

Marstrandgata 11A-C302

| OSLO

Kr 10 200 000,-



— Velkommen til

Marstrand- gata 11A-C302

Marstrandgata 11A-C302

| OSLO

En meget lekker 4-roms andelsleilighet med balkong. Leiligheten ligger i et svært populært og sentralt område mellom Grünerløkka og Carl Berner. Herfra er det kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt nærhet til Grünerløkka med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

- Lekker 4-roms
- Estimert ferdigstillelse i Q4 2026
- Vannbåren gulvvarme
- Godt isolert og balansert ventilasjon
- Kjellerbod på ca. 5 m²
- Felles takterrasse
- Ingen forkjøpsrett
- Bustadgaranti
- Beliggenhet i et populært område med gangavstand til alt

Prisantydning: 10 200 000

P-rom/BRA: 80.2/85.2 m²

Etasje: 3

Felleskostnader pr. mnd: 4 142,-

Antall rom: 4

Eierform: Andel

Oppdragsnummer: 3-0018/26

Byggeår: 2026





Denne boligen presenteres av



Anne Heidi Rødal

Ansvarlig megler:

E-post: anne@roislandco.no

Telefon: 48134527

Avdeling boligsalg

Orgnr: 994194410

Telefon: 21 04 32 32

Dronning Eufemias gate 16

0191 Oslo











Marstrandgata 11A-C302

– Alt du trenger å vite

Adresse

Marstrandgata 11A-C302, 0566 OSLO

Matrikkel

Gnr. 227, bnr. 318

Eier

Selger: Bunde Eiendom AS

Områdebeskrivelse

Grünerløkka er en kreativ og livlig bydel i Oslo, som ligger rett ved Akerselva og den populære Mølleparken. Bydelen er kjent for sin brede variasjon av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud, som gjør den til en populær og attraktiv bydel for mange. Grünerløkka er også et historisk område, med mange gamle fabrikker og industribygg som har blitt omgjort til leiligheter og kontorbygg. Dette gir bydelen en unik blanding av gammelt og nytt, og en særegen atmosfære som mange setter pris på.

Bydelen har også en rekke grønne områder, som Mølleparken, Birkelunden og Olaf Ryes plass, som gir deg muligheten til å nyte naturen og slappe av i grønne omgivelser. Grünerløkka har også flere populære utesteder og nattklubber, slik at du kan nyte en kveld ute med venner og familie. Grünerløkka er en levende og attraktiv bydel som passer perfekt for deg som er urban, sosial og kreativ. Her dukker det opp nye butikker, restauranter, kafeer, kulturtilbud og grønne lunger, så fort du passerer neste gatehjørne.

Tomt

Alle leilighetene vil ha tilgang til felles takterrasse

Areal og innhold

Totalt bruksareal BRA: 85,2 kvm

BRA-i: 80,2 kvm

BRA-e: 5 kvm

Åpent areal: (Terrasse, Balkong) kvm

TBA: 6,5 kvm

Arealbeskrivelse:

Arealet er beregnet ut fra Norsk standard NS 3940:2023. BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg,

men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal. 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.

Plantegninger

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

Kjellerbod:

Alle leiligheter får egen sportsbod. Bodene vil være lokalisert i egne bodareal i kjelleretasje. Bodene fordeles av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på 5 m² for leiligheter over 50 m². Sportsbod utføres som nettingbod, med dør med feste for hengelås. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f. eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Det anmerkes at man ikke skal benytte seg av lagring nærmere sprinkelhode enn 50 cm, sprinkelrørene skal heller ikke benyttes til oppbevaring eller til oppheng. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Sykkelparkering:

Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget. Utbygger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av kjelleren.

Ferdigattest

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

Oppvarming

Primær oppvarming i leilighetene er vannbåren

gulvvarme.

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Eiendommens utgifter

Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for borettslaget fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av borettslaget på ekstraordinær generalforsamling forut for overtakelse.

Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader (som omtalt ovenfor) og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett og finansieringsplan for borettslaget inntatt som vedlegg. Størrelsen på de faktiske utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester borettslaget rekvirerer. Borettslaget vil i stor grad dele fellesutgifter med sameiet Marstrandgata 11C.

Fordeling:

Driftskostnad: kr. 2 298

TV/Bredbånd: kr. 400

Akonto varme: kr. 1 444

Estimert til kr. 4 142 per måned.

Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Skattesatsen er: 2,35 promille for boliger og fritidsboliger. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

Oslo Kommune har eiendomsskatt. Marstrandgata Borettslag vil faktureres for eiendomsskatt som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid selv ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel.

Dette kommer i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene

vil dekkes som felleskostnader etter borettslagets fordelingsnøkkel.

Formuesverdi

Boligen er nyoppført og det foreligger derfor ikke formuesverdi p.t.

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

Informasjon om borettslaget

Borettslagets navn er Marstrandgata 9 & 11

Borettslag, org.nr. 934145445.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/ forretning eller privat tjeneste mm. (S-5123, 9.6.21), se reguleringskart og bestemmelser. Omkringliggende eiendommer er regulert til bolig. Sør/vest for eiendommen ligger Blackbox. Denne eiendommen er i dag regulert til forretning/kontor, men eiendommen blir trolig søkt omregulert i nær fremtid. Det er gitt Tillatelse til tiltak – Marstrandgata 8 Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ombygging, utbedring og utvidelse av Black Box Teater mottatt 09.04.2025. . Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldene reguleringsbestemmelser. Se også vedlagt reguleringskart.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/227/318:

23.12.2025 - Dokumentnr: 1568321 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 1 200

Gjelder fra dato: 15/12-2025

Tomteverdi: NOK 200 000 000

Bestemmelse om festetid

19.11.1875 - Dokumentnr: 927234 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:318 Snr:4 m.fl.

19.11.1875 - Dokumentnr: 927247 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:492

02.01.1876 - Dokumentnr: 925054 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:388

24.07.1876 - Dokumentnr: 925052 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:318 Snr:5 m.fl.

26.06.1919 - Dokumentnr: 912751 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. et skur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:388

05.11.1935 - Dokumentnr: 990895 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:318 Snr:3 m.fl.

16.01.1950 - Dokumentnr: 400640 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. skur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:388

05.03.1959 - Dokumentnr: 503682 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:318 Snr:4 m.fl.

18.10.1961 - Dokumentnr: 515676 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:388

06.11.1970 - Dokumentnr: 517795 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:318 Snr:1 m.fl.

10.12.1970 - Dokumentnr: 519773 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:492

27.03.2023 - Dokumentnr: 323345 - Registerenheten
kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver

Rettighetshaver: Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr: 994 194 410
Elektronisk innsendt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2023/578684-1/200
Veket for: Registerenheten kan ikke disponeres over
uten samtykke fra rettighetshaver 2023/578684-2/
200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2021/559731-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2023/323345-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/1350620-1/200

05.06.2023 - Dokumentnr: 578684 - Registerenheten
kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Dnb Bank Asa
Org.nr: 984 851 006
Elektronisk innsendt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2021/559731-1/200

23.12.2025 - Dokumentnr: 1568321 - Festekontrakt -
vilkår
Årlig festeavgift: NOK 1 200
Gjelder fra dato: 15/12-2025
Tomteverdi: NOK 200 000 000
Bestemmelse om festetid

05.11.1875 - Dokumentnr: 900252 - Opprettelse av
matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

21.11.1988 - Dokumentnr: 80597 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1

Formål: Næring
Sameiebrøk: 699/2970

Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 513/2970

Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 629/2970

Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 629/2970

Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 500/2970

Formål: Næring
Sameiebrøk: 500/2970

Formål: Næring
Sameiebrøk: 500/2970

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36253 - Opphevelse av seksjonering

Oppheving av:

Seksjon:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 699/2970

Seksjon:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 513/2970

Seksjon:

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 629/2970

Seksjon:

Snr: 4

Formål: Næring

Sameiebrøk: 629/2970

Seksjon:

Snr: 5

Formål: Næring

Sameiebrøk: 500/2970

07.08.2023 - Dokumentnr: 838308 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:227 Bnr:388

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:227 Bnr:492

Adgang til Utleie

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

Diverse

Om prosjektet

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

Adresse og matrikelnummer

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

Opprinnelig selger/utbygger

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

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

Borettslag

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

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

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

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi på overdragelsestidspunktet. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien (dersom bygningsmassen selges direkte) eller påløpte byggekostnader (dersom bygningsmassen overdras til borettslaget gjennom aksjesalg og fusjon). Dersom borettslaget overtar tomten gjennom kjøp av aksjer med etterfølgende fusjon, vil borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten imidlertid være lavere enn

markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen. Dersom borettslaget erverver tomten gjennom et ordinært kjøp vil skattemessig inngangsverdi på selve tomten tilsvare markedsverdi på kjøpstidspunktet.

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

Forretningsførsel

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

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for borettslaget. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstraordinær generalforsamling. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse av andelene for å velge styre. Regler for styring og drift av borettslaget følger for øvrig av borettslagsloven. Det tas sikte på at borettslaget og sameiet Marstrandgata 11C i størst mulig grad deler vedtekter.

Fellesgjeld

Boligene selges uten fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Forbehold

Utbyggers forbehold kansellering er frafalt og byggestart vedtatt.

Utbygger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom Utbygger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten.

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

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

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

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

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Sentrale lover

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

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

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. 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.

Omkostninger ved kjøp

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- 1: Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi: Kr. 72 322,-
- 2: Tinglysningsgebyr hjemmelsdokument: Kr. 545,-
- 3: Tinglysningsgebyr pantedokument: Kr. 545,-
- 4: Andelskapital: Kr. 5 000,-

Totale omkostninger: Kr. 78 412,-

Betalingsbetingelser

Innbetaling av kjøpesum og omkostninger betales i sin helhet til overtagelse

T

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvitvaskingsloven pålegger også eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmeglere eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmeglere å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

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

Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene som nevnt over.

Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante

forbehold.

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

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henviser til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

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

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:
Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptrer som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter involvert i budrunden kan ta stilling til forhold av faktisk og rettslig art som er viktige i forbindelse med avtalen. Megler har begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er næringsdrivende eller ikke, og budgiverens skriftlige opplysning om han er forbrukerkjøper eller ikke, må legges til grunn.

Vedlegg salgsoppgave

Vedlegg

Reguleringskart

Leveransebeskrivelse

Rammetilatelse

Salgsoppgave fra utbygger

Budsjett
vedtekter

Salgsoppgavedato

10.02.2026

Salgsoppgave – Marstrandgata

Adresse og matrikkelnummer

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

Eier/selger

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

Hjemmelshaver

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

Tomt og grunnareal

Eiendommen er ca. på 2210 kvm.

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

Bebyggelse

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

Kjellerbod og sykkelparkering

Det medfølger én sportsbod pr. boligenhet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod iht. gjeldende krav.

Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser.

Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av kjelleren.

Tinglyste heftelser

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

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

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

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

Utinglyste heftelser

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

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

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

Byggemåte

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

Reguleringsplan og –bestemmelser

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

Rammetillatelse

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

Videresalg/endring av eierskap

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

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

Overtakelse

Selger startet fysisk rivearbeid i september 2023. Estimert overtagelse er 4. kvartal 2026. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtagelse.

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

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

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

Avbestilling

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

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

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

Borettslag

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

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

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

Et annet alternativ er at borettslaget kjøper tomten direkte.

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

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

Forretningsførsel

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

Vedtekter

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

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

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

Fellesgjeld

Boligene selges uten fellesgjeld.

Fellesutgifter

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

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

Betaling

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

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

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

Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger.

Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

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

Tilvalg

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

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

Omkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

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

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

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

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

Kommunal eiendomsskatt

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

Arealer definisjoner

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

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

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

Plantegninger

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

Arealer utomhus

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

Bustadoppføringslova/garantier

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

Forbehold

Selgers forbehold kansellering er frafalt og byggestart vedtatt.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten.

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

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

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

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

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

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

Krigshandlinger

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

Energiattest

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

Formuesverdi

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

Avtalemessige forhold

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

Adgang til utleie

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

Hvitvasking

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

Eiendomsmegler

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

Eiendomsmeglers vederlag:

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

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

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

Oslo, 17.12.2024

Marstrandgata 11

C0302

4-Roms

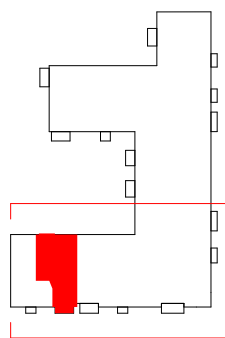
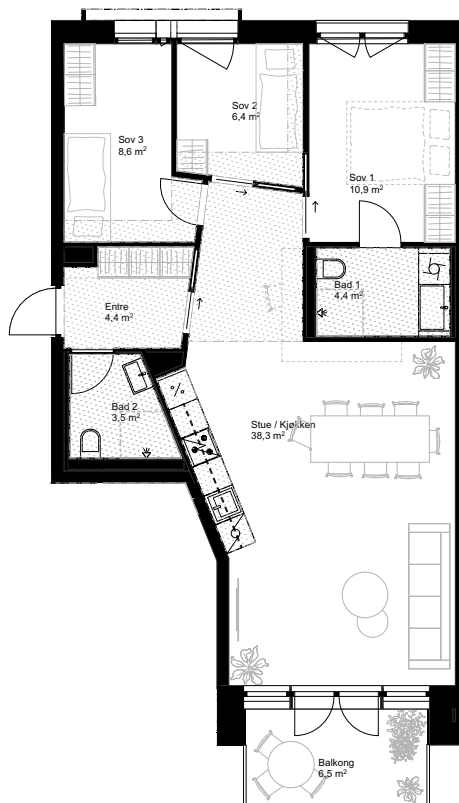
3. Etasje

BRA: 85,1m²

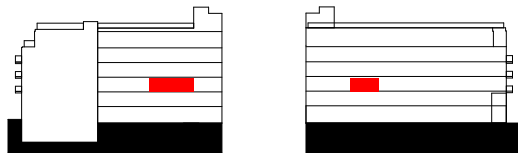
BRA-i: 80,1m²

BRA-e: 5m²

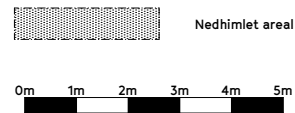
Uteplass: 6,5m²



Plan



Oppriss



Kontraktstegning gjelder foran tegninger i prospekt.
Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes. I tillegg kan tekniske føringer og installasjoner medføre utføringer, innkassinger og nedføringer som ikke er vist på tegningen.

Arealene i prislisen er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom).
Arealene er beregnet ut ifra Norsk Standard 3940:2012.
BRA angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger og inkluderer sjakter.
P-rom = BRA fratrukket innvendig bod, inklusiv bodvegger.
P-rom = areal alle primærrom inklusive vegger og sjakter.

De oppgitte romarealene på tegningene er å betrakte som cirka-arealer. Sjakter er ikke medregnet i romarealene. Kjøper må akseptere mindre justeringer i arealet, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mm.

Kjøkken er veiledende. Endelig løsning fremgår av egen leverandørtegning. Hvitvarer er vist som illustrasjon. Faktisk leveranseomfang av hvitvarer fremgår i øvrig salgsunderlag.
Vinduer er i hovedsak tenkt innadslående, men dette vil avklares i senere prosjekteringsfase.
Omfang og plassering av eventuelle konvektorpaneloner vil avklares senere i detaljprosjekteringsfase. Kjøper vil orienteres om endelig løsning i følge med tilvalgsprosess.
Møbleringsforslag inngår ikke i leveransen og er kun vist på plantegning som et eksempel på mulig møblering. Møblering kan være vist i konflikt med tilgjengelighet i leiligheter med tilgjengelig utforming.

Byggherre: Bonum AS
Parkveien 37
0258 OSLO

Prosjektselskap: Marstrandgata 9-11 AS
Parkveien 37
0258 OSLO

Entreprenør: Bunde Bygg AS
Karoline Kristiansensvei 2
0661 Oslo

Arkitekt: Vignsnes+Kosberg++Arkitekter AS
Henrik Ibsens Gate 100
0255 Oslo

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING	DØRER	VVS	ELEKTRO	VENTILASJON	ANNET
Entre/gang	Barlinek eikeparkett 14mm. Oak Cappuccino Grande eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun soft comfort NCS: 504-Y24R Glausgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun gentle whisper NCS: 1903-Y32R Glausgrad 07	Innredning: HTH Overskap: Focus lakkert "beige" NCS S2005-Y20R Høyskap og U/skap (også øy): Focus lakkert "Mossegrønn" NCS: S5005-G50Y Benkeplate: Laminat "Sandsten" 652 eller tilsvarende	Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort	Vask: Intra Type: Linea 5040 Utførelse: stål Armatur: Tapwell Type: RT2 984 Utførelse krom	Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende. Downlights i himling	Ventilasjonsaggregat plasseres over himling i gang.	Ytterdør Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort
Listverk/annet	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder	Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører	Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				
Kjøkken	Barlinek eikeparkett 14mm. Oak Cappuccino Grande eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun frostrøyk NCS: 1002-Y24R Glausgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun gentle whisper NCS: 1903-Y32R Glausgrad 07	Innredning: HTH Overskap: Focus lakkert "beige" NCS S2005-Y20R Høyskap og U/skap (også øy): Focus lakkert "Mossegrønn" NCS: S5005-G50Y Benkeplate: Laminat "Sandsten" 652 eller tilsvarende	Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort	Vask: Intra Type: Linea 5040 Utførelse: stål Armatur: Tapwell Type: RT2 984 Utførelse krom	Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende. LED belysning under overskap	Avtrekksventil	Integrerte hvitevarer inkludert: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap kjøp/frys.
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder	Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører	Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				
Stue	Barlinek eikeparkett 14mm. Oak Cappuccino Grande eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun thoughtful NCS: 3408-Y54R Glausgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun gentle whisper NCS: 1903-Y32R Glausgrad 07	Innredning: HTH Overskap: Focus lakkert "beige" NCS S2005-Y20R Høyskap og U/skap (også øy): Focus lakkert "Mossegrønn" NCS: S5005-G50Y Benkeplate: Laminat "Sandsten" 652 eller tilsvarende	Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort	Vask: Intra Type: Linea 5040 Utførelse: stål Armatur: Tapwell Type: RT2 984 Utførelse krom	Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende.	Tilluftsventil	
Listverk/annet	Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder	Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører	Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører				

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING	DØRER	VVS	ELEKTRO	VENTILASJON	ANNET
Sov 1/masster	Barlinek eikeparkett 14mm. Oak Cappuccino Grande eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun iron blue NCS: S6005-B20G Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun present NCS: 3304-Y32R Glansgrad 07		Innerrører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende.	Tiluftsventil	
Litverk/annet	Fodlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduislister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerlter med spikerhull rundt slagdører				
Sov 2	Barlinek eikeparkett 14mm. Oak Cappuccino Grande eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun soft comfort NCS: 5504-Y24R Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun present NCS: 3304-Y32R Glansgrad 07		Innerrører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende.	Tiluftsventil	
Litverk/annet	Fodlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduislister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerlter med spikerhull rundt slagdører				
Sov 3	Barlinek eikeparkett 14mm. Oak Cappuccino Grande eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun antique brass NCS: S3020-Y60R Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun present NCS: 3304-Y32R Glansgrad 07		Innerrører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende.	Tiluftsventil	
Litverk/annet	Fodlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduislister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gerlter med spikerhull rundt slagdører				

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING	DØRER	VVS	ELEKTRO	VENTILASJON	ANNET
Bad	Gulvfliser: Marazzi Factor Grigio 600x600, MAQ9. Dusjone: Marazzi Factor Grigio 300x300 Mosaic, M4S; Eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme - termostatsstyrt	Veggfliser: CC-TONO blue 7,2 x 29,5cm eller tilsvarende Øvrig malte flater: Farge: Blå NCS: S5502-B	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun hvit	Speil: Kame Round Mirror with ambient lighting eller tilsvarende Dusjvegger: Mats dusjdør 90cm.	Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørtrider New York Utførelse: matt sort	Toalett: Vegghengt WC med høy siserne. Toalett: Vegghengt WC Grohe Euro Ceramic med Euro Porseien WC sete og Skate Cosmopolitan Alpinhvit befestingsplate eller tilsvarende Vask: Møbelsett: RB Serena Basin cabinet with washbasin 61 cm, 2 drawers, glossy white. Viega 40mm tøvannlås hvit plast. Blandingsbatteri til håndvask Tapwell Tap 071 Chrome. Push ventil med pop-up ventil. Eller tilsvarende Dusjarm: Tapwell TVM7200 Utførelse: krom	Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende. LED belysning rundt speil. Downlights i himling	Avtrekkssventil	
Låstverk/annet	Fug: Tilmærmet lik flis	Fug: Tilmærmet lik flis		Sluk: Classicline Unidrain eller tilsvarende					
WC	Gulvfliser: Marazzi Factor Grigio 600x600, MAQ9 eller tilsvarende	Malte våtromsplater: Farge: Jotun løvsal NCS: S2005-G60Y	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun hvit	Speil: Enkelt speil over vask		Toalett: Vegghengt WC Grohe Euro Ceramic med Euro Porseien WC sete og Skate Cosmopolitan Alpinhvit befestingsplate eller tilsvarende Vask: Tilsvarende bad uten skuffer Armatur: Tapwell RT2 071 Utførelse: krom	Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende.	Avtrekkssventil	
Låstverk/annet	Fug: Tilmærmet lik flis								
Bod / Walk-in closet	Harmoni eikeparkett 13mm Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatsstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun present NCS: S304-Y32R Giansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun soft comfort, NCS: 5504-Y24R, Giansgrad 07						
Låstverk/annet	Fodlar tilsvarende parkett. Opsjon: hvitmalt list, eller malt i farge som vegg.	Løsning uten vindustister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Låstefritt tak. Synlig v-flug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder						
Balkong	Tremmegulv cu-imp furu						Lampe på fasade type SG spike eller tilsvarende		

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING	DØRER	W/S	ELEKTRO	VENTILASJON	ANNET
Entre/gang	Barlinek eikeparkett 14mm. Oak Cappuccino Grande eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun northern mystic NCS: 6508-G39Y Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun pale linden NCS: S2005-G70Y Glansgrad 07	Innredning: HTH Overskap: Focus lakkert "hvit" front NCS S0500-N Høyskap og U/skap (også øy): Nordic Atmosphere "mørk eik" Benkeplate: Caesar stone "Bianco Drift" eller tilsvarende	Innertører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7021 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende. Downlights i himling	Ventilasjonsaggregat plasseres over himling i gang.	Ytterdør Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort
Litverk/annet	Fodlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gertlker med spikerhull rundt slagdører				
Kjøkken	Barlinek eikeparkett 14mm. Oak Cappuccino Grande eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun pale linden NCS: S2005-G70Y Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun pale linden NCS: S2005-G70Y Glansgrad 07		Innertører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7021 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort	Vask: Franke Type: MRG 210-52 Utførelse: Onyx Armatyr: Tapwell Type: RT2 084 Utførelse: Matt sort	Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende. LED belysning under overskap		Integrerte hvitevarer inkludert: Stekeovn, kjøkkenventilator med kokefopp, oppvaskmaskin og kjøleskap kjøll/frys.
Litverk/annet	Fodlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gertlker med spikerhull rundt slagdører				
Stue	Barlinek eikeparkett 14mm. Oak Cappuccino Grande eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun hvit poesi NCS: 1102-G60Y Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun pale linden NCS: S2005-G70Y Glansgrad 07		Innertører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7021 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende.	Tiluftsventil	
Litverk/annet	Fodlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / gertlker med spikerhull rundt slagdører				

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING	DØRER	WVS	ELEKTRO	VENTILASJON	ANNET
Sov 1/master	Barlinek eikeparkett 14mm. Oak Cappuccino Grande eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun green leaf NCS: S500-G70Y Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun elegant NCS: S7502-Y Glansgrad 07		Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7021 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende.	Tilluftsventil	
Låstverk/annet	Fodlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / grønikter med spikerhull rundt slagdører				
Sov 2	Barlinek eikeparkett 14mm. Oak Cappuccino Grande eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun humble yellow NCS: 2008-Y5R Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun curious mind NCS: 3309-Y10R Glansgrad 07		Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7021 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende.	Tilluftsventil	
Låstverk/annet	Fodlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / grønikter med spikerhull rundt slagdører				
Sov 3	Barlinek eikeparkett 14mm. Oak Cappuccino Grande eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun dunkel NCS: 4203-G83Y Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun elegant NCS: S7502-Y Glansgrad 07		Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7021 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort		Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende.	Tilluftsventil	
Låstverk/annet	Fodlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull	Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.	Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder		Listefritt rundt skyvedører / grønikter med spikerhull rundt slagdører				

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING	DØRER	WVS	ELEKTRO	VENTILASJON	ANNET
Bad	Gulvliser: Marazzi Factor Grigio 600x600, M409 eller tilsvarende. Marazzi Factor Grigio 300x300 Mosaic, M435. Eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme - termostatsstyrt	Veggliser: CC TONO blue 7,2 x 29,5cm eller tilsvarende Øvrig malte flater: Farge: Blå NCS: S5502-B	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun hvit	Speil: Kame Round Mirror with ambient lighting eller tilsvarende Dusjvegger: Mats dusjdør 90cm.	Innertører: Swedoor Type: Stable Advance line Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York Utførelse: matt sort	Toalett: Vegghengt WC Grohe Euro Ceramic med Euro Porselen WC sete og Skate Cosmopolitan Alpinhvit betjeningsplate eller tilsvarende Vask: Møbelsett: RB Serena Basin cabinet with washbasin 61 cm, 2 drawers, glossy white. Vlegg 40mm rørvaanlås hvit plast. Blandingspaterni til håndvask Tapwell Tap 071 Chrome. Push ventil med pop-up ventil. Eller tilsvarende Dusjarm: Tapwell TVM7200 Utførelse: krom	Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende. LED belysning rundt speil. Downlights i himling	Avtrekksventil	
Litverk/annet	Fug: Tlhaarmet lik flis	Fug: Tlhaarmet lik flis		Sluk: Classicline Unidrain eller tilsvarende		Toalett: Vegghengt WC Grohe Euro Ceramic med Euro Porselen WC sete og Skate Cosmopolitan Alpinhvit betjeningsplate eller tilsvarende Vask: Tilsvarende bad uten skuffer Armatur: Tapwell RT2 071 Utførelse: krom	Stikkontakter iht NEK400 Type: Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende.	Avtrekksventil	
WC	Gulvliser: Marazzi Factor Grigio 600x600, M409, Marazzi eller tilsvarende	Malte våtromsplater: Farge: Jotun løvsal NCS: S2005-G60Y	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun hvit	Speil: Enkelt speil over vask					
Litverk/annet	Fug: Tlhaarmet lik flis								
Bod / Walk-in closet	Harmoni eikeparkett 13mm Scandinavia eik grey eller tilsvarende. Vannbåren gulvvarme - termostatsstyrt	Sparklet og malte gipsplater/betong Farge: Jotun green harmony NCS: S4010-G70Y. Glansgrad 07	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Farge: Jotun dunkel NCS: 4203-G83Y Glansgrad 07						
Litverk/annet	Fodlist tilsvarende parkett Oppfyllt hvittmalt list, eller malt i farge som vegg.	Løsning uten vinduisliser skal leveres. Sparkles og males inn i sange.	Listesnitt tak. Spalte v-fug i betonghimling. Spalte og sprinkler/sprinklerhoder						
Balkong	Tremmegulv cu-imp furu						Lampe på fasade type SG spike eller tilsvarende		

Leveransebeskrivelse - Marstrandgata 11

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

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

BÆRESYSTEMER

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

FASADER

Fasader består i hovedsak av teglstein og trekledning.

YTTERTAK

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

UTOMHUS

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

BALKONGER OG TERRASSER

Balkonger utføres i betongkonstruksjoner. Balkongene har tremmegulv av trykkimpregnert trevirke. Rekkverkene på balkongene er av aluminium.

Private takterrasser på plan 6 leveres med tremmegulv i trykkimpregnert trevirke og rekkverk i aluminium.

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

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

TRAPPER

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

Tv og bredbånd

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

Ringeklokke/porttelefon

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

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

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

SPORTSBOD

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

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

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

VARMEANLEGG/OPPVARMING

Primær oppvarming i leilighetene er vannbåren gulvvarme.

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

VENTILASJON

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

SOLAVSKJERMING

Det leveres solskjerming i henhold til forskriftskrav.

ELKRAFT - FORDELING

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

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

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

Belysning

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

FELLES BELYSNING

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

HEIS

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

RENOVASJON

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

POSTKASSER

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

BRANN

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

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

HIMLINGER

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

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

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

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

Gulv

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

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

Kjøkken

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

Innvendig bod

Det leveres innvendig bod der det er vist på tegning.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap.

DØRER

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

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

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

INNVENDIG TAKHØYDE

Innvendig takhøyde er generelt minimum 2,5 meter. Leiligheter med overliggende takterrasser kan få områder med noe lavere takhøyde.

Duplekseilighetene får en generell takhøyde på 3,0 meter i en av etasjene.

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

INNERVEGGER

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

BAD

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

For leveranse på WC og bad, se romskjema.

Datert 30.03.2023

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

VEDTEKTER

for Marstrandgata 9 & 11 borettslag org. nr.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Budsjettforslag

Marstandgata 9 & 11

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

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

Nøkkeltall Marstandgata 9 & 11

Andel nr	Bolig nr	Antall rom	BRA kvm	P-rom kvm	Etg	Balk/terr kvm	Omkostninger	Driftskostnad	TV / bredband	A konto varme	Sum felleskostn. pr mnd år 1
6	A0201	4	104,2	100,0	2	5,4**	99 922	2 731	400	1 876	5 007
7	A0202	3	58,1	58,1	2		58 612	1 899	400	1 046	3 245
8	A0203	2	40,2	40,2	2		42 572	1 576	400	724	2 700
9	A0204	4	84,9	84,9	2	**	82 632	2 383	400	1 528	4 311
10	A0205	2	47,0	47,0	2		48 672	1 659	400	846	2 945
11	A0206	4	99,3	95,0	2	5,9**	95 532	2 643	400	1 787	4 830
21	A0301	4	104,2	100,0	3	5,4	99 922	2 731	400	1 876	5 007
22	A0302	3	58,0	58,0	3	5,1	58 522	1 897	400	1 044	3 241
23	A0303	2	39,8	39,8	3	3,9	42 222	1 569	400	716	2 685
24	A0304	4	88,0	88,0	3	7,9	85 402	2 439	400	1 584	4 423
25	A0305	2	46,9	46,9	3	2,6	48 582	1 697	400	844	2 941
26	A0306	4	99,3	99,3	3	6,5	95 532	2 643	400	1 787	4 830
37	A0401	4	104,2	100,0	4	5,4	99 922	2 731	400	1 876	5 007
38	A0402	3	57,9	57,9	4	5,1	58 432	1 896	400	1 042	3 338
39	A0403	2	39,7	39,7	4	3,9	42 132	1 567	400	715	2 682
40	A0404	4	87,8	87,8	4	7,9	85 222	2 435	400	1 580	4 413
41	A0405	2	46,7	46,7	4	2,6	48 402	1 693	400	841	2 934
42	A0406	4	99,3	95,0	4	6,5	95 532	2 643	400	1 787	4 830
53	A0501	4	104,2	100,0	5	5,4	99 922	2 731	400	1 876	5 007
54	A0502	3	57,8	57,8	5	5,1	58 342	1 894	400	1 040	3 334
55	A0503	2	39,7	39,7	5	3,9	42 132	1 567	400	715	2 682
56	A0504	4	87,6	87,6	5	7,9	85 052	2 431	400	1 577	4 408
57	A0505	2	46,6	46,6	5	2,6	48 312	1 692	400	839	2 931
58	A0506	4	99,3	95,0	5	6,5	95 532	2 643	400	1 787	4 830
68	A0601	4	116,2	108,7	6	5,4+13,4	110 672	2 948	400	2 092	5 440
69	A0602	4	106,3	98,5	6	59,5	101 802	2 769	400	1 913	5 082
70	A0603	4	114,3	114,3	6	20,0	108 972	2 913	400	2 057	5 376
1	B0101	2	51,2	49,4	1		52 432	1 775	400	922	3 097
2	B0102	3	62,5	62,5	1		62 562	1 979	400	1 125	3 504
3	B0103	3	75,2	74,0	1		73 932	2 208	400	1 354	3 962
15	B0201	2	39,7	39,7	2	3,2	42 132	1 567	400	715	2 682
16	B0202	3	62,4	62,4	2	6,1	73 472	1 977	400	1 123	3 500
17	B0203	3	68,7	67,5	2	6,1	68 112	2 090	400	1 237	3 727
12	B0204	4	112,3	108,3	2	**	107 182	2 877	400	2 021	5 298
13	B0205	3	66,6	66,6	2		66 232	2 053	400	1 199	3 652
14	B0206	4	107,5	104,5	2	5,0	102 882	2 791	400	1 935	5 126
32	B0301	2	39,3	39,3	3	3,1	41 772	1 560	400	707	2 667
33	B0302	3	62,3	62,3	3	6,1	62 282	1 975	400	1 121	3 496
34	B0303	3	68,7	67,5	3	6,1	68 112	2 090	400	1 237	3 727
27	B0304	3	72,0	72,0	3	5,8	71 072	2 150	400	1 296	3 846
28	B0305	2	37,2	37,2	3	3,4	39 892	1 522	400	670	2 592
29	B0306	2	37,2	37,2	3	3,4	39 892	1 522	400	670	2 592
30	B0307	3	58,0	58,0	3	5,1	58 522	1 897	400	1 044	3 241
31	B0308	4	95,6	92,6	3	5,0	92 212	2 576	400	1 721	4 697
48	B0401	2	39,3	39,3	4	3,1	41 872	1 560	400	707	2 667
49	B0402	3	62,0	62,0	4	6,1	62 112	1 970	400	1 116	3 486
50	B0403	3	68,7	67,5	4	6,1	68 112	2 090	400	1 237	3 727
43	B0404	3	71,9	71,9	4	5,8	70 982	2 148	400	1 294	3 842
44	B0405	2	37,2	37,2	4	3,4	39 892	1 522	400	670	2 592
45	B0406	2	37,2	37,2	4	3,4	39 892	1 522	400	670	2 592
46	B0407	3	57,9	57,9	4	5,1	58 432	1 896	400	1 042	3 338
47	B0408	4	95,6	92,6	4	5,0	92 212	2 576	400	1 721	4 697
64	B0501	2	39,3	39,3	5		41 772	1 560	400	707	2 667
65	B0502	3	62,0	62,0	5	6,1	62 112	1 970	400	1 116	3 486
66	B0503	3	68,7	67,5	5	6,1	68 112	2 090	400	1 237	3 727
59	B0504	3	71,7	71,7	5	5,8	70 802	2 145	400	1 291	3 836
60	B0505	2	37,2	37,2	5	3,4	39 892	1 522	400	670	2 592
61	B0506	2	37,2	37,2	5	3,4	39 892	1 522	400	670	2 592
62	B0507	3	57,8	57,8	5	5,1	58 342	1 894	400	1 040	3 334
63	B0508	4	95,6	92,6	5	5,0	92 212	2 576	400	1 721	4 697
71	B0601	6	118,0	115,1	6	5,8 + 51,2	112 282	2 980	400	2 124	5 504
72	B0602	3	96,2	93,3	6	44,6	92 752	2 587	400	1 732	4 719
73	B0603	4	100,7	97,1	6	5 + 41,8	96 782	2 668	400	1 813	4 881
5	C0201	2	46,2	46,2	2		47 952	1 684	400	832	2 916
4	C0202	4	80,2	80,2	2	6,4**	78 412	2 298	400	1 444	4 142
20	C0301	2	46,1	46,1	3	2,6	47 862	1 683	400	830	2 913
19	C0302	4	80,1	80,1	3	6,5	78 332	2 296	400	1 442	4 138
36	C0401	2	45,9	45,9	4	2,6	47 682	1 679	400	826	2 905
35	C0402	4	79,9	79,9	4	6,5	78 152	2 293	400	1 438	4 131
52	C0501	2	45,8	45,8	5	2,6	47 592	1 677	400	824	2 901
51	C0502	4	79,8	79,8	5	6,5	78 062	2 291	400	1 436	4 127
67	C0601	4	101,3	98,9	6	23,9	87 332	2 679	400	1 823	4 903
18	D0201	4	108,9	104,9	2	**	104 132	2 816	400	1 969	5 176

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

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

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

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

Felleskostnader:

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

Betaling:

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

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

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202205720 - 8 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Synne Aker Grimsrud	Dato: 21.09.2022
Adresse:	MARSTRANDGATA 9	Eiendom: 227/318/0/0	
Tiltakshaver:	MARSTRANDGATA 9 & 11 AS	Søker: VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER AS	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Oppføring	

Rammetillatelse - Marstrandgata 9

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

Vi gir dispensasjon fra:

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

Det er merknader til søknaden.

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

Opplysninger om byggesaken

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



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

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tiltakets bruksareal (BRA)	Totalt BRA: 7240,50 m ² Næringsareal: 800 m ²
Grad av utnyttning	7600 m ²
Tiltakets høyde	Mot Marstrandgata Nedre gesims = kote + 53,60 Øvre gesims = kote + 56,99 Mot Stockholmgata: Øvre gesims = kote + 56,99 Bakgårdsbygg: Gesims = kote +53,60
Antall boenheter	73 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	0 parkeringsplasser
Antall sykkelplasser	179 sykkelplasser
Antall HC-plasser	0 HC-plasser
Uteoppholdsareal	MFUA = 773,8 m ² På tak = 680,8 m ²

Plangrunnlaget for eiendommen

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

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

Hensynsoner og temakart

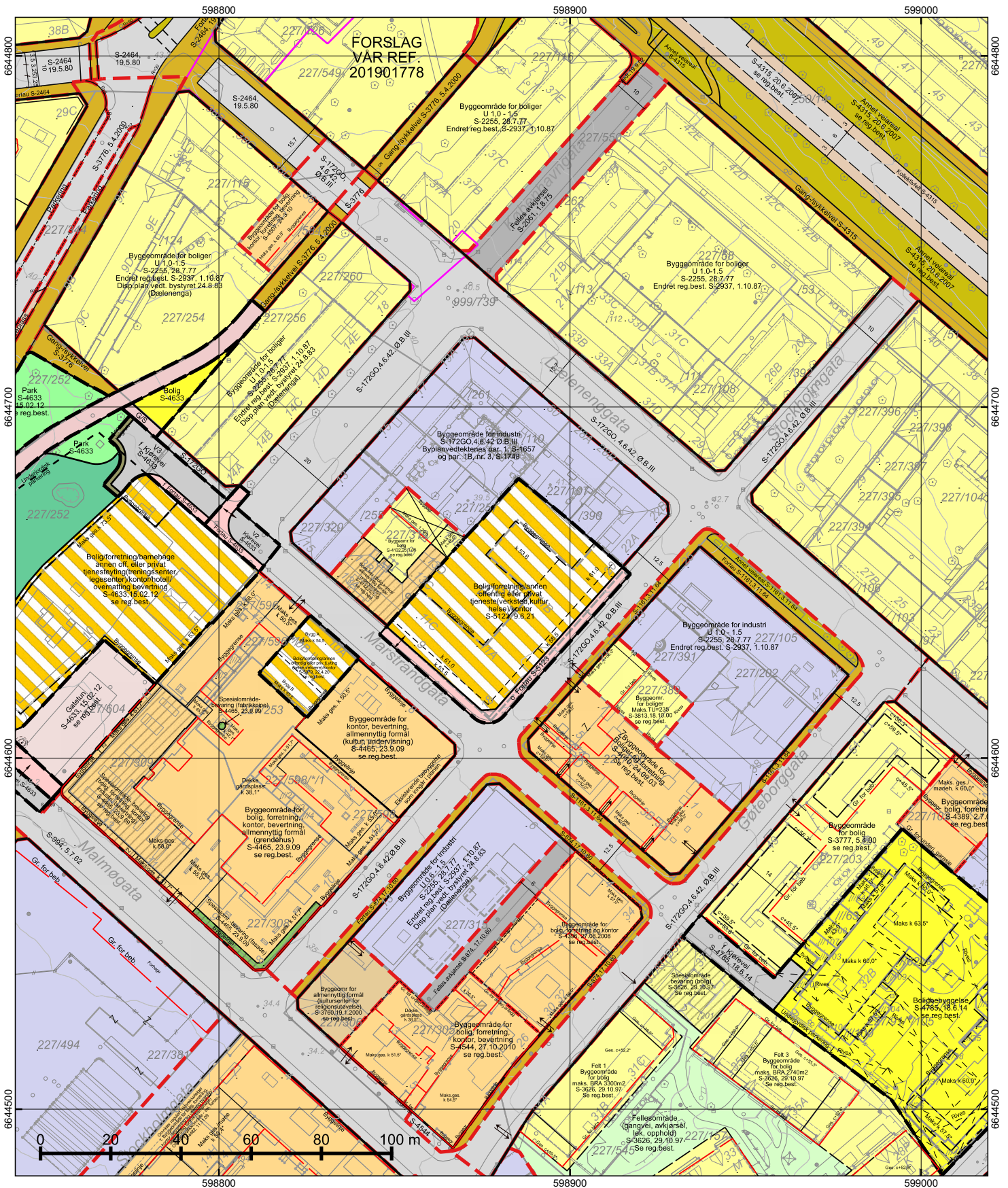
Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen).

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater


Ruter

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









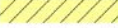


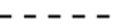






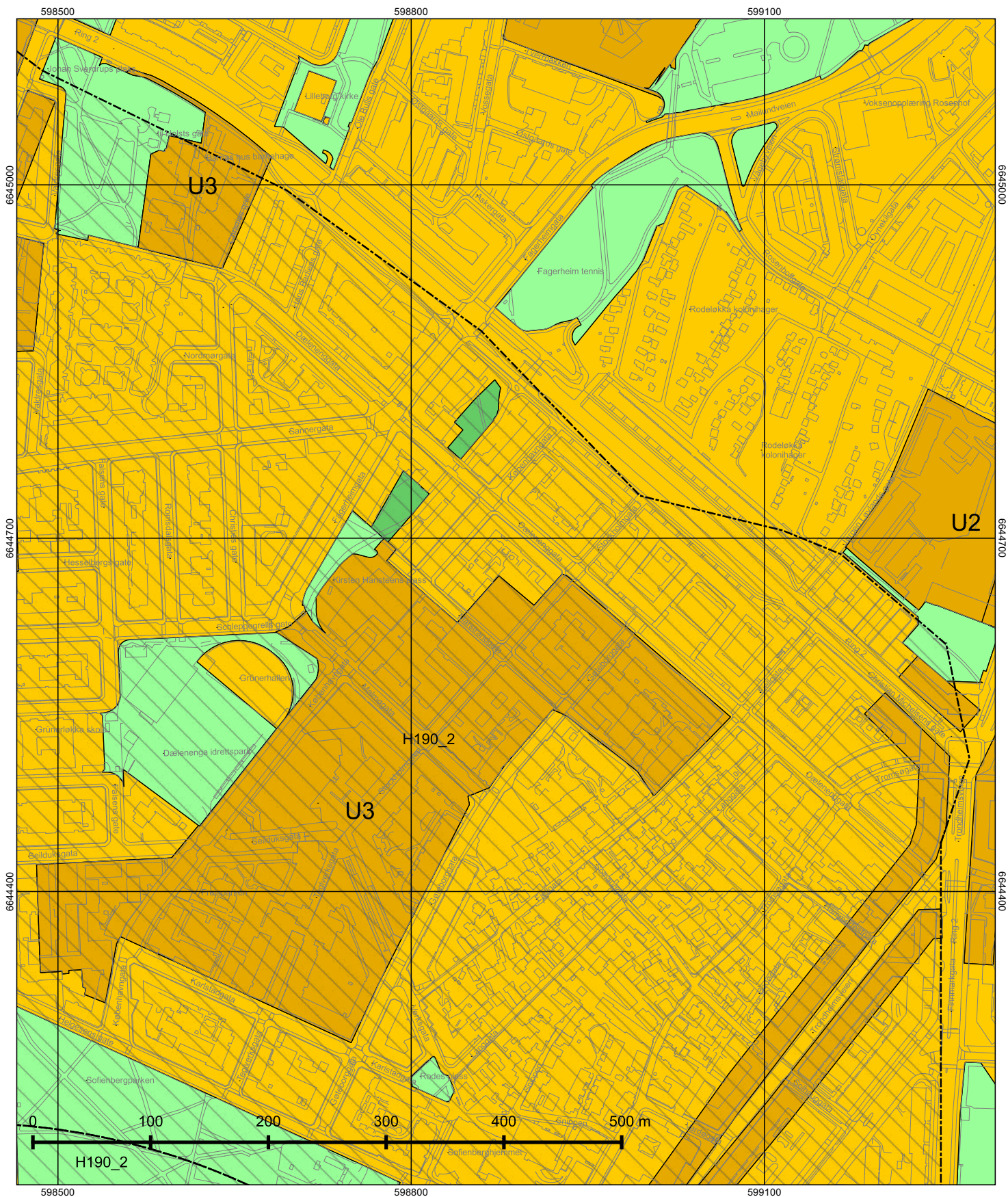
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 10.11.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<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 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 149576/ 86522163</p> <p>Adresse: Marstrandgata 11</p> <p>Gnr/Brnr: 227/318</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		RpRegulertHøyde
	72 - Felles lekeareal		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Bygning som forutsettes revet
	141 - Forr./kontor/offentlig		Underjordisk anlegg
	144 - Forr./bolig		Byggegrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	170 - Privat institusjon		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Oppheving av eiendomsgrense
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Inn-/utkjøring
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Eksisterende tre som skal bevares
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1600 - Uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	935 - Regulert parkeringsfelt		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		




Oslo
 Dato: 10.11.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 149576/86522163
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030


Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Tenk nytt
— Bo godt!