

NORA

Salgsoppgave

Adresse og matrikkelnummer

Endelig adresse tildeles senere.

Eiendommen utgjør gnr. 214, bnr. 481, i Oslo kommune, som skal seksjoneres.

Eier/selger

Selger er Nora Stensparken AS, org.nr. 929 382 102 som er 100 % eiet av KLP Eiendom Oslo Holding AS. Holdingselskapet er eiet av Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringselskap (KLP).

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til eiendommen er Pilestredet 75 C AS, som er 100% eiet av KLP Eiendom Oslo Holding AS.

Tomt og grunnareal

Tomten har et areal på til sammen ca. 4 550 kvm. Det tas forbehold om eiendommens størrelse som følge av at fradelingen er gjennomført som kontorforretning. Endelige merking av grenser og fastsetting av tomteareal skjer først etter at bygget er oppført og tomten er arrondert/opparbeidet.

Bebyggelse

Planlagt bebyggelse er på til sammen ca. 20 000 kvm BRA i tillegg kommer arealer under terreng. Det er planlagt ca. 165 selveierleiligheter (2-5 roms) i ny bebyggelse som med opp-/nedtrappinger varierer mellom 3 og 10 etasjer - og med flere felles takhager/takterrasser. Den nye bebyggelsen danner rammen om tre indre gårdsrom med felles utearealer for boligene. Det blir to åpne trappeforbindelser gjennom bebyggelsen fra Sporveisgata til gårdsrom og videre til allment gatetun. Den ene trappeforbindelsen og videre passasje blir allment tilgjengelig. Leilighetene ligger fra 2. etasje sett fra Sporveisgata og Pilestredet. Boliginnganger blir fra både gateplan og gårdsrom.

I tillegg blir det lokaler for diverse næring på gateplan langs Pilestredet/Sporveisgata, i 2. etasje på hjørne Pilestredet x Sporveisgata samt deler av kjeller. Næringens innhold er ikke bestemt, men det ønskes forretninger/dagligvarebutikk, bevertning, tjenesteyting og (mulig) bildeling/bilutleie etc.

Som del av utbyggingen blir det etablert et allment tilgjengelig gatetun/«torg» mellom bevaringsverdig bebyggelse på naboeiendommen.

Kjellerarealer: Parkeringsplasser / Sportsboder / Fellesarealer / Næring

Sports-/lagringsbod: Alle leilighetene har bruksrett til en egen sportsbod/lagringsbod i kjeller (kjellernivå 2). Heis fra leilighetsplan. Sykkelheis fra gateplan i Sporveisgata går også til kjellerplan for sport-/lagringsboder.

Sykkelparkering: Stort, innvendig sykkelparkeringsanlegg reservert for leilighetene. Sykkelparkeringen inkluderer plass for sykkelvask og vedlikehold/repasjoner. Anlegget ligger på egen mesaninetasje og er dimensjonert for ca. 430 sykler, inkludert plasser for lastesykler. Det blir egen inngang med sykkelheis fra Sporveisgata. Sykkelheisen går ned til kjellerplan med sports-/lagringsboder. I tillegg noen utvendige sykkelplasser i gårdsrom.

Garasje/parkering for bil: Leilighetene selges uten parkeringsplass. Inntil 64 parkeringsplasser (per 05/2024) i kjeller kan etter særskilt avtale kjøpes til fast pris (se prislister). 5-roms, 4-roms og 3-roms leiligheter større enn 83 BRA-i har fortrinnsrett til kjøp av parkeringsplass. Parkeringsplassene vil ha bredde på ca. 2,5 m og lengde ca. 5,0 m som standard, i tråd med Sintef Byggforskserien detaljblad 312.130 (mars 2015) som var gjeldende ved rammetillatelse (06/2023). Det vil også være bredere parkeringsplasser – opptil 4,8 m, samt HC-plasser - se prislister for nærmere informasjon. HC-plasser prioriteres til kjøper med dokumentert behov. Eventuelle kjøpere av HC-plass uten dokumentert behov, må være forberedt på internt bytte av parkeringsplass uten at

det utløser krav på vederlag. Det forutsettes at kjøper før kjøp av garasje plass, foretar en særskilt vurdering av eget kjøretøy i forhold til opplyst størrelse for parkeringsplasser. Alle garasjeplasser leveres med el-ladepunkt.

Parkeringsanlegget i nedre kjelleretasje blir hovedsakelig for boligene og noen næringsplasser. Dette planlegges organisert som en egen seksjon, med en sameieandel pr. parkeringsplass. Parkeringsseksjonens andel av eierseksjonssameiets kostnader og drift/vedlikehold av seksjonen skal dekkes av andelseierne i denne. Øvrige sameiere vil ha vederlagsfri adkomstrett gjennom garasje seksjonen til boder, tekniske anlegg og for rømning. Det vil bli vedtektsfestet og evt. bli tinglyst bestemmelser som sikrer at parkeringsplassene/sameieandel i parkeringsseksjonen må knyttes til seksjon i sameiet, og ikke kan selges til andre/eksterne eller beholdes ved salg av boligseksjonen.

For øvrig vises det til den til enhver tid gjeldende gateparkering i området og at planlegges for inntil 5 kommersielle p-plasser i allment tilgjengelig gatetun på naboeiendommen.

Utbygger har planer om å leie ut deler av næringsarealene til virksomhet innen bildeling/bilutleie. Det er avsatt arealer til dette, men endringer kan forekomme.

Fellesarealer og næring: I kjelleretasjene vil diverse fellesarealer, fellesfunksjoner/tekniske anlegg, varelevering, næring, boder, sykkelparkering, p-plasser mv. bli etablert. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i hele eller deler av Eiendommen som en eller flere seksjoner, som fellesareal mellom alle eller deler av sameierne eller fradeles som en egen anleggseiendom som vil strekke seg under, og betjene andre eiendommer.

Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og kjellereiendommen som Selger anser mest hensiktsmessig. Sameiet og/eller Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad sameiets og/eller Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt kjøpesum.

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

Utskrift av grunnboken, og de tinglyste heftelsene, for gnr. 214 bnr. 481 datert 24.02.2026 (heftelser som vil gjelde for Eiendommen når den er fradelt) følger vedlagt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i dette. Boligen overdras fri for pantehaftelser. Boligen overdras for øvrig med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken.

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 214, bnr. 481 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen gnr. 214, bnr. 481 (som delvis kan inngå i kjellereiendommen etter ferdigstilt eiendomsorganisering):

Heftelser i eiendomsrett:

- 1917/912571-1/105 01.02.1917 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om byggeforbud på deler av eiendommen
- 1921/920634-1/105 22.01.1921 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om benyttelse
- 1932/990766-1/105 18.06.1932 BEST OM GARASJE/PARKERING
- 1941/301249-1/105 01.04.1941 ERKLÆRING/AVTALE Gårdsnummer 214, Bruksnummer 286 i 0301 OSLO kommune Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1948/301358-1/105 28.04.1948 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1952/300592-1/105 05.03.1952 ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
- 1982/511602-1/105 11.11.1982 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

- 1990/8687-1/105 06.02.1990 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 - 1990/47883-1/105 09.08.1990 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 465 Rett til kjørbare adkomst på visse vilkår Kan ikke avyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 - 1990/47883-5/105 09.08.1990 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 327 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 465 Felles vann og avløpsanlegg m.v. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
 - 1991/9282-1/105 20.02.1991 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 327 Vedr. veirett med div. best.
 - 1994/71172-1/105 12.12.1994 BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 463 Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
 - 2002/74836-1/105 14.11.2002 BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 472 FNR: 0 SNR: 1 til 65 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.
 - 2002/74836-2/105 14.11.2002 ERKLÆRING/AVTALE Gårdsnummer 214, Bruksnummer 286 i 0301 OSLO kommune
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 - 2003/27031-1/105 08.05.2003 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 465 Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
 - 2019/1276282-1/200 28.10.2019 21:00 ERKLÆRING/AVTALE Rett til ferdsel og opphold
Rett til bruk av gangforbindelse Rettighetsahver er allmenheten Erklæringen kan ikke endres uten Oslo kommune sitt samtykke Med flere bestemmelser KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
 - 2025/1091434-1/200 15.09.2025 21:00 BRUKSRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286 Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
2025/1091434-3/200
 - 15.09.2025 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
- GRUNNDATA**
- 2025/1091400-1/200 15.09.2025 21:00 REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286
- EIENDOMMENS RETTIGHETER Servitutter:**
- 2025/1091434-2/200 15.09.2025 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 286 Rett til å ha balkonger hengende
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utinglyste forpliktelser

Sameiet blir et kombinasjonsbygg med boliger og næring. Fellesarealer som betjener boligene, så som boligenes felles inngangspartier og trappeløp/heiser, anlegg for sykkelparkering med sykkelheis, takhager/takterrasser og utearealer i gårdsrom, vil være eksklusive for boligene. Alle seksjonseierne i sameiet har imidlertid uten vederlag rett til bruk av alle fellesarealer for nødvendig tilgang til tekniske anlegg og for brannadkomst/rømning. Alle seksjonseierne skal også ha rett til adkomst via garasjer til sportsboder, tekniske anlegg og for brannadkomst/rømning.

Det kan for øvrig bli tinglyst og/eller vedtektsfestet diverse nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst, infrastruktur, videre utbygging i området, felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer og teknisk infrastruktur (inkl. kostnadsdeling), drifts-/leverandøravtaler mv.

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

Byggemåte

Bæresystemet utføres i all hovedsak i plasstøpt betong og stål. Dekkene i leilighetene leveres med platten-dekker som gir synlig v-fuge i himling. Trapper, balkonger og bærende etasjevegger kan leveres som betongelementer. Yttervegg leveres som klimavegg i hovedsak som isolert bindingsverksvegg i tre med teglkledning. Byggene skal hovedsakelig få fasader i tegl.. Det er tenkt variasjon mellom hvert bygg, både hva gjelder farger og detaljer. Enkelte felt skal utføres i relieff for å skape et spill og understreke inndelinger og skifte av struktur i fasaden. Det leveres trekledning på balkongene. Balkongrekkverk utføres som innspent glassrekkverk i glass med aluminiumsprofil på toppen. Dekkeforkanter / brystning utføres med tegl på utside (fasade) og vedbehov fibersementplate på innside. Innvendige vegger bygges med stendere i tre eller stålprofiler og kles med gipsplater. Alle innervegger isoleres. Skillevegger mot naboleiligheter/fellesareal består av enten betongvegger eller lydvegger med stendere/isolasjon og gips. Det blir betongvegger mot heis- og trappekjerner. Overflatebehandling som beskrevet i romskjema.

Se leveransebeskrivelse for nærmere opplysninger om prosjektets byggemåte og løsninger.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. NORA Bolig ligger i et område som er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg U3, fremtidig (utviklingsområde Akerselva og andre områder) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål kombinert bebyggelse og anleggsformål i reguleringsplan S-5107, vedtatt 16.12.2020. NORA Bolig utgjør boligdelen av Felt B, der reguleringen legger til rette for ny bebyggelse over 3 til 10 etasjer. Reguleringshøyder k67,2-k84,3.

Ifølge reguleringen skal det ikke være boenheter i første etasje mot Sporveisgata og Pilestredet. I 1. etasje (Felt B) og underetasje/kjellere (Felt I) tillater reguleringen en rekke næringsformål, herunder forretning, bilutleie, undervisning, kultur, tjenesteyting, kontor, bevertning etc. Trappegjennomgang (øst) fra Sporveisgata til øvre gårdsrom skal være allment tilgjengelig.

I samme reguleringsplan er naboeiendom regulert til bl.a. gatetun tilgjengelig for beboere og allmenheten, bevaring av bebyggelse/kulturmiljø og større arealer og uteoppholdsarealer til eksisterende Rosenborg barnehage.

Det gjøres oppmerksom på at det tidligere har foreligget regulering for to boligblokker med kote 71,6 på naboeiendommen gnr. 214 bnr. 286. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=4073152>
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#596941,6642882,7>

Sporveisgata 21 eies i dag av KLP. Bygget har behov for renovering, og det kan også være aktuelt med riving og gjenoppføring. Det foreligger per i dag ikke avklarte planer for tiltakets omfang eller utforming, og endringer kan derfor forekomme.

Andre offentlige planer

Fagerborg/Bislett er et område under utvikling og det understrekes at endringer av området vil skje. Selger eier også andre eiendommer i området, og utelukker ikke fremtidig utvikling av disse. Det foreligger per nå ikke konkrete planer om slik utvikling. Byggearbeider, som blant annet bringer med

seg støy, støv, redusert fremkommelighet med mer, må påregnes på naboeiendommer og i nærområdet. Selger har intet ansvar for eventuelle ulemper som følger av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.

Salgsstart

Ved salgsstart gjelder et eget regelsett beskrevet i dokumentet «budregler salgsstart». Dokumentet er under salgsstarten tilgjengelig for nedlasting via www.nora-bolig.no eller kan fås ved henvendelse til megler. Ved inngivelse av bud ved salgsstart bekrefter budgiver at «budregler salgsstart» er lest og akseptert i sin helhet. Ved inngivelse av bud på andre leilighetsalternativer, dersom man ikke får tilslaget på alternativ 1, vil dette foregå etter direkte kontakt med megler der budgiver så bekrefter nytt bindende bud pr SMS via meglers elektroniske system.

Videresalg/endring av eierskap

Ved videresalg av kjøpekontrakten skal Kjøper betale kr 50 000,- til Selger for merarbeidet. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at ny kjøper opprettholder delinnbetalinger, overtar bestilte endringer og at selgers standard transportkontrakt benyttes. Det anbefales at prosjektets megler benyttes for videresalg av kontrakt. Selger kan stille visse andre betingelser for gjennomføring av transport. Transportkontrakt må være Selger i hende senest to måneder før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten. Ved videresalg/direkte overskjøting for profesjonelle, vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen (én) måned før varslet overtagelse.

Alle som skal stå som eiere iht kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Endring av eierskap fra kjøpers side etter budaksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved hjemmelsendring til nærstående vil det påløpe et honorar på kr. 10 000,- inkl. mva. til megler som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte registrert samboer eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om regelendringer frem mot overtagelsen som gjør at endringer som nevnt ikke kan gjennomføres.

Ved enhver endring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag. Kjøper har ikke anledning til å motsette seg overskjøting av Boligen til seg, dersom endring/transport ikke er godkjent av selger.

Overtakelse

Leilighetene forventes å kunne ferdigstilles fra 2. kvartal 2028 uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Ca. 10 uker før ferdigstilling vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt (overtakelse).

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Forutsatt at det foreligger brukstillatelse vil gjenstående utomhusarbeider og arbeid med næringsseksjonene og fellesarealer ikke være til hinder for at overtakelse gjennomføres.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Rammetillatelse og Ferdigattest / brukstillatelse

Rammetillatelse datert 26.06.2023.

Det er gitt totalt 5 dispensasjoner fra reguleringsplanen og kommuneplanen i rammetillatelsen for NORA Bolig. Rammetillatelsen er vedlagt kjøpekontrakten. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det per dato for overtagelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først vil foreligge lang tid etter overtagelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtagelse av den enkelte boligseksjon.

Under henvisning til at selger av den aktuelle boligseksjon er et selskap 100 % eiet av KLP, vurderer megler risikoen for manglende ferdigstilling av de gjenstående arbeidene samt risikoen for at ferdigattest ikke blir gitt, som liten.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest eller konsekvensene av at ferdigattest ikke foreligger pr. overtagelse.

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

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16.juni 2017, nr. 65. Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig hvor man bl.a. har stemmerett etter eierbrøk. Næringsarealene vil hovedsakelig ligge i 1. etasje-/underetasje/gateplan og kjeller mot Sporveisgaten og Pilestredet, samt et lokale i 2. etasje på hjørnet Pilestredet/Sporveisgata.

Deler av fellesarealet vil være forbeholdt til eksklusiv bruk, drift og vedlikehold for henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter og/eller ved tinglysing.

Det vil i vedtektene og/eller ved tinglysing bli fastsatt at eierne av boligseksjonene ikke kan motsette seg reseksjonering og ombygging av næringsseksjonene.

Eierseksjonsloven kan i sin helhet, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre fortrinnsvis med representanter fra både bolig- og næringsseksjoner, som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører/teknisk drifter, med varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå driftsavtaler med varighet inntil 3 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Selger forbeholder seg retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor tomteområdet slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere boligareal, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles, en storhandel fører til endring av boligmixen e.l.). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtagelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet, og dekker blant annet kommunale avgifter. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge fra 25 til 56 per kvm BRA pr måned avhengig av størrelse – se prislister. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg. Det er inngått kollektiv avtale for bredbånd fra GlobalConnect "Full fart" 1000/1000 Mbps til kr. 199 pr. Mnd. Kjøper bestiller selv TV pakke etter ønsker og behov fra et utvalg leverandører som faktureres direkte til hver seksjonseier. Boligenes renovasjonsløsning ligger mot allment tilgjengelig gatetun, og boligseksjonene skal bære en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av arealene som del av sine felleskostnader.

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne plikt og rett til å være medlem av vellet og en slik plikt kan bli tinglyst på eiendommen. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser og eventuelt drift av sambruksarealer. Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

Betalingsbetingelser

1) Det forutsettes at forskudd iht. leilighetstype innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt samt at garantien er stilt etter buofl. § 12. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital.

Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. §47.

Følgende forskuddsbeløp er gjeldende for de ulike leilighetstypene;

2- roms NOK 100.000

3- roms NOK 200.000

4- roms NOK 300.000

2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.

3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.

4) Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, vil selger kreve 20% innbetaling ved kontraktsignatur.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 986,- pr. kvm. BRA-i. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 545,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 545,- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av garasje plass tilkommer dokumentavgift på 2,5% av andel tomteverdi. Erfaringsmessig utgjør dette inntil 10 000,-. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene. Estimert felleskostnad pr p-plass er kr. 300,- pr mnd (+ tillegg for el-ladepunkt). Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

Kommunal eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Oslo kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette.

Arealer / definisjoner

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under:

BRA-i

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA-b

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA

Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Kontraktstegning for den enkelte leilighet kan lastes ned via prosjektets boligvelger eller tilsendes ved henvendelse til megler.

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal. Marginale avvik på intern romfordeling og på garasjeplassenes bredde/lengde kan også forekomme uten at partene har krav mot hverandre.

Bustadoppføringslova/garantier

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

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, vil selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Forbehold

Forbehold om realisering av prosjektet og kansellering av inngått kjøpekontrakt, som følge av manglende offentlige tillatelser eller nødvendig avklaring med entreprenør, er frafalt og prosjektet er igangsatt.

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Alle angivelser av produkt/modellnavn skal oppfattes som veiledende og kan erstattes av andre tilsvarende produkter/modeller.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av prosjektet ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall seksjoner og antall eierseksjonssameier som vil bli etablert i prosjektet eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere leiligheter, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Selger forbeholder seg retten til å selge deler av prosjektet/enkelte oppganger i prosjektet separat. Blir et slikt salg gjennomført kan det bli eget/egne sameie/r med mulige sambruksarealer mellom sameiene. Dersom et slikt salg gjennomføres vil deler av det som er rammesøkt kunne endre karakter.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering

For kjøpere med rett til parkeringsplass/er vil kjøpesummen for p-plass bero på meglerskonto inntil kjelleren er ferdig organisert og kjøper har fått rettsvern for sin rett til parkeringsplass/er.

Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler..

Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av prosjektet og det tas forbehold om endringer i dokumentene opplistet under. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter.

Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer i salgsoppgaven med vedlegg, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearrondringen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen/plasseringen av sportsboder og eventuelle parkeringsplasser.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, garderobeskap, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D og VR-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasade- og snitt tegninger
- Foreløpig kjellerplan
- Reguleringsplan
- Foreløpige sameievedtekter
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrift og tinglyste heftelser
- Rammetillatelse, med tillatelse til endring
- Adressevedtak med kart

Kjøp av parkeringsplass/er skjer mer bakgrunn i en egen avtale. Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet: www.nora-bolig.no, eller fås tilsendt fra megler.

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori B, dagens nivå.

Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier).

Formuesverdi for skatteåret 2024 var for primærbolig 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

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

Se www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven, som blant annet pålegger eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim.

Eiendomsmegler

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

Eiendomsmeglers vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til 0,6% + mva av kjøpesum. Tilretteleggingshonorar for salgstrinn 1 kr. 200.000.- og påfølgende salgstrinn kr. 50.000.-

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Karoline Michalsen, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana Gasi.

Oslo, 03.03.2026