

NYGÅRDS
LUNDEN









Bo med sentrumsutsikt og gress under føttene.

På Etterstad, i bydel Gamle Oslo, kommer Nygårdslunden, et borettslag med 42 splitter nye, lekre leiligheter.

Her bor du helt nær sentrum, med gode solforhold og herlig utsikt utover byen, og samtidig midt i et grønt, frodig og rolig nabolag som gir deg rom til å puste litt roligere når du vil.

usbl
Boligbyggelaget for deg

«Bare en kort spasertur, og enda kortere sykkeltur unna, ligger Oslo sentrum med sjøbad og kaféliv, konserter og restauranter, shopping og festivaler.»

Kun illustrasjon, avvik vil forekomme.

INNHOLD



Om prosjektet

9 Nygårdslunden
13 Arkitektens ord
18 Utomhus

Beliggenhet

23 Bytilbud og grønne pusterom
30 Kart





Leilighetene

37 Kvalitetene
38 Rom for rom
50 Etasjeplan
52 Arealbegrep
55 Plantegninger





Generell informasjon

70 Salgsoppgave
78 Romskjema
82 Leveransebeskrivelse
85 Tilvalg og bygningsmessige endringer



Generelt

87 Trygg utbygger
88 Gode grunner til å kjøpe nytt
90 Fordeler med borettslag
92 Kontakt megler



OM PROSJEKTET



Kun illustrasjon, avvik vil forekomme.

NYGÅRDSLUNDEN

Et grønt pusterom nær sentrum.

Her bor du tett på byen med gode solforhold og herlig utsikt utover Oslo, og samtidig midt i et frodig og rolig nabolag.

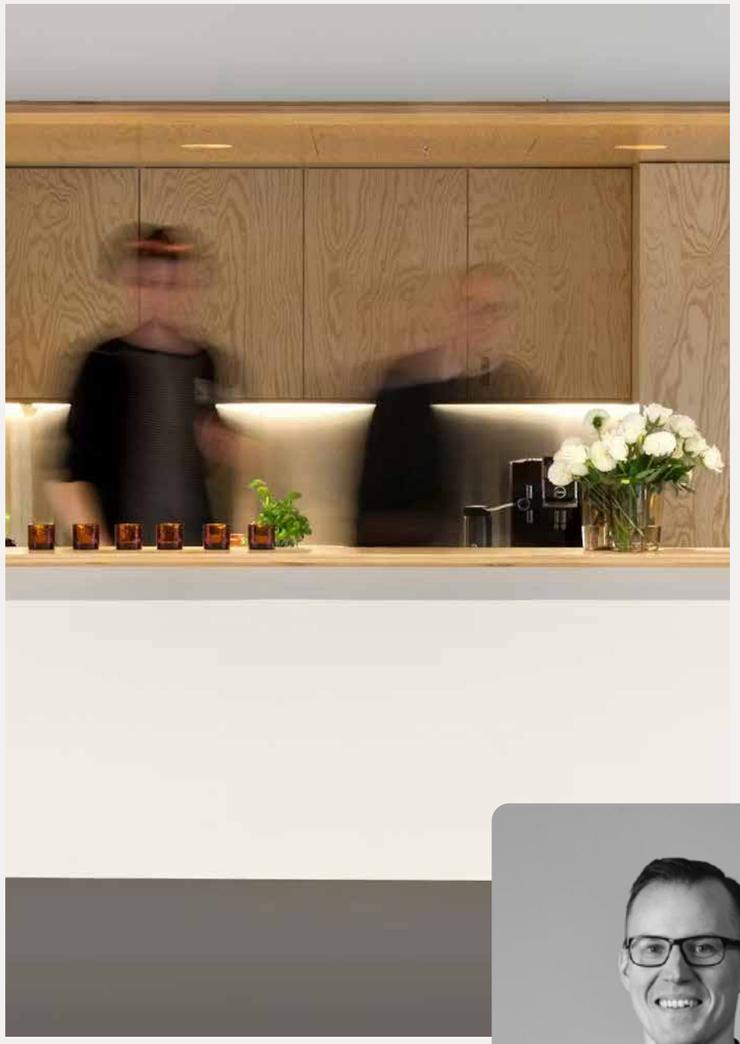
Nygårdslunden byr på et variert utvalg leiligheter, fra kompakte 2-roms på 40 kvadratmeter til romslige 4-roms med hybel på 98 kvadratmeter. Her finnes leiligheter som passer til deg som kjøper ditt første hjem, til deg som er klar for en ny livsfase, og til deg som vil bo lettstelt og nært alt du trenger. Den felles, solrike uteplassen gir rom for en kaffe-kopp i morgensolen eller en prat med naboen, og blir et naturlig møtested for folk på ulike steder i livet.

Fellesområder

Rett utenfor døren finner du et attraktivt grønt friområde som gir beboerne enkel tilgang til rekreasjon og uteopphold. Den hellelagte uteplassen grenser direkte til friområdet, slik at grønne omgivelser og gode solforhold blir en naturlig del av hverdagen. Her er det rom for både avslapning, lek og hyggelige stunder utendørs.

Rett ved ligger Svartdalsparken og Alnaelva med slyngende stier, hengebroer og frodig vegetasjon. En grønn oase der naturen får rom, midt i byens hjerte.

Kun illustrasjon, avvik vil forekomme.





Håvard Dyrdal
Spor Arkitekter

Arkitektens ord

Nygårdslunden er et boligbygg som det har vært veldig spennende å utvikle. Bygget ligger særdeles attraktivt til med utsikt over Oslo. Den korte veien til grønne friområder og tilstøtende Svartdalsparken gjør at prosjektet har en særstilling i overgangen mellom det urbane livet og grønne friarealer.

Som arkitekter for Nygårdslunden ønsker vi å bidra til at prosjektet blir et positivt tilskudd til den allerede veletablerte bydelen. Vi ønsker også at bygget skal få sin egen tydelige identitet gjennom fasadeutforming, materialbruk og utforming av uterom. Samtidig vil Nygårdslunden passe inn i nabolaget ved å komplementere rekken av høye bygg langs Arnljot Gellines vei, og videre gjennom valg av farger og materialer på fasaden. Fargepaletten gjenspeiler de varme naturfargede tonene som finnes i de eksisterende bygningene i nærområdet. Dette vil bidra til å binde sammen arkitekturen omkring. Den enkle, kubiske formen artikuleres vertikalt ved hjelp av inntrukne balkongpartier. Men fremfor alt ønsker vi å være med på å skape et godt sted å bo.

De generøse leilighetsplanene er bygget opp slik at stue og kjøkken i all hovedsak er orientert mot vest, med store vindusflater og balkonger. Det er god variasjon i størrelsen på leilighetene, noe vi tror vil gi mulighet for en variert gruppe beboere og et godt bomiljø.

Vi ønsker at det å komme hjem skal være en god følelse som starter allerede når man går inn hovedinngangen. Der er det blant annet satt av romslig plass til postkasser. Vi har også jobbet med en fargepalett som skal understreke den gode opplevelsen. Vi ønsker at Nygårdslunden skal bli et hjem man er stolt av å bo i.

Balkonger

Alle leiligheter har egen balkong eller terrasse, som er solrike og skjermede – perfekte for å nyte morgenkaffen eller ettermiddagssolen i fredelige omgivelser. En god start på dagen, eller et deilig sted å slappe av etter jobb.

Kun illustrasjon, avvik vil forekomme.

Alle med egen privat uteplass

Solrike og skjermet

Kun illustrasjon, avvik vil forekomme.


Høytspentledning
GANG- OG SYKKELVEI
Forbindelse til gang- og sykkelvei
Regnbed
Felles opphold med frodige plantefelt, plassbygde sittebenker i treverk, benker og bord
Hovedinngang
Trinn
Hengekøye
Mur med klatreplanter
Sandkasse
Gangatkomst
ARNLJOT GELLINES VEI
FRIOMRÅDE
Innkjørsel garasje
Grønt tak
Forbindelse til friområde
Regnbed
P-plass på terreng
Private terrasser
Oppbygde plantekasser
Renovasjon, nedgravde dypoppsamlere
N

BELIGGENHET



Vålerenga park

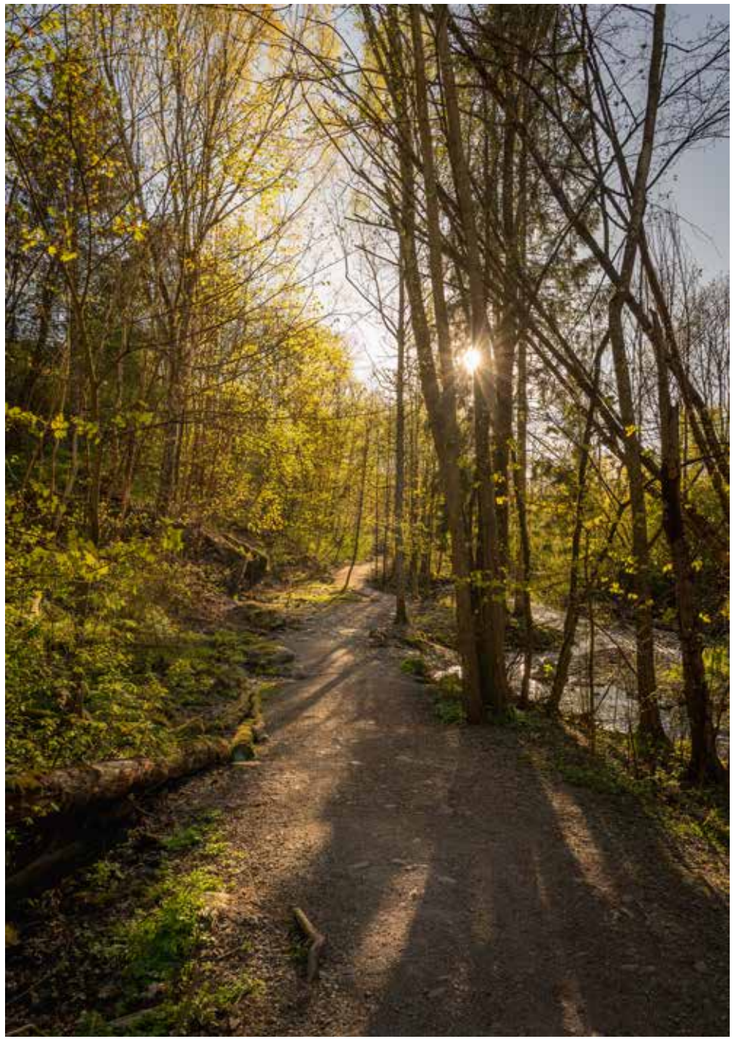
BELIGGENHET

Ha bytilbudene nært og parken enda nærmere

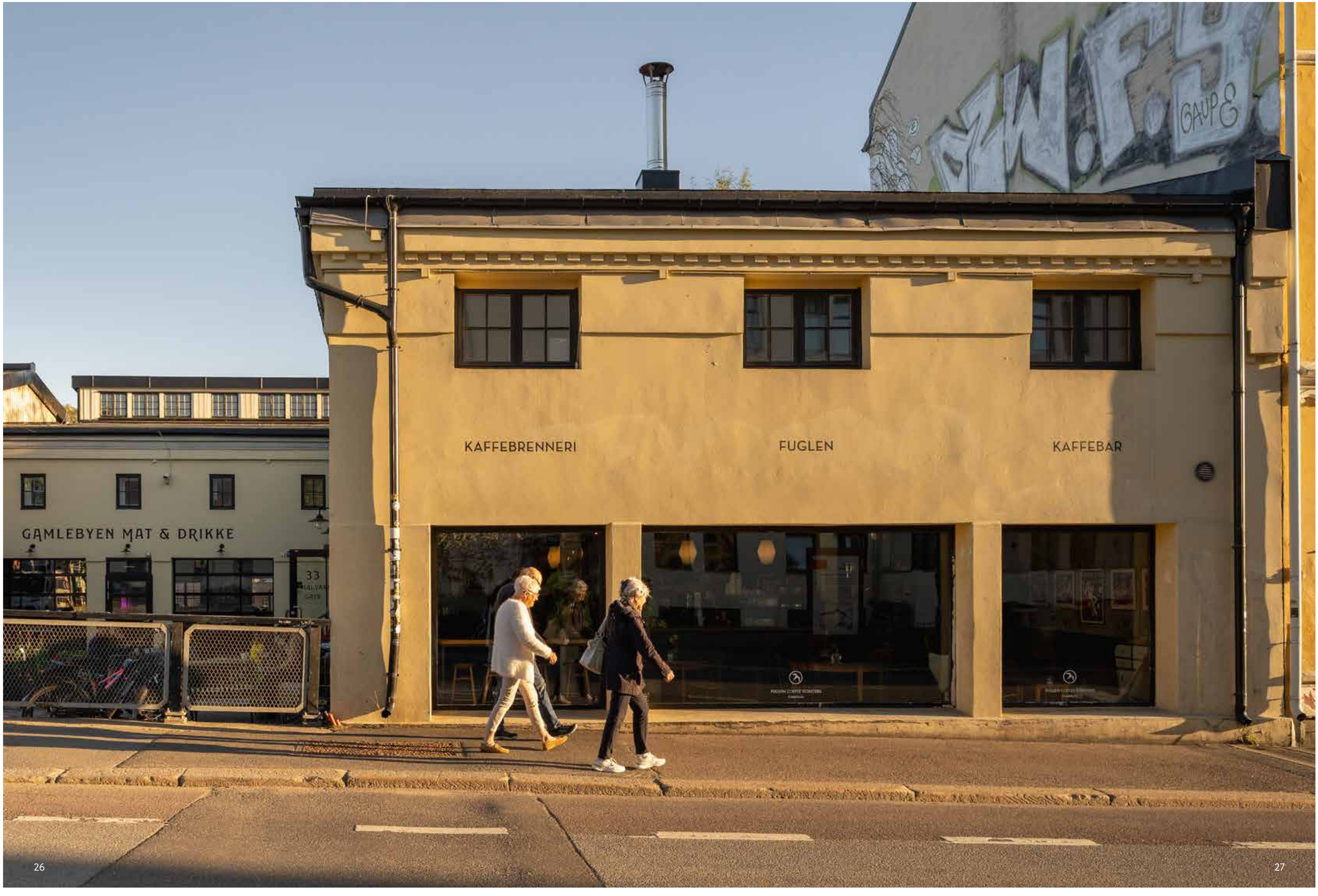
Fra Nygårdslunden er det kort vei til resten av byen. Bussholdeplassen ligger få minutters gange unna, og med T-banen fra Helsfyr kommer du deg raskt dit du skal. Foretrekker du å gå, når du Oslo sentrum med en halv-times rusletur gjennom levende gater og grønne lommer. På sykkel tar det 15–20 minutter, avhengig av rute og tempo, og store deler av veien inn mot sentrum oppleves som nedoverbakke.

Hverdagen blir enkel. I nærområdet finner du dagligvare, apotek og treningssentre, og med Vålerenga tett på får du også småbyfølelsen, kaféene og nabolagslivet innen kort rekkevidde. Når du vil spise ute eller ta en kaffe uten planlegging, finnes det flere hyggelige steder like ved. Vil du heller bytte asfalt med natur, venter Svartdals-parken, Alnaelva og stinettet rett utenfor døren. Her ligger alt til rette for en rolig runde, en joggetur eller bare en liten pustepause.





Her bor du helt nær sentrum og samtidig midt
i et grønt, frodig og rolig nabolag.


KAFFEBRENNERI
FUGLEN
KAFFEBAR
GAMLEBYEN MAT & DRIKKE
33



Med bussholdeplass og Rema 1000 i umiddelbar nærhet er hverdagen enkel.

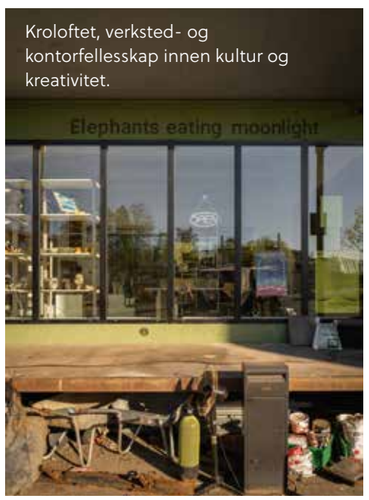

Ghettostien



Th. Sjursen Skreddersøm


Kværnerbyen


Etterstad ballplass og skøyteis



Kroloftet, verksted- og kontorfellesskap innen kultur og kreativitet.


Kværnerbyen



Gamlebyen, kiosk



Gamlebyen, keramikkurs



Gamle Oslo Delikatesse


ZZ Pizza


Nabolaget, Arnljot Gellines vei

Offentlig transport

Etterstad vest	Linje 37	5 min	0.4 km
Helsfyr	T-bane, buss	15 min	1.2 km
Helsfyr	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min	1.2 km
Bryn stasjon	Linje L1	17 min	1.5 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	22 min	1.9 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	10 min	0.8 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	13 min	1 km
Brynseng skole (1-7 kl.)	336 elever, 14 klasser	16 min	1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	14 min	1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	386 elever, 27 klasser	21 min	1.7 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	10 min	0.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	21 min	1.7 km

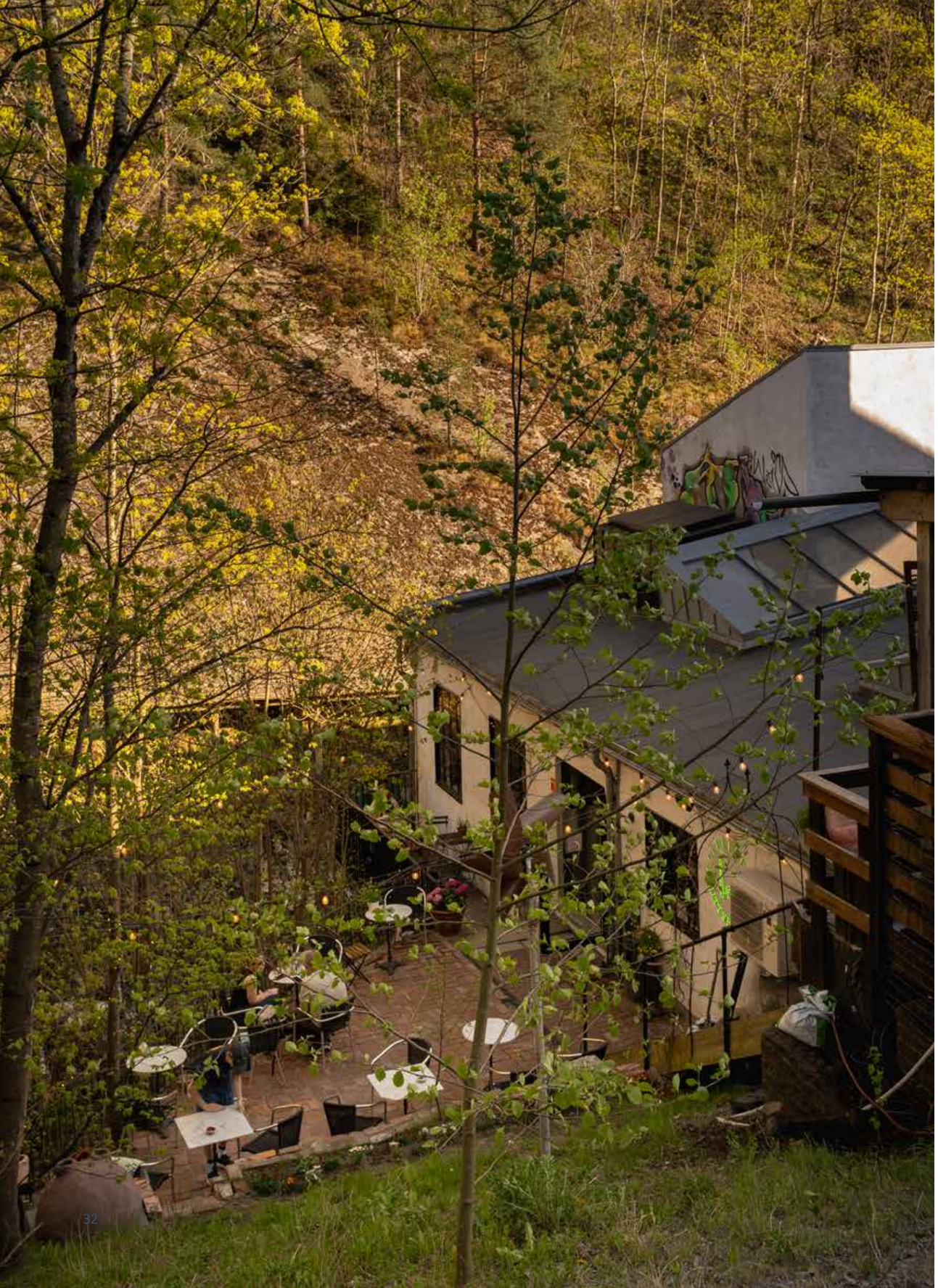
Barnehager

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år)	70 barn	3 min	0.2 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år)	68 barn	6 min	0.5 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år)	305 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Etterstad	PostNord	5 min	0.4 km
Kiwi Kværnerbyen		7 min	







Kruttverket er et kulturhus i en historisk fabrikkbygning ved Alnaelva på Etterstad – et levende nabolagssamlingspunkt med blant annet kafé, konserter og badstu.

LEILIGHETENE



Kun illustrasjon, avvik vil forekomme.

Hvem liker ikke praktisk hverdagsluksus?

Leilighetene er lyse og selvsagt moderne, med åpne stue- og kjøkkenløsninger, store vindusflater og vannbåren gulvvarme for jevn komfort året rundt. Kjøkken leveres med kvalitetsinnredning fra Sigdal eller tilsvarende. Badene er flislagte med gulvvarme, og alle får en praktisk sportsbod i kjelleren.

Alle leiligheter har egen skjermet, solrik balkong eller terrasse. Perfekt for morgenkaffe eller rolige ettermiddager. Prikken over i-en blir en lun og solrik hellelagt uteplass som vender ut mot grønne omgivelser og gir rom for både avslapning og sosiale treff.

Garasjeanlegget rommer 14 parkeringsplasser i tillegg til rikelig med sykkelparkering for alle typer sykler; lastesykler og el-sykler. Noen av leilighetene vil også få hybel.

Stue

Lys, luft og åpenhet preger stueområdene, der store vindusflater slipper solen inn og gir både utsikt og ro. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir en naturlig flyt i hverdagen, mens vannbåren gulvvarme sørger for lun komfort året rundt. Fra 5. etasje og oppover kan du skue utover byen og de grønne trekronene – deilig både til morgenkaffen og kveldskosen.

Kun illustrasjon, avvik vil forekomme.

Kjøkken

Kjøkkenet er utstyrt med kvalitetsinnredning fra anerkjente leverandører som Sigdal eller tilsvarende. Sømløse overganger mellom vegg og tak gir et moderne og rent uttrykk.

Kun illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun illustrasjon, avvik vil forekomme.

Soverom

Soverommene er designet for ro og avslapning. Listefrie overganger og gjennomtenkte detaljer skaper et harmonisk og stilrent miljø.

Kun illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun illustrasjon, avvik vil forekomme.

Speil med integrert lys

Store fliser på gulv og vegger

Bad

Badene er flislagte (60x60 på gulv, 60x60 på vegg). Vannbåren gulvvarme skaper en lun og behagelig komfort, mens moderne armaturer og innredning sørger for litt luksus i hverdagen.

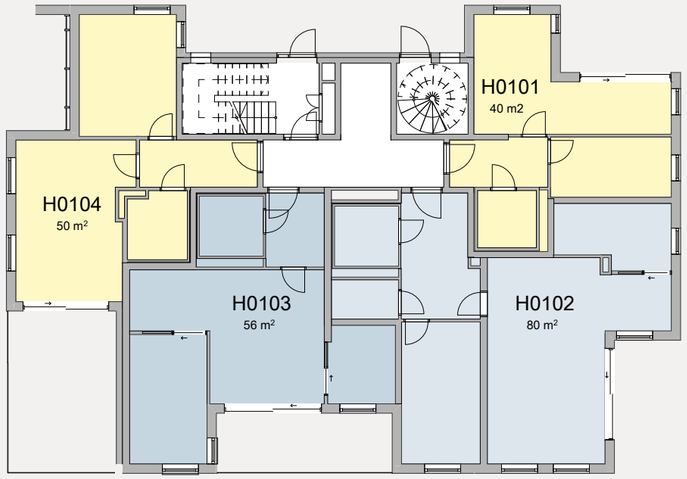
4-roms – Leilighet H0602

Etasjeplan

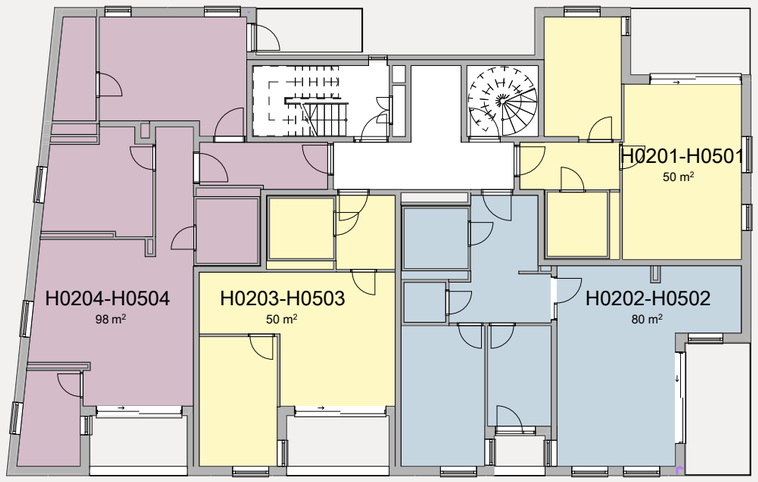
2-roms 3-roms 4-roms

N

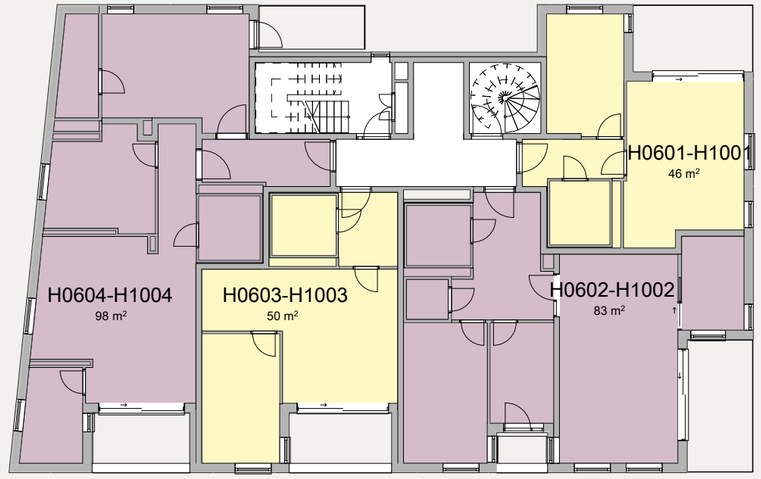
1. Etasje



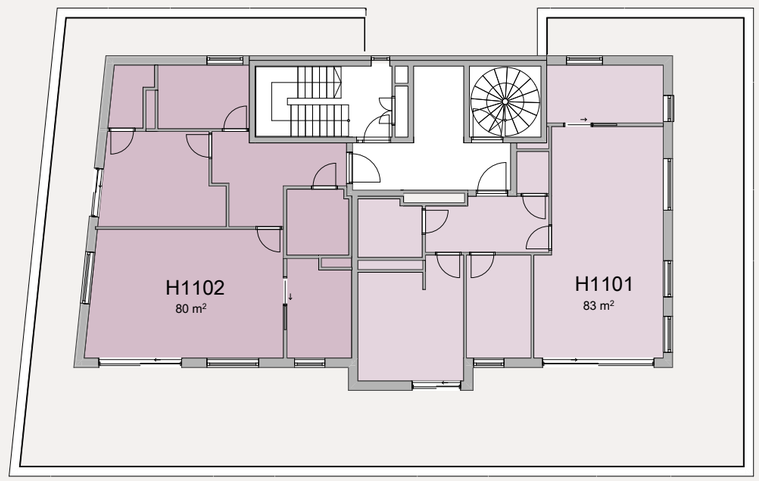
2.-5. Etasje



6.-10. Etasje



11. Etasje



Forklaring av arealbegrep

BRA er bruksareal for hele boligen, det vil si boligens areal innenfor ytterveggene.

BRA deles opp i ulike kategorier:

BRA-i: Internt bruksareal. Arealet innenfor boenhetens omsluttende vegger, inkludert sjakter, innervegger med mer.

BRA-e: Eksternt bruksareal. Alle rom utenfor boenheten, og som tilhører denne. For eksempel sportsboder.

Det er også noen andre begrep du bør være oppmerksom på:

TBA: Terrasse- og balkongareal. Gjelder kun åpne areal, altså ikke innglassede balkonger med mer.

NTA: På plantegningen er det oppgitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger.





Kun illustrasjon, avvik vil forekomme.

2 ROMS

Leilighet: H0101

Etasje: 1
BRA-i: 40 m²
BRA-e: min. 2,5 m²
Sum BRA: 42 m²
TBA (Markterrasse): 27 m²



Nedforet himling

0 1 2 3 4 5

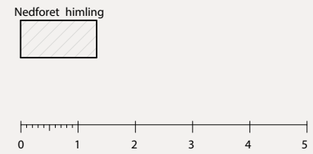


2 ROMS

Leilighet: H0601, H0701, H0801, H0901, H1001

Etasje: 6-10
BRA-i: 46 m²
BRA-e: min. 2,5 m²
Sum BRA: 48 m²
TBA (Balkong): 10 m²



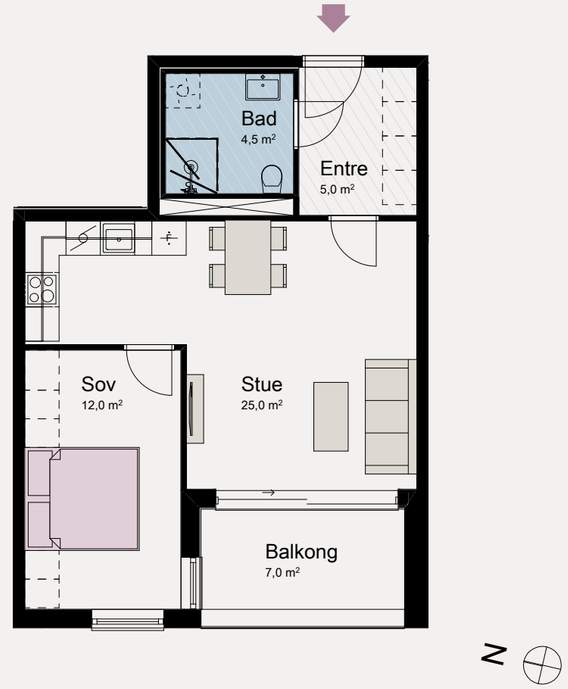


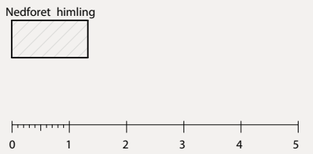


2 ROMS

Leilighet: H0203, H0303, H0403, H0503, H0603, H0703, H0803, H0903, H1003

Etasje: 2-10
BRA-i: 50 m²
BRA-e: 5 m²
Sum BRA: 55 m²
TBA (Balkong): 7 m²





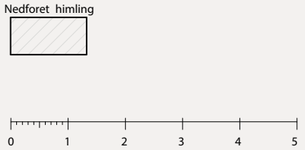


2 ROMS

Leilighet: H0201, H0301, H0401, H0501

Etasje: 2-5
BRA-i: 50 m²
BRA-e: 5 m²
Sum BRA: 55 m²
TBA (Balkong): 10 m²



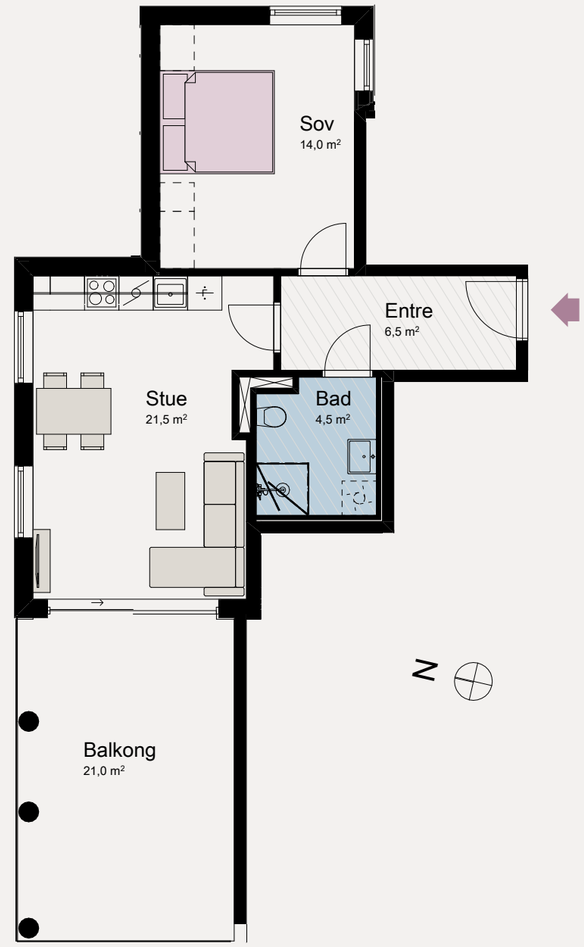


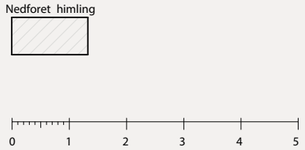


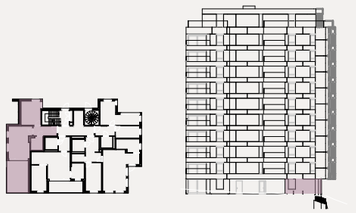
2 ROMS

Leilighet: H0104

Etasje: 1
BRA-i: 50 m²
BRA-e: 5 m²
Sum BRA: 55 m²
TBA (Balkong): 21 m²



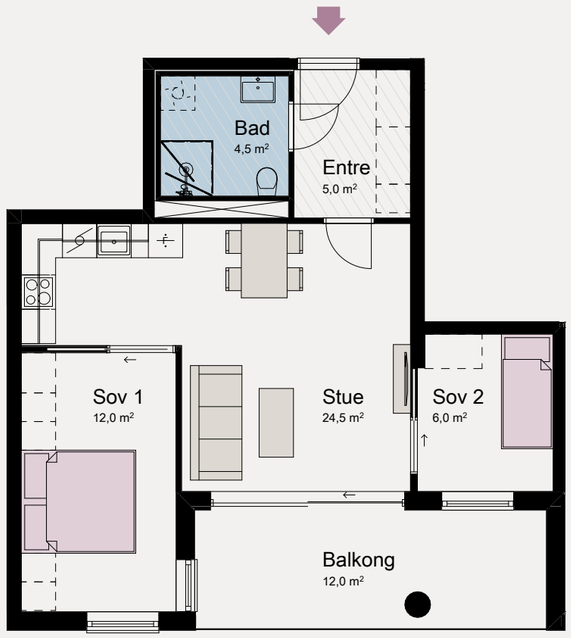




3 ROMS

Leilighet: H0103

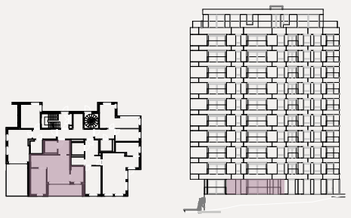
Etasje: 1
BRA-i: 56 m²
BRA-e: 5 m²
Sum BRA: 61 m²
TBA (Balkong): 12 m²





Nedforet himling

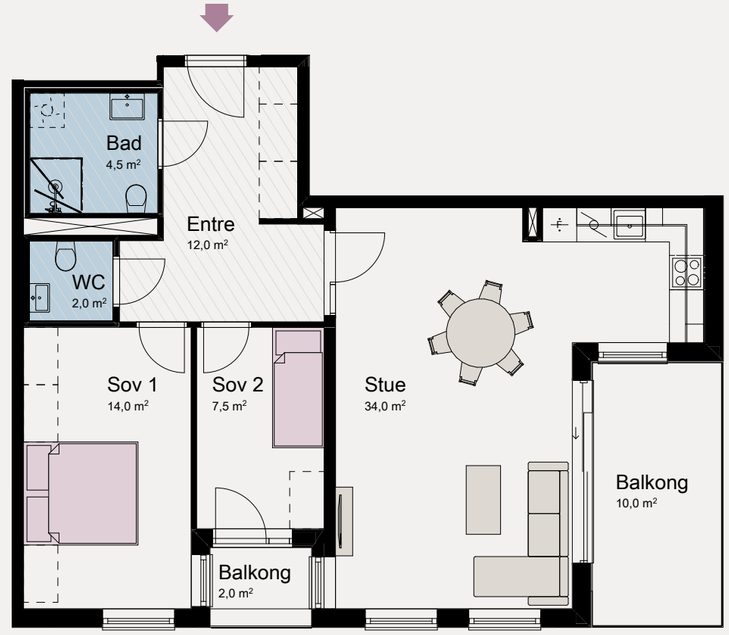


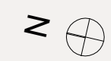


3 ROMS

Leilighet: H0202, H0302, H0402, H0502

Etasje: 2-5
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 5 m²
Sum BRA: 85 m²
TBA (Balkong): 12 m²

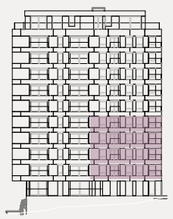




Nedforet himling







3 ROMS

Leilighet: H0102

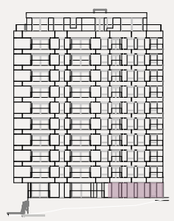
Etasje: 1
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 5 m²
Sum BRA: 85 m²
TBA (Markterrasse): 25 m²



Nedforet himling

0 1 2 3 4 5







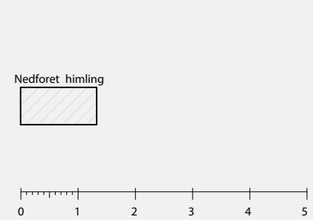
Kun illustrasjon, avvik vil forekomme.

4 ROMS

Leilighet: H1102

Etasje: 11
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 5 m²
Sum BRA: 85 m²
TBA (Takterrasse): 66 m²





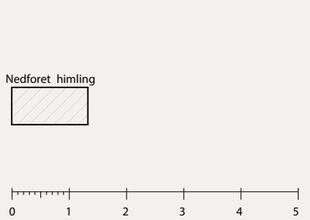


4 ROMS

Leilighet: H0602, H0702, H0802, H0902, H1002

Etasje: 6-10
BRA-i: 83 m²
BRA-e: 5 m²
Sum BRA: 88 m²
TBA (Balkong): 12 m²



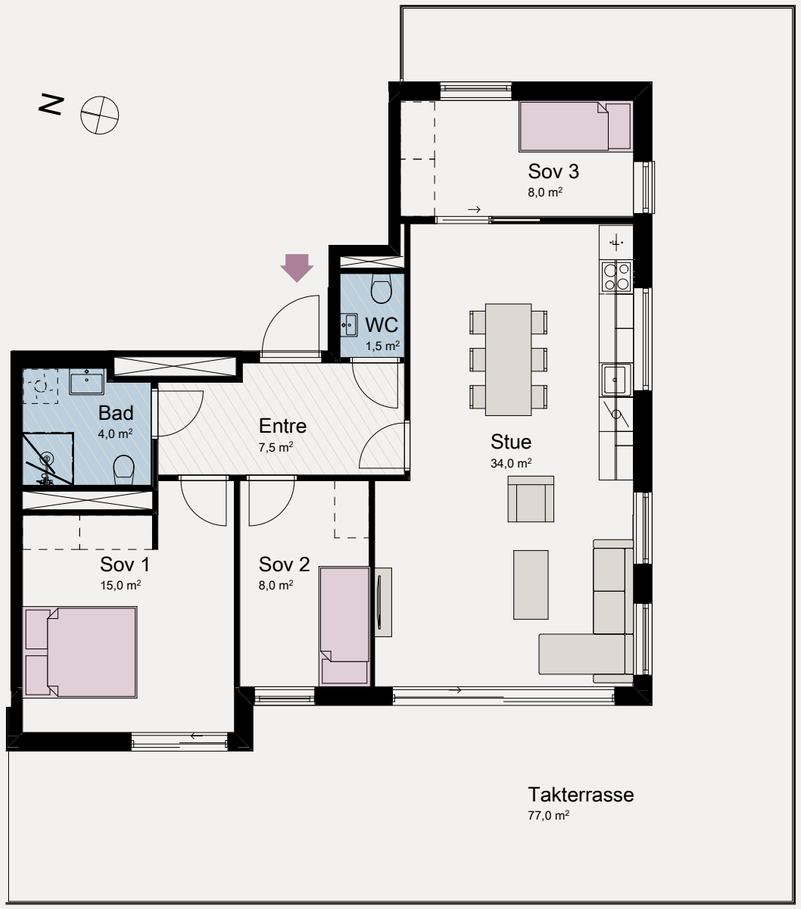


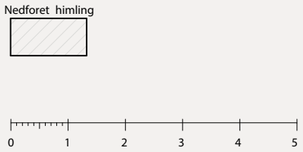


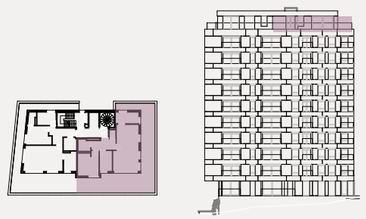
4 ROMS

Leilighet: H1101

Etasje: 11
BRA-i: 83 m²
BRA-e: 5 m²
Sum BRA: 88 m²
TBA (Takterrasse): 77 m²





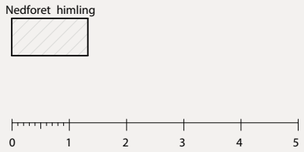


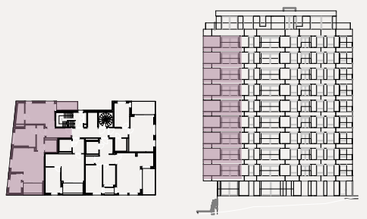
4 ROMS

Leilighet: H0204, H0304, H0404,
H0504, H0604, H0704, H0804, H0904, H1004

Etasje: 2-10
BRA-i: 98 m²
BRA-e: 5 m²
Sum BRA: 103 m²
TBA (Balkong): 12 m²







GENERELL INFORMASJON

Salgsoppgave

Lovverket
Salg av bolig under oppføring hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker, reguleres av bustadoppføringsloven av 13. juni 1997 nummer 43.

Kjøpekontrakt vil bli inngått i henhold til standard kjøpekontrakt. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

Selger/eier
Selger er Nygårdslunden utvikling AS, organisasjonsnummer 938 366 217. Selskapet eies 100 % av Boligbyggelaget Usbl, organisasjonsnummer 950 285 680.

Usbl Utbygging AS er tinglyst hjemmelshaver til eiendommen. Nygårdslunden Utvikling AS har med hjemmel i utstedt generalfullmakt, rett til å disponere eiendommen som reell rettighetshaver. Hjemmelen til eiendommen vil bli overført til borettslaget før overtakelse.

Entreprenør for utbyggingen er ikke valgt per dags dato.

Adresse
Eiendommen har per i dag adresse Arnljot Gellines vei 29. Det er på salgstidspunktet ikke endelig avklart om adresse vil opprettholdes, men vil bli endelig fastsatt før overtakelse.

Eiendommen
Eiet tomt. Prosjektet skal oppføres på eiendommen gårdsnummer 135 og bruksnummer 3 i Oslo kommune.

Tomten har i dag et areal på cirka 7 293 m². Det gjøres oppmerksom på at store deler av tomtearealet er regulert til friområde, park og lek, se avsnitt om regulering. Det vil bli etablert fortau forbi prosjektet. Det tas forbehold om at et mindre tomteareal kan bli fradelt og overtatt av kommunen eller annen offentlig myndighet i forbindelse med etableringen av fortauet.

Det gjøres oppmerksom på at det ligger en høyspent trasé med høyspentmaster øst på tomten. Nord for tomten ligger jernbanesporene.

Kjøper må akseptere det endelig tomtearealet som bindende for seg, uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Uavhengig av tomtedelingen, vil tomtene bli fellesareal for boligselskapet, slik at utomhusarealene planlegges disponert i fellesskap.

Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendige sammenføyninger, grensejusteringer og øvrige tiltak knyttet til etablering av eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at fradeling, sammenslåing, etablering og registrering av eiendommen, som planlegges å tilhøre borettslaget, kan ta tid grunnet lang saksbehandlingstid i kommunen.

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig ledningsnett for vann og avløp. Det etableres diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data og TV samt eventuelle andre nødvendige installasjoner. Tilkobling skjer via stikkledninger, som vedlikeholdes for borettslagets regning frem til påkoblingstidspunktet. Det kan bli tinglyst særskilt avtale eller erklæring på eiendommen.

Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei, og interne veier og gangstier vil driftes og vedlikeholdes av borettslaget.

Eierform/organisering
Nygårdslunden vil ferdig utbygget bestå av 42 leiligheter med tilhørende kjeller.

Boligene blir organisert som et borettslag på eiet tomt og tilknyttet Boligbyggelaget Usbl. I et tilknyttet borettslag må man være medlem av Usbl for å være andelseier. Hver leilighet som inngår i borettslaget, vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av borettslagets fellesareal. Tomten vil bli et fellesareal for borettslaget. Leiligheter med markterrasse vil få vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til disse arealene.

Hver andelseier kan som hovedregel bare eie én andel i borettslaget, og andelseiere skal som hovedregel være fysiske personer. Borettslagsloven åpner imidlertid for enkelte unntak.

Selger tar forbehold om at beskrevet organisering ikke er endelig og at endringer kan forekomme. For eksempel ved at antall boliger blir justert eller tingsrettslige sameier vil kunne bli opprettet for fellesareal og garasjeanlegg. Selger tar forbehold om antall selskap, antall boliger og endelig organisering.

Garasjeanlegget er planlagt organisert som fellesareal med sikret rett til parkeringsplass i borettslagets vedtekter. Bodarealene, sykkelboder og enkelte tekniske rom vil også bli en del av fellesarealet.

Det tas forbehold om annen organisering av garasjeanlegget. Bruksretten til parkeringsplassen kan selges internt i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å eie/leie ut garasjeplasser, selge til beboere eller andre.

Byggetid
Byggetiden er stipulert til cirka 21 måneder fra fysisk igangsettelse av byggearbeidene, forutsatt kontinuerlig bygging. Se for øvrig vilkår under «selgers forbehold om igangsetting».

Selgers forbehold om igangsetting
Selger tar fram til 01.06.2027 følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger. Rammetillatelse er gitt 20.01.2026.
- Det er oppnådd tilstrekkelig forhåndssalg, definert som salg av boliger som samlet utgjør minst 50 % av totalverdien og 50 % av totalt antall boliger som er tiltenkt utbygd. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
- Selger har sikret tilfredsstillende finansiering for prosjektet.
- Selger beslutter igangsetting av byggearbeidene.
- Det foreligger tilfredsstillende entrepriseavtale for prosjektet.

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.06.2027, vil begge parter være fristilt fra kontrakten.

Dersom selger frafaller forbeholdene før fristen eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

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

Ved enighet mellom partene kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

Ferdigstillelse/overtakelse
Selger planlegger å ferdigstille boligen fra 4. kvartal 2028 til 1. kvartal 2029. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og gir ikke grunnlag for krav om dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir igangsatt først når forbeholdene er frafalt. Se kapittel om «Forbehold om igangsetting».

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse. Selger har også rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom øvrige vilkår for fristforlengelse er oppfylt, jamfør bustadoppføringsloven § 11.

Selger skal senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktsbelagte frister.

Boligene skal leveres i byggrengjort stand, og ferdigstilte fellesarealer skal leveres i ryddet stand. Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som webbasert løsning eller annen databasert løsning.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtakelsesdagen. Det er vanlig at overtakelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, fordi arbeider på fellesareal utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Fellesareal kan bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt etter overtakelse av boligen. Kjøper gir borettslagets styre, interimsstyre eller valgte beboerrepresentanter fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesareal. Fullmakten omfatter også fremtidig frigivelse av eventuelt tilbakeholdt beløp knyttet til uferdig arbeid på fellesareal. Overtakelse av fellesareal kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesareal overtas før de utvendige.

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

Kjøpesum og omkostninger
Boligene selges til fast pris i henhold til gjeldende prisliste. I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

- Tinglysing av hjemmel til andel kr 545
- Tinglysing av pant i andelen inkludert pantattest (per pant) kr 545

- Etableringshonorar borettslag kr 4 375 per andel
- Dokumentavgift 2,5 % av boligens andel av tomteverdi (364,- pr BRA-i), se prisliste
- Andelskapital kr 5 000 per andel
- Ved kjøp av parkeringsplass tilkommer det dokumentavgift tilsvarende 2,5 % av parkeringsplassens tomteverdi. Dokumentavgiften utgjør kr 10 670. I tillegg tilkommer tinglysingsgebyr på kr 545, slik at samlede omkostninger utgjør kr 11 215.

Parkeringsplass kan kjøpes separat mot vederlag, kr 600 000 + omkostninger. Se prisliste for hvilke leiligheter dette gjelder.

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene på usolgte leiligheter og garasjeplasser når som helst og uten forutgående varsel. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse kreves før avtale om kjøp inngås. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Betalingsbetingelser/garanti
Etter kontraktsignering skal kjøper innbetale et forskudd på kr 100 000 til meglers klientkonto, forutsatt at selger har stilt tilfredsstillende garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 12. Forskuddet må bestå av fri kapital, det vil si midler uten vilkår som begrenser selgers disposisjonsrett.

Resterende kjøpesum og omkostninger skal innbetales senest tre dager før overtakelse. Eventuelle tilvalg eller endringsbestillinger skal betales sammen med resterende kjøpesum og omkostninger. Oppgjør, herunder eventuelle deloppgjør, skjer kun mot tinglyst hjemmel til andelene eller mot garanti for tilsvarende beløp, jf. bustadoppføringsloven § 47.

Alle innbetalinger skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti etter bustadoppføringsloven § 47 er stilt eller hjemmel til andelen er tinglyst. Renter godskrives kun dersom rentebeløpet overstiger ½ rettsgebyr.

Forsinket betaling
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nummer 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Ved forsinket betaling av forskuddet med mer enn 6 uker fra garantistillelse og signert kjøpekontrakt har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Forsinket betaling av sluttoppgjør med mer enn 30 dager gir selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger kan nekte kjøper å overta inntil betaling av sluttoppgjør skjer. Denne bestemmelsen gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Innskudd
Borettslaget finansieres med 40 % innskudd og 60 % fellesgjeld. Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Kjøper må også stå for finansiering av tilvalg, andelsinnskudd og omkostninger. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med andelskapital.

Fellesgjeld - kapitalkostnad
Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 40 års løpetid hvor de første 10 årene er avdragsfrie. Det er ikke endelig avklart hvilken bank som skal finansiere fellesgjelden.

Nominell rente er per dags dato 5,05 %. Lån på fellesgjelden er flytende, som innebærer at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode.

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Ved endring av priser eller antall enheter i prosjektet, vil dette påvirke total fellesgjeld i borettslaget.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Nedbetaling av din andel fellesgjeld (IN-ORDNING)
Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at andelseier kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til innskuddet. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde delen av andel fellesgjeld.

Andel fellesgjeld kan nedbetales to ganger i året etter innflytting (15. mars og 15. september), med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt overtatt, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet.

Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

Sikring av felleskostnader
Borettslaget vil bli sikret i finansieringsselskapet Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Premien er lagt inn i felleskostnader basert på dagens satser. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av partene.

Felleskostnader
Hver andelseier betaler månedlige felleskostnader til borettslaget. Stipulerte felleskostnader for første driftsår fremgår av boligvelger og prisliste.

Felleskostnadene skal dekke borettslagets ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til eiendommen, fellesarealer og tekniske anlegg. Det er lagt til grunn at blant annet forsikring av bygningsmassen, kommunale avgifter, TV og bredbånd, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, renovasjon, vaktmestertjenester, renhold, snørydding og øvrig drift og vedlikehold inngår.

De oppgitte kostnadene er basert på foreløpige budsjetter og erfaringstall, og kan bli justert som følge av endringer i borettslagets kostnader eller tjenestetilbud. Foreløpig driftsbudsjett følger vedlagt salgsdokumentasjonen.

Felleskostnadene fordeles i henhold til borettslagets vedtekter, hvor 60 % fordeles etter boligens størrelse og 40 % fordeles likt mellom boligene. Kostnader til TV og internett fordeles likt per bolig.

Strøm, oppvarming og innboforsikring for den enkelte bolig kommer i tillegg til felleskostnadene.

For parkeringsplasser tilkommer egne drifts- og vedlikeholdskostnader, foreløpig stipulert til ca. kr 400 per måned per plass. Beløpet faktureres sammen med de ordinære felleskostnadene.

Leverandøravtaler
Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for borettslaget, med en avtale som har bindingstid på 3 år. I tillegg vil selger inngå avtaler om vaktmestertjenester og andre nødvendige driftsavtaler for borettslaget. Kostnaden for disse tjenestene er inkludert i budsjettet. Avtalene kan ha ulik bindingstid og oppsigelsesfrist.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne til en ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/overtakelse.

Vedtekter
Det er utarbeidet vedtekter som følger vedlagt. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige frem til overtakelse. Som andelseier vil kjøper få rettigheter og forpliktelser i tråd med vedtektene. Generalforsamlingen kan vedta husordensregler.

Utleie / overlating av bruk
Utleie av boligene reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

Etter å ha bodd i boligen i 1 av de 2 siste årene, har andelseier mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie.

Det er imidlertid ikke krav om botid ved utleie/overlating av bruk til nærmeste familie. Nærmeste familie vil være ektefelle, barn og slektninger i rett opp- og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Det er heller ikke krav om botid om andelseier har et midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdannelse i en annen by. I slike tilfeller kan andelseier uavhengig av hvor lenge man har bodd i leiligheten søke styret om godkjenning av utleie.

Enkelte boliger leveres med hybel. Hybelen utgjør ikke en selvstendig boenhet, men er en del av hovedboligen og anses som utleie av del av egen bolig. Slik utleie krever ikke samtykke fra styret, men styret skal informeres ved etablering av leieforhold.

Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet som korttidsleie i opptil 30 døgn i løpet av året.

Leietakere har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsloven, og andelseier er ansvarlig for sine leietakere.

Arealangivelse
Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt henholdsvis som bruksareal (BRA) som er samlet areal innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger) inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene er det også angitt romareal (NTA), som er nettoarealet målt innenfor de omsluttende veggenes innside. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Areal i prislisten er oppgitt i hele tall i henhold til Forbrukertilsynets retningslinjer for markedsføring av boliger. I praksis vil det si at arealer er rundet ned til nærmeste hele tall. Dette gjelder ikke nettoareal (NTA) per rom på plantegning. Nettoareal er oppgitt med en desimal for å gi et så korrekt bilde av boligens størrelse som mulig innenfor dagens regler og retningslinjer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Regulering
Eiendommen ligger i et område omfattet av detaljregulering for Arnljot Gellines vei 5-27, plannummer S-4426 vedtatt 28.01.2009. Eiendommen er regulert til: Byggeområde for bolig, friområde (park, lek).

Deler av tomten er omfattet av detaljregulering S-1833 og er regulert til friområde (park).

Deler av tomten er omfattet av detaljregulering S-3058 reguleringsområde for fareområde (trase for 47 kv kraftledning) Abildsø til Tøyen.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler.

Rammetillatelse for prosjektet er gitt 20.01.2026. Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplan S-4426 for høyder, plassering av avkjørsel, parkering og støy.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger regulering for boligblokk med kote 74,6 vest for prosjektet på gårdsnummer 236 bruksnummer 2 iht. Regulerings- og bebyggelsesplan tilknyttet S-44. Tomten er i dag festet bort til Lodalen Borettslag org.nr 948152347 frem til 2050 og delen av tomten avsatt til bebyggelse benyttes i dag til garasje oppført i rekke.

Eiendommen er ikke underlagt regler om odel eller konsesjon.

Offentlige planer/ andre byggeplaner
Per september 2026 er det ikke registrert planer eller byggeplaner som kan berøre eiendommen.

For mer informasjon om utviklingen i området, se Oslo kommune sine hjemmesider innsyn.pbe.oslo.kommune.no eller ta kontakt med Plan- og bygningsetatens kundesenter.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommene selges fri for pengeheftelser. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1857/900100-1/105 05.06.1857
BESTEMMELSE OM VEG

1862/917851-1/105 15.08.1862
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

1865/900084-1/105 20.10.1865
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

1895/992728-1/105 17.12.1895
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

1900/900224-1/105 06.04.1900
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

1929/912241-1/105 29.10.1929
ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1934/909965-1/105 01.06.1934
SKJØNN

1942/8960-1/105 22.09.1942
BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om benyttelse

1956/11219-1/105 27.09.1956
BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning; Bestemmelse om gjerde

1958/13027-1/105 04.11.1958
BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1959/2083-1/105 24.02.1959
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1961/12030-1/105 27.09.1961
BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1962/20799-1/105 04.09.1962
SKJØNN

1967/3479-1/105 05.03.1967
ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

2014/1096962-1/200 12.12.2014
DIVERSE PÅTEGNING
Korrekt dokumentdato 15.03.1967

1968/18898-1/105 06.12.1968
ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement; Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1969/3559-1/105 04.03.1969
BEST OM GARASJE/PARKERING
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven; Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1999/58426-1/105 15.10.1999
ERKLÆRING/AVTALE
PEAB AS og PEAB Norge AS gis under bestemte forutsetninger rett til utføre entreprisene for samtlige nybygg og ombyggingsarbeider i eksisterende eiendom;
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/54027-1/105 11.09.2001
DIVERSE PÅTEGNING
PEAB AS, org.nr. 981 032 411 står igjen alene som rettighetshaver.

2005/30677-1/105 18.05.2005
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett for avløpsvann til friområder; Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune;
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/445938-1/200 18.06.2010
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 665 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Pantedokument 2010/445938-1/200 til DNB Bank ASA er stilt som sikkerhet for selgersidens finansiering og gjelder denne registerenheten med flere. Det foreligger pantfrafall for borettslagets eiendom, slik at borettslagets matrikkel og andelene overdras fri for dette pantet.

Heftelser som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter, erklæringer eller avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det kan tinglyses ytterligere heftelser eller rettigheter på eiendommen dersom dette kreves av offentlig myndighet, eller dersom det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av borettslaget.

Slike rettigheter eller heftelser kan omfatte:
- Erklæring om bruksrett til uteareale
- Erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder
- Drift og vedlikehold av energi / nettverk eller liknende

Andelen overdras fri for pengeheftelser. Borettslaget har imidlertid legalpant på 2G i hver andel som sikkerhet for eventuelle fordringer mellom andelseier og borettslaget.

Forsikring
Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtakelse vil eiendommen omfattes av borettslagets fellesforsikring.

Kjøper må selv sørge for innboforsikring, samt forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er «primærbolig» (der eier er bosatt i henhold til Folkeregisteret) eller «sekundærbolig» (andre boliger man eier).

For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr 14 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

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

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Oslo kommune fastsetter endelig eiendomsskatt og det tas derfor forbehold om dette.

Energimerking
Alle boliger leveres med lovpålagt energiattest, som gir en energiklassifisering på en skala fra A til G. For prosjektet utarbeides energiattest for hver leilighetstype ved innflytting. Prosjektet anslås å oppnå et gjennomsnittlig energimerke B eller bedre. Energikarakteren kan variere mellom leilighetene, avhengig av plassering i bygget og vindusflater.

Forbehold og generelle forutsetninger
For spesifikke forbehold blant annet om «selgers forbehold om igangsetting», se egne avsnitt.

Leveransebeskrivelsen og romskjemaene angir hvilken teknisk standard prosjektet skal leveres med, og gir en foreløpig beskrivelse av hva den komplette leveransen etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig ved detaljprosjektering, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre prosjektets innhold. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer. Vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser skal varsles kjøper uten ugrunnet opphold.

Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420. Arbeidet leveres med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som skyldes normal krymping av betong, treverk eller plater, og derav oppståtte sprekker i maling, tapet eller lignende.

Innvendige rørføringer, sjakter, søyler, nedforinger, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Ovennevnte gir ikke grunnlag for prisavslagskrav.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader. Inndeling og plassering av vinduer/terrassedør, plassering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner avventer sluttført detaljprosjektering, og det kan derfor forekomme endringer. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, foto, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jamfør bustadoppføringsloven § 9. For informasjon om endringer og tilvalg, se side 85.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle garasjeplasser.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk med videre. Selger har dermed ikke mulighet til å garantere for at leiligheten og fellesarealene er frie for skjeggkre.

Forkjøpsrett for Usbl-medlemmer
Ved salgsstart vil alle medlemmer av Boligbyggelaget Usbl ha forkjøpsrett. Tildeling skjer basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. For å benytte forkjøpsretten må medlemskapet være aktivt og kontingent betalt ved tildeling.

Ved bruk av forkjøpsrett gjelder en karantenetid: samme medlemskap kan ikke benyttes til ny forkjøpsrett før det har gått 24 måneder. Karantenetiden regnes fra det tidspunkt Usbl fastsetter.

Usbl-medlemmer har forkjøpsrett ved fremtidig salg av boligen, i tråd med gjeldende regler for medlemskap og forkjøpsrett i Usbl.

Kjøpsprosessen / inngivelse av kjøpetilbud
Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon. Innlevert kjøpetilbud er bindende for kjøper når det har kommet til selgers kunnskap. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av denne salgsoppgaven, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen innhentes hos megler eller lastes ned fra prosjektets nettside roislandco.no. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Kjøpetilbudet skal inngis på Røisland & Co sitt skjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker BankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på nygaardslunden.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eksempelvis SMS eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud: levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen på nygaardslunden.no.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Se budregler og informasjon rundt gjennomføring av salgsstart på https://nygaardslunden.no/salgsstart/

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal. Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Selger står fritt til når som helst og uten forutgående varsel å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Avbestilling
Dersom boligen avbestilles, gjelder reglene i bustadoppføringsloven kapittel VI.

Selgerens krav på vederlag og erstatning fastsettes i samsvar med bustadoppføringsloven §§ 52 og 53. Dette innebærer at kjøper bærer all risiko ved avbestilling, og bestilte tilvalg og endringer må betales i sin helhet.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller fullt ut.

Transport av kontraktsposisjon
Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres uten samtykke fra selger. Selger forutsetter at hjemmelsdokument tinglyses på den eller de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper kan be om samtykke til transport eller direkte hjemmelsoverføring, men selger står fritt til å nekte eller stille betingelser for et eventuelt samtykke, herunder kreve gebyr. Ved transport av kontakt skal meglers standard transportavtale benyttes.
Transport av kontrakt til nær familie krever selgers forutgående samtykke.

Kjøpere som ikke regnes som forbrukere etter loven har ikke anledning til å transportere kontrakten, og kan kun videreselge i henhold til bustadoppføringsloven, med direkte overskjøting til ny kjøper.

Ved aksept av transport eller direkte overskjøting påløper et gebyr på kroner 15 000 til selger, som forfaller samtidig med sluttoppgjøret. Meglerprovisjon i forbindelse med salget kommer i tillegg.

Hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrift. Røisland & Co Eiendomsmegling AS er pålagt å gjennomføre kundetiltak overfor både selger og kjøper. Dette omfatter blant annet legitimasjonskontroll og kartlegging av reelle rettighetshavere, og kundeforholdet skal følges opp løpende gjennom hele oppdraget. Ved videresalg av kontraktsposisjon gjelder det samme overfor ny kjøper.

Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings-salg for kjøpers regning i samsvar med kjøpekontraktens bestemmelser.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen, herunder utbetaling fra klientkonto. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter bustadoppføringsloven.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor kjøper, kan Røisland & Co Eiendomsmegling AS verken bistå med gjennomføringen av handelen eller forestå oppgjør. Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor selger, må oppdraget avvikles. Ved mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller til terrorfinansiering, skal megler stanse transaksjonen og rapportere til Økokrim. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvensene av dette, og kan ikke opplyse partene om at undersøkelser eller rapportering pågår.

Personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at megler og selger vil gi opplysninger om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen tilhører. Det vil også bli gitt opplysninger til leverandører av kabel-tv, internett, strøm og andre aktører i den grad dette er nødvendig for ytelser som inngår i boligen.

Kjøpers undersøkelsesplikt
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som er gjort tilgjengelig. Dersom utfyllende eller supplerende opplysninger ønskes, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper kan ikke reklamere på forhold som kjøper er gjort oppmerksom på, eller som kjøper har unnlatt å sette seg inn i til tross for oppfordring.

Meglers vederlag og utlegg
Megler har fast provisjon per solgt enhet. Fast provisjon kroner 36 000, tilretteleggingshonorar kroner 2 500 per enhet og oppgjørshonorar kroner 5 700. Totalt meglerhonorar per enhet kr 44 200 inklusive mva. Meglers honorar dekkes av oppdragsgiver.

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, cirka kroner 5 000. Selgers tinglysingskostnader: kroner 545.

Meglerforetak
Salg og oppgjør ved eiendomsmeglerforetak:
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Adresse: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Organisasjonsnummer 994 194 410

Ansvarlig megler:
Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud
Mobil: 952 03 993
E-post: lars.petter.hansrud@roislandco.no
Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Karoline Michalsen, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen, Eiendomsmegler Marius Løkken og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana Gasi.

Oppdragsnummer
1-5001/26

Salgsvilkår
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:
1) Prisliste
2) Romskjema
3) Leveransebeskrivelse
4) Plantegning
5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger
6) Situasjonsplan
7) Utomhusplan
8) Landskapsplan
9) Utkast borettslagets vedtekter
10) Utkast budsjett
11) Salgsprospekt
12) Kjøpekontrakt
13) Reguleringsplan med bestemmelser
14) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser – fås ved henvendelse til megler
15) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
16) For bustadoppføringsloven, se lovtekst på lovdata.no

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato
Dette dokumentet er sist revidert dato: 19.10.2026

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til alltid å ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes prosjektets nettside.

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING / ANNET	SANITÆR
Entré	1-stavs lys mattlakkert eikeparkett. Fotlist heltre eik, tilpasset farge på parkett.	Sparklet og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Nedforet himling sparklet og malt gips, med downlights. Antall etter størrelse på entré (minimum 2 stk.). Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. Takmontert boligventilasjon, integrert i tak.	Garderobeløsning leveres ikke. Dør mellom entré og stue/kjøkken leveres med glass i dør. Skap for signal, svakstrøm og sikringsskap. Plassering koblingsskap for vann/varme (dersom det ikke er plassert i badekabin).	
Kjøkken			Betonghimling med synlige v-fuger. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. Ett takpunkt eller stikkkontakt ved tak for taklampe, plassert naturlig sted på kjøkken.	Front Sigdal Vidde Sand. Det tas forbehold om at man kan få annen kjøkkenleverandør, med samme kvalitet og tilsvarende utseende. Laminat benkeplate, Light Grey Pietra Fanano, 2 cm rett kant med nedfelt kjøkkenvask, Intra Omnia, eller tilsvarende. Kjøkkenforing til tak i samme farge og overflatemateriale som overskap. Det leveres 1 skuffeseksjon i underskap. Grep overskap: Push to open. Integrert LED-list under alle overskap. Grep underskap: Edge Brun 4 cm. Det leveres dempere på alle skuffer og skap. Integrerte hvitevarer: Stekeovn med pyrolyse. Platetopp med induksjon. Kombiskap kjøl/frys, med maks desibel 40. Oppvaskmaskin med maks desibel 45. Slimline ventilator, Crystall 1160 i stål fra RørosHetta, eller tilsvarende. *Kjøkken leveres i omfang slik det fremkommer på salgstegning.* Hybelkjøkken: Fronter og benkeplate leveres i samme utførelse som beskrevet for kjøkkenet. Hybelkjøkkenet leveres med 40 cm oppvaskmaskin, platetopp med to kokesoner, mindre kjøkkenvask og kjøleskap med enkel fryseboks. Omfang fremgår av salgstegningen.	Ettgreps blandebatteri, Grohe Minta krom utførelse, eller tilsvarende. Aqua-stopp. Avstenging oppvaskmaskin i benkeskap.
Stue			Betonghimling med synlige v-fuger. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. To takpunkter eller stikkkontakter ved tak for taklamper i forbindelse med spisebord og stuebord. (Ett punkt i leilighet under 45 m²).		
Soverom			Betonghimling med synlige v-fuger. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. Ett takpunkt eller stikkkontakt ved tak for taklampe.	Garderobeløsning leveres ikke.	
Bad	Fliser 60 x 60 cm. Mosaikk 5x5 cm i nedsenket dusjsone. Cæsar Pillar i farge Taupe, eller tilsvarende. Fugfarge tilpasses flisfarge. Slukrist i rustfritt stål.	Fliser 60 x 60 cm. Vitra Flakestone Greig, eller tilsvarende. Fugfarge tilpasses flisfarge.	Himling ferdig fra kabinleverandør med downlights. Antall etter størrelse på bad. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.	Ferdig prefabrikkert baderomsmodul. Dersom fordelerskap står i kabin flislegges denne. Push-up bunnventil krom utførelse. Dusjvegger i herdet glass med rette svingbare dører. Detaljer i matt metall. Speil med integrert LED-lys tilpasset bredde på servantskap. Stikkontakt ved speil. Servantskap med heldekkende servant og skuffer med eikelaminat-front, Kame City light oak, eller tilsvarende. Rette kanter med demper på skuffer og gripelist. Bredde i henhold til plantegning. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel leveres på bad hvor dette er inntegnet.	Vegghengt toalett med innebygd sisterne, Grohe Eurostyle med soft-close toalettsete, eller tilsvarende. Trykkplate, Gebrit Sigma01 krom utførelse, eller tilsvarende. Ettgreps dusjbatteri og dusjgarnityr, Mora Inxx ll takdusj krom utførelse, eller tilsvarende. Ettgreps blandebatteri servant, Mora Inxx Sharp small krom utførelse, eller tilsvarende.

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK
WC	Fliser 60 x 60 cm. Cæsar Pillar i farge Taupe, eller tilsvarende. Fugfarge tilpasses flisfarge.	Sparklet og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Betonghimling med synlige v-fuger. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.
Bod	1-stavs lys mattlakkert eikeparkett. Fotlist heltre eik, tilpasset farge på parkett.		Betonghimling med synlige v-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. Lampe i tak.
Privat balkong **Privat markterrasse** **Privat takterrasse**	Tremmegulv i impregnert treverk.	Skillevegger mellom enhetene der balkonger ligger «vegg i vegg» leveres i henhold til arkitektens beskrivelse, markterrasser leveres med skillevegger i tre. Glassrekkverk med stolper og innfesting. En LED utelampe, nedadrettet, med integrert dobbel stikkontakt.	Under- og overside av betongplate ubehandlet betong. For takterrasse leveres glasstak over balkongdør.

VINDUER	LISTER / GERIKTER
Klassisk hvit på innside. Omfang solskjerming vil fremgå av tilvalgstegning.	Gerikter rundt dører malt klassisk hvit, med synlige spikerhull. Fotlist heltre eik. Farge tilpasset farge på parkett, med synlige stifter. Overgang mellom vegg og tak, samt rundt vinduer leveres listefritt.

INNREDNING / ANNET	SANITÆR
Servantskap med heldekkende servant og skuffer med eik laminatfront, Kame City light oak, eller tilsvarende. Rette kanter med demper på skuffer og gripelist. Bredde i henhold til plantegning. Speil tilpasset bredde på servantskap. Stikkontakt ved speil.	Vegghengt toalett med innebygd sisterne, Grohe Eurostyle med soft-close toalettsete, eller tilsvarende. Trykkplate, Grohe Skate krom utførelse, eller tilsvarende. Ettgreps blandebatteri servant, Mora Inxx Sharp small krom utførelse, eller tilsvarende.
Ventilasjonsaggregat monteres på vegg eller i himling. I leiligheter uten bod plasseres aggregat integrert i tak enten i entre eller gang.	

DØRER INNVENDIGE	LÅSESYSTEM
Inngangsdøren til leiligheten holder lyd- og brannkrav i glatt matt utførelse. Der det kreves av hensyn til brann- og rømning, har inngangsdøren dørpumpe. Innvendige lettdører leveres i klassisk hvit, glatt utførelse. Skyvedører leveres med kopp og ring. Dør mellom entré og stue/kjøkken leveres med glass i dør. Innvendige dører leveres med flate terskler, med unntak for bod / teknisk rom, for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten, slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Det må påregnes terskel-/nivåforskjell mellom bad og tilstøtende rom.	3 nøkler leveres til hver bolig. Samme nøkkel går til leilighet, felles inngangsdører og dører til fellesarealer.

Leveransebeskrivelse fellesarealer

Generell informasjon
Prosjektet er per dags dato ikke ferdig detaljprosjektert. Alle opplysninger om boligene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og boligene.

Beskrivelsen av fellesanlegg og tekniske anlegg er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger, og i slike tilfeller er det denne beskrivelsen og romskjema som er retningsgivende.

Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for oppmåling, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Nygårdslunden bygges i henhold til byggteknisk forskrift, TEK17. Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420 (per juni 2024). Detaljert informasjon som gjelder toleranseklasser for de enkelte materialer/fag kan fås ved henvendelse til megler.

Inngangsparti
Hovedinngang vil være i fra gateplan med innvendig heis og trapperom til alle etasjer. Inngangsområdene vil være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det leveres fliser med sokkelflis på gulv ved hovedinngang i 1. etasje med nedfelt skrapematte innenfor ytterdør. Farge tilpasset det utvendige preget i prosjektet.

Postkasser blir plassert på hensiktsmessig sted ved hovedinngangen.

Trapper leveres som prefabrikkerte trapper i betong. Øvrige korridorer og trappeløp leveres med lyddempende vinylbelegg på gulv. Gulv i trapperom i kjelleretasje leveres med behandlet betonggulv.

Farge på vinylbelegg, rekkverk, malingsbehandling av trappevanger og underside trapp, tilpasses det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Vegger i trapperom og inngangsparti leveres med malte overflater.

Felles korridor får T-profil himling, og trapperom får nødvendig akustisk himling.

Trapperom varmes opp med lavtemperaturkonvektor ved behov.

Vinduer og balkong-/terrassedører
Vinduer leveres som trevinduer med utvendig aluminiumkledning. Det leveres skyvedør ut til balkong der dette er vist på tegning, ellers ordinær balkongdør.

Solskjerming
Omfang solskjerming vil fremgå av tilvalgstegning. Solskjerming leveres som utvendige screens tilpasset omrammingen på vinduene. Farge tilpasses det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Det vil være mulig å bestille ekstra solskjerming gjennom tilvalgsprosessen.

Sportsbod
Det medfølger en sportsbod per leilighet, minimum 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm BRA-i og minimum 5 kvm for leiligheter over 50 kvm BRA-i i henhold til TEK17. Vi gjør oppmerksom på at areal for bod (BRA-e) i prislisten er avrundet til hele tall i henhold til Forbrukertilsynets veiledning for markedsføring av bolig.

Bodveggene utføres i netting, og tett dør og vegg ut mot korridor og opp til dørhøyde, deretter gitter opp mot betongdekke grunnet sprinkling og ventilasjon. Sportsbodene er plassert i U2 kjelleretasje under blokkene. Bodene vil være uisolerte, og det kan være synlige rørføringer/teknisk infrastruktur i himling og på vegg. Bodene er kun ment for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandringer. Slike begrensninger er ikke å anse som en mangel ved den leverte ytelsen.

Selger vil foreta fordeling av bodene, fordelingen gjøres etter størrelse og beliggenhet for leiligheten.

Sykkelparkering
Det blir etablert løsning for parkering av sykler i sykkelrom i byggets U2 kjelleretasje. Det etableres sykkelstativ utenfor hovedinngang.

Parkering/garasjekjeller
Under bygget etableres det en garasjekjeller med 14 parkeringsplasser samt 1 utvendig. parkeringsplass. Det er felles biladkomst til garasjekjeller med innkjøring fra Arnljot Gellines vei.

Fra garasjeanlegget er det adkomst med heis/trapp til leilighetene i bygget. Garasjegulvet blir levert med epoxybelegg. Laveste frie høyde er cirka 2,10 meter. Stedvis langs vegger i kjøresonen og langs vegger på deler av garasjeplassene kan høyden være lavere. Parkeringsplassene i parkeringskjeller vil variere i bredde.

Fra minste bredde på ca. 2,40 m. Parkeringsplassens utforming er funksjonell, men i noen tilfeller utenfor anbefalingene til SINTEF. For å bære byggene over må det plasseres søyler i garasjeanlegget. Disse står som regel mellom hver andre eller tredje parkeringsplass.

Alle parkeringsplasser i parkeringskjelleren vil ved overlevering være forberedt for elbillading. Selger vil inngå avtale om elbillading som tjeneste med Joulia eller annen tilsvarende leverandør. Leverandøren klargjør, forvalter og drifter anlegget i en periode på 10 år. Forbruk faktureres direkte til den enkelte bruker gjennom et eget abonnement. Mer informasjon vil bli gitt i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Garasjeanlegget vil bli en del av borettslagets fellesarealer sammen med bodarealene og tekniske rom.
Selger fastsetter enten i borettslagets vedtekter eller i vedtekter for en eventuell garasjeeiendom, bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass. Dette vil blant annet gjelde at parkeringsplassene ikke kan selges til andre enn boligeiere i det samlede utbyggingsprosjektet. Selger forbeholder seg retten til en annen hensiktsmessig organisering av garasjekjelleren.

Det blir avsatt HC-plasser i garasjekjelleren som planlegges tildelt i henhold til vedtektene. Det er etter offentlige krav tilrettelagt for HC-plasser i prosjektet. Kjøpere som får tildelt HC-plass uten dokumentert behov, må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for slik tilrettelagt plass.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser. Parkeringsplasser og boder som ikke er solgt til kjøpere eller boligselskapet, tilhører selger også etter at boligene er ferdigstilt og overtatt. Selger har rett til å selge parkeringsplasser og boder til andelseiere i borettslaget/andre rettighetshavere i borettslaget.

Utomhus
Utomhusarealer vil bli opparbeidet i henhold til utomhusplan for prosjektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn på plassering av tekniske installasjoner, avfallssystemets utforming, type beplantning og materialvalg.

Grøntanlegg vil bli beplantet med «ungplanter» og tilsådd med frø, eventuelt ferdigplen.

Renovasjon
Søppelhåndtering blir i henhold til forskriftskrav. Området etableres med en samlet renovasjonsløsning ved nedgravde brønner ved hovedinngang i Arnljot Gellines vei, som anvist på utomhusplan.

Selger forbeholder seg imidlertid retten til å kunne foreta endringer med hensyn på plassering av tekniske installasjoner, avfallssystem, utforming og materialvalg i detaljprosjektet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonssystem
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligene. Det blir installert aggregater i hver enkelt leilighet. Ventilasjonsaggregat blir som hovedregel plassert i himling i entré. Friskluft blir hentet i fasade av bygget. Avkastluft blir ført i kanaler i sjakter gjennom bygget og opp over tak eller ut på fasade i kombinasjonshette sammen med tilluft.

Det installeres tilluftsventiler i alle oppholdsrom. Mekanisk avtrekk i bad, toalett og kjøkken og i bod ved behov. Innerdører utføres med luftspalte slik at brukt luft kan passere ut av oppholdsrommene og frem til rom med avtrekk.

Vannfordelerskap
Eget vannfordelerskap for rør-i-rør-system og vannbåren varme blir plassert innfelt i vegg med luke for inspeksjon og eventuell avlesning av målere. Plassering blir over sisterne på bad.

Oppvarming
Oppvarming i leiligheten baseres i hovedsak på vannbåren gulvvarme levert fra fjernvarmeleverandør. Det leveres vannbåren gulvvarme i entre, bad, kjøkken og stue. Vannbåren varme i øvrige rom leveres ikke, men varme på soverom er tilgjengelig som tilvalg.

Gulvvarmen på bad reguleres av termostat med gulvføler. Det gjøres oppmerksom på at gulvvarme på bad oppleves annerledes enn elektriske varmekabler da det er lavere driftstemperatur på vannbårent anlegg.

Varmtvann oppvarmes med felles varmeanlegg for borettslaget. Sentral for anlegget plasseres i teknisk rom i kjeller. Det leveres individuell måling av varme i alle leiligheter. Måler er plassert i fordelerskap.

Leiligheter med innvendig bod leveres uten gulvvarme i bodarealene.

Elektriske anlegg
Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, NEK400. Elektriske anlegg legges som skjult anlegg i betongkonstruksjoner, vegger og himlinger. Synlige elekriske føringer og utenpåliggende kontakter kan forekomme på betong- og lydskillevegger mellom leiligheter eller mot fellesarealer. Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer blir plassert i bod eller gang/entré. Det kan forekomme endringer av plassering av elektriske punkter.

Elektriske punkter fremkommer i egne elektrotegninger som utleveres sammen med tilvalgmateriellet. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektropunkter.

Internett
Det leveres fiber frem til eget svakstrømskap i hver leilighet og ender i en trådløs ruter. Dette skapet plasseres på et hensiktsmessig sted i boligen hvor det er tilgjengelig. Det vil bli inngått fellesavtale med internettleverandør med 3 års bindingstid. Ved ønske om TV-pakke eller utvidelse av internettpakke kan kjøper bestille dette fra leverandør etter overtakelse.

Ringeklokke/porttelefon
Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti samt porttelefon med kamera og døråpner i hver leilighet.

Tekniske føringer og installasjoner
Generell takhøyde er cirka 240 cm. I entré, gang, bad, kjøkken og innvendig bod blir det nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod kan det forekomme slike føringer som ikke vil bli nedforet eller innkasset. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelser på sjakter, da dette kan bli endret i detaljprosjekteringen. Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke endelig er besluttet. Kjøkkentegning vil bli utlevert til kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang/entré. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstenging av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker eller inspeksjonsdører, som for eksempel rør-i-rør-system, fordelerskap for vannbåren varme, signal/svakstrøm og sikringsskap. Slike installasjoner/luker/dører vil i størst mulig grad bli plassert i entré, gang, bod eller inne på bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

Brannsikkerhet
Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder. Dette leveres hovedsakelig i himling eller på vegg. I rom hvor himling ikke er nedsenket, må det påregnes innkassinger for sprinkelanlegg, for eksempel stue, kjøkken og soverom. I fellesarealer legges sprinkelanlegg åpent. Brann- og røykvarslere leveres i alle leiligheter. Varslere er seriekoblet og tilkoblet strømnettet. Over komfyren er det en komfyrvakt som stenger strømmen til koketoppen/komfyren ved sterk varme og mye damp. Det leveres ett brannslukkingsapparat (pulverapparat) til hver leilighet.

Grunnforhold
Bygningen blir fundamentert til fjell.

Konstruksjon
Bygningen oppføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i stål og betong. Etasjeskille og bærende vegger utføres i betong. Skillevegger mellom leiligheter utføres enten i betong eller som lydskillevegger oppbyget av bindingsverk, isolasjon og gips. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater. Bad leveres i hovedsak som kabiner.

Fasadeveggene utføres med isolert bindingsverk i kombinasjon med trekledning og platekledning i henhold til arkitektens endelige anvisninger. Innvendige vegger utføres i gips eller betong.

Fasadene blir hovedsakelig bestående av fasadeplater. Ved inngangsparti vil deler av veggene bli utført i trespiler.

For informasjon om materialiteter for private uteplasser, se romskjema.

Tilvalg og bygningsmessige endringer

Etter igangsetting vil det, innenfor fastsatte frister, bli gitt mulighet til å gjøre tilvalg. Usbl vil sammen med entreprenøren utarbeide en tilvalgsmeny der priser og frister fremgår.

Blant annet vil det være mulighet for bestilling av tilvalg knyttet til kjøkken, bad, parkett og elektro.

Badene som er planlagt levert som baderomskabiner, vil ha en egen tilvalgsfrist på grunn av produksjonstiden for kabinene. Kjøper må være forberedt på at tilvalgsfristen for bad kommer raskt etter igangsetting av byggingen.

Det er viktig å være oppmerksom på at kjøp av bolig i et boligprosjekt innebærer standardiserte løsninger. Tekniske løsninger og materialvalg systematiseres. Av hensyn til myndighetskrav og prosjektets fremdrift vil det derfor være begrensninger i hvilke tilvalg og endringer som kan tillates.

Dersom kjøper ønsker endringer i leiligheten, kan dette være en omfattende prosess som kan innebære at både myndigheter, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringer kan for eksempel være omlegging av rør og ventilasjon, endring av planløsning og lignende.

Fjerning av lettvegger og endring av slagretning på dører regnes også som endringer. For endringer eller tilleggsarbeider som ikke inngår i prosjektets standardiserte tilvalg, skal selger gi et skriftlig tilbud som klargjør kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser. Kjøper må være oppmerksom på at selv små endringer kan medføre betydelige kostnader. Administrasjonskostnaden for utarbeidelse av endringstilbud vil være avhengig av omfang og antall involverte.

Dersom kjøpsavtalen inngås etter igangsetting, er kjøper kjent med at fristene for tilvalg og endringer kan være utløpt.

Ved større endringer kan selger kreve en garanti fra kjøper for oppfyllelse av avtalen. Rett til endringer og tilvalg er uansett begrenset til en verdi av 15 % av den totale kjøpesummen for boligen, jamfør bustadoppføringsloven § 9.

Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til urimelig ulempe for selger, eller som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger eller den selger oppnevner vil kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider. Alle tilvalg og endringer skal faktureres av selger eller av den selger oppnevner og betales direkte til meglerforetakets klientkonto.

Fullt oppgjør for tilvalg og endringer må være innbetalt på meglerforetakets klientkonto før nøkkeloverlevering og/eller tinglysing av hjemmel.

Trygg utbygger

Når du kjøper bolig gjennom Usbl, møter du et boligbyggelag som bygger, forvalter og leier ut boliger i store deler av landet. Vi hjelper med forkjøpsrett, kjøp, leie og god drift av borettslag og sameier.

Målet vårt er enkelt: ryddige prosesser, tydelige avtaler og borettslag der folk trives og blir boende. Usbl er medlemseid, og vi tar beslutninger med beboernes interesser først.

usbl
Boligbyggelaget for deg

7 gode grunner til å kjøpe ny bolig

Vurderer du å kjøpe bolig i et nybygg?

Her er syv gode grunner for å kjøpe ny bolig. Vi bygger boliger for fremtiden, og våre nye boligprosjekter har mye fokus på bærekraft, i tillegg til et godt bomiljø og bra nabolag. Fordelene ved å kjøpe en helt ny bolig hvor du er den første som bor der, er mange. Her er syv av de gode grunnene for å velge nyoppført bolig hos oss.

01. Lavere kostnader med ny bolig

Det er noe helt spesielt å flytte inn i en helt ny bolig, hvor absolutt alt er nytt og urørt. Har du kjøpt boligen i prosjektfasen, har du også hatt mulighet til å velge for eksempel dører, kjøkkenløsninger, farger på veggene, gulvet du foretrekker og andre tilvalg utenom standardløsningene. Dermed trenger du ikke tenke på oppussing når du flytter inn.

Moderne vinduer holder godt på varmen og mer isolasjon gjør at du slipper unødvendig høye strømregninger på grunn av oppvarming av hjemmet ditt.

Luftsirkulasjon og ventilasjon er bedre i nybygg. Hos oss slipper du også store radiatorer, men får lune gulv gjennom vannbåren gulvvarme i oppholdsrommene.

02. Reklamasjon i 5 år etter overtakelse

Du har fem års reklamasjonsrett på boligen. Denne reklamasjonsretten er lovfestet og gir deg et mye sterkere rettsvern enn om du kjøper en brukt bolig. Skulle du oppdage feil eller mangler ved overtakelse eller i løpet av de fem første årene du bor i boligen, har du rett på å få feilene utbedret og reparert.

I tillegg tar vi en gjennomgang av boligen sammen med deg ett år etter overtakelsen, for å kontrollere at alt er i orden.

03. Fast pris - ingen budrunde

Du slipper å gå inn i utmattende og ofte litt for spennende budrunder. Nygårdslunden selges til fastpris. Dermed slipper du hektiske budrunder som går langt over takst. Du vet hva boligen koster, og hva du må forholde deg til. Utfallet blir dermed mer forutsigbart. For å kjøpe ny bolig i Nygårdslunden, er det smart å være medlem i Usbl, på den måten kan du benytte forkjøpsrett ved salgsstart og komme foran i køen.

04. Trygge boliger med nye byggestandarder

Våre boliger følger nye byggestandarder og forskriftskrav om våtrom, teknisk anlegg, brannsikring, tilgang på dagslys, oppbevaringsplass, materialer og miljø.

Her er det bare å flytte rett inn uten tanke på oppussing, oppgradering av bad eller elektrisk anlegg.

05. Miljøvennlig

Myndighetene har satt visse miljøkrav for alle nye bygg som bygges. Nye boliger har derfor mer miljøvennlige standarder enn bruktboliger.

Vi satser på bærekraftige løsninger. Dette gjelder valg av materialer, transport, helse og miljø, avfall, forurensning med mer.

06. Lav dokumentavgift

Mange tror at dokumentavgiften er en avgift på boligsalg. Det er det ikke. Dokumentavgiften betales ved tinglysing av dokumentet, eller skjøtet, som overfører hjemmelen til fast eiendom.

Kjøper du bolig under oppføring, er det en fordel når det kommer til dokumentavgift. Du betaler nemlig kun dokumentavgift av tomteverdien – ikke av hele kjøpesummen.

07. Det er trygt å kjøpe ny bolig av oss

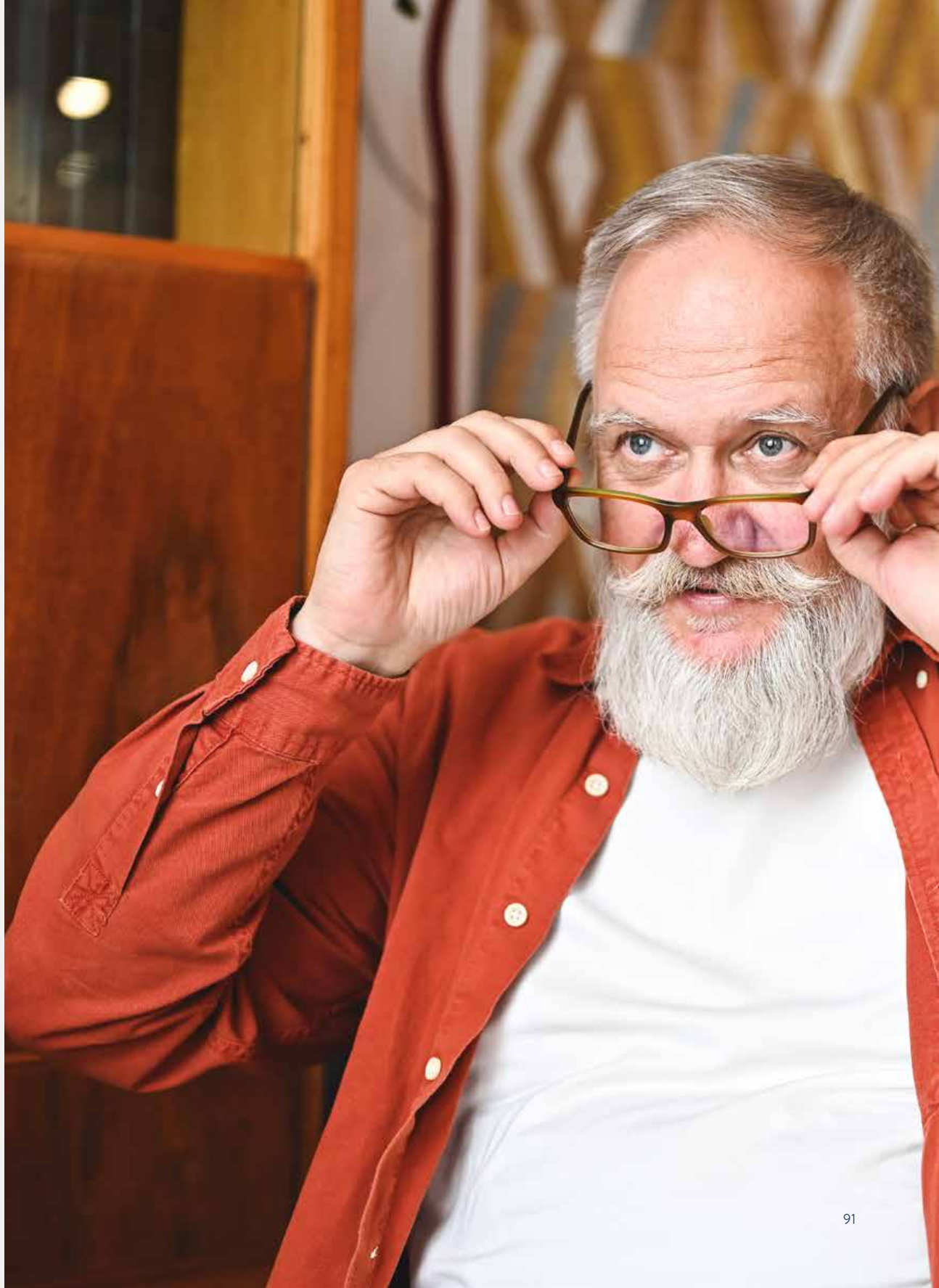
Usbl har over 70 års erfaring som boligutvikler, har god økonomi, samarbeider med solide aktører i byggebransjen og bruker anerkjente arkitekter i planleggingen og utformingen av nye boliger. Vi bygger boliger i et langsiktig og bærekraftig perspektiv, og som forretningsfører følger vi byggeprosjektet lenge etter at det er ferdigstilt og ordner opp i hverdagen for at du skal trives i boligen din. Dette skiller oss fra andre, tradisjonelle boligbyggere.

Godt naboskap og et varig bomiljø.

Å velge borettslag er å velge trygghet, fellesskap og et hjem der mennesker bryr seg. Her handler det ikke bare om vegger og tak, men om å skape et sted hvor du kan senke skuldrene og føle deg hjemme.

I et borettslag bor du sammen med naboer som har valgt det samme. Naboer med eierinteresse og et ønske om å ta vare på både boligen og bomiljøet. Begrenset utleie gir stabilitet og ro, og gjør det enklere å bygge gode relasjoner. Du blir kjent med dem som bor rundt deg, og kan stole på at de har et langsiktig engasjement for bomiljø.

I Nygårdslunden får du alle de positive fordelene med godt naboskap og et bomiljø som varer!



Kontakt megler



Ingrid Anne Fossli
ingrid@roislandco.no
938 85 778



Lars Petter Hansrud
lars.petter.hansrud@roislandco.no
952 03 993

Røisland & Co

ûsbl
Boligbyggelaget for deg

usbl
Boligbyggelaget for deg

NYGÅRDSLUNDEN.NO