er solgt). En lenger byggetid enn forventet som følge av dette, kan medføre en senere overtagelse. Hver av partene kan si seg fri fra avtalen dersom arbeidene må avbrytes i så lang tid at forutsetningene for avtalen blir vesentlig endret, jf. buofl. § 60

Selger skal med minimum 4 ukers forhåndsvarsel angi periode for overtakelse innenfor et 14 dagers tidsintervall angis. Tidspunktene angitt i dette avsnittet gjelder ikke som bindende og dagmulksbelagte frister for å ha boligen klar til overtakelse.

Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med minimum 7 dagers forhåndsvarsel. Kopi av varselet skal sendes meglerforetaket. Dette tidspunktet vil være en dagmulksbelagt frist i henhold til bustadoppføringslova.

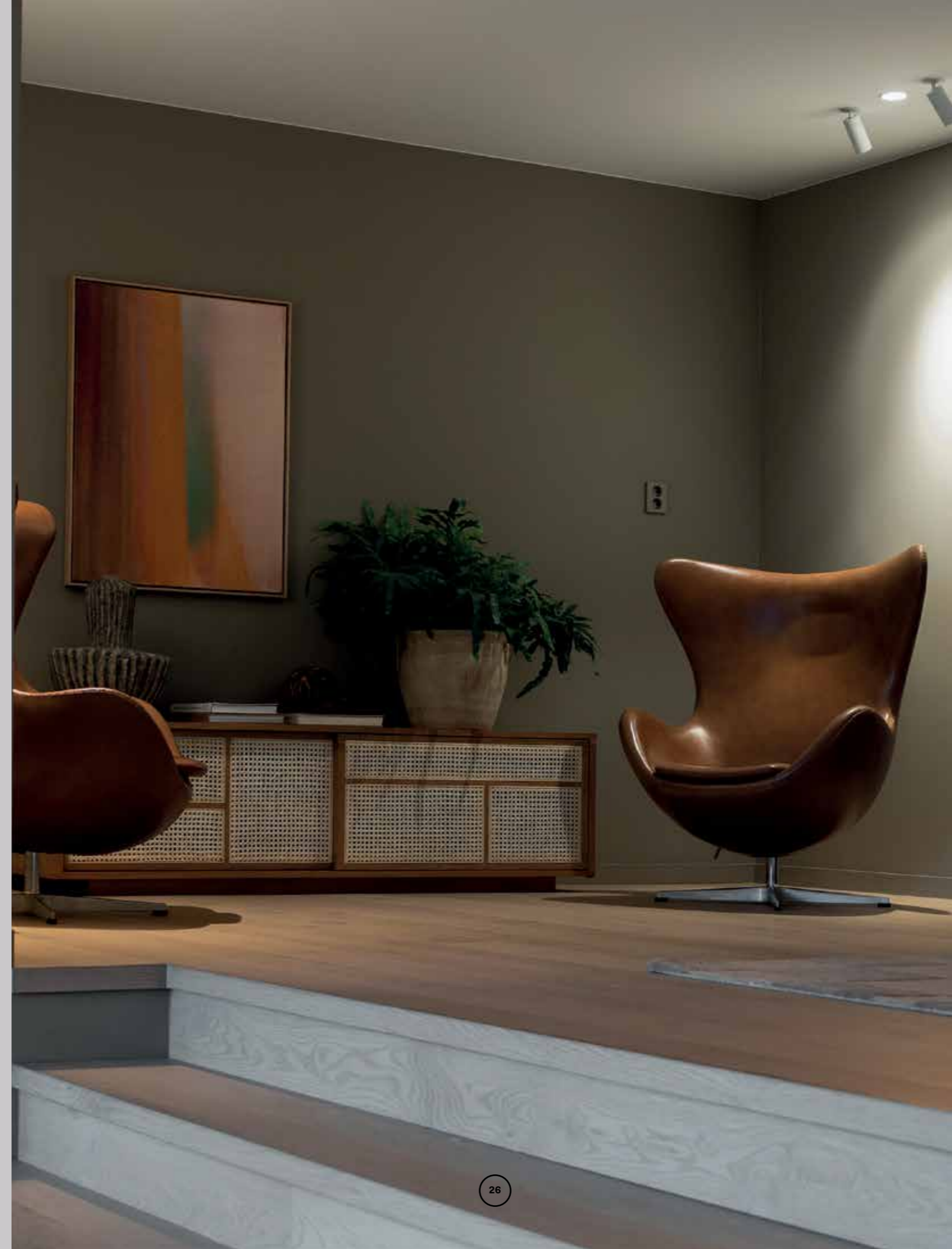
Selgeren skal informere kjøperen dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøperen.

Betalingsbetingelser

Kjøper skal betale 10 % av kjøpesummen ved kontraktsignering. Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett frem til hjemmelsoverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til buofl. § 47 blir beløpet å anse som forskudd, og kan utbetales selger. Dette avviker fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Resterende beløp pluss omkostninger betales innen overtakelse til meglerforetakets klientkonto.

Garantier

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





Offentlige forhold

Formuesverdi

Det året en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no for nærmere informasjon om verdien ved skattefastsetting.

Om sameiet

Sameiets navn er Nordbergveien 75-77 sameie med adressene Nordbergveien 75 og Nordbergveien 77.

Sameiet består av eiendommen gnr. 52 bnr. 601 i Oslo kommune.

Eiendommen er seksjonert og sameiet består av 5 eierseksjoner; 4 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (trimrom og squash hall).

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier likt med 24 % på hver boligseksjon og 4 % på næringsseksjonen.

Det foreligger vedtekter som er vedlagt salgsoppgaven.

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

Den enkelte seksjonseier har en vedlikeholdsplikt for sin egen seksjon. Dette betyr at seksjonseier må holde sin seksjon forsvarlig vedlike på en måte så det ikke oppstår ulempe eller skade overfor andre seksjonseiere. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt er regulert i eierseksjonsloven § 32.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Forsikring

Sameiet har tegnet felles fullverdiforsikring i Eika Forsikring, polisnr. 6689330. I tillegg har Villa Tandberg AS tegnet separat byggforsikring for prosjektet (Gjensidige Forsikring, polisnr. 91987038). Denne avsluttes ved ferdigstillelse/overtakelse, jf. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse vil eiendommens forsikring gjennom sameiets fellesforsikring måtte justeres tilsvarende. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger, og sameiets forsikring må justeres i forhold til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei, og er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.

Ferdigattest

Selger er iht. plan- og bygningslovens bestemmelser ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtagelse. Manglende ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtagelse dersom de gjenstående arbeider er mindre vesentlige, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, og kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. For overtagelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom utomhusarbeider som planering, tilsåing, beplantning etc. ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjøre det mulig. Ved overtagelse på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse bortfaller kjøpers krav på dagmulkt for dette forhold. I tillegg kan det bli holdt tilbake et forholdsmessig beløp til sikkerhet for de gjenstående arbeidene som må utføres for at ferdigattest skal bli utstedt.

Konsesjon / Odel

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, og det er ikke odel på eiendommen.

Regulering

Reguleringsplaner som gjelder for eiendommen

V040933 Vedtatt: 04.09.1933

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

26533 Vedtatt: 13.06.1933

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-3669 Vedtatt: 17.06.1998

Formål: Bolig m. tilh. anlegg, Grense for bebyggelse

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger vennligst ta kontakt med megler.

Pågående plansaker i området

Småhusplanen - Midlertidig forbud mot tiltak - saksnr. 202304720.

Kaj Munchs vei 41, Gnr. 54 Bnr. 3. (Tåsen sentret) Ønske om å rive eksisterende kjøpesenter og oppføre et nytt senter.

Planskisse mottatt 18.2.13 Planforslag mottatt 17.12.15, saksnr. 201208955.

Maridalsveien 300 - Boliger og forretning - saksnr. 202451891

Pågående byggesaker i området

Nordbergveien 66 B - Bruksendring, tilbygg og terrengendring mot kjeller med støttemur og trapp – saksnr. 202114706.

Krokusveien 15 - Påbygg enebolig – saksnr. 202212709.

Krokusveien 7 - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendringer - saksnr. 202317204.

Bregneveien 9 - Tilbygg og fasadeendring – saksnr. 202104692.

Tinglyste heftelser

1958/1956-1/105 Erklæring/avtale

19.02.1958

ANG. TØRKEPLASS

Overført fra: 0301-52/601

Gjelder denne registerenheten med flere

1959/14059-1/105 Erklæring/avtale

12.11.1959

Vedtatt av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-52/601

Gjelder denne registerenheten med flere

1959/14908-1/105 Best. om vann/kloakkledn.

02.12.1959

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-52/601

Gjelder denne registerenheten med flere

1981/1677-1/105 Erklæring/avtale

20.01.1981

BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT

Overført fra: 0301-52/601

Gjelder denne registerenheten med flere
2022/1465209-1/200 Bestemmelse om veg
27.12.2022 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra: OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/74126-1/200 Bestemmelse om veg

20.01.2023 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra: OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

Det er tinglyst veipålegg på eiendommen, jf. vedlagte erklæringer med dokumentnr. 2022/1465209 og 2023/74126. Dette innebærer at kommunen kan gi eier pålegg om utvidelse av vei når den finner det nødvendig, og at eier har plikt til vederlagsfritt å avgi nødvendig veigrunn til kommunen.

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





Diverse rammebetingelser for handelen

Lovvalg

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

Kjøpekontrakt

Kjøpekontrakt som skal benyttes følger vedlagt dette prospekt og det forutsettes at kjøper har satt seg inn i denne før inngåelse av kjøpsavtale. Selger har rett til å avvise kjøpetilbud fra interessenter som måtte motsette seg eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt.

Tilvalg

Bygging av leilighetene er ved signering av denne kontrakt tilnærmet ferdigstilt og kjøper er kjent med at frister for tilvalg og endringer er utgått. Bustadoppføringslovens anvisning om rett til endring/tilleggsarbeider er dermed ikke aktuelt.

Eventuelle ønskede endringer i allerede utført arbeid kan likevel avtales direkte med utførende entreprenør for utførelse etter overtakelse av ferdig leilighet bygget iht. spesifikasjoner i salgsoppgave. Oppgjør og utførelse for slikt arbeid er selger uvedkommende.

Forbehold

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter uten forutgående varsel.

Boligene selges på prosjekteringsstadiet og selger forbeholder seg derfor retten til uten forutgående varsel å gjøre mindre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for gjennomføringen av prosjektet. Endringer som følge av tekniske løsninger i forbindelse med detaljprosjektering eller offentlige pålegg må påregnes.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer.

Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven kun er av illustrativ karakter og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår i avtalen. Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen er gjeldende.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøperen plikter å gjøre seg kjent med arkitekttegninger og beskrivelse som følger av salgsoppgaven før endelig avtale inngås.

3D bilder

3D bilder er kun ment som illustrasjoner og det vil forekomme avvik når det gjelder utsikt, utsyn og bygningsmessig utforming

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

(Kan ikke tegnes på salg etter bustadoppføringsloven/bolig under oppføring).

Meglers sikkerhetsstillelse og forsikring

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

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen dekker dine og eventuelt idømte saksomkostninger. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøte og koster mellom 6 300,- og 14 800,- avhengig av boligtype. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Hvitvaskingsreglement

Eiendomsmeglere er underlagt hvitvaskings-loven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til Økokrim.

Meglers vederlag

Advokat Ek godtgjøres i form av provisjon. Provisjonssatsen vil kunne variere ut fra kompleksiteten på oppdraget, boligens verdi og salgsmåten. For dette oppdraget er det avtalt en fast provisjon på 1 % + mva.

Bustadoppføringslova

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

HAGELEILIGHETEN - 1. ETASJE (SNR. 3)

Hall, 2 soverom med 2 tilhørende bad/wc, masteravdeling med soverom, 2 walk-in garderober (his & hers), bad, wc og vaskerom. kjøkken, grovkjøkken gjestetoalett, garderobe, bibliotek, spisestue og peisestue.

Areal

Bruksareal: 360 m²

BRA-i: 320 m²

BRA-e: 40 m²

TBA: 19 m²

Leveransebeskrivelse

Hageleiligheten



Åpen løsning med bibliotek som ønsker velkommen inn, og åpner opp mot leiligheten og utsikten.

Leveransebeskrivelse Hageleiligheten 1. etasje (seksjon nr 3)

INNGANGSPARTIET/HALL

Gulv: Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i Jotun 1233 Mohair
Innredning: Garderobeinnredning i overflate Urban Sand, håndlaget på Sunnmøre.
Leverandør: LEBA (leba.no)

BIBLIOTEKET

Biblioteket er en del av repositet og leveres uinnredet.

GJESTETOALETT

Gulv: Italgraniti Nordic Stone Islanda 60x60 flis
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i Jotun 1233 Mohair.
Kontrastvegg tapetsert med tapet fra Storeys.

Servantskap	Scala/Exclusive Line	60 cm med stående spiler
Benkeplate	Dekton Marmorio	
Bolleservant	Scala/Morello	Hvit matt bolleservant i glass
Armatyr	Scala/Savino	1 børstet gull
Speil	Rundt speil	1 gullfarget ramme
Knotter	Scala/Ciro	Knott i børstet gull med hvitt skjell
Toalett	Arco	Hvitt vegghengt toalett med mykt-stengende toalett sete

Luktavsug	Geberit	
Lamper	Konstsmide	Monza messing

Det er klagt for å installere dusjtoalett (Modell Sela fra Geberit) på et senere tidspunkt, om ønskelig.
Leveres med luktavsug.

KJØKKEN

Gulv: Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i Jotun 1233 Mohair
Innredning: EVI Kjøkken i Smoked Oak, med Dekton benkeplate i Marmorio.
Norsk design, håndlaget og snekkerbygget på Jæren. Rikt utstyrt.
Leverandør: EVI

KJØKKENET INNEHOLDER:

Kjøleskap	Liebherr IRBci 5170 Peak	178 cm BioFresh m/HydroBreeze, SmartDevice)
Quooker	Quooker Q210850802	Quooker Fusion Round rustfri
Kjøkkenvask	1835764 BLANCO	ETAGON 700-U PD SORT
Kjøleskuff	Liebherr	UIKO1550 Premium, Integreert Skuffekjø, 82-87 cm, A++
Oppvaskskuff	Fisher&Paykel	DD60SCHX med plass til 6 kuverter

Koketopp med downdraft
MIELE KMDA7634FL

Two in One platetopp KMDA 7634 FL, SmartSelect, Planlimt/ovenpåliggende, ventilator i flush, BxDxH (mm): 780/804 x 500/524 x 200, Powerflex kokesoner - 4, Powerflex-områder - 2, Sort overflate, LightPrint design, Permanent kjelesensor, 69 dB, Energiklasse A++, WiFi Monterings type = Planlimt

Kombidampovn/Stekeovn
MIELE DGC7665HCPRO OBSV

Kombidampovn DGC 7665 HC PRO, Obsidian sort, M Touch S, 68 l, BrilliantLight, 20 funksjoner, 'Mix & Match'-App-Funksjon, ca. 265 Automatikkprogrammer, Steketermometer, SoftOpen, SoftClose, Multilingua, MotionReact, DualSteam, Vanntank 1,4 l, Vanntilkobling, WifiConn@ct, HydroClean, Ovn: 30-230 °C, Damp: 40-100 °C, FlexiClip, Energiklasse A+, Bredde = 600, Høyde = 600, Dybde = 561

Benkeplate	Dekton Marmorio 20 mm matt
Bakplate+ hylle	Dekton Marmorio 20 mm matt

GROVKJØKKENET

Gulv: Italgraniti Nordic Stone Norvegia 60x60 flis, 2 mm fug med epoxybasert fugemasse i varmgrå farge
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i Jotun 1233 Mohair
Innredning: Kjøkkeninnredning med laminatfronter i Formica Natural Oak og Steel Metal, benkeplate i stål.
Snekkerbygget kjøkken fra Jæren, industrioppvask, fryseskapp med isbitfunksjon stekeovn, vakumskuff, varmeskuff, ventilator, koketopp, kildesorteringsskapp og kjølerom.

Produkt	Merke og artikkel	Spesifikasjoner
Koketopp	Witt WIF78SOW2	Witt Induksjonskokeplate, 4 Soner, Fasettkant, Booster, Bro-funksjon, 78cm, Svart
Ventilator	Witt CROSS90BN Witt	CROSS 90 BN, ventilator, 90cm, LED, No Touch, black Bredde = 900, Høyde inkludert pipe = 790
Fryseskapp 2 stk	Liebherr SIFNEI5188	Liebherr Peak, Integreert Fryseskapp SIFNei 5188, 178 cm, IceMaker, IceTower, SmartDevice, Nofrost, E
Kjølerom	1800x1200 Norcool	Med innredning med hyller
Varmeskuff	Miele ESW7010GRGR	Miele varmeskuff ESW 7010, Grafittgrå, Kontrollpanel med sensortaster & symboler, 141 mm høy, 6 kuverter, Forvarming av kopper & tallerkener varmhoding/langtidstilberedning, Temp. 40 °C til 85 °C, Push2open, WifiConn@ct Bredde = 600, Høyde = 150, Dybde = 561
Vakumeringsskuff	Miele EVS7010GRGR	Miele Vakumeringsskuff EVS 7010, Grafittgrå, Kontrollpanel med sensortaster & symboler, 141 mm høy, 8 l kapasitet, Vakumering/marinering/porjenering/vakumering av beholder/lukke original-forpakning/lukke glass, 3 vakuumstyrker / 3 sveisenivåer, Push2open, WifiConn@ct, Sugekraft: 4m ³ /h, Posestørrelse: 250-350 mm Bredde = 600, Høyde = 150, Dybde = 561
Industrioppvaskmaskin	Miele PFD104SCVIXL	Miele professional oppvaskmaskin, for husholdning, kantiner, kafeer og grovkjøkken, Fullintegreert, Taster, 13 kuverter, Knock2Open, 2 vaskenivåer, Elektronisk styring, 8 programmer, Perfect GlassCare, AutoOpen-tøking, AutoClose, EcoFeedback, MaxiComfort kurvinnredning, Bestikkurv, 45 dB
Stekeovn	Miele H7840BPXGRGR	Miele stekeovn H 7840 BPX, Grafitt grå, M Touch betjening, 49 l ovnsrom, BrilliantLight, 17 funksjoner, KlimaPluss, Tining, Pyrolyse, ca. 80 automatikk-programmer, Trådløst steketermometer, SoftOpen, SoftClose, Multilingua, MotionReact, FoodView, Touch2Open Bredde = 600, Dybde = 561

STUE

Gulv: Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i Jotun 1233 Mohair
Innredning: Peis Luna 1900 H – med peisinnsetts mot kjøkkenet og stue
Peis: Svart gasspeis - tunnelpeis med gjennomsyn.
Peisveggen er flislagt med Apavisa Mood White
Fug: PCI Nanufug Premium sementbasert fugemasse i farge 20 HVIT Silikon: PCI Silconfug i farge 20 HVIT.
Flisen er valgt da den er et nydelig blikfang i seg selv, og den vil også gjøre seg som et lerret for kunst.

MASTERDEL SOVEROMSFLOV

Gulv: Allergivennlig, heldekkende teppe med god gjenreisningsevne. Lounge 460 teppegulv
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i Jotun 1233 Mohair
Soverommet er tapetsert med en tapet fra Storeys.

Belysning er fra Stokkan lys og er en kombinasjon av downlights, samt klagt for vegglamper, og pendler for å imøtekomme både funksjon og stemning. Det er klagt for gardinløsning med dobbelskinne til både transparente og lystette gardiner, flott belyst av en LED-stripe Soveromskorridoren har nattlys langs gulvet og armaturet er innsparket og malt i samme farge som veggen. Stikkontaktene langs gulvet er lakkert i samme farge som veggen.
Soveromfløyen lukkes av med takhøye dører i eik.
Innramming rundt veggåpninger til walk-in garderoben er i en utførelse i glattkant av Dekton i Marmorio

SOVEROM

Gulv: Allergivennlig, heldekkende teppe med god gjenreisningsevne. Lounge 460 teppegulv
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i Jotun 1233 Mohair
Lysbryterne er i Simon 55 i frostet glass (farge Beige) og stikkontaktene er Simon 55, lakkert i samme farge som veggen. VersaHit i stål med stikk og USB (A) er installert i veggen ved sengen for lading av telefon/iPad. VersaHit er bestykket med to uttak som kan åpnes uavhengig av hverandre.

HER WALK-IN CLOSET

Gulv: Allergivennlig, heldekkende teppe med god gjenreisningsevne. Lounge 460 teppegulv
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair, Kontrastvegg tapetsert med tapet med linstruktur
Innredning: Garderobeinnredning i overflate Urban Sand, håndlaget på Sunnmøre. Med integrert strykebrett leverandør: LEBA (leba.no)
Designoverflaten på garderobeinnredningen med diskret linstruktur gir et eksklusivt preg. En glattkant av Dekton er brukt rundt veggåpningen som en lekker detalj. Øya er levert med glassplate. På den ene veggen er det åpne hyller med bronsespeil

HIS WALK-IN CLOSET

Denne garderobe har en mer maskulin utførelse med mørke og sofistikerte farger. Også her er overflaten på innredningen i linstruktur, men i sort utførelse.

Gulv: Allergivennlig, heldekkende teppe med god gjenreisningsevne. Lounge 460 teppegulv
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair, Kontrastvegg tapetsert med tapet med linstruktur
Innredning: Garderobeinnredning i overflate Urban Sort håndlaget på Sunnmøre. Med integrert strykebrett. En glattkant av Dekton er brukt rundt veggåpningen som en lekker detalj. Leverandør: LEBA (leba.no)

MASTERBAD

Masterbadet med lyse fliser som gir en følelse av å være på eksklusivt spa. Det er gjort klart for dusjtoalett om det er ønskelig å oppgradere til dette senere. Badet har dobbel servantinnredning med spesiallagde fronter i frest eik, som åpner for samtidig bruk. Innredningen har ledstripe med bevegelsessensor i underkant som gir behagelig nattlys. Smykke/sminkebord mellom de to vaskene. Speilet har innebygget LED-lys. Lyset kan dimmes, og endre fargetemperatur fra kaldt til varmt lys. Frittstående badekar og krom, gulvstående designarmatur, elektrisk håndkjetøker.

Adskilt toalett i gir økt funksjonalitet og komfort. Veggene her er flislågt og tapetsert med tapet i linstruktur. Toalettet er installert med luktavsug.

Produkt	Merke/Modell	Spesifikasjoner
Servantskap	Scala/Exclusive Line	2x150 cm med spesiallagde fronter i frest eik, med tredimensjonal effekt
Benkeplate	Dekton Marmorio	
Bolleservant	Scala/ Luna	2 x Bolleservant i hvitt porselen
Armatyr	Tapwell	2 x innmuringarmatur i krom
Speil	Scala/ Amalfi	Speil 180 cm bredde med sandblåst kant med akryl bakramme, slik at fint lys kommer ut på sidene rundt speilet. Innebygget LED-lys som bevegelses-sensor som slår av/ på lyset. Lyset kan dimmes fra kaldt til varmt lys
Håndtak	Scala/ Vito	Farge Antikk – enkel og elegant
Toalett	Arco	Hvitt vegghengt toalett med mykt-stengende toalettsete
Luktavsug	Geberit	
Dusjvegg		i glass med profiler i krom
Armatyr dusj	Tapwell	Dusj for innmuring med takdusj og hånddusj i krom
Håndkjetøker	Tapwell	2 x håndkjetøker i krom
Badekar	Myday	180 x 80 frittstående hvit akryl
Kararmatur	Hans Grohe	Axor Uno
Veggbelysning	Foscarini	Gregg
Gulv:	Fliser fra Italgraniti,	Nordic Stone Islanda 60 x 60 cm
Vegger:	Fliser fra Italgraniti,	Nordic Stone Islanda 60 x 120 cm, tapetsert toalettrom med tapet med linstruktur.

SOVEROM 1 (MIDT I LEILIGHETEN)

Soverommene i leiligheten er nøytrale men smakfulle. Parketten i kombinasjon med malte flater og tapet gir et lunt og fint uttrykk. Strategisk plasserte stikkontakter med USB-kontakt (se info om VersaHit) ved sengen for lading og lamper, samt mulighet for å henge TV på veggen midt imot sengen. Lysbryterne er i Simon 55 i frostet glass (farge Beige) og stikkontaktene er Simon 55, lakkert i samme farge som veggen. Det er bad tilknyttet rommet.
Gulv: Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i fargen NCS S6005-R80B. Kontrastvegg med tapet i linstruktur
Innredning: Leveres uten innredning/garderobe
Det er bad tilknyttet rommet.

BAD 1

På baderommet midt i leiligheten er det innbydende innredning. Bolleservanten i glass, et høyt armatur og benkeplate i Dekton vil være et blikkfang i dette rommet. Det runde speilet passer godt inn med den runde vasken og sammen med dusjdører med krom detaljer og dusjsøyle i krom er rommet og innredningen gjennomtenkt.

Servantskap	Scala/ Exclusive Line	60 cm Deco-front i Koksgrå
Benkeplate	Dekton Marmorio	
Bolleservant	Scala/ Morello	Sort transparent bolleservant i glass
Armatyr	Scala/ Savino	Farge gunmetal
Speil	Scala/ Tivoli	Rundt designspeil med belysning
Knotter	Scala/ Ciro	Knott i børstet gull med sort skjell
Toalett	Arco	Hvitt vegghengt toalett med mykt-stengende toalett sete. Direct flush
Dusjsøyle	Tapwell	Krom
Dusjdør		Glass med forkrommet aluminium
Håndkjetøker	Tapwell	
Gulv:	Fliser fra Italgraniti, Nordic Stone Norvegia	60 x 60 cm
Vegger:	Fliser fra Italgraniti, Nordic Stone Norvegia	60 x 120 cm

SOVEROM 2

Soverom 2 er innredet på samme måte som i soverom 1. Det er lagt opp til at kjøper kan installere pendellamper og vegghengte lamper ved sengen. Det er lagt opp til lademuligheter, samt opplegg for vegghengt TV på motsatt vegg av sengen.

Gulv: Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i fargen 12119 Vintage Brown. Kontrastvegg med tapet i linstruktur
Innredning: Leveres uten innredning/garderobe
Det er bad tilknyttet rommet.

BAD 2

Bad 2 er tilnærmet likt Bad 1, men med en annen fargepalett som henger sammen med tilstøtende soverom.

Servantskap	Scala/ Exclusive Line	60 cm Deco-front i beige sand
Benkeplate	Dekton	Marmorio
Bolleservant	Scala/ Morello	Sort transparent bolleservant i glass
Armatyr	Scala/ Savino	I børstet gull
Speil	Scala/ Tivoli	Rundt designspeil med belysning
Knotter	Scala/ Ciro	Knott i børstet gull med hvitt skjell
Toalett	Arco	Hvitt vegghengt toalett med mykt-stengende toalettsete. Direct flush
Dusjsøyle	Tapwell	Krom
Dusjdør		Glass med forkrommet aluminium
Gulv:	Fliser fra Italgraniti, Nordic Stone Norvegia	60 x 60 cm
Vegger:	Fliser fra Italgraniti, Nordic Stone Norvegia	60 x 120 cm
Bod		
Gulv:	Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm	
Vegger:	Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair	

VASKEROM

Det er avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel i betjeningshøyde som gjør det enkelt å håndtere klesvasken. Plass og elektrisk opplegg til steamskap (skapet er ikke med i leveransen). Skap med bøttekottfunksjon gir en praktisk måte å oppbevare vaskeartikler på. Opplegg for elektrisk tørkestativ (stativet er ikke med i leveransen) er klargjort. Vaskerommet har også skittentøyskap. Lademuligheter for støvsuger, og stikkontakt tilgjengelig for f.eks. skotørker. Ventilasjonsaggregat er innkasset i høyskap.

Gulv: Fliser fra Italgraniti, Nordic Stone Islandia 60 x 60 cm
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair
Innredning: Vaskeromsinnredning i laminat, utførelse: Pure Terra/Terra ABS
Leverandør: Svane Kjøkken

DØRER

Invisidoor fra Michelsens passer godt til moderne og minimalistisk arkitektur og interiør. Med skjulte hengsler og karmsystem forsvinner døren perfekt i veggen. Døren har et robust design med solid kjerne. I denne leiligheten har vi valgt dører i eik og noen malte dørblader slik at de passer godt til resten av interiøret. Der hvor det er mulig er det takhøye dører. Dørene leveres med en 2 cm luftespalte nede grunnet balansert ventilasjon. (Gjelder ikke baderom).

DØRVRIDERE

Helix 200 Stripe – Rustfri look. Lett elastisk dørhåndtak med en følelse av elegant industrialisme.

BALANSERT VENTILASJON

Leiligheten leveres med balansert ventilasjon

GULVVARME

Det er gulvarme i alle oppholdsrom. Badet leveres med elektriske varmekabler. Rom som ikke har gulvarme er bod, kjølerom, terrassegulv og gulv i fellesarealer.

STIKKONTAKTER OG BRYTERE

Lysbryterne er i Simon 55 i frostet glass (farge Beige) med sort betjening. I stuen, gangen og kjøkken er stikkontaktene i Simon 55 frostet beige med sorte kontakter. På soveromsveggene og over kjøkkenbenken er det installert VersaHit i stål med stikk og USB (A) for lading av telefon/iPad. VersaHit er utstyrt med to uttak som kan åpnes uavhengig av hverandre. Alle andre kontakter leveres lakkert i Mohair.

SOLSKJERMING

Det leveres solskjerming utvendig på syd og deler av vest fasade av typen ZS100P Screen firkant firkantet ZIP 100 Premium RAL 7021

BELYSNING:

Belysning i Villa Tandberg er levert fra Stokkan Lys. Det er brukt lysdesigner for å skape en god lysløsning og atmosfære med blant annet kvalitetsbelysning fra Delta Light.

Lamper i boder og bøttekott: ROCKFORD 8
Ledlys i gardinskinne og utvalgte vindusmyg, samt nisjer på badet: SHL 15 - PROFILE 3m ANO
Innsparkelet led-belysning i tak på vaskerom: FTL35 F HE TR - PROFILE ANO
Innsparkelet nattbelysning i entre/soveromfløy/bad i første etg: INLET TRIMLESS XS 927 GC-W
Belysning over kjøkkenøya: SENSE 45 Round
Taksplotter på badene: PLAT-OH!
Utvalgte steder i entre, bibliotek, kjøkken og stue: EMPOLI SB-REC.
Spotter entre, soveromsgang, mastersoverom, bibliotek og stue: SKYJACK D (IKKE walk-in hans og hennes, gjesterom x 2 og grovkjøkken)
(unntatt walk in hans og hennes, gjesterom x 2 og grovkjøkken)
Walk-in hans, walk-in hennes, gjesterom x 2 og grovkjøkken: SKYJACK A68
Smart lysstyring fra Pleyd

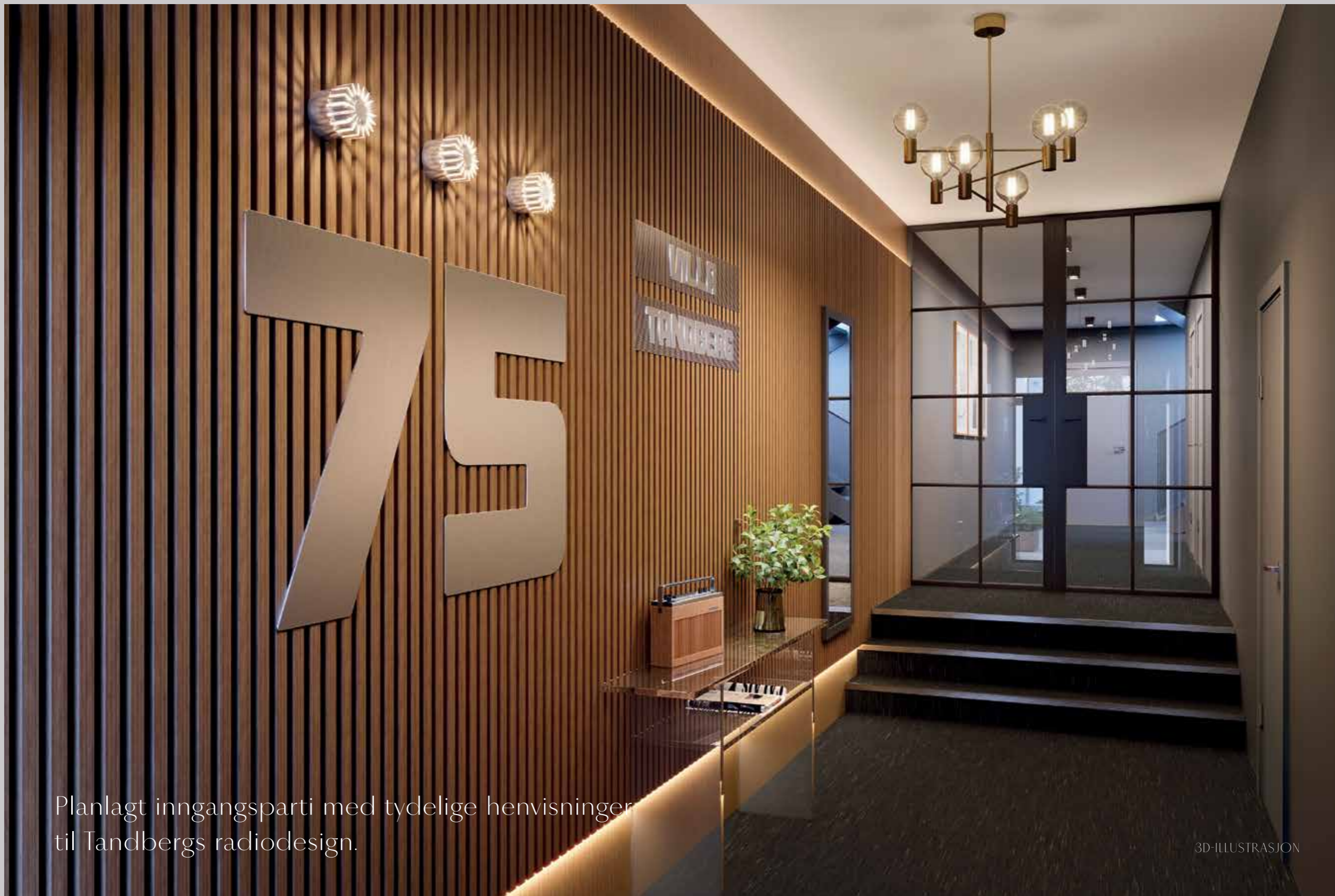
Romskjema

Hageleiligheten

Etasjeplan 1:	Gulv	Vegger	Innedører	Himling	Elektro	Sanitær/varme	Annet
Entré og trappehall med heisseksjon	Det er lagt sort 2Tec2 vevet vinyl i gangen fra garasjen og inn til heisen. Ellers i felleskorridorene og trappene ligger det vevet vinyl fra Bolon Det er planlagt å legge sort 2Tec2 i fellesområdene.	Det er i gangen fra garasjen og inn til heisen malt med Jotun 1434 Elegant og det er planlagt å male øvrige fellesarealer med Jotun 1016 Blek Sand	Entredører - FS Thermo65 - steel entrance door style 010	Det er i gangen fra garasjen og inn til heisen malt med Jotun 1434 Elegant og det er planlagt å male øvrige fellesarealer med Jotun 1016 Blek Sand	Lamper - Cube Lux Sort 2X		Heis fra TK Elevator. Gulv sort 2Tec2, vevet vinyl. Vegger: A13 / RAL1013. Trapp med lukket inntrinn og opptrinn. Rekkverk i glass. Håndløper i stål.
Entrè	Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm, hellimt	Lettvegg med isolasjon kledd med 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.	Entredører fra Hörmann- FS Thermo65 - steel entrance door style 010 Titan Metallic	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys.	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	
Garderobe	Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm, hellimt	Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.	Takhøy skyvedør, slett dørbblad i eike finer, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. Listefri og skjult karmsystem fra Michelsens. Integrert håndtak i dørbblad.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys.	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Garderobeinnredning fra Leba. Skyvedører med bronsjespeil, åpen løsning og sittebenk med overflate Urban Sand.
Gjestewc	Italgraniti Nordic Stone Islanda 60x60 flis, 2 mm fug med epoxybasert fugemasse i varmgrå farge	Lettvegg med isolasjon kledd med 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Kontrastvegg tapetsert med Storeys Struktur og Tekstur i farge 37952-6. Fotlist/ sokkelflis Italgraniti Nordic Stone Islanda	Takhøy dør, slett dørbblad i eike finer, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys. Dekorlamper Monza fra Konstsmide i messing.	Savino etthulls servantarmatur fra Scala i børstet gull. Morello hvit matt bolleservant i glass. Vegghengt wc. Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Innredning "Exclusive Line" fra Scala spilefront i lys eikelaminat, med bolleservant, høyt armatur og rundt speil.
Bibliotek	Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm, hellimt	Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.		Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	
Masterbad	Italgraniti Nordic Stone Islanda 60x60 flis, 2 mm fug med epoxybasert fugemasse i sandfarget	Italgraniti, Nordic Stone Islanda 60 x 120 cm. Toalettrom tapetsert med Storeys Struktur og Tekstur i farge 37952-6. Fotlist/ sokkelflis Italgraniti Nordic Stone Islanda.	Takhøy dør, slett dørbblad i eike finer, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look. Inn til toalettet er det skyvedør i samme utførelse.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys, samt veggglamper "Gregg" fra Foscarini.	2 stk innmuringsarmatur i krom fra Tapwell, 2 stk bolleservant i hvitt proselen fra Scala, Innebygget dusjsett med "waterfall" dusjhode. 2 stk håndklettørkere i krom. Frittstående badekar og Axor Uno 1-greps gulvmontert karsøyle. Vegghengt wc. Elektriske håndleklørkere. Elektriske varmekabler i gulv.	2 x 150 servantskap med spesiallagde fronter i eik, Benkeplate i Dekton Marmorio. Snekkerbygd sminke/smykkebord mellom vaskene. 180 cm stort speil med ledlys. Nisjer med glasshulle i dusjen, samt nisje ved badekar, flislagt med moasikkfliser Fogliaoro + Iridium Moon 15
Master soverom	Heldekkende teppe med god gjenreisningsevne. Lounge 460 teppegulv	Lettvegg med isolasjon kledd med 12,5 mm gipsplate. Tapetsert med Storeys Struktur og Tekstur i farge 37952-4. Fotlist glattkant 70 mm, malt med Jotun 1233 Mohair. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.	Dører med slett dørbblad i eike finer, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg. Taknisje langs yttervegg med LED.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan lys og er en kombinasjon av downlights, samt klargjort for veggglamper, og pendler for å imøtekomme både funksjon og stemning. Innfelte stikkontakter i veggen ved senge	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Det er klargjort for gardinløsningen med dobbelskinne til både transparente og lystette gardiner, flott belyst av en LED-stripe.
Hennes Walk-in	Heldekkende teppe med god gjenreisningsevne. Lounge 460 teppegulv	Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Kontrastvegg tapetsert med Storeys Rhapsody i farge 687576. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.	Glattkant av Dekton Marmorio er lagt rundt veggåpningen som en lekker detalj	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Garderobeinnredning i overflate Urban Sand, øy med glassplate, håndlaget på Sunnmøre. Integrert strykebrett. Hyller i Urban Sand og bronsjefarget speil.

Etasjeplan 1:	Gulv	Vegger	Innedører	Himling	Elektro	Sanitær/varme	Annet
Hans - Walk-in	Heldekkende teppe med god gjenreisningsevne. Lounge 460 teppegulv	Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair, Kontrastvegg tapetsert med Storeys Desert Lodge i farge 38527-2. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.	Glattkant av Dekton Marmorio er lagt rundt veggåpningen som en lekker detalj	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Garderobeinnredning i overflate Urban Sort, med integrert strykebrett. håndlaget på Sunnmøre.
Soverom 1 (midten)	Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm, hellimt	Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i NCS S6005-R80B, Kontrastvegg tapetsert med Storeys Desert Lodge i farge 38529-3. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.	Takhøy dør, slett dørblad i eike finér, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys.	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Leveres uten innredning/garderobe
Bad 1	Italgraniti Nordic Stone Norvegia 60x60 flis, med epoxybasert fugemasse i varmgrå farge	Italgraniti, Nordic Stone Norvegia 60 x 120 cm. Fotlist/ sokkelflis Italgraniti Nordic Stone Norvegia.	Takhøy dør, slett dørblad i eike finér, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys. Indirekte belysning i taknisje samt hyllenisje.	Savino etthulls servantarmatur fra Scala, farge gunmetal. Morrello sort transparent bolleservant i glass. Dusjsøyle i krom med takdusj og håndusj fra Tapwell. Linjeavløp i børstet rustfritt stål. Hvitt vegghengt toalett Arco, med mykt-stengende toalettsete og direct flush. Elektrisk håndkjetørker. Elektriske varmekabler i gulv.	Innredning Exclusive Line med laminat Deco front i Koksgrå og benkeplate i Dekton Marmorio. Rundt speil med belysning.
Soverom 2	Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm, hellimt	Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i 12119 Vintage Brown, Kontrastvegg tapetsert med Storeys Desert Lodge i farge 38529-2	Takhøy dør, slett dørblad i eike finér, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys.	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Leveres uten innredning/garderobe
Bad 2	Italgraniti Nordic Stone Norvegia 60x60 flis, med epoxybasert fugemasse i varmgrå farge	Italgraniti, Nordic Stone Norvegia 60 x 120 cm. Fotlist/ sokkelflis Italgraniti Nordic Stone Norvegia.	Takhøy dør, slett dørblad i eike finér, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. Listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys. Indirekte belysning i taknisje.	Savino etthulls servantarmatur fra Scala, farge gull. Morrello sort transparent bolleservant i glass. Dusjsøyle i krom med takdusj og håndusj fra Tapwell. Hvitt vegghengt toalett fra Arco, med mykt-stengende toalettsete og direct flush. Elektriske varmekabler i gulv	Innredning "Exclusive Line" med laminat Deco front i Lys Sand. Rundt speil med belysning.
Vaskerom	Italgraniti Nordic Stone Islanda 60x60 flis, 2 mm fug med epoxybasert fugemasse i varmgrå farge	Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair	Dør med slett dørblad i eike finér, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. Listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys. Indirekte belysning i tak.	Talis M54 1-greps kjøkkenarmatur 270, med uttrekbar tut, 1jet, sBox. Nedfelt kum i rustfrittstål. Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Vaskeromsinnredning i laminat, utførelse: Pure Terra/Terra ABS. Elektrisk opplegg for skotørker og steamskap.
Stue	Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm, hellimt	Lettvegg med isolasjon kledd med 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.		Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg. Taknisje langs yttervegg med LED profil med plass til ønskede gardinskiner.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Det er lagt opp til plassering av TV/internett på 2 vegger for fleksibel møblering. Belysning fra Stokkan Lys.	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Peis: Luna 1900H – svart gasspeis - tunnelpeis med gjennomsyn. Peisveggen er flislagt med Apavisa Mood White 100x100. Fug: PCI Nanufug Premium sementbasert fugemasse i farge 20 HVIT Silikon: PCI Silconfug i farge 20 HVIT. Skyverdører ut til terrasse.
Kjøkken	Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm	Lettvegg med isolasjon kledd med OSB-plate og 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Malt fotlist glattkant 70 mm i veggfarge.		Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys.	Quooker Fusion Round rustfritt stål . Kjøkkenvask fra BLANCO, Etagon 700-U stål. Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	EVI Kjøkken i Smoked Oak, med Dekton benkeplate i Marmorio. Norsk design, håndlaget og snekkerbygget på Jæren. Rikt utstyrt med integert kjøleskuff, oppvaskskuff, kjøleskap. Platetopp med

Etasjeplan 1:	Gulv	Vegger	Innedører	Himling	Elektro	Sanitær/varme	Annet
Grovkjøkken	Italgraniti Nordic Stone Norvegia 60x60 flis, 2 mm fug med epoxybasert fugemasse i varmgrå farge	Lettvegg med isolasjon kledd med OSB-plate og 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Malt fotlist glattkant 70 mm i veggfarge.	Takhøy skyvedør, slett dørblad malt i samme farge som vegg (Mohair). Listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Integrert håndtak i dørblad.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belyningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys	Støpt stålvaske. Blandebatteri med uttreksstut i børstet rustfritt stål Candor-S fra Blanco. Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Kjøkkeninnredning med laminatfronter i Formica Natural Oak og Steel Metal, benkeplate i stål. Industrioppvaskmaskin, varmeskuff, vakumeringsskuff, stekeovn, alt fra Miele, Kokeplate, ventilator og 2 stk fryseskap med isbitfunksjon. Kjølerom fra Thermocold.
Terrasse	Re-Use Concrete, Calce White 60x60 Flis	Gjennomfarget hvit puss				Utekran på vestfasade	Skap for gassbeholdere, røykluke/dører under terrassen



Planlagt inngangsparti med tydelige henvisninger
til Tandbergs radiodesign.

3D-ILLUSTRASJON

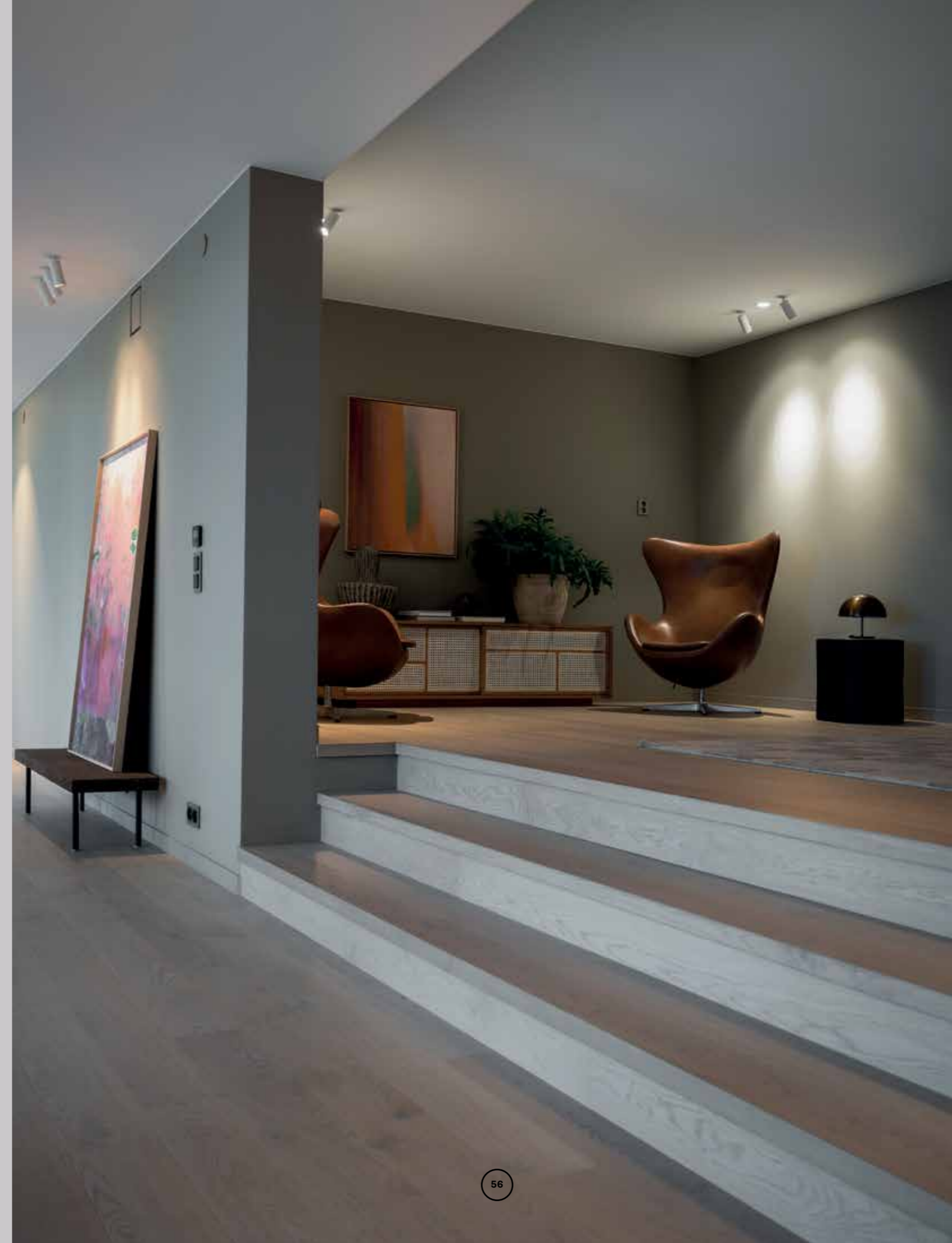
Gjeste-wc med lekke 60 x 60
fliser fra Italgraniti.



Bolleservant i glass,
et høyt armatur og
benkeplate i Dekton.



Fra biblioteket til det åpne designkjøkkenet/spisestuen er det en bred eiketrapp som også kan fungere som en sosial sone.













EVI Kjøkken i Smoked Oak, med Dekton benkeplate i Marmorio.
Norsk design, håndlaget og snekkerbygget på Jæren



Grovkjøkken med “alt”.
Innredning i Formica
Natural Oak og Steel
Metal, benkeplate i stål.
Snekkerbygget kjøkken
fra Jæren, industrioppvask,
fryseskap med
isbitfunksjon stekeovn,
vakumskuff, varmeskuff,
kildesorteringsskap og
kjølerom.





Stuen. Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk.
Grace Oak Grey Chiffon,
2200x162 mm



Mastersoverommet er tapetsert med en tapet fra Storeys. Belysning er fra Stokkan lys og er en kombinasjon av downlights, samt klargjort for veggglamper og pendler for å imøtekomme både funksjon og stemning.





Masterbadet innbyr med lyse fliser som gir en følelse av å være på eksklusivt spa.

Her kan du nyte et avslappende bad i badekaret eller skjemme deg bort i dusjen med regnfall . . .



“Hers” walk-in closet.
Innredning i Urban Sand,
håndlaget på Sunnmøre.
Med integrert strykebrett.
Designoverflaten på
garderobeinnredningen
med diskret linstruktur
gir et eksklusivt preg.
En glattkant av Dekton
er brukt rundt veggåpningen
som en lekker detalj.
Øya blir levert med glassplate.






“His” walk-in closet.





I leilighetens separate vaskerom er tilgjengelig plass godt utnyttet. Plass til vaskemaskin og tørketrommel i betjeningshøyde gjør det enkelt å håndtere klesvasken.





Gjestesoverom.
Parkett i kombinasjon med malte flater og tapet gir et lunt og fint uttrykk. Stikkontakter med USB-kontakt ved sengen for lading og lamper. Lysbryterne er i Simon 55 i frostet glass og stikkontaktene er lakkert i samme farge som veggen.



Gjesterom.



TOPPLEILIGHETEN - 2. ETASJE (SNR. 4)

Hall, 2 soverom med 2 tilhørende bad/wc, masteravdeling med soverom, walk-in garderobe, bad, wc og vaskerom. kjøkken, grovkjøkken, spisestue og peisestue, gjestetoalett.

Areal

Bruksareal: 253 m2

BRA-i: 218 m2

BRA-e: 35 m2

TBA: 92 m2

Leveransebeskrivelse

Toppleiligheten



Leveransebeskrivelse Toppleiligheten 2. etasje (seksjon nr 4)

ENTRÉ

Entré/inngangsparti med stor skyvdørgarderobe. Inngangspartiet er luftig og åpent mot stue og kjøkken. Store vindusflater slipper inn mye godt lys.

Gulv: Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i Jotun 1233 Mohair (inne i garderoben er det IKKE OSB-plater)
Innredning: Garderobeinnredning i overflate Urban Sand og med skyvedører, håndlaget på Sunnmøre
Leverandør: LEBA (leba.no)

GJE GJESTETOALETT

Servantskap	Scala/ Exclusive Line	Laminat med eik stående spiler
Benkeplate	Dekton	Marmorio
Servant	Scala/ Morello	Hvit matt bolleservant i glass
Armatyr	Scala/ Savino	I børstet gull
Speil	Rundt speil	Med gullfarget ramme
Knotter	Scala/ Ciro	Knott i børstet gull med hvitt skjell
Toalett	Arco	Hvitt vegghengt toalett med mykt-stengende toalettsete
Luktavsug	Geberit	
Trykkplate	Sigma 30	Matt krom - lakkert, easy to clean-belegg
Vegglamper	Konstsmide	Monza messing

Det er klagt for å installere dusjtoalett (Modell Sela fra Geberit) på et senere tidspunkt, om ønskelig. Leveres med luktavsug.

Gulv: Italgraniti Nordic Stone Norvegia 60 x 60 cm flis
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplatemalt i Jotun 1233 Mohair

KJØKKEN

Kjøkkenet er levert av EVI og har en kombinasjon av rokt eik og dekon benkeplate med travertin look, som gir det et elegant og eksklusivt preg. Hvitevarer fra toppserien til Miele, underlimt vask med Quoooker kran som gir deg umiddelbar tilgang til kokende vann. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskuff, oppvaskskuff, vakumskuff, kjøleskap og fryser.

Under spisebordet - i gulvet er det plassert en integrert gulvboks med stikkontakter for lett tilgjengelighet til strøm, for dager hvor du ønsker å jobbe med PC ved spisebordet.

KJØKKENET INNEHOLDER:

Kjøleskap	Liebherr IRBci 5170	Liebherr Peak, 178 cm, Biofresh m/ HydroBreeze, SmartDevice)
Quoooker	Quoooker O910850402	Quoooker Fusion round sett m. 3 l. rustfritt stål
Kjøkkenvask	BLANCO	BLANCO ETAGON 700-U STÅL
Kjøleskuff	Liebherr UIKO1550 Premium	Integrert Skuffekjøl, 82-87 cm, A++
Oppvaskskuff	Fisher&Paykel DD60SCHX	Med plass til 6 kuverter
Koketopp med downdraft	MIELE KMDA7634FL	Two in One platetopp KMDA 7634 FL, SmartSelect, Planlimt/ovenpåliggende, ventilator i flush, BxDxH (mm): 780/804 x 500/524 x 200, PowerFlex kokesoner - 4, PowerFlex-områder - 2, Sort overflate, Light Print design, Permanent kjelesensor, 69 dB, Energiklasse A++, WiFi, Monterings type = Planlimt
Kombidampovn/Stekeovn	MIELE DGC7660HCPRO OBSW	Miele kombidampovn DGC 7660 HC PRO, Obsidiansort, M Touch S 68 l, Brilliantlight, 20 funksjoner, 'Mix & Match'-App-funksjon, ca. 265 Automatikkprogrammer, Steketermometer, SoftOpen, SoftClose, MultiLingua, MotionReact, DualSteam, Vanntank 1,4 l, WifiConn@ct, HydroClean, Ovn: 30-230 °C, Damp: 40-100 °C, FlexiClip, Energiklasse A+, Bredder = 600, Høyde = 600, Dybde = 561
Fryseskap 1 stk	Liebherr SIFNEI5188	Liebherr Peak, Integrert Fryseskap SIFNEI 5188, 178 cm, IceMaker, IceTower, SmartDevice, NoFrost, E

Vakumskuff	Miele EVS7010OBSW	Miele Vakuumeringsskuff EVS 7010, ObsidianSort, Kontrollpanel med sensortaster & symboler, 141 mm høy, 8 l kapasitet, Vakuumering/marinering/porsjonering/vakuumering av beholder/lukke originalforpakning/lukke glass, 3 vakuumstyrker / 3 sveisenivåer, Push2open, WifiConn@ct, Sugekraft: 4m ³ /h, Posestørrelse: 250-350 mm Bredder = 600, Høyde = 150, Dybde = 561
------------	-------------------	--

Gulv: Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i Jotun 1233 Mohair

GROVKJØKKENET

Industrioppvaskmaskin	Miele professional PFD104SCVIXXI	Miele professional oppvaskmaskin, for husholdning, kantiner, kafear og grovkjøkken, Fullintegrert, Taster, 13 kuverter, Knock2Open, 2 vaskenivåer, Elektronisk styring, 8 programmer, Perfect GlassCare, AutoOpen-tørring, AutoClose, Ecofeedback, MaxiComfort kurv-innredning, Bestikkurv, 45 dB
-----------------------	----------------------------------	---

Kjøkkenvask	BLANCO ETAGON 500-U Farge: KAFFE	Farge KAFFE Vask i silgrant
Armatyr	Mida - S	Farge Kaffe med krom detaljer og uttrekkbar tut

Gulv: Italgraniti Nordic Stone Norvegia 60 x 60 cm flis, 2 mm fug med epoxybasert fugemasse i varmgrå farge
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i Jotun 1233 Mohair

BØTTEKOTT

I tilknytning til kjøkkenet er et det bøttekott med plass til vaskeutstyr og støvsuger.

STUE

Gulv: Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i Jotun 1233 Mohair

Innredning: Peis Luna 1600DH Diamond svart gasspeis - tunnelpeis med gjennomsyn
Peisveggen er flislagt med Apavisa Mood White.
Fug: PCI Nanufug Premium sementbasert fugemasse i farge 20 HVIT Silikon: PCI Silconfug i farge 20 HVIT.
Flisen er valgt da den er et nydelig blikkfang i seg selv, men den vil også gjøre seg som et lerret for kunst. Det er lagt opp til plassering av TV/internett på 2 vegger for fleksibel møblering.

MASTERFLØYEN

Gulv: Allergivennlig, heldekkende teppe med god gjenreisningsevne. Lounge 460 teppegulv
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i Jotun 1233 Mohair

Takhøye dører i eik. Diskrét nattlys langs gulvet hvor armaturet er innsparklet og malt i samme farge som veggen.
Stikkontaktene langs gulvet er lakkert i samme farge som veggen

Soverommet er tapetsert med en tapet fra Storeys.
Belysning er fra Stokkan Lys og er en kombinasjon av downlights, samt klagt for vegglamper, og pendler for å imøtekomme både funksjon og stemning.

Lysbryterne er i Simon 55 i frostet glass (farge Beige) og stikkontaktene er Simon 55, lakkert i fargen Mohair.
VersaHit i stål med stikk og USB (A) er installert i veggen ved sengen for lading av telefon/iPad.
VersaHit er utstyrt med to uttak som kan åpnes uavhengig av hverandre.

Skyvedørgarderobe i fargen URBAN Sand.
Det er klagt for gardinløsning med dobbelskinne til både transparente og lystette gardiner, flott belyst av en LED-stripe.
Innredning: Skyvedørgarderobe med trådkurver og heng, skyvedører i Urban Sand.

WALK-IN

Designoverflaten på garderobeinnredningen med diskre linstruktur gir et eksklusivt preg. Skuffer, hyller, buksehengere, og heng til skjorter og kjoler er på plass. Øya er levert med glassplate.

Gulv: Allergivennlig, heldekkende teppe med god gjenreisningsevne. Lounge 460 teppegulv
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair,

Innredning: Garderobeinnredning i overflate Urban Sand, håndlaget på Sunnmøre.
Med integrert strykebrett. Leverandør: LEBA (leba.no)

MASTERBAD

Det er gjort klart for dusjtoalett om det er ønskelig å oppgradere til dette senere. Badet har dobbel servantinnredning. Innredningen har ledstripe med bevegelsessensor i underkant og gir behagelig nattlys. Speilet har innebygget LED-lys. Lyset kan dimmes og fargetemperaturen justeres fra kaldt til varmt lys.

Servantskap	Scala/ Exclusive Line	2x 90 cm servantskap med spesiallagede fronter i frest eik, med tredimensjonal effekt
Benkeplate	Dekton	Marmorio
Bolleservant	Scala/ Luna	2 x bolleservant i sort porselen
Armatyr	Tapwell	2 x innmuringsarmatur i krom
Speil	Scala/ Amalfi	Speil 150 cm bredde med sandblåst kant med akryl bakramme, slik at fint lys kommer ut på sidene rundt speilet. Innebygget LED-lys som bevegelsessensor som slår av/ på lyset. Lyset kan dimmes fra kaldt til varmt lys

Håndtak Scala /Vito

Toalett Arco Hvitt vegghengt toalett med mykt-stengende toalettsete
Luktavsug Geberit

Dusjvegg		1 glass med profiler i krom (halvegg)
Armatyr dusj	Tapwell	armatur for innmuring med takdusj og håndusj i krom
Håndkletørker	Tapwell	2 x håndkletørker i krom
Badekar	Scala	Innmuringsbadekar med champagnekant
Kararmatur	Tapwell	Badekarbatteri i krom
Vegglamper	Foscarini	Gregg

Gulv: Fliser fra Italgraniti, Nordic Stone Norvegia 60 x 60 cm
Vegger: Fliser fra Italgraniti, Nordic Stone Norvegia 60 x 120 cm

SOVEROM 1

Soverommene i leiligheten er nøytrale men smakfulle. Parketten i kombinasjon med malte flater og tapet gir et lunt og fint uttrykk. Strategisk plasserte stikkontakter med USB-kontakt ved sengen for lading og lamper, samt mulighet for å henge TV på veggen midt imot sengen.

Gulv: Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i fargen NCS S6005-R50B.
Tapet i linstruktur

Innredning: Leveres uten innredning/garderobe

Det er bad tilknyttet rommet.

BAD 1

Servantskap	Scala/ Exclusive Line	60 cm Deco-Front i Koksgrå
Benkeplate	Dekton	Marmorio
Bolleservant	Scala/ Morello	Sort transparent bolleservant i glass
Armatyr	Scala/ Savino	Farge gunmetal
Speil	Scala/ Tivoli	Rundt designspeil med belysning
Knotter	Scala/ Ciro	Knott i gull med sort skjell
Toalett	Arco	Hvitt vegghengt toalett med mykt-stengende toalett sete. Direct flush
Dusjsøyle	Tapwell	Krom
Dusjdør		Glass med forkrommet aluminium
Håndkletørker	Tapwell	

Gulv: Fliser fra Italgraniti, Nordic Stone Norvegia 60 x 60 cm
Vegger: Fliser fra Italgraniti, Nordic Stone Norvegia 60 x 120 cm

SOVEROM 2

Gulv: Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i fargen 12119 Vintage Brown.
Tapet i linstruktur

Innredning: Leveres uten innredning/garderobe

Det er lagt opp til at kjøper kan installere pendellamper ved sengen.
Det er lagt opp til lademuligheter, samt opplegg for vegghengt TV på motsatt vegg av sengen.
Det er bad tilknyttet rommet.

BAD 2

Tilnærmet likt «Bad 1», men med en annen fargepalett som henger sammen med tilstøtende soverom.

Servantskap	Scala / Exclusive Line	60 cm Deco-front i beige sand
Benkeplate	Dekton	Marmorio
Bolleservant	Scala/ Morello	Sort transparent bolleservant i glass
Armatyr	Scala / Savino	1 børstet gull
Speil	Scala/Tivoli	Rundt designspeil med belysning
Knotter	Scala/ Ciro	Knott i børstet gull med hvitt skjell
Toalett	Arco	Hvitt vegghengt toalett med mykt-stengende toalett sete. Direct flush
Dusjsøyle	Tapwell	Krom
Dusjdør		Glass med forkrommet aluminium

Gulv: Fliser fra Italgraniti, Nordic Stone Norvegia 60 x 60 cm
Vegger: Fliser fra Italgraniti, Nordic Stone Norvegia 60 x 120 cm

VASKEROM

Gulv: Fliser fra Italgraniti, Nordic Stone Norvegia 60 x 60 cm
Vegger: Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair
Innredning: Vaskeromsinnredning i laminat, utførelse: Pure Terra/Terra ABS
Leverandør: Svane Kjøkken Oslo AS

DØRER

Invisidoor fra Michelsens. Hvor det er mulig leveres takhøye dører. Med skjulte hengsler og karmsystem forsvinner døren perfekt i veggen. Dørene leveres med en 2 cm luftespalte nede grunnet balansert ventilasjon. (gjelder ikke badetrom)

DØRVRIDERE

Dørhåndtak Helix 200 Stripe - Rustfri look.
Dørhåndtaket har en elastisk fjær, noe som betyr at den alltid går tilbake til grunnposisjonen.

BALANSERT VENTILASJON

Leiligheten leveres med balansert ventilasjon

GULVVARME

Det er gulvarme i alle oppholdsrom. Alle bad har elektriske varmekabler.
Rom som ikke har gulvvarme er bodet, terrassegulv og gulv i fellesarealer.

STIKKONTAKTER OG BRYTERE

Lysbryterne er i Simon 55 i frostet glass (farge Beige) med sort betjening.
I stuen, gangen og kjøkken er stikkontaktene i Simon 55 frostet beige med sorte kontakter

På soveromsveggene og over kjøkkenbenken er det installert VersaHit i stål med stikk og USB (A) for lading av telefon/iPad.
VersaHit er bestykket med to uttak som kan åpnes uavhengig av hverandre.
Alle andre kontakter leveres lakkert i Mohair.

SOLSKJERMING

Det leveres solskjerming utvendig på syd og deler av vest fasade av typen ZS100P Screen firkant Firkantet ZIP 100 Premium RAL 7021

BELYSNING

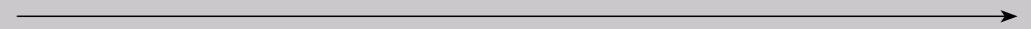
Belysning i Villa Tandberg er levert fra Stokkan lys.
Det er brukt lysdesigner for å skape en god lysløsning og atmosfære med blant annet kvalitetsbelysning fra Delta Light.

Lamper i bøttekott og grovkjøkken: ROCKFORD 8W
Ledlys i gardinskiner og utvalgte vindusmyg, samt nisjer på badetrom og garderobe i entre.: SHL 18 - PROFILE 3m ANO
Innsparkelet ledbelysning i tak på vasketrom: FTL35 F HE TR - PROFILE ANO
Innsparkelet nattbelysning i entre/soveromfløy/masterbad: INLET TRIMLESS XS 927 GC-W
Belysning over kjøkkenøya: SENSE 45 Round
Takspotter på badene: PLAT-OH!
Utvalgte steder i entré, bibliotek, kjøkken og stue: EMPOLI SB-REC.

Spotter entré, soveromsgang, mastersoverom, bibliotek og stue: SKYJACK D

Walk-in hans, walk-in gjesterom x 2 SKYJACK A68
Smart lys-styring fra Pleyd

Romskjema



Toppleiligheten

Etasjeplan 2	Gulv	Vegger	Innedører	Himling	Elektro	Sanitær/varme	Annet
Trappehall/heis	Det er lagt sort 2Tec2 vevet vinyl i gangen fra garasjen og inn til heisen. Ellers i felleskorridorene og trappene ligger det vevet vinyl fra Bolon Det er planlagt å legge sort 2Tec2 i fellesområdene.	Det er i gangen fra garasjen og inn til heisen malt med Jotun 1434 Elegant og det er planlagt å male øvrige fellesarealer med Jotun 1016 Blek Sand	Boddører fra Hellbergs pulverlakkert RAL 7021, glans 30	Det er i gangen fra garasjen og inn til heisen malt med Jotun 1434 Elegant og det er planlagt å male øvrige fellesarealer med Jotun 1016 Blek Sand	Lamper - Cube Lux Sort 2X		Heis fra TK Elevator. Gulv sort 2Tec2, vevet vinyl. Vegger: A13 / RAL1013. Trapp med lukket inntrinn og opptrinn. Rekkverk i glass. Håndløper i stål.
Entre	Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm, hellimt	Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i Jotun 1233 Mohair (inne i garderoben er det IKKE OSB-plater). Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge	Entredører fra Hörmann- FS Thermo65 - steel entrance door style 010 Titan Metallic	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Garderobeinnredning fra Leba. Skyvedører. Overflate i Urban Sand.
GjesteWC	Italgraniti Nordic Stone Norvegia 60x60 flis, med epoxybasert fugemasse i varmgrå farge	Lettvegg med isolasjon kledd med OSB-plate og 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Fotlist/sokkelflis Italgraniti Nordic Stone Norvegia.	Takhøy dør, slett dørblad i eike finer, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. Listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys. Dekorlamper Monza fra Konstsmide i messing.	Savino etthulls servantarmatur fra Scala i børstet gull. Morello hvit matt bolleservant i glass. Vegghengt wc. Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Innredning "Exclusive Line" med laminat Deco front i eikespiler, med bolleservant i glass, høyt armatur og speil.
Kjøkken	Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm, hellimt	Lettvegg med isolasjon kledd med 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.		Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys	Quooker Fusion Round rustfri. Kjøkkenvask fra BLANCO, Etagon 700-U stål. Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	EVI Kjøkken i Smoked Oak, med Dekton benkeplate i Marmorio. Norsk design, håndlaget og snekkerbygget på Jæren. Quooker, koketopp med downdraft, stekeovn og vakumskuff, kjøleskuff, oppvaskskuff, kjøleskap, frysenskap(Liebherr). Kvalitetshvitevarer fra Miele. Lekker kjøkkenøy
Grovkjøkken	Italgraniti Nordic Stone Norvegia 60x60 flis, med epoxybasert fugemasse i varmgrå farge	Lettvegg med isolasjon kledd med 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.	Takhøy dør, slett dørblad, malt i Jotun 1233 Mohair, Listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys	Blandebatteri med uttreksstut i Silgranit-look, farge kaffe fra Blanco. Kjøkkenvask Blanco Etagon 500- underlimt vask i silgranit, farge kaffe. Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Kjøkkeninnredning med laminatfronter i Formica Earth og laminat benkeplate i Formica Elemental Corten . Industrioppvask fra Miele.
Bøttekott	Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm, hellimt	Lettvegg med isolasjon kledd med 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.	Takhøy dør, slett dørblad, malt i Jotun 1233 Mohair. Listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Leveres uinnredet
Stue med peis	Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm, hellimt	Lettvegg med isolasjon kledd med 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.		Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg. Taknisje langs yttervegg med LED profil + klar gjort for montering av gardinskiner	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys. Opplegg for TV på 2 vegger for fleksibel møblering	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Peis: Luna 1600H – svart gasspeis - tunnelpeis med gjennomsyn. Peisveggen er flislagt med Apavisa Mood White. Fug: PCI Nanufug Premium sementbasert fugemasse i farge 20 HVIT Silikon: PCI Silconfug i farge 20 HVIT.
Master soverom med garderobeinnredning	Heldekkende teppe med god gjenreisningsevne. Lounge 460 teppegulv	Lettvegg med isolasjon kledd med 12,5 mm gipsplate tapetsert med Storeys Struktur og Tekstur i farge 37952-4. Vegger malt i 1233 Mohair. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.	Takhøy dør, slett dørblad i eike finer, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg. Taknisje langs yttervegg med LED profil. Det er klargjort for at kjøper kan innstallere gardinløsningen med dobbelskinne til både transparente	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belysningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan lys og er en kombinasjon av downlights, samt klargjort for vegglamper, og pendler for å	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Garderobeinnredning i overflate Urban Sand, med skyvedører.

Etasjeplan 2	Gulv	Vegger	Innedører	Himling	Elektro	Sanitær/varme	Annet
Masterbad	Italgraniti Nordic Stone Norvegia 60x60 flis, med epoxybasert fugemasse i varmgrå farge	Italgraniti Nordic Stone Norvegia 60 x 120 cm	Takhøy dør, slett dørblad i eike finer, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. Listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look. Inn til walk-in-garderoben er det takhøy skyvedør i samme utførelse.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belyningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys. Indirekte belysning i taknisje ved badekar og veggisje i dusj. LED-stripe under møbel, med bevegelsessensor.	2 x 1-greps servant armatur. Dusj for innmuring med takdusj og hånddusj. Elektrisk håndkjetørker. Elektriske varmekabler i gulv.	Innredning "Exclusive Line» fra Scala med spesiellagede fronter i frest eik (med tredimensjonal effekt), bolleservant, innmuringarmatur og belyst speil. Innmurt badekar med champagnekant og krom badekarbatteri.
Walk-in	Heldekkende teppe med god gjenreisningsevne. Lounge 460 teppegulv	Lettvegg med isolasjon kledd med 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.	Takhøye skyvedør, slett dørblad i eike finer, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. Listefri og med skjult karmsystem fra Michelsens. Integrert håndtak i dørblad.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belyningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Garderobeinnredning i overflate Urban Sand, øy med glassplate, fra Leba. Integrert strykebrett.
Soverom 1 (midten)	Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm, hellimt	Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i NCS S6005-R80B, Kontrastvegg tapetsert med Storeys Desert Lodge i farge 38529-3. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.	Takhøy dør, slett dørblad i eike finer, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. Listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belyningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys.	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Leveres uten innredning/garderobe
Bad 1	Italgraniti Nordic Stone Norvegia 60x60 flis, med epoxybasert fugemasse i varmgrå farge	Italgraniti, Nordic Stone Norvegia 60 x 120 cm	Takhøy dør, slett dørblad i eike finer, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. Listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belyningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys. Indirekte belysning i taknisje.	Savino etthulls servantarmatur fra Scala, farge gunmetal. Morrello sort transparent bolleservant i glass. Dusjsøyle i krom med takdusj og hånddusj fra Tapwell. Hvitt vegghengt toalett fra Arco, med mykt-stengende toalettsete og direct flush. Elektrisk varmekabler i gulv.	Innredning Exclusive Line med laminat Deco front i Koksgrå og benkeplate i Dekton Marmorio. Rundt speil med belysning. Elektrisk håndkjetørker
Soverom 2	Svanemerket 1-stavs parkett med ekstra matt lakk. Grace Oak Grey Chiffon, 2200x162 mm, hellimt	Lettvegg med isolasjon kledd med OSB og 12,5 mm gipsplate malt i 12119 Vintage Brown, Kontrastvegg tapetsert med Storeys Desert Lodge i farge 38529-2. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.	Takhøy dør, slett dørblad i eike finer, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. Listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belyningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys.	Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Leveres uten innredning/garderobe
Bad 2	Italgraniti Nordic Stone Norvegia 60x60 flis, med epoxybasert fugemasse i varmgrå farge	Italgraniti, Nordic Stone Norvegia 60 x 120 cm	Takhøy dør, slett dørblad i eike finer, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. Listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belyningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys. Indirekte belysning i taknisje.	Savino 1-greps servantarmatur fra Scala, farge gull. Morrello sort transparent bolleservant i glass. Dusjsøyle i krom med takdusj og hånddusj fra Tapwell. Hvitt vegghengt toalett fra Arco, med mykt-stengende toalettsete og direct flush. Elektrisk oppvarming i gulv	Innredning "Exclusive Line" med laminat Deco front i Lys Sand, rundt speil med belysning.
Vaskerom	Italgraniti Nordic Stone Norvegia 60x60 flis, med epoxybasert fugemasse i varmgrå farge	Lettvegg med isolasjon kledd med 12,5 mm gipsplate malt i 1233 Mohair. Fotlist glattkant 70 mm malt i veggfarge.	Takhøy dør, slett dørblad i eike finer, overflatebehandlet med Rubio Monocoat Vanilla. Listefri og med skjulte hengsler og karmsystem fra Michelsens. Dørhåndtak, Helix 200 Stripe - Rustfri look.	Sparklet og malt gips med Jotun helmatt 9918 klassisk hvit med listfri fuget overgang tak/vegg.	Nødvendig antall lyspunkter, brytere og stikkontakter, iht. belyningsplan og iht. NEK 400:2022. Belysning fra Stokkan Lys.	Talis M54 1-greps kjøkkenarmatur 270, med uttrekkbar tut, 1jet, sBox. Nedfelt kum i rustfrittstål. Vannbåren varme i gulv (fra bergvarme)	Vaskeromsinnredning i laminat, utførelse: Pure Terra/Terra ABS.
Takterrasse	Terrasegulv Småøy Grå Kompositt	Cembritt fasadeplater, Transp 242 8X1192X3050GJ frg m/semi transparent overflate.	Hvit boddør kledd med cembritt fasadeplater	Cembritt fasadeplater, Transp 242 8X1192X3050GJ frg m/semi transparent overflate	Utebelysning fra Stokkan Lys.	Gjort klart for vann og avløp for utekjøkken. Utekran på vestfasaden.	Gasstank plassert i utebod, med enkel tilgang fra utsiden av boden.











Takterrasse
på nærmere 100 kvm.
Meget god solvending.





Kjøkkenet er levert av EVI i røkt eik og Dekton benkeplate med travertin look, som gir det et elegant og eksklusivt preg. Hvitevarer fra Miele, underlimt vask med Quooker kran. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskuff, oppvaskskuff, vakumskuff, kjøleskap og fryser.





Kjøkkenen og spisestue mot den gjennomgående peisen som deler stue og spisestue. Peisveggen er flislagt med Apavisa Mood White.



Delvis overbygget terrasse mot syd og vest. 180 graders panorama over byen og Oslofjorden, bare avbrutt av noen få trær på naboeiendommen i syd.







Takhøye dører i eik
inn mot mastersuiten.
Diskrét nattlys langs
gulvet hvor armaturet er
innsparklet og malt
i samme farge som veggen.
Stikkontaktene langs gulvet
er lakkert i samme farge
som veggen.







Lekker masterbad med 60x60 og 60x120 fliser fra ITALGRANTI. Badet har innredning med to servanter, og ledstripe med bevegelsessensor i underkant som gir behagelig nattlys. Speilet har innebygget LED-lys. Lyset kan dimmes og fargetemperaturen justeres fra kaldt til varmt lys.



Masteroverom
med walk-in
og bad ensuite.



Detalj masterbad.



Dørhåndtak Helix 200 Stripe.
Dørhåndtaket har en elastisk
fjær, noe som betyr at den alltid
går tilbake til grunnposisjonen.





Alle soverom har eget bad
i samme fargepalett som
tilstøtende soverom.
Her fra gjestebad.
Sort transparent bolleservant
i glass, armatur i børstet gull.









Romskjema



Fellesareal

Fellesarealer	Gulv	Vegger	Innedører	Himling	Elektro	Sanitær/varme	Annet
Trapperom/ gang	Det er lagt sort 2Tec2 vevet vinyl	Jotun 1016 Blek Sand. Fotlist glattkant 70 mm i veggfarge.	Stål branndør fra Hellbergs pulverlakkert RAL 7021, glans 30	Sparklet og malt. Jotun 1016 Blek Sand	Lamper - Cube Lux Sort 2X		
Sprinkelanleggsentral	Betonggulvv med støvbinding	Jotun 1016 Blek Sand.	Stål branndør fra Hellbergs pulverlakkert RAL 7021, glans 30	Jotun 1016 Blek Sand.	Lamper - SG Arena 66	Sprinkelsentral	
Teknisk rom			Stål branndør fra Hellbergs pulverlakkert RAL 7021, glans 30				
Squashall/treningsrom	Det er lagt sort 2Tec2 vevet vinyl	Jotun 1016 Blek Sand. Fotlist glattkant 70 mm i veggfarge.	Stål branndør fra Hellbergs pulverlakkert RAL 7021, glans 30	Sparklet og malt. Jotun 1016 Blek Sand	Lamper - SG Arena Sport og SG Sense Surface		
Garasje. Private seksjonerte garasjearealer med 2 p.plasser pr. seksjon, felles innkjørsel i felles garasjeanlegg.	Betonggulvv med støvbinding	Jotun 1016 Blek Sand	Stål branndør fra Hellbergs pulverlakkert RAL 7021, glans 30	Jotun 1016 Blek Sand	Lysstyring via bevegelsesdetektor. Nødvendig antall lamper og stikkontakter iht. NEK:2022.	Vanbåren gulvarme	EL-bil lader til hver boenhett



I underetasjen er det felles treningsstudio og squashhall med internasjonale mål.



Vedlegg

Innhold

179

Nabolagsprofil

213

Reguleringsbestemmelser

183

Vedtekter

221

Rammetillatelse

191

Kjøpekontrakt

235

Servitutter

205

Arealbekreftelse

245

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

208

Reguleringskart

247

Energattest

Nabolagsprofil

Nordbergveien 75

Nabolaget Nordberg søndre - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🗺 Nordbergveien	5 min 🚶
Linje 19N, 25	0.4 km
📍 Holstein	7 min 🚶
Linje 5	0.5 km
🗺 Gaustadalléen	4 min 🚶
Linje 17, 18	2.1 km
🚏 Gaustad/Rikshospitalet	4 min 🚶
T-bane, buss, trikk	2.6 km
🚏 Nydalen/Tamburveien	5 min 🚶
T-bane, buss	2.5 km

Skoler

Kringsjø skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
410 elever, 19 klasser	0.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
648 elever, 28 klasser	0.9 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
575 elever, 28 klasser	1.3 km
Nordberg skole (8-10 kl.)	12 min 🚶
497 elever, 27 klasser	0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	4 min 🚶
472 elever, 30 klasser	2.1 km
Blindern videregående skole	17 min 🚶
810 elever, 24 klasser	1.3 km
Nydalen videregående skole	25 min 🚶
960 elever	1.9 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

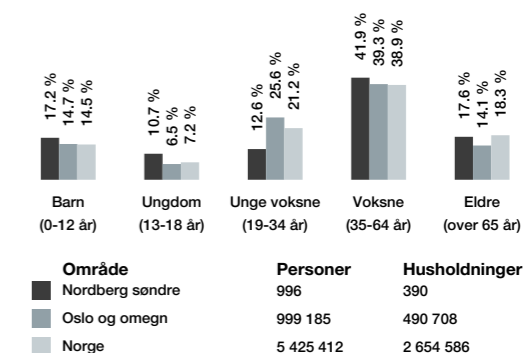
Veldig trygt 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager




Nordberg barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
122 barn	0.6 km
Frydenhaug SiO (1-5 år)	10 min 🚶
63 barn	0.7 km
Rektorhaugen Kanvas-barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
95 barn	0.9 km

Dagligvare

Joker Nordberg	9 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.7 km
Kiwi Kringsjø	11 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 99/100

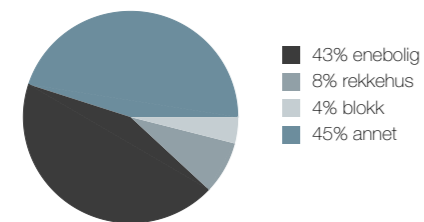
 **Støynivået**
Lite støynivå 96/100

 **Gateparkering**
Lett 95/100

Sport

- | | | |
|---|--------|---|
|  Damefallet balløkke | 7 min |  |
| Ballspill | 0.5 km | |
|  Øvre sogn borettslag | 10 min |  |
| Ballspill | 0.8 km | |
|  Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr. | 14 min |  |
|  SATS Ullevaal Stadion | 24 min |  |



Boligmasse



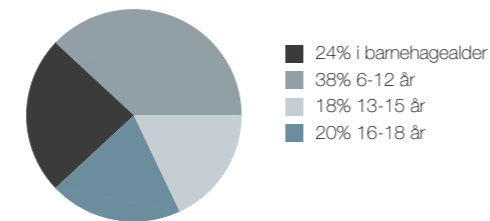
«Det beste villaområdet i Oslo, rolig men likevel sentralt og kort vei til byen.»

Sitat fra en lokalkjent

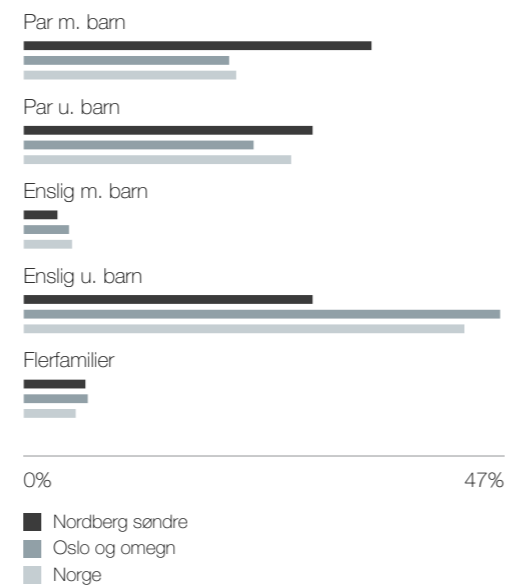
Varer/Tjenester

- | | | |
|---|--------|---|
|  Tåsen Nærsenter | 14 min |  |
|  Apotek 1 Tåsen Senter | 14 min |  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



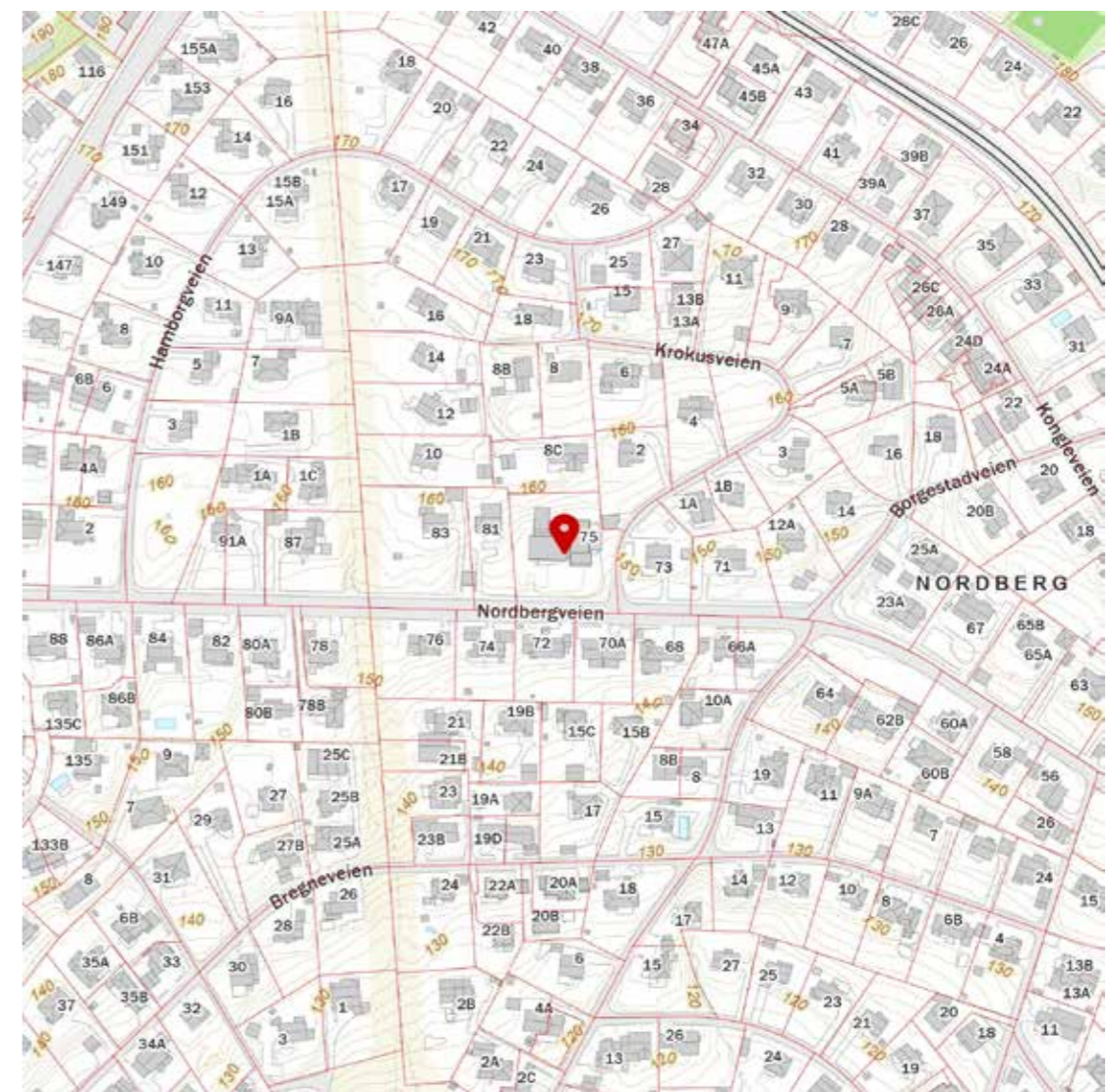
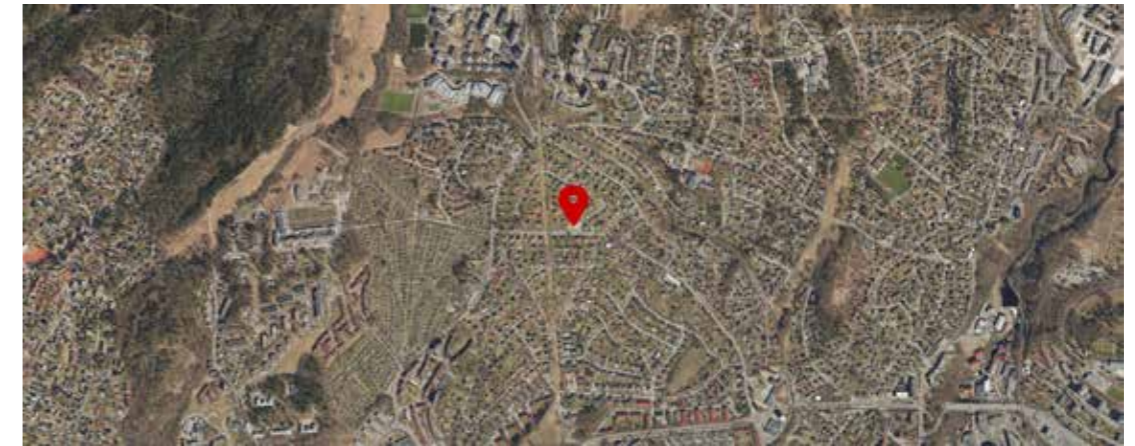
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedtekter



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONS SAMEIET NORDBERGVEIEN 75-77

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Nordbergveien 75-77 sameie med adressene Nordbergveien 75 og Nordbergveien 77.

Sameiet består av eiendommen gnr. 52 bnr. 601 i Oslo kommune.

Eiendommen er seksjonert og sameiet består av 5 eierseksjoner hvorav fire vil være boligseksjoner og én (trimrom og squashhall) vil være en næringsseksjon.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjonerings med vedlegg.

2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige.

3. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte det tilleggsareal som er tilordnet den enkelte seksjon, alternativt den del av fellesarealet som er fastsatt i disse vedtektenes kartvedlegg. Retten til å utnytte tilleggsarealet som er tilordnet hver seksjon, omfatter også utbygging av fellesarealet, dog med de begrensninger som fremgår av disse vedtekter.

Hva angår utomhusarealet er dette delt i tre felter, henholdsvis uteareal vest, uteareal øst og uteareal felles, mot gate. Dette fremgår av vedlagte utomhusplan, hvor feltene er angitt. Uteareal vest er tilordnet seksjon 3, eksklusivt. Uteareal øst er tilordnet seksjon 2, eksklusivt. Uteareal felles, mot gate, er for felles innkjøring, plassering av avfallscontainere og eventuelt gjesteparkering.

Seksjonseiere bærer alt ansvar for vedlikehold av utomhusarealer i henhold til ovennevnte disposisjon.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre sameieren. Alt indre og ytre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i, eller i vedtektene er tilordnet bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

5. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen med tilordnet tilleggsareal, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

6. Fordeling av felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader skal fordeles som følger:

Kostnader til varme (gulvvarme og varmt vann) skal fordeles basert på eierbrøken for boligseksjonene, altså basert på leilighetenes BRA-areal.

Øvrige felleskostnader (snørydding, strøm i fellesareal, renhold i fellesareal, vedlikehold av fellesareal, etc.), skal deles mellom sameierne med 24% på hver boligseksjon, og med 4 % på næringsseksjonen (squash-hall), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

7. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier likt med 24% på hver boligseksjon og 4 % på næringsseksjonen.

8. Årsmøtet

8-1. Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet.

8-2. Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon stemmer etter den til enhver tid gjeldene eierbrøk.

Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-3. Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i Årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært Årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært Årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-4 Innkalling til Årsmøtet

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært Årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært Årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i Årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen

8-5. Hvilke saker Årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan Årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt ekstraordinært Årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8-6. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av Årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av Årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

9. Styret

9-1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre som består av minst to medlemmer, maksimalt ett medlem pr boligseksjon. Styret velger selv sin leder

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt.

9-2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er vedtaksført når både styreleder og 1 styremedlem er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, bringes saken inn for sameiermøtet til avgjørelse.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

9-3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9-4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10. Hvem kan forplikte sameiet utad

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet og binder sameiet med sine underskrifter.

11. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

12. Revisjon

Sameiet skal ha revisor om sameiermøtet beslutter det.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

13. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

14. Bygningsmessige arbeider

Hver seksjon har rett til å foreta bygningsmessige endringer i sin seksjon i henhold til de av sameiet vedtatte planer og godkjenning fra bygningsmyndighetene. Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, utvendige skillevegger, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter forutgående godkjenning fra styret. Det må foreligge saklig grunn for å nekte slik godkjenning.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøtet med to tredelers flertall av de fremmøtte.

Eventuelle ombygginger, påbygging eller nybygg må utføres på en slik måte at det ikke medfører innskrenkninger i øvrige sameiers rettslig og faktiske utnyttelse av sin seksjon/bruksenhet.

Budsjett og plan for alminnelig forvaltning og vedlikehold av tilleggsareal skal godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av sameiermøtet med to tredelers flertall av de fremmøtte før byggemelding sendes.

15. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Oslo 30. november 2023

Vedlegg: Utomhusplan med angivelse av disposisjonsrett til uteareal
Seksjoneringsplaner



Senterprosjekt: 262054.42, 6654443.61
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 27.09.2021

VEDLEGG 1 AV 4
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 4
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Kjøpekontrakt

Megler: Advokat Torbjørn Ek AS Foretaksregisteret orgnr. 976714121MVA
Type oppdrag: 04. Salg eiendom-prosjektert (buofl)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr.:

KJØPEKONTRAKT

for bolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

Villa Tandberg AS
Konows gate 67
0169 Oslo

Orgnr.: 929 419 324

E-post: patrik@ekeiendom.no Mobil: 98403524

heretter kalt **selgeren**, og

_____ Født:

E-post:

Mobil:

heretter kalt **kjøperen**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. BAKGRUNN

Kjøpekontraktens omfang fremgår av herværende kontrakt med bilag og salgsprospekt. Selgeren har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

Kjøperen har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, alternativer, muligheter mv. vedrørende Boligen som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selgeren har prosjektert to leiligheter som en del av Boligsameiet Nordbergveien 75-77. Leilighetene er under oppføring og utgjør seksjon 3 og 4 i gnr. 52 bnr. 601 i Oslo, med adresse Nordbergveien 75, 0875 Oslo ("Eiendommen"). Beliggenheten fremgår av vedlagte situasjonskart. Selgeren er eier av Eiendommen.

Selgeren overdrar ved denne kontrakt til kjøperen seksjon X på eiendommen bestående av boligen med tilhørende to garasjeplasser iht. vedtektenes planskisse samt en ideell andel av sameiets fellesareal i henhold til vedlagte utomhusplan markert på utskrift datert 21.09.2021, heretter kalt "Boligen".

Kjøperen har fått seg forelagt salgsoppgave med leveransebeskrivelse i for boligen inntatt som bilag 1, og overtar boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selgeren, eller den selgeren har utnevnt, og kjøperen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leiligheten har vært møblert i forbindelse med visninger og at det derfor kan forekomme mindre merker etter oppheng av bilder/kroker i den forbindelse. Kjøper aksepterer dette ved sin signatur av denne avtale.

Selgeren tar forbehold om at det kan være foretatt mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som har vært hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke har forringet boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer.

Utbygger og selger av prosjektet er **Villa Tandberg AS orgnr. 929 419 324** (selskapet eies av Jan Rune Hetle og Ekeberg Eiendom Holding AS (orgnr. 988 143 502).

Hjemmelshavere til eiendommen er:

Saloto AS (orgnr. 994 678 205), Jan Rune Hetle, Kristine Tonning, Marianne Jensen og Christian Leborg.

Hjemmelshaver har utstedt en tidsbegrenset generalfullmakt til Villa Tandberg AS som derved har full råderett over eiendommen.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3.1 Vederlag

Vederlaget for boligen er NOK 00/100), som forfaller til betaling etter bestemmelsen i punkt 4.

Kjøpesummen innbefatter alle prosjekterings - og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

3.2 Omkostninger

I tillegg til vederlaget for boligen skal kjøperen uoppfordret betale:

Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesum)	NOK	,-*
Eventuelt tinglysningsgebyr pr. pantedokument	NOK	500,-
Tinglysningsgebyr for skjøte	NOK	500,-
Totalt	NOK	

I tillegg kommer tinglysnings- og attestgebyr for ytterligere pantedokument(er) kjøperen må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

*Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med restvederlaget pr. oppgjørsdato i henhold til punkt 4.1 nedenfor. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres. Meglerprovisjon betales av selgeren.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Noroppgjør AS, org. nr. 986956204.

Postboks 3871 Ullevål Stadion

0805 Oslo

Tlf. 22 70 15 80, E-post: overtagelse@noroppgjor.no. Fax: 22 70 15 81.

Meglerforetaket overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

4.1 Betaling av vederlaget

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto 8101.39.61247 innen dato for overtagelse. Alle betalinger skal merkes med(oppdragsnr.) Nordbergveien 75.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Kjøperen innbetaler kjøpesummen slik:

Kontantdepositum så snart garanti, jf. punkt 4.2, er stillet (10 % av kjøpesummen)

Kjøperen innbetaler pr. overtakelsesdato restkjøpesummen

Til sammen

NOK

NOK

NOK _____,-

Depositum må være fri egenkapital. Kjøper har instruksjonsrett over beløpet på meglerforetakets klientkonto. Selger kan dog kreve beløpet utbetalt forutsatt at det stilles en selvskyldnergaranti for beløpet iht. buofl § 47. Opptjente renter etter at eventuell sikkerhet er stillet tilfaller selgeren. Sikkerheten opphører ved tinglysing av skjøtet. Garantien stilles direkte til kjøper og sendes til meglerforetaket.

Dersom selgeren ikke stiller sikkerhet etter buofl § 47 annet ledd, skal det innbetalte beløp anses å være et depositum fra kjøperen. Beløpet vil i så fall bli stående på meglerforetakets klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøperen opptjener renter av beløpet frem til det eventuelt stilles sikkerhet fra selgeren, eller til hjemmelen til boligen overføres til kjøper, jf. buofl § 46 første ledd. Kjøperen og selgeren samtykker i at det deponerte beløp utbetales mot tinglyst skjøte.

Selgeren samtykker i at meglerforetaket så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgerens instruksjonsrett kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg. Selgeren samtykker også i at meglerforetaket løpende kan trekke fakturerte utlegg mv. etter hvert som de forfaller. Utbetaling til meglerforetaket forutsetter at panteretts-dokument med urådighet er tinglyst på Eiendommen.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, betaler kjøperen forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selgeren. Denne bestemmelse gir dog ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selgeren også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Kjøperen må innbetale sluttoppgjøret (inklusive eventuelt vederlag for endrings- og tilleggsarbeider og eventuelle forsinkelsesrenter) fullt ut før kjøperen kan få tilgang til bygget eller nøkler blir overlevert.

Dersom overtakelsen faller på en lørdag, søndag eller annen helligdag er kjøper innforstått med at rest kjøpesum må innbetales senest innen siste arbeidsdag før overtakelsen.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen tre uker etter forfall, regnes dette som et vesentlig mislighold som gir selgeren rett til å heve kontrakten med en ukes skriftlig varsel.

Dersom kjøperen ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selgeren holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere seksjonen, dersom kjøperen deponerer på meglerforetakets klientkonto. Meglerforetaket skal i slikt tilfelle kun foreta utbetalinger fra kontoen i samsvar skriftlig instruks signert av begge parter,

rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Rest kjøpesum blir utbetalt til selgeren når skjøtet er tinglyst og overtakelsen har funnet sted.

Selgeren tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt forbrukeren, jf. buofl § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 Garanti

Selgeren skal straks etter at avtale er inngått stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger. Forskudd/depositum i henhold til punkt 4.1 vil bli innkrevd så snart garantien er stillet.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Garantien stilles direkte til kjøperen og sendes til meglerforetaket for deponering frem til overtakelse/tinglysing av skjøtet. Kjøper samtykker til elektronisk kommunikasjon med garantisten.

4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøperen er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, og har gjort seg kjent med denne.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter). I tillegg kan selgeren tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet eller erklæringer pålagt av myndighetene. Selgeren garanterer at eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøperen eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakten.

Kjøperen gjøres oppmerksom på at meglerforetaket har tinglyst et sikringsdokument samt tinglysingssperre i eiendommen. Sikringsdokumentet som er pålydende salgssummen + 20% vil bli besørget slettet av meglerforetaket når oppgjøret er gjennomført og skjøte samt kjøpers pant er tinglyst.

Meglerforetaket skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på eiendommen. Selgeren gir ved denne kontrakts underskrift meglerforetaket ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøperen ikke skal overta.

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at meglerforetaket etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøperen, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Nordic Corporate Bank har tinglyst pant for byggelån i eiendommen. Pantet vil bli slettet i denne seksjonen forutsatt inn/nedbetaling av hele salgssummen, med fradrag av normale salgsomkostninger. Dersom kjøper påberoper seg mangler eller forsinkelse og vil sikre oppfyllelse ved tilbakehold av deler av kjøpesummen må dette, før pantefrafall, aksepteres av selgers långiver. Jf. pkt. 4.1. Dersom partene (samt långivere på begge sider) ikke kommer til enighet vil megler måtte stoppe oppgjøret og eventuelt medvirke til å reversere handelen.

4.4 Tinglysing av skjøte

Selgeren undertegner ved denne kontrakts underskrift skjøte på seksjonen til kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos meglerforetaket inntil tinglysing finner sted. Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle renter, i sin helhet er betalt og kjøperen har overtatt seksjonen.

5. FREMDRIFT

Det foreligger rammetillatelse for prosjektet fra Oslo kommune datert 22.03.2021

Det er stipulert en ferdigstillelse i løpet av 2. kvartal 2024. Denne indikasjon gjelder imidlertid ikke som en bindende frist til å ha boligen klar for overtagelse, herunder foreligger ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Leiligheten er tilnærmet ferdig bygget, men det gjenstår enkelte arbeider. Dette gjelder blant annet utomhusarbeider og sprinkleranlegg i bygget (også i tilliggende leiligheter fra 2015). En lenger byggetid enn forventet som følge av dette, kan medføre en senere overtagelse. Hver av partene kan si seg fri fra avtalen dersom arbeidene må avbrytes i så lang tid at forutsetningene for avtalen blir vesentlig endret, jf. buofl § 60.

Selger skal med minimum 4 ukers forhåndsvarsel angi periode for overtagelse innenfor et 14 dagers tidsintervall angis. Tidspunktene angitt i dette avsnittet gjelder ikke som bindende og dagmulksbelagte frister for å ha boligen klar til overtagelse.

Endelig tidspunkt for overtagelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med minimum 7 dagers forhåndsvarsel. Kopi av varselet skal sendes meglerforetaket. Dette tidspunktet vil være en dagmulksbelagt frist i henhold til bustadoppføringslova.

Selgeren skal informere kjøperen dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøperen.

6. OVERTAKELSE

Boligen skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selgeren innkaller til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtagelse foretas en felles befaring av eiendommen hvor begge parter deltar, sammen med en representant fra entreprenør. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("Protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til oppgjørsforetaket pr. e-post: oppgjor@noroppgjor.no umiddelbart etter overtakelsen. Meglerforetaket foretar oppgjør til selgeren på grunnlag av overtakelsesprotokollen og tinglyst hjemmelsovergang.

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister gjelder bestemmelsene i buofl § 18 om dagmulkt, 0,75 promille, og § 19 om erstatning. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtagelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes, jf. punkt 5.

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.

Ved besiktigelse skal kjøperen si ifra om, og få nedtegnet i protokollen, de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende boligen og som bygger på mangler han med rimelighet burde oppdage i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av kjøperen etter overtakelsen.

Selgeren plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selgeren har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til buofl §§ 10 og 11, jf. kontraktens pkt. 8.

Det er selgerens ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på boligen. Selger er iht. plan- og bygningslovens bestemmelser ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtagelse. Manglende ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtagelse dersom de gjenstående arbeider er mindre vesentlige, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, og kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. For overtagelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom utomhusarbeider som planering, tilsåing, beplantning etc. ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Ved overtagelse på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse bortfaller kjøpers krav på dagmulkt for dette forhold. I tilfelle hvor ferdigattest ikke er utstedt anbefales kjøper å holde tilbake et forholdsmessig beløp til sikkerhet for de gjenstående arbeidene som må utføres for at ferdigattest skal bli utstedt.

Kjøperen er innforstått med at de utvendige felles utomhusarealer vil, blant annet avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter kjøperens overtakelse av boligen jf. ovennevnte. Arbeidet med ferdigstilling av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selgeren har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret i sameiet bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selgeren plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selgeren har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift.

Risikoen for boligen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøperen ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøperen etter behørig varslings uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, kan selgeren gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl §§ 14 og 15.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Kjøperen plikter å gi selgeren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Ved overtakelse skal boligen leveres fra selgeren i byggerengjort stand. Kjøperen må påregne noe byggestøv i boligen i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av eiendommen, jf. buofl § 16. Selgeren, eller selgers entreprenør, skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av alle tre parter. Eventuelle reklamasjons-berettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selgeren å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSRIST

Selgeren kan kreve tilleggsfrist dersom kjøperen krever tilleggsarbeider eller endringer av standardleveransen, jf. buofl § 11. Videre kan selgeren kreve tilleggsfrist hvis arbeidene blir forsinket grunnet hindringer utenfor selgerens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at selgeren kunne ha

regnet med hindringen på avtaletiden, eller at selgeren skal unngå eller overvinne følgene av hindringen.

Omfanget av fristforlengelsen må være i samsvar med beregningsprinsippene i buofl § 11 tredje ledd. Slik tilleggsfrist har selgeren bare krav på dersom selgeren skriftlig krever det overfor kjøperen uten ugrunnet opphold etter at selgeren ble oppmerksom på omstendighetene som er grunnlaget for tilleggsfristen.

9. SELGERENS YTELSE

9.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet er utført etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den kvalitetsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger av prospektet.

9.2 Endrings- og tilleggsarbeider

Bygging av leilighetene er ved signering av denne kontrakt tilnærmet ferdigstilt og kjøper er kjent med at frister for tilvalg og endringer er utgått. Bustadoppføringslovens anvisning om rett til endring/tilleggsarbeider er dermed ikke aktuelt.

Eventuelle ønskede endringer i allerede utført arbeid kan likevel avtales direkte med utførende entreprenør for utførelse etter overtakelse av ferdig leilighet bygget iht. spesifikasjoner i salgsoppgave. Oppgjør og utførelse for slikt arbeid er selger uvedkommende.

9.3 Mangler

Dersom kjøperen etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må han reklamere skriftlig overfor selgeren innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøperen plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selgeren så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøperen. Selgeren har innen rimelig tid rett til selv eller gjennom fagfolk å foreta reparasjonen.

Vil kjøperen gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig, jf. buofl § 30. Kjøperen plikter å gi selgeren eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglerforetakets klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøperen, eller medfører forringelse av boligen, kan selgeren kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selgeren rett til å gi kjøperen prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jf. buofl. §§ 32 og 33.

Selgerens plikt til å utbedre feil eller mangler gjelder ikke følgende forhold;

- i) krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelse i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materiale.
- ii) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- iii) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr.
- iv) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selgeren ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom kjøperen har overtatt og /eller flyttet inn i boligen og kjøperen misligholder betaling av kjøpesummen som nevnt, vedtar kjøperen direkte tvangs-fravikelse fra boligen, idet han da ikke har rett til å besitte boligen og misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren tar også forbehold om å heve kontrakten, jf. buofl. § 57 andre ledd.

11. SERVITUTTER/HEFTELSE

Kjøper er kjent med eiendommens grunnboksblad **datert**og de anmerkninger og servitutter som fremkommer på denne. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremkommer av grunnboken og de tinglyste dokumenter.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at kommunen kan pålegge/har pålagt selger å tinglyse et veiopparbeidelseskrav på eiendommen, som skal sikre kommunen fremtidig rett til utvidelse av vei i

full regulert bredde. Kjøper er kjent med at disse erklæringene kan medføre avgivelse av grunn uten vederlag, samt plikt til å opparbeide veien til regulert bredde – og aksepterer at heftelsene tinglyses på eiendommen som en grunnbyrde. (Se for øvrig vedlagte prospekt der erklæringene følger som bilag).

12. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Alle opplysninger om boligene og prosjektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og husene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav samt etablering av nødvendige ventilasjonssjaker og lignende i husene. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet. Utbyggeren har dermed rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/ eller nødvendige og som ikke forringer prosjektets kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Videre tar selger forbehold om at eventuelle/nødvendige endringsmeldinger til PBE godkjennes fortløpende herunder om uforutsette forhold som hindrer at prosjektet blir ferdigstilt. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuelt justering i fremdriften for overtakelse, hjemmelsoverføring med videre som følger av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Utomhusplanen i salgsoppgaven er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en enkel illustrasjonsskisse fra arkitekt.

Det tas forbehold om at 3-D tegninger som er benyttet i salgsmateriell vil kunne avvike fra ferdig resultat.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn.

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten etter samtykke fra selgeren. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selgeren kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke.

13. FORSIKRING

Sameiet har tegnet felles fullverdifsikring i Eika Forsikring, polisnr. 6689330. I tillegg har Villa Tandberg AS tegnet separat byggforsikring for prosjektet (Gjensidige Forsikring, polisnr. 91987038). Denne avsluttes ved ferdigstilling/overføring iht. buofl § 13 siste ledd. Etter overtakelse vil

eiendommens forsikring gjennom sameiets fellesforsikring måtte justeres tilsvarende. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger, og sameiets forsikring må justeres i forhold til dette.

14. SAMEIET

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som er etablert. Sameiets navn er sameiet Nordbergveien 75-77 (heretter kalt Sameiet). For Sameiet gjelder eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter. Vedtekter for sameiet følger som bilag til kontrakten.

Kjøper aksepterer, ved sin underskrift på kjøpekontrakten, Sameiets vedtekter herunder bestemmelsene om tidsbegrenset eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjonseierne til deler av fellesarealene. Det vises i denne sammenheng til tegningen som ligger som vedlegg til utkastet til vedtekter.

Alle seksjonseierne i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av Sameiets felleskostnader slik som angitt i eierseksjonsloven og i Sameiets vedtekter. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnadene fremgår av Sameiets vedtekter.

Kjøperen er kjent med at sameiet iht. eierseksjonslovens § 31 har legalpant i seksjonene, for eventuelle krav mot seksjonseierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Legalpant er panterett som følger direkte av loven og som verken kan eller skal tinglyses.

Etter overtakelse skal de nye seksjonseierne sammen med de nåværende seksjonseiere velge nytt styre i sameie, ta stilling til om det skal engasjeres forretningsfører mv. Det vises til bestemmelsene i vedtektene

15. TVISTER

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

16. REGULERING

Kjøper har fått seg forelagt reguleringskart med tilhørende bestemmelser, bilag 1, og har gjort seg kjent med denne. Ut over denne er selger ikke kjent med at det er foretatt reguleringsmessige endringer som berører eiendommen direkte eller indirekte.

17. BILAG

Kjøperen har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

Bilag 1: Salgsoppgave med vedlegg:

Bilag 2: Overtakelseseseprotokoll

Bilag 3: Utskrift av grunnboken
Bilag 4: Kopi av generalfullmakt
Bilag 5: Firmaattest for selgeren
Bilag 6: Budjournal
Bilag 7: Bustadoppføringslova

18. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt skal E-signeres. Når kontrakten er signert vil partene motta ett ferdig signert dokument for eget arkiv. Megler vil oppbevare ett signert eksemplar i 10 år fra d.d.

Oslo, den

Som kjøper: _____

Som selger: _____

Arealbekreftelse



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nina Navelsaker
NORDBERGVEIEN 75

Dato: 12.01.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86483476
7578155

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.52 BNR. 601

Vi viser til bestilling av 20240112 for NORDBERGVEIEN 75.

GNR. 52 BNR. 601

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.04.1957.

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

2782 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

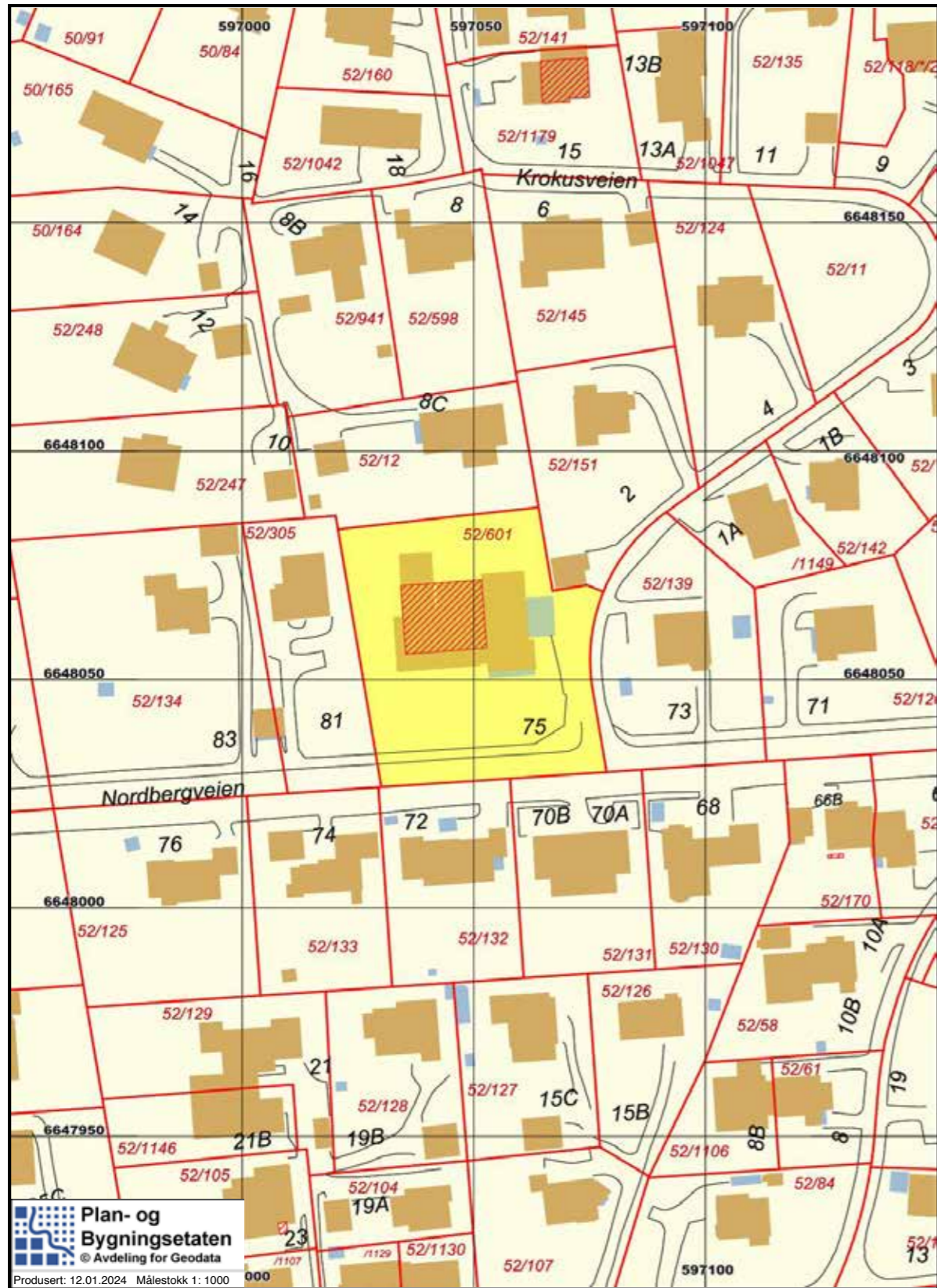
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kunderenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Reguleringskart



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

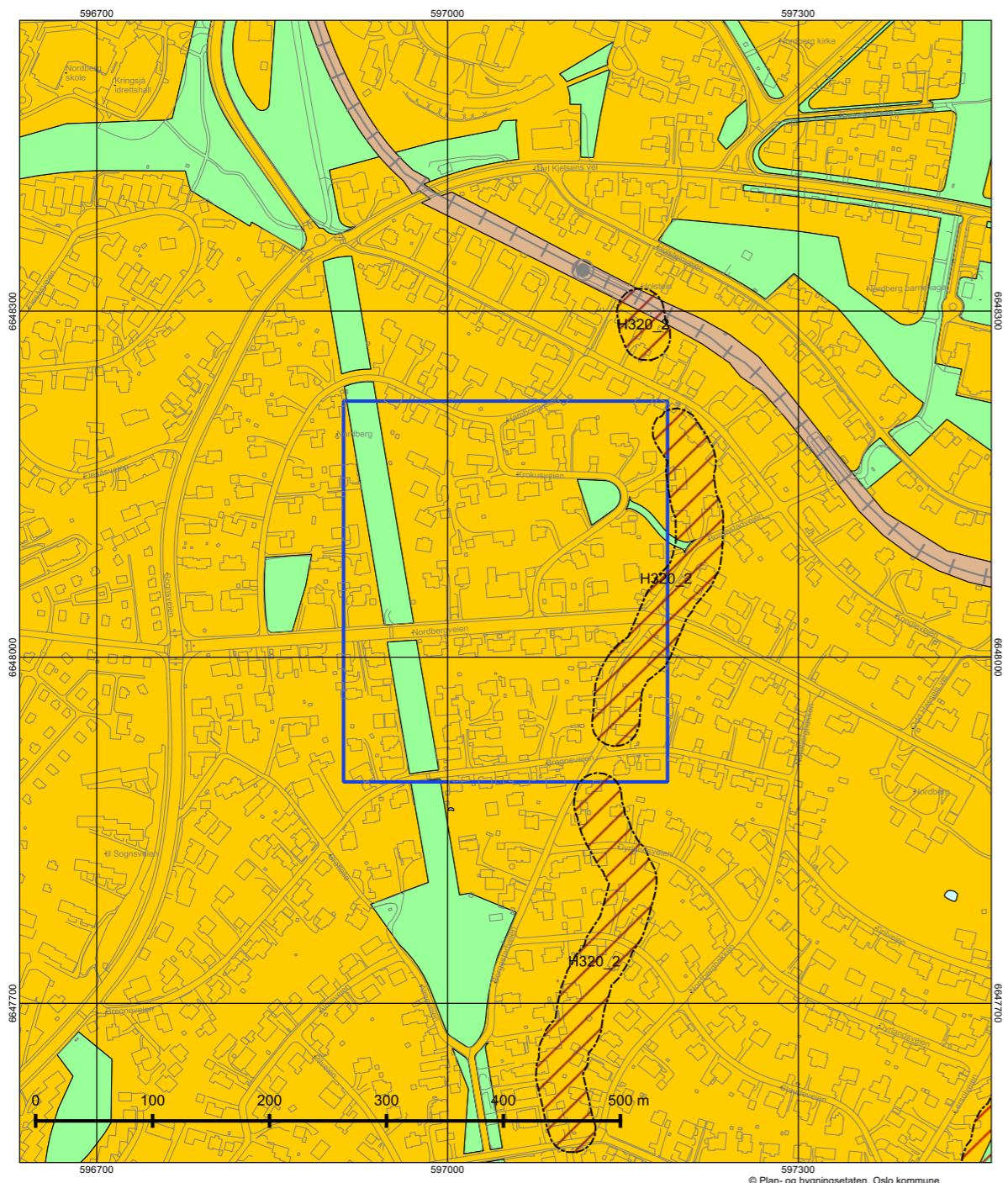
<p>Dato: 12.01.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 126050/ 86483476 Adresse: NORDBERGVEIEN 75</p>	<p>Deres ref.: 41688/ WM243_2_3000062</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 52/601</p>		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 12.01.2024 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 126050/86483476 Deres ref.: 41688/ WM243_2_3000062</p>	<p align="center">Kommuneplanen 2015–2030</p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>
	

Tegnforklaring - kommuneplan

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

Reguleringsbestemmelser



26533

Planen med vedtekter kan godkjennes men forutsettes videre bearbeidet når kart i målestokk 1:500 foreligger.

26533 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.06.1933

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Vedtaksdokumenter: [193301987](#)


Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-3669

Reguleringsplan for boligområdet Sogn haveby - fortetting og bevaring

Vedtaksdato: 17.06.1998

Vedtatt av: Bystyret, egenerkjennning

Vedtaksdokumenter: [199505493](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 5837095, V031003

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET SOGN HAVEBY - FORTETTING OG BEVARING.

BESTEMMELSER:

RETNINGSLINJER:

§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder.

Bestemmelsene gjelder for de områder som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 29.11.96.

Innenfor planområdet opprettholdes gjeldene reguleringsplaner for veier og baner.

§ 2. Formål

Området reguleres til følgende formål:

- byggeområde boliger
- friområder - turvei, park, lek
- spesialområde - bevaring/bolig
- spesialområde - bevaring/kulturminner

Retningslinjer til §2:

Hensikten med reguleringen er å sikre boligområdets verneverdier. Verneverdiene er spesielt knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur. Planen skal sikre at videre utbygging ikke skjer på bekostning av de sammenhengende hagebeltene, samt at nye byggetiltak tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster.

Reguleringen vil likevel gi mulighet for en utbygging på enkelttomter etter nærmere bestemmelser. Planen skal videre sikre at bevaringsverdige bygninger ikke skal endres.

Veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel anbefales bruket som grunnlag for vurdering av tiltak i området.

§ 3. Krav til bebyggelsens plassering og utforming.

3.1. Plassering

Alle nye byggetiltak i området skal rette seg inn etter opprinnelig bebyggelsesmønster for nabobebyggelsen.

Bebyggelsen skal være frittliggende.

Nye bygninger skal ha møneretning parallelt eller vinkelrett i forhold til nabobebyggelsen.

Nye bygninger skal legges i byggelinjen og innenfor byggegrensen som vist på plankartet.

For tilbygg og påbygninger samt garasjer, skal byggelinjen fungere som byggegrense. Alle slike byggetiltak skal legges innenfor byggegrensen.

Frittliggende garasjer med grunnflate inntil 50 m² kan plasseres med avstand til nabogrense på minimum 1 meter.

Inngangspartier i 1 etasje, med maks bredde 3 meter, kan overskride byggelinjen mot vei med 1,5 meter.

Retningslinje til § 3.1.

Bebyggelsesmønster er hvordan bygninger er plassert i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretning og lignende.

Med nabobebyggelse menes i denne sammenheng bebyggelsen i rekken langs samme side av veien.

Med frittliggende bebyggelse menes bebyggelse med innbyrdes avstand på minimum 8 meter.

Byggelinjer angir hvor bygningene skal ligge.

Byggegrense angir at bygningen skal ligge innenfor denne grensen, men ikke nødvendigvis i grensen.

Ved nye boenheter skal garasje/biloppstillingsplass om mulig inngå i det nye bygningsvolumet.

Det gjøres oppmerksom på at Oslo vann- og avløpsverks hovedledninger kan legge restriksjoner på tomtenes utnyttelse, eventuelt utløse erstatningsansvar. Slike forhold må

	<i>undersøkes så tidlig som mulig.</i>
<p>3.2 Utforming Alle byggetiltak skal utformes med hensyn til områdets opprinnelige arkitektur og struktur.</p> <p>Bebyggelsens hovedform skal være rektangulær.</p> <p>Mot vei skal ny bebyggelse, inkludert tilbygg, ha gesimshøyde lik eller maks 1 meter lavere enn nabohus.</p> <p>Ved avvikende gesimshøyder på nabobebyggelsen skal en av gesimshøydene følges.</p> <p>For mindre tilbygg (BYA maks 20 m2) og på hagesiden kan andre og lavere gesimshøyder godkjennes.</p> <p>Takformer og takvinkel skal tilpasses nabobebyggelsen. Takvinkelen skal som hovedregel ikke overstige 25 grader. Bestemmelsen om takformer gjelder også garasjer og uthus.</p> <p>Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med fasadekledning i tre. Unntak må være begrunnet i tilpasning til eksisterende bebyggelse med annen materialbruk.</p> <p>Dersom Byantikvaren eller en av partene i en byggesak krever det, skal Byantikvarens uttalelse innhentes.</p>	<p><i>Retningslinjer til §3.2.</i> <i>Med gesimshøyden menes her gatefasadens gjennomsnittlige høyde fra eksisterende terreng.</i></p> <p><i>Der nabobebyggelsens takvinkel er vesentlig høyere enn 25 grader, kan tilpassning til denne takvinkelen tillates, eventuelt bli stilt som krav.</i></p> <p><i>Etter PBL § 74.2 og § 92.3 har kommunen ansvaret for å påse at krav til god arkitektur og byggeskikk oppfylles, herunder hensynet til eksisterende arkitektoniske kvaliteter for bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal i denne forbindelse legges vekt på vurdering av følgende elementer ved alle byggetiltak:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - takform, takvinkel, takutspring, takoppløft og arker - volum - materialbruk - fasadekledning - detaljer og dekorative elementer - farger <p><i>Det henvises til del 2 i veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel for beskrivelse av typiske eksisterende arkitektoniske kvaliteter.</i></p> <p><i>For et utvalg av bygninger der forholdet til PBL §92.3 blir vektlagt (se Byantikvarens "gule liste"), skal alle saker sendes Byantikvaren til uttalelse..</i></p> <p><i>Byantikvarens anbefalinger vil bli vektlagt i forbindelse med bevaring/tilbakeføring av den eksisterende bebyggelses karakter, autentisitet, detaljer, samt sammenhengen mellom bygning og struktur.</i></p>
<p>§ 4. Tillatt bebyggelse. Som nybygg tillates oppført frittliggende eneboliger og tomannsboliger.</p> <p>Som tilbygg til eksisterende boliger kan tillates etablering av en ny boenhet.</p>	
<p>§ 5. Tillatt minste størrelse på tomter. En tomt kan ikke utskilles uten at det er dokumentert at den kan bebygges med hjemmel i disse bestemmelsene.</p> <p>Minste areal for boligtomt (netto areal) som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m2. Dersom det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes, dersom kravene i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene ellers oppfylles.</p>	<p><i>Retningslinjer til § 5:</i> <i>Ved søknad om fradeling av tomt under 600 m2 skal det enten foreligge godkjent byggetillatelse eller sendes inn søknad om byggetillatelse samtidig med delingssøknaden. Begge sakene kan da behandles parallelt, og det legges særlig vekt på vurdering av bebyggelsens plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, uteoppholdsarealer og forholdet til områdets bebyggelsesmønster.</i></p>

<p>§ 6. Områder som på plankartet er markert som spesialområde bevaring av bolig. Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis for ombygging som ikke vil endre bygningens hovedfasader, inkl. Takflater, hovedform, eller vil gå vesentlig ut over de verdier planen skal sikre.</p> <p>Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren.</p> <p>Ved brann eller annen uopprettelig skade kan bygningene eller deler av disse tillates oppført på samme sted og med dokumentert utseende som før.</p> <p>Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, dører, takstein eller andre fasadeelementer, skal alle inngrep som medfører utskifting av eksisterende materialer på forhånd forelegges Byantikvaren til uttalelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng.</p> <p>For Nordberg gård gjelder særskilt at ny bebyggelse ikke tillates oppført innenfor områdets avgrensning.</p>	
<p>§ 7. Bevaring av bekker og vegetasjon. Bekker skal ikke fylles igjen, legges i rør eller gis endret løp. Langs bekkefar skal det i en sone på 5 meter på hver side ikke tillates fyllinger, terrenginngrep eller deponering av masser. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før ferdigstøt gis.</p>	<p><i>Retningslinjer til §7:</i> <i>Med større trær menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Hvert større tre som fjernes bør erstattes av et nyplantet tre på tomten.</i> <i>For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte bør to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige preget som går tapt når et stort tre felles.</i> <i>Med annen verdifull vegetasjon menes sjeldne, spesielt vakre, gamle eller på annen måte særlig interessante forekomster. Det kan også være vegetasjon som vurderes som spesielt verdifulle som leveområder for en rekke fuglearter og som en viktig del av det lokale biologiske mangfoldet.</i></p>
<p>§ 8. Krav til ubebyggt areal. Terrengutforming og grøntstruktur skal tilpasses nabotomtene og områdets helhetspreg med sikte på å opprettholde kvalitetene knyttet til de sammenhengende hagebeltene.</p> <p>Inngjerding skal tilpasses nabotomtene. Det tillates ikke tett inngjerding.</p> <p>Ikke-vegetasjonskledde arealer som biloppstillingsplasser og avkjørsler skal ikke grense direkte mot offentlig vei i større bredde enn maks 4 m, uten at det finnes et</p>	<p><i>Retningslinjer til §8:</i> <i>En vesentlig kvalitet knyttet til området er de karakteristiske, frodige, sammenhengende hagebeltene mellom husrekkene og langs veiene. Hagebeltene gir et grønt visuelt fellesrom gjennom et enhetlig preg og beslektet vegetasjon. Disse kvalitetene er sårbare for endringer i terrengformasjoner, bygging av forstøtningsmurer o.l.</i></p> <p><i>Endringer i terrengformene tillates kun der disse tar hensyn til overnevnte kvaliteter, eller utføres som reparasjonstiltak med sikte på å tilbakeføre</i></p>

vegetasjonsbelte på min. 1 m mot veien.	<i>hagebeltene til sin opprinnelige form. Bruk av transparente og like nettinggjerd er avgjørende for opplevelsen av grøntdrag og hager.</i>
§ 9. Strøktjenlig virksomhet Innenfor planområdet kan tillates strøktjenlig virksomhet. Denne bebyggelsen skal ha samme krav til plassering, utforming og utnytting som resten av området. Forøvrig gjelder reguleringsbestemmelsene her så langt de passer.	<i>Retningslinjer til §9: Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Legekontorer, tannleger, frisør og 1-avdelings familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §9. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.</i>
§ 10. Parkering. Det kreves 2 parkeringsplasser pr boenhet. Snumulighet må anordnes på egen tomt.	<i>Retningslinjer til §10: Snuplass kan samordnes slik at én snuplass gir snumulighet for flere boenheter.</i>
§ 11. Støy og Luft Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller senere forskrift/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planen både når det gjelder støy fra veitrafikk og fra skinnegående trafikk. Nødvendig støyskjerming skal gjøres i fasaden, samt som lokal avskjerming av uteoppholdsarealer.	<i>Retningslinjer til §11: Eventuelle lokale støyskjermer skal vurderes sammen med byggetiltaket som en helhet og med samme krav til arkitektonisk kvalitet.</i>
§12. Arkeologisk registrering og bevaring av kulturminner Ved utbygging innenfor planområdet skal det foretas arkeologisk registrering i henhold til kulturminnelovens §9. Automatisk fredede kulturminner i området er regulert til bevaring. Det må ikke settes i gang tiltak som vil skade, ødelegge, skjule eller på annen måte skjemme kulturminnet jfr. Kulturminneloven §3.	<i>Retningslinjer til §12: Registrering av kulturminner foretas av Byantikvaren og skal gjennomføres i forbindelse med utbygging innenfor planområdet. Vil noen sette i gang tiltak som vil virke inn på de automatisk fredede kulturminnene, som nevnt i kulturminneloven §3, første ledd, må vedkommende tidligst mulig for tiltaket iverksettes melde fra til vedkommende myndighet, her Byantikvaren.</i>
§ 13. Krav til byggesøknaden. Utover de krav som er nevnt i byggeforskriftens kap 14, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde: - dokumentasjon av fasader mot vei som fotomontasje eller tegnet oppriss som viser byggeprosjektet sammen med eksisterende bebyggelse og nabobebyggelsen - terrengsnitt av eiendom som viser bebyggelsen på nabotomten(e). - beskrivelse av utforming, fasader, materialbruk og farger i forhold til nabobebyggelsen. - garasjeplassering (målsatt fra vei), parkeringsplasser, snuplass og avkjørsel skal vises på situasjonsplan. - det kan stilles krav om utomhusplan.	<i>Retningslinjer til § 13: Eksempler på materialbruk og utforming i følge krav til byggesøknaden er presentert i Del 4 i veilederen til Berg, Nordberg og Sogn Vel Utomhusplanen skal vise: - bebyggelsens plassering - herunder høydeplassering. - bebyggelsens etasjetall og møneretning - avgrensning av tomter og fellesarealer - lekearealer, parkeringsløsninger, snuplasser og annen disponering av ubebygde områder - terrengforming, forstøtningsmurer, inngjerding. - vegetasjon, herunder trær som bevares/felles/plantes.</i>

**V040933**

A/S Akersbanene Plan for området ved vei 1143 m.fl. Godkjent ifølge instruks.

V040933 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.09.1933

Vedtatt av: Reguleringssjefen

Vedtaksdokumenter: [193301988](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Rammetillatelse

Plan- og bygningsetaten



PUSHAK AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Deres ref.:
201959230/8

Vår ref. (saksnr.):
201707716 - 40
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Christian Gran

Dato: 22.03.2021

Adresse: NORDBERGVEIEN 75

Eiendom: 52/601/0/0

Tiltakshaver: JAN RUNE HETLE

Søker: PUSHAK AS

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Bruksendring

Rammetillatelse – Nordbergveien 75

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om påbygg og ombygging til firemannsbolig, som vi mottok 27.10.2017. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- § 4, tillatt antall boenheter


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

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder oppføring av påbygg, ombygging og bruksendring av en tomannsbolig til en firemannsbolig med tilhørende fasadeendringer. Tiltaket er lokalisert i et småhusområde i Sogn haveby i bydel Nordre Aker.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	2310 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	904 m ²
Tiltakets høyde	Gesims: 7,45 meter/kote 160,77
Antall boenheter	2 boenheter omsøkt / 4 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	8 parkeringsplasser
Antall sykkelplasser	20 sykkelplasser

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *byggeområde for boliger* gjennom reguleringsplan for Sogn haveby – fortetting og bevaring, S-3669, vedtatt 17.06.1998.

Tidligere saksbehandling

Søknad om rammetillatelse ble avslått den 18.01.2018. Vedtaket ble påklaget og saken ble oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken (tidligere Fylkesmannen) for endelig avgjørelse. Statsforvalteren stadfestet kommunens vedtak den 23.03.2020. Etter begjæring om omgjøring fra tiltakshavers advokat ble kommunens vedtak opphevet den 08.10.2020. Søknaden behandles nå på ny med de føringer Statsforvalteren gir i sitt vedtak av 08.10.2020.

Spesielle forhold som har betydning for saken

Vi har tidligere anført at tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsens § 3.2 vedrørende krav til utforming, og at tiltaket betinger dispensasjon fra denne bestemmelsen for å kunne få tillatelse. Statsforvalteren vurderer at det ikke er holdepunkter for å gi § 3.2 første ledd et annet innhold enn etter pbl. §§ 29-2 og 31-1. Det blir således uriktig rettsanvendelse når kommunen legger til grunn at tiltaket isolert sett er i strid med § 3.2. På bakgrunn av Statsforvalterens vurderinger, frafaller vi tidligere vurderinger om at tiltaket er i strid med § 3.2.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Det foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten vedrørende status på Nordbergveien og Krokusveien. Begge er kommunale veier, men ikke opparbeidet i full regulert bredde. Bymiljøetaten har ingen andre merknader til tiltaket.

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren datert 11.01.2018. Byantikvaren uttaler bl.a. følgende:

Nordbergveien 75-77 ble vurdert for oppføring på Byantikvarens gule liste i 2014, men ble ikke prioritert for listeføring med begrunnelse i bygningens arkitektoniske verdi og at bygningen ikke tilhører den opprinnelige utbyggingen av Sogn hageby.

Etter Byantikvarens vurdering fremstår de foreslåtte fasadeendringene som godt tilpasset bygningens formspråk, og vil ikke i vesentlig grad svekke opplevelsen av bygningens arkitekturuttrykk eller det omkringliggende kulturmiljøet. Byantikvaren har derfor ingen merknader til tiltaket.

Plan- og bygningsetaten slutter seg til denne vurderingen.

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:

- Berg, Nordberg og Sogn vel v/ Henning Iversen
- Bjørn Stray, Krokusveien 10, 52/247
- Peder Figenbaum, Krokusveien 18, 52/1042
- Erik Kverndal, Krokusveien 12, 52/248
- Tor Bokn, Krokusveien 8, 52/598
- Bjørn Waitz, Krokusveien 16, 50/165
- Atle Aas, Krokusveien 6, 52/145
- Einar Ole Hansen og Kristin Skogeng, Nordbergveien 81, 52/305
- Elisabeth Bruusgaard og Michael B. Osnes, Krokusveien 2, 52/151
- Olav Folkestad v/ Advokatfirmaet Haavind AS, Krokusveien 8 C, 52/12

Merknadene gjelder:

- tiltaket er i strid med reguleringsplanen og dispensasjon bør ikke gis
- tiltakets utforming bryter med omkringliggende bebyggelse
- tiltaket vil gi mer støy, dårligere lys- og solforhold, mer innsyn og redusert utsikt
- tiltaket er i strid med planens bestemmelser om utforming

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker opplyser om at tiltaket er prosjektert i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsene i TEK17 § 17-2.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

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.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Tiltaket plasseres i sin helhet innenfor vedtatte byggegrenser, som skal sikre at bebyggelsesstrukturen i planområdet opprettholdes. Tiltaket er dermed godt tilpasset bebyggelsesstrukturen i området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Det gjøres ingen omfattende terrenginngrep i tiltaket. Terrenget justeres noe i hagen foran eksisterende boenhet, ellers er terrenget vist som uendret på utomhusplanen. Vi vurderer at tiltaket er tilpasset terrenget på tomten.

Tiltaket berører ikke kulturminner eller antikvariske verdier

Nordbergveien 75-77 ble oppført som representasjonsbolig for Tandberg radiofabrikk i 1957. Bygningen er ikke listeført hos Byantikvaren, men ligger innenfor reguleringsplanen for Sogn haveby. Reguleringsplanen har som formål og sikre Sogn havebys bebyggelsesmønster og grøntstruktur. Planen skal sikre at bevaringsverdige bygninger ikke skal endres og at nye byggetiltak tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster.

Bygningen er ikke listeført eller regulert til bevaring. Bygningen er heller ikke del av den omkringliggende bebyggelsen i området som ble oppført på 1920-1930-tallet, og dermed ikke gjenstand for reguleringsplanens vern i samme grad som trehusbebyggelsen. Vi konkluderer med at tiltaket ikke berører kulturminner eller antikvariske verdier.

Tiltakets utforming

Eksisterende bygning leses todelt i formspråk og arkitektonisk uttrykk. Vestre del av bygningen har bevart sitt opprinnelige uttrykk som representasjonsbolig, mens østre del av bygningen er modernisert med et mer nøkternt og tidsriktig uttrykk. Bygningen oppleves todelt og uten felles referanser.

Omsøkte påbygg plasseres over squash-hallen og i forlengelse av andre etasje i øst/vest-gående retning. Påbyggene plasseres i sin helhet innenfor byggegrensene og bygningen bevarer dermed sitt fotavtrykk. Taket mot vest rives og erstattes med påbygget og en enklere takkonstruksjon med takterrasse mot sør og vest. Påbygget utføres med et moderne og tidsriktig uttrykk. I sydfasaden settes det inn skyvedører med store glassfelt i dimensjoner som er hentet fra eksisterende bebyggelse øst på tomten. Fasadene kles i plater i lyst materiale som skal gi volumet et lett uttrykk.

Eksisterende fasader i tegl pusses med lys puss lik den som allerede er benyttet på østre del av bebyggelsen. Det settes inn nye vinduer og glassfelt i fasaden mot syd med tilsvarende dimensjoner som i påbygget og østre del av bebyggelsen. Mot nord og øst benyttes det vertikale vinduer ved variasjoner i bredde. Denne variasjonen sammenholdt med variasjoner i bredden på fasadeplatene gir fasadene et mer levende uttrykk enn om man hadde videreført en monoton pusset fasade hele veien.

Tiltaket vurderes å gi en mer samlet og helhetlig volumoppbygging enn dagens fragmenterte bygningsmasse. Bygningen får også en langt mer helhetlig karakter med oppgraderingen av fasadene. Påbyggets tilbaketrukne posisjon fra underliggende plan gjør at påbygget ikke vil leses som noe særlig høyere enn dagens takkonstruksjon med hevet gesims mot gateløpet. Tiltaket leses ikke som en del av den eldre bebyggelsen i Sogn haveby som planen har til hensikt å bevare, dette taler for at omsøkt utforming kan godkjennes. En ombygging til saltak med panel på fasadene ville gitt et langt større og dominerende bygningsvolum som på ingen måter ville fremstått naturlig i dette bygningsmiljøet. Vi finner også å kunne legge vekt på at bygningen alltid har hatt et uttrykk som skiller seg ut fra omkringliggende bebyggelse. Det taler klart for at det skal tillattes et annet arkitektonisk uttrykk for akkurat denne bygningen fremfor at det skal fremtvinges en dårlig kopiering.

Tiltaket er vurdert å tilfredsstillere krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, og vi godkjenner med dette tiltakets utforming og plassering jf. pbl. §§ 29-2 og 29-4.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet

Ettersom tiltaket er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan, oppfyller tiltaket alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggtetnisk forskrift § 12-2.

Andre vurderinger

Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, pbl § 29-5 og byggteknisk forskrift kapittel 10, 11, 12, 13, og 14. Aktuelle fagområder i tiltaket er belagt med ansvarlige foretak etter reglene i pbl. kapittel 23.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

I flere av merknadene anføres det at det ikke er noen reell forskjell mellom omsøkt tiltak og tidligere innsendte og behandlede søknader. Det bes derfor om at søknaden avvises. Plan- og bygningsetaten har ikke adgang til å avvise søknader selv om de fremstår som svært like tidligere innsendte søknader. Kommunen har en plikt til å behandle søknaden så lenge den inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen kan fatte vedtak.

I protestene anføres det at påbygget og opprettelsen av flere boenheter vil medføre mer støy, innsyn, dårligere lys- og solforhold og dårligere utsikt for naboer og gjenboere. I en stadig voksende by, der fortetting er en strategi for å imøtekomme boligetterterspørselen, må det i noen saker påregnes at man taper utsikt og får noe reduserte lys- og solforhold. Av situasjonsplanen leser vi at det er 24,3m til nærmeste bygning mot nord og 15,7 m mot nabobygning i vest. Begge veier er avstanden til nabobygninger mer enn halvparten av bygningens høyde. Tiltaket er dermed i tråd med både reguleringsplanens bestemmelser og plan- og bygningslovens § 29-4, forholdet til nabogrenser og avstand mellom bygninger. Vi kan ikke se at tiltaket medfører ulemper for naboer av slik karakter at det skal virke innskrenkende for tiltakshavers råderett over egen eiendom.

Naboer påpeker at tiltakets utforming ikke tilpasser seg området karakter og at det dessuten er i strid med reguleringsplanens §§ 3.2 og 4 som det er søkt dispensasjon for. Det bes om at dispensasjon ikke gis for noen av forholdene. Etaten har vurdert tiltakets visuelle kvaliteter i eget avsnitt ovenfor, samt behandlet dispensasjonssøknadene nedenfor. Statsforvalteren har kommet frem til at § 3.2 ikke er en selvstendig avslagshjemmel for dette tiltaket, men at det eventuelt må hjemles i pbl. §§ 29-2 eller 31-1. Vi har vurdert at tiltaket tilfredsstiller lovens krav til visuelle kvaliteter. Merknaden om at tiltaket ikke er i tråd med § 3.2 kan derfor ikke føre frem. Vi viser for øvrig til vår dispensasjonsvurdering for fullstendig begrunnelse om hvorfor det kan gis dispensasjon fra § 4.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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

Dispensasjon fra krav til opparbeidelse av vei:

«Det søkes om midlertidig dispensasjon fra krav til opparbeidelse av vei og avståelse av veigrunn. Avkjørselsforholdene for eiendommen blir ikke endret som følge av tiltaket. Det omsøkte tiltaket i Nordbergveien 77 vil resultere i to ekstra boenheter, noe som betyr en økt belastning på veien med maksimum fire biler. Avkjørselen til eiendommen er fra Krokusveien som i utgangspunktet er lite trafikkbelastet, og vi mener at dette tiltaket ikke vil føre til en overbelastning av veien. Eksisterende bolig har tidligere fungert som næringslokale for bladet Kapital, det har derfor tidligere også vært større trafikkbelastning tilknyttet bygningen. Sånn sett vil ikke utvidelsen resultere i vesentlige endring fra situasjonen slik den tidligere har vært.»

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 4:

«Eksisterende tomannsbolig har i dag to boenheter; é n i 1. etasje og underetasje og én i 2. etasje. Det søkes om å etablere to nye boenheter; én i 1. etasje og én i et nytt påbygg i 2. etasje. Det søkes om dispensasjon for boenheten som skal være i omsøkte påbygg.

Sogn Haveby er en plan for bevaring og fortetting og den søker å legge til rette for fortetting på en god måte. Et sentralt punkt i planen er at Sogn iht. planen skal være et område med frittliggende bygninger. Dette for å opprettholde åpenheten, grøntstrukturen og topografien i området. Eksisterende bygning er frittliggende og ved oppføring av et påbygg vil bygningen fortsatt være frittliggende – selv om den rommer to boenheter ekstra. Slik prosjektet er planlagt vil avkjørselsforholdene være uforandret; man mister ikke noe uteareal til avkjørsel eller parkering. Parkering etableres i garasjeanlegg i byggets underetasje. Parkeringen vil dermed heller ikke ta areal fra grøntdragene. Etablering av garasjeanlegg i eksisterende underetasje vil heller ikke medføre sprenging eller flytting av masser og ødelegging av stedlig vegetasjon for å tilfredsstille krav til parkering. Slik prosjektet er planlagt utvides ikke grunnflaten på bygget, verken over eller under bakken - det «stjeler» ikke noe av det grønne.

Tiltaket vil medføre to ekstra familieboliger til et sterkt presset boområde sentralt beliggende i Oslo nord - nært knutepunkt og kollektivtrafikk. Om- og påbyggingen er samfunnsøkonomisk nyttig i forhold til det å utnytte potensialet i eksisterende bygning på best mulig måte. Ved å gjenbruke og å bygge på det vi har – kan vi skape gode og romslige familiebolig er på linje med ene- og tomannsboligene i området.

Hensynet bak reguleringsbestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt ved ovenfornevnte tiltak. Eksisterende tomt og villa er såpass store og skiller seg i dag markant fra bebyggelsen planen er myntet på. Med omsøkte endringer vil bygningsmassen både i farge, volumoppbygging og fasadeuttrykk harmonere mer med omkringliggende omgivelser enn bygningen gjør i dag. Tiltaket medfører at eiendommen fortettes og utnytter sitt potensiale på en diskret og miljøvennlig måte uten å bryte med intensjonene i reguleringsplanen. En økning i antall boenheter fra 2 til 4 oppfyller planens intensjoner om fortetting på en diskret og elegant måte. Potensialet i eksisterende bygningsmasse utnyttes på en samfunnsøkonomisk best mulig måte i forhold til størrelsen på eiendommen uten å bryte med gjeldene maks byggehøyder og maks antall etasjer for området. Fortettingen skjer innenfor eksisterende fotavtrykk, innenfor regulert byggegrense, kravene til parkering løses innenfor eksisterende bygningsmasse, avkjørselen til eiendommen endres ikke og eksisterende grøntdrag eller topografi forringes ikke.»

Vi viser for øvrig til søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-3669 § 4, maks tillatt antall boenheter

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å legge til rette for en utvikling med bebyggelse i planområdet bestående av frittliggende ene- og tomannsboliger, samt gi mulighet for etablering av en ny boenhet på enkelttomter i form av tilbygg til eksisterende boliger. Vi tolker ordlyden i bestemmelsen dithen at den avgrenser mot etablering av firemannsboliger. Etaten viser i den forbindelse til veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel som anbefales brukt som grunnlag for vurdering av tiltak i området jf. retningslinje til reguleringsbestemmelse § 2, hvor det blant annet fremgår følgende:

For Sogn haveby tillates bare eneboliger og tomannsboliger. «Tremannsboliger» kan tillates dersom dette består av en påbygd opprinnelig tomannsbolig som har to hovedboenheter. Dette vil i realiteten si maksimalt to boenheter på en grunnflate.

Omsøkte tiltak innebærer blant annet etablering av to ekstra boenheter, én i form av påbygg på eksisterende bygningsmasse som bruksendres til bolig. Selv om boligen etter omsøkte tiltak fremdeles vil være frittliggende og det kun vil være to boenheter på en grunnflate, vurderer vi at omsøkte tiltak er i strid med reguleringsbestemmelse § 4 all den tid omsøkte tiltak, herunder et påbygg, medfører at det blir totalt fire boenheter på eiendommen. Vi vurderer videre at omsøkte tiltak medfører at boligen fremstår mer som et leilighetskompleks og således er i strid med reguleringsbestemmelsen. Vi konkluderer med at hensynet bak reguleringsbestemmelsen blir tilsidesatt, men ikke vesentlig.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon er at eiendommen utnytter sitt potensiale innenfor eksisterende fotavtrykk, og at det i forbindelse med omsøkte påbygging vil bli gjennomført tiltak som medfører at både eksisterende og nye boenheter oppfyller kravene til tilgjengelighet i TEK10.

Videre er det en fordel at dispensasjonen muliggjør etablering av to ekstra boenheter uten at det berører byggegrenser, grøntbelter med mer. Påbyggingen tilsidesetter ikke andre hensyn planen har ment å sikre, fordelene kan derfor tillegges avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at eiendommen fortettes ut over det reguleringsplanen legger opp til. Ulempen vurderes som redusert da det her er tale om en boenhet som etableres i et påbygg som ellers er i tråd med lov og planbestemmelser. Vi finner også å kunne legge vekt på det faktum at det er en spesiell bygningsmasse som bygges om, og at det er særdeles få andre hjemmelshavere som kan vise til de samme forutsetningene. Vi kan ikke se noen andre tungtveiende ulemper ved å gi dispensasjonen.

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, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om å opparbeide Krokusveien

Krokusveien er opparbeidet i 4,6-5,5 meter og er dermed smalere enn regulert bredde 8 meter. Tiltaket er derfor avhengig av midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd, bokstav a.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak plan- og bygningslovens § 18-1 første ledd, bokstav a er å sikre en hensiktsmessig infrastruktur samt ivareta trafikksikkerheten. Det omsøkte tiltaket i vil kunne medføre noe økt trafikk og belastning på veien. Etaten vurderer likevel veiens bredde som tilfredsstillende. Veiens bredde er 4,6-5,5 meter, og en slik bredde er vanlig for denne type veier med en trafikksituasjon tilsvarende den man vil ha etter utbygging. Etaten kan ikke se at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynene bak pbl. § 18-1 første ledd bokstav a.

Fordelene er klart større enn ulempene

Etaten har forståelse for at trafikkøkningen vil kunne oppleves som belastende på eksisterende eiendommer i området. Kommunen har imidlertid vurdert veien som tilfredsstillende og fant det derfor ikke nødvendig å kreve opparbeidelse på nåværende tidspunkt. Det vises også i denne sammenheng til økonomi- og ressurs hensynet. Det vil være lite hensiktsmessig ovenfor de berørte eiendommer å pålegge en opparbeidelse når veien vurderes som tilfredsstillende. Trafikksituasjonen vurderes fortløpende og vil kunne endre seg. Plan- og bygningsetaten vil kunne kreve veien opparbeidet på et senere tidspunkt, og det settes derfor som vilkår for dispensasjonen at det sendes inn en tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei.

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 finner at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) om opparbeidelse av Krokusveien. Som vilkår for dispensasjon må det sendes inn en tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei. Dette må sendes inn til søknad om igangsettingstillatelse.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201707716

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 2	A-002	03.05.2017	6/23
Snitt A-A	A-301	03.05.2017	6/37
Snitt B-B	A-302	03.05.2017	6/38
Snitt D-D	A-303	03.05.2017	6/39
Fasade sør og nord	A-401	03.05.2017	6/40
Fasade vest og øst	A-402	03.05.2017	6/41
Utomhusplan	A-003	09.01.2018	12/2
Avkjørselsplan	A-220	12.02.2021	42/2
Plan underetasje	A-201	12.02.2021	42/3
Plan 1 etasje	A-202	12.02.2021	42/4
Plan 2 etasje	A-203	12.02.2021	42/5

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.

Tiltaket skal plasseres 8 meter fra nabogrensen. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv første etasje eksisterende bolig og fastsettes til kote 154,87.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40-43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømmingen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar, kontroll og tilsyn

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201707716

Organisasjonsnr	Navn	Beskrivelse
992309318	PUSHAK AS	PRO - Arkitektur, tkl.1
992309318	PUSHAK AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1

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 ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for støyprosjektering, minst tiltaksklasse 2

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei

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:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

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?saknr=201707716>

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. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Christian Gran - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:

JAN RUNE HETLE, NORDBERGVEIEN 75, 0875 OSLO
ADVOKATFIRMA DLA PIPER NORWAY DA, Postboks 1364 Vika, 0114 OSLO
BERG, NORDBERG OG SOGN VEL, Postboks 50, 0801 OSLO
Einar Ole Smidesang Hansen og Kristin Skogeng, Nordbergveien 81, 0875 OSLO
Michael Osnes og Elisabeth Bruusgaard, Krokusveien 2, 0875 OSLO
Olav Folkestad med flere, Krokusveien 8 C, 0875 OSLO

Vedlegg i sak 201707716-40

Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Veierklæring-10m Opparbeidelse av vei
3	Veierklæring orientering opparbeidelse av vei

Servitutter



Erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 52, bnr. 601, seksjon 1,2,3,4 og 5 Nordbergveien 75 i Oslo,
saksnummer 201707716-40

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med opprettelse av nye bruksenheter på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven §19-2

Krokusveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin adkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendige tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som planlagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsen for eiendomsservervet er oppfylt, jf. tinglysingsloven § 14, annen ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykket fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 601 seksjon 5 samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

Fødselsnr./Orgnr. 994678205

Saloto AS
Jan Runc Hetle

Oslo den 15/1 2023



Doknr.: 74126 Tinglyst: 20.01.2023
STATENS KARTVERK

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 601 seksjon 2 samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 15/1 2023



Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Jan Rune Hetle

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 601 seksjon 2 samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 15/1 2023

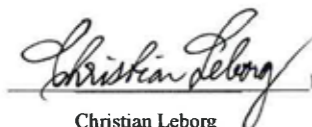


Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Kristine Tønning

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 601 seksjon 1 samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 15/1 2023



Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Christian Leborg

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 601 seksjon 1 samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 15/1 2023



Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Marianne Jensen

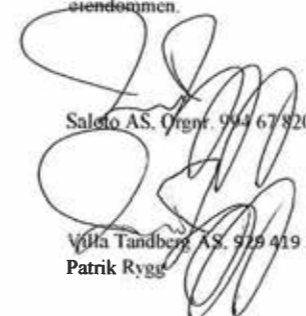

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 601 seksjon 4 samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 15/01 2023

Kristine Tønning, fir [redacted]
Jan Rune Hetle, fir [redacted]
Saloto AS, org nr 994 678205
Marianne Jensen, fir [redacted]
Christian Leborg, fir [redacted]Villa Tandberg AS, 929 419 324, iht generalfullmakt
Patrik Rygg

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 601 seksjon 3 samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 15/01 2023


Saloto AS, Orgnr. 994 678205

Villa Tandberg AS, 929 419 324, iht generalfullmakt
Patrik Rygg

Undertegnede som har tinglyst urådighet i gnr 52 bnr 601 seksjonene 3, 4 og 5 samtykker til tinglysning av denne Erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei.



Ove-Martin Granlund, fir [redacted]

17, den 1 2023

Ove-Martin Granlund
advokat



innsender iht følgebrev/
innsender ikke opplyst
988 143 502
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 52, bnr. 601, seksjon 1,2,3,4 og 5 Nordbergveien 75 i Oslo, saksnummer 201707716-40

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med opprettelse av nye bruksenheter på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven §19-2

Nordbergveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin adkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendige tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som planlagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsen for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annen ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykket fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 601 seksjon 5 samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

Jan Rune Hetle den 20/12 2022

Fødselsnr./Orgnr. 994678205

Saloto AS
Jan Rune Hetle



Doknr: 1465209 Tinglyst: 27.12.2022
STATENS KARTVERK

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 601 seksjon 2 samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Jan Rune Hetle den 20/12 2022

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Jan Rune Hetle

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 601 seksjon 2 samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Kristine Tønning den 20/12 2022

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Kristine Tønning

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 601 seksjon 1 samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Christian Leborg den 21/12 2022

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Christian Leborg

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 601 seksjon 1 samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Marianne Jensen den 20/12 2022

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Marianne Jensen

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 601 seksjon 4 samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Kristine Tønning den 20/12 2022

Kristine Tønning, fnr [redacted]
Jan Rune Hetle, fnr [redacted]
Saloto AS, org nr 994 67 8205
Marianne Jensen, fnr [redacted]
Christian Leborg, fnr [redacted]

Villa Tandberg AS, 929 419 324, iht generalfullmakt
Patrik Rygg

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 601 seksjon 3 samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 29/12 2022


Salote AS, Orgnr. 994 67 8205

Villa Tandberg AS, 929 419 324, iht generalfullmakt
Patrik Rygg

Undertegnede som har tinglyst urådighet i gnr 52 bnr 601 seksjonene 3, 4 og 5 samtykker til tinglysing av denne Erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vci.

Oslo, den 29/12 2022


Ove-Martin Granlund, fbr [redacted]

Ove-Martin Granlund
advokat

19 NOV 1959 14059

ERKLÆRING


Undertegnede eier og skjøteinnhaver av matr.nr. 75/77 Nordbergveien

gnr. 52, bnr. 601 som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private rensanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 19/11 1959.


TANDBERG RADIOFABRIKK AS
(Skjøteinnhaver)
Som fester


Kåre Kjellev
Eier
X

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. _____ betalt.

Oslo byskriverembete _____ distrikt, _____ / _____ 19_____


Signe Tjønn

- 2. DET 1958 14908

Undertegnede som eier av 75/77, Nordbergveien, avgir
nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på
eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann- og
kloakkvesens samtykke.

g.m. 52 kr. nr. 601

Undertegnede som eier av 75/77, Nordbergveien, forplikter
seg til å forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig
overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange dette.

TANDBRETTGE FADICFABRIKK A/s

Wandberg
Som eier av 75/77, Nordbergveien

Avskriftens riktighet er bekræftet

Sigurd Davies



Protokoll

fra ekstraordinært årsmøte

PROTOKOLL

fra

Ekstraordinært Årsmøte i Boligsameiet Nordbergveien 75-77

Den 15 februar 2024 ble det avholdt ekstraordinært Årsmøte i Boligsameiet Nordbergveien 75-77.

Alle 5 seksjonseiere deltok.

Patrik Rygg ble valgt til å underskrive protokollen og styreleder Jan Rune Hettle ble valgt til møteleder. Årsmøtet var dermed beslutningsdyktig.

Det var ingen innvendinger til innkalling eller dagsorden og møtet ble erklært lovlig satt.

Sak 1:

- Vedtakelse av nye vedtekter for Boligsameiet Nordbergveien 75-77, med bestemmelser om bruksrett til garasjeplasser, boder og hageareal.

I forbindelse med etableringen av to nye boligseksjoner i Sameiet er det utarbeidet nye vedtekter som var fremlagt for ekstraordinært Årsmøtet.

Vedtektene ble enstemmig vedtatt.

Det var ingen flere saker til behandling og protokollen ble signert og møtet hevet.

Nordberg 15.02-2024



Patrik Rygg



Jan Rune Hettle
Styreleder

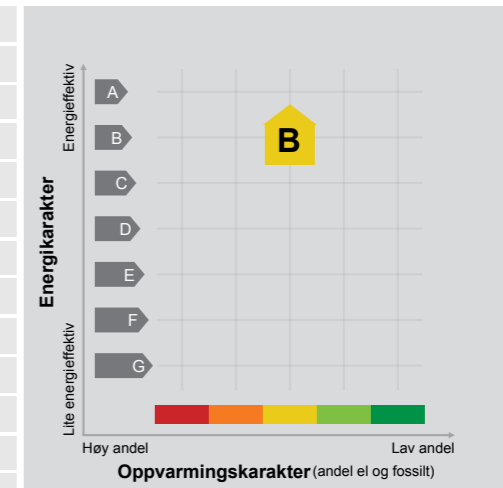
Energiattest

Komplette attester kan fåes hos megler.

ENERGIATTEST



Adresse	Nordbergveien 75
Postnummer	0875
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	601
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80145896
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	469682e3-64f6-4c63-89a4-932a96ff0785
Dato	15.05.2024
Innmeldt av	Byggetek AS v/ KENNETH LANDMARK EDVARDESEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

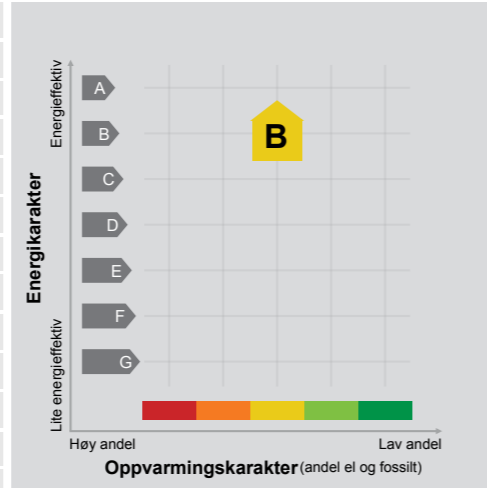
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ENERGIATTEST



Adresse	Nordbergveien 75
Postnummer	0875
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	601
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	80145896
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	5bf001e6-47d0-4d4a-9053-6c1fe77720a1
Dato	15.05.2024
Innmeldt av	Byggetek AS v/ KENNETH LANDMARK EDVARDSEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 6 300

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 9 800

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 14 800

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokat Torbjørn Ek (kr 1 206 for Borettslagseiendom, kr 2 581 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 146 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 945 for

borettslagseiendom, kr 1 470 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 2 220 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos If skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

If er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

If skadeforsikring
Tlf. 21 49 72 87 | boligkjoperforsikring@if.no | <https://www.if.no/privat/meld-skade/bolig-og-eiendeler/boligkjoperforsikring>



ADVOKAT EK

OSLO



Kontor

Advokat Ek

Besøksadresse:
Haakon VII's gate 2

Postboks 1760, Vika
0122 Oslo

Tlf: +47 23 11 17 60
