

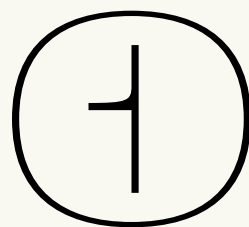
NOBELS GT. 16

Veslefrikk

NOBELS GT. 16

Veslefrikk

INNENHOLD



Frogner

s 18



Prosjektet

s 46



Interiør

s 66



Tegninger

s 104



Viktige opplysninger

s 134

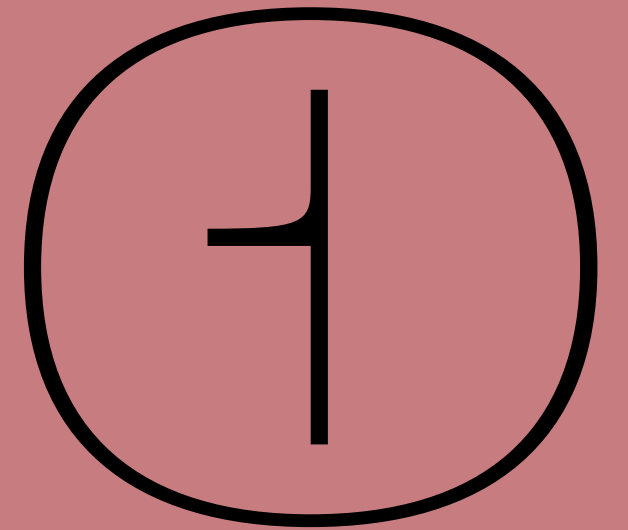












Frogner





Midt i byens rytme

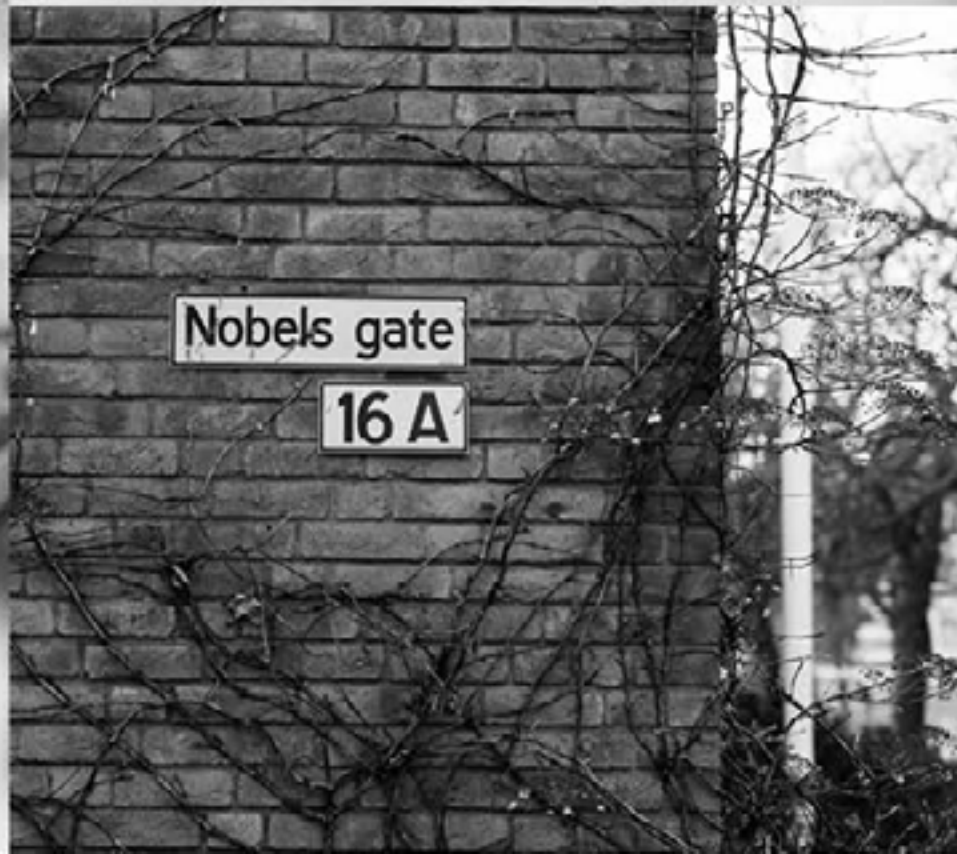
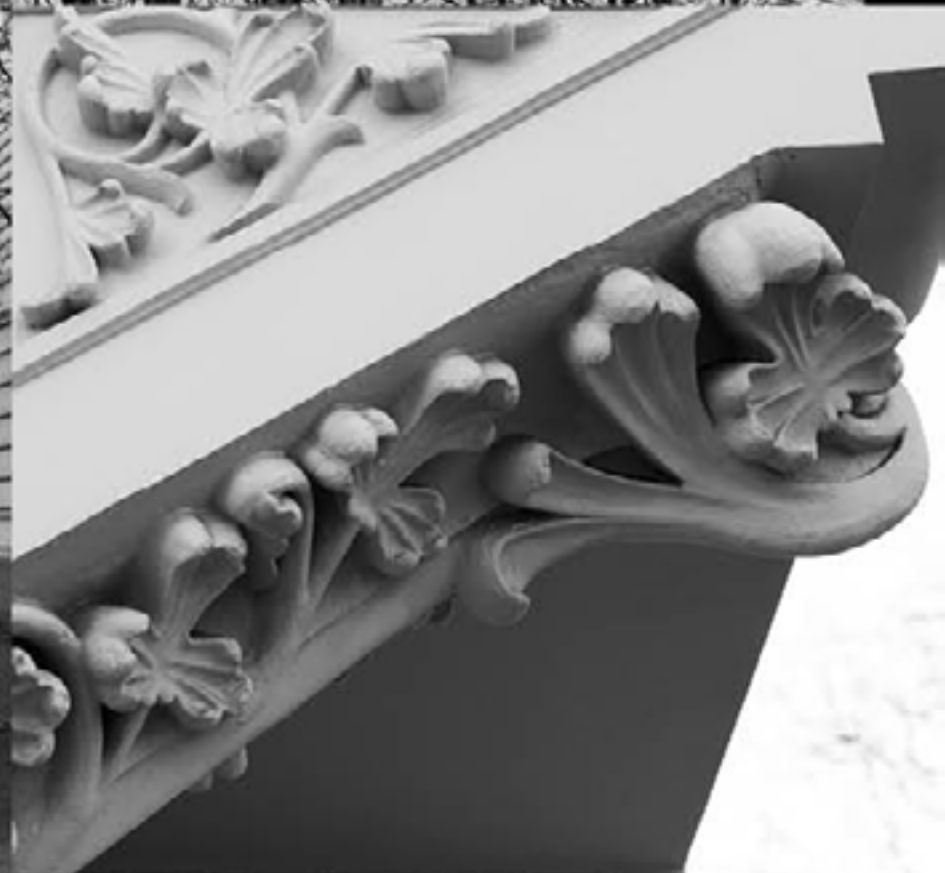
Frogner er et sted det er godt å være. Et sted det er lett å føle seg hjemme. Her går det fredelige og idylliske hånd i hånd med det levende og urbane. Gatene er brede, husene er klassiske – og det er virkelig et veldig vakkert vårtegn når kastanjene blomstrer i Bygdøy allé.

Sjarmerende nabolagsbutikker og eksklusive nisjeforretninger ligger som perler på en snor, her vil alle finne sine favoritter. Gå hjemmefra om morgenen og sving innom en av mange kaffebarer eller ditt favorittbakeri for fersk bakst. Hopp på blåtrikken til sentrum, eller legg sykkelturen innom Frognerparken. Avslutt dagen med en joggetur på Bygdøy og et forfriskende bad i Oslofjorden. Her har du det beste Oslo har å by på rett utenfor inngangsdøren din.

I Nobels gate 16 skal vi utvikle 13 leiligheter med nydelig beliggenhet. Det opprinnelige bygget stod klart til å huse den svenske ambassaden i 1955, og nå skal historien skrives videre om dette subtile og asymmetriske teglhuset rett ved Bygdøy allé. I samarbeid med Einar Jarmund & Co arkitekter har vi hatt et ønske om å videreføre ambassadens særpreg. Vi bevarer den karakteristiske teglfasaden og vil la den få fortsette å fortelle husets historie. Utvidelsen kles i lyst treverk, og kombinasjonen av den historiske teglen og trekledningen i nydelig kvalitet smelter sammen det kulturhistoriske og det moderne på spennende vis.

Murgårdene, byvillaene og ambassadene forteller historien om et strøk i byen som har huset mange generasjoner Osloborgere med Frogner som favorittsted. Gatestrukturen og bebyggelsen strekker seg tilbake til 1800-tallet, med et mangfold av stilarter, utsmykninger og uttrykk. Store deler av den tradisjonelle bebyggelsen fra forrige århundreskifte er godt vedlikeholdt og det arkitektoniske særpreget er bevart. Dette gjør området til et klassisk og etablert bystrøk, med gater, hjem, parker og butikker med lange tradisjoner.

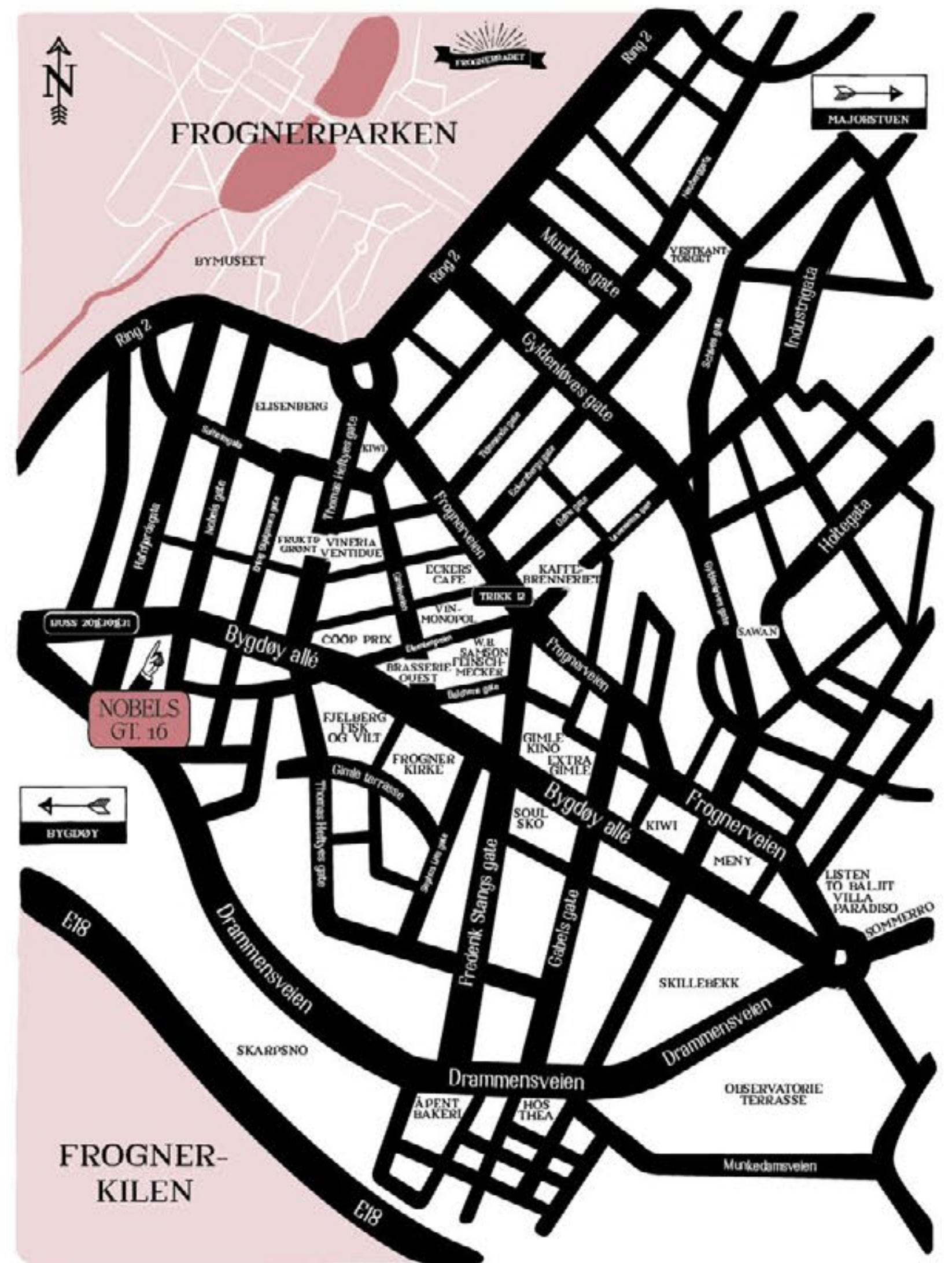
Det beste med Oslo er den korte veien mellom de urbane strøkene og de grønne lungene. I Nobels gate er vi tett på begge deler. Herfra er det kort vei til turstier, skogsturer og badestrender på Bygdøy. Parkene er frodige og lekeplassene er mange – og vakre Frognerparken er rett i nærheten. Samtidig er vi tett på bypuls, vi hører trikken tøffe trofast gjennom Frognerveien, kan handle alt vi ønsker oss i nabolaget og har byens beste spisesteder i rusleavstand hjemmefra.







De vakre og sjarmerende omgivelsene på Frogner har vært kulisse for byliv i generasjoner. Herfra er det kort vei til alle byens eventyr, men det er ikke nødvendig å gå langt for å finne flere av Oslos klassiske perler. Det er ekte hverdagsluksus å ha alle disse stedene i nabolaget.





12 nabolagsperler på Frogner



①

Frognerbadet

Alle Oslobarns drømmested, Frognerbadet, er et av Oslos ikoniske landemerker. I snart 70 år har utebadet vært en kjærkommen oase midt i byen. Da det ble bygget i 1956 ble det omtalt som Europas vakreste friluftsbad, og Oslofolk trykket stedet til sitt bryst fra første svømmetak. Badet har figurert i Lillebjørn Nilsen-låter, i romanene til Lars Saabye Christensen og i flere Oslobaserte filmer. For både svømmeglade og stupeglade er det et sikkert sommertegn når portene til Frognerbadet åpner.



②

W. B. Samson

Familiebedriften Samson har bakt kaker i bakeriet i Gyldenløves gate på Frogner i over hundre år, og har blant annet levert bryllupskaken til kongeparet. Avdelingen på Gimle utvidet for ti år siden, og har blitt et kjærkomment sted i nabolaget, perfekt for lunsj på dagtid, pizza på kveldstid – eller kanskje bare et deilig kakestykke. Det er få som baker klassiske kaker bedre enn Samson.

③

Fjelberg fisk og vilt

Fjelberg i Bygdøy allé er en tradisjonsrik, familiedrevet forretning som har sørget for delikatesser og spennende råvarer helt siden 1917. Disken bugner av ferske fristelser fra havet, godt utvalg av vilt og sesongbaserte råvarer av ypperste kvalitet. Et fantastisk sted for kvalitetsbevisste hobbykokker.

4

Vineria Ventidue

Den autentiske, italienske restauranten Vineria Ventidue i Gimleveien har vært smekkfull helt siden åpningsdagen i 2017, og det er lett å forstå hvorfor. Et lite stykke Italia midt på Frogner, som også understrekes av at eierne selv produserer noen av råvarene på egen gård i Italia. Dette er den perfekte nabolagsrestauranten hvor både vinen, maten og stemningen er på topp.



5

Feinschmecker

Feinschmeckers klassiske kjøkken har stått for gourmetmat servert i lune omgivelser i snart 30 år. En klassiker man aldri blir lei av. Vegg i vegg ligger LilleSchmecker, et hyggelig sted å møtes før kino eller for en liten rett eller et glass vin før middagen.



6

Gimle kino

Tradisjonsrike Gimle kino er Frogners kinoperle, og har blitt en sosial møteplass for filmelskere. Kinoen åpnet i 1939, og har lange tradisjoner for å vise kunst- og kvalitetsfilmer i historiske omgivelser. Her er det øl- og vinservering i foajeen, lun atmosfære og nøye utvalgte filmvisninger.



7

Brasserie Ovest

Lun atmosfære og sprø froskelår! Brasserie Ovest er et deilig, stemningsfullt brasserie. Det er lett å forstå hvorfor mange har dette som sitt stamsted for franske fristelser.



8

Kaffebrenneriet

Kaffebrenneriet var Oslos første kaffebar, og gründerne av kjeden stod selv ved kaffemaskinen da de åpnet i 1994. På Frogner kan du kjenne duften av nykværnet kaffe fra Kaffebrenneriet både i Løvenskiolds gate og i Skovveien.





9

Frogner kirke

Frogner kirke ligger midt i Bygdøy allé. Kirken ble tegnet av Ivar Næss og oppført i 1907. Flere kjente kunstnere har satt sitt preg på utsmykningen av den flotte bygningen, som Valentin Kielland, Per Vigeland og Maria Vigeland. I tillegg til kirkelige handlinger er det jevnlig konserter, foredrag, arrangementer for lokalmiljøet, korøvelser og babysang i de vakre lokalene.



10

Frognerparken

Frognerparken er en av Oslos største parker – et nydelig sted å leke, jogge, ha piknik, lufte hunden eller treffe venner. Den store, frodige parken rommer også Vigelandsanlegget med over 200 skulpturer i bronse, granitt og smijern, utformet av Gustav Vigeland på oppdrag for Oslo kommune i perioden fra 1937 til 1947. Mer ukjent er det for mange at Frognerparken også har Norges største rosesamling med over 14 000 roser og 150 rosearter.



11

Enoteca

Midt i Bygdøy allé ligger den lille italienske restauranten Enoteca, den rustikke og sjarmerende nabolagsrestauranten som nesten alltid har fullt hus. Et perfekt sted å stikke innom for pizza, italiensk vin og god nabolagsstemning.



12

Sommerro

Det gamle hovedkontoret til Oslo Lysverker er et funksjonalistisk art deco-bygg fra 1931 og er et klenodium på Solli plass. Nå er det nylig møysommelig renoverert og huser både hotellrom, restauranter og vakre Vestkantbadet, til glede for besøkende og nabolaget. Sommerro har blitt et sted som gir deg følelsen av en liten reise i hverdagen, tilbake til en svunnen tid, eller kanskje en annen by. Ekspedisjonshallen er husets hjerte, en deilig bistro i nydelige omgivelser akkompagnert av Per Krohgs malerier på veggene, et lystig jazzband og et deilig, sofistikert interiør.

Oslos egen eventyrøy

Bygdøy er en bynær oase som er like idyllisk året rundt. Fra Nobels gate er veien kort til skog, strender og turstier. I Frognerkilen kan du ha båt plass, dra på kajakk tur eller kanskje starte dagen med et morgenbad. Badestrendene ligger på rekke og rad: Huk, Paradisbukta, Bygdøy sjøbad, Bygdøynes og Villa Gjøs er nydelige strender for lek og bad sommerstid – og vakre områder for tur, og kanskje et bad av den friskere sorten, vinterstid. Det finnes også mange skjulte, små strender mellom svaberg og fjellknauser, hvor du kan ta med deg en god bok eller vennegjengen – og tilbringe dagen på din egen lille strandperle. Om våren er det ekstra vakkert på Bygdøy. Sjøen glitrer i vårsolen mens fuglene synger, kuene slippes ut på beite på Bygdøy Kongsgård og blåveisen ligger som et teppe i skogen.







Prosjektet





NOBELS GATE 16

NOBELS GATE 16

Et nytt hjem i Nobels gate 16 gir deg bokkvaliteter som er sjelden vare midt på Frogner, men som vi vet at mange ønsker seg. Bilen kan parkeres på fast, egen plass i garasjekjelleren, og derfra går det heis opp til alle etasjene. Inngangspartiet, trappeoppgangen og fellesområdene blir vakkert utformet, og vil gi en god følelse av å være hjemme før du er inne i din egen leilighet. Her vil du bo i omgivelser hvor ingen detaljer er overlatt til tilfeldighetene. Sammen med Einar Jarmund & Co arkitekter har vi vært opptatt av at Nobels gate 16 skal bli et vakkert hus og et vakkert sted – både for omgivelsene rundt og for de som er så heldige å kunne bo her.

Et nytt kapittel skal skrives om Nobels gate 16. Vi har vært opptatt av å balansere kulturminner med det som skal legges til, og bygger videre på den svenske ambassadens opprinnelige arkitektoniske uttrykk. Teglkledningen som har dekket fasaden skal gjenbrukes, i kombinasjon med covertegl i tilsvarende farge. Trekledningene som skal kle langsidene av huset vil bli lys og lett, en nydelig kontrast til teglen, som også vil understreke det nordiske uttrykket. Steinkanten som markerer overgangen fra fortauet til inngangspartiet stammer tilbake fra den tiden da det stod en sveitservilla på tomten. Denne ble bevart ved oppføringen av den svenske ambassaden og tas fortsatt godt vare på slik den er.

Alle leilighetene er sydvendte med romslige balkonger. Endeleilighetene leveres i tillegg med foldedører ut til balkongene, som vil viske ut skillet mellom inne og ute. Herfra vil det være utsyn nedover Nobels gate eller mot grønne uteområder – og noen av leilighetene vil også se Frognerkilen glitre og friste med et kveldsbad. Uteplassen vil bli stor nok til å møbleres og til å kunne brukes som en forlengelse av leilighetene store deler av året. Balkongene henger ikke utenpå bygget, men er trukket inn og vil bli et uterom uten innsyn, med le for vinden og ly for regnet. Din egen utendørs oase midt i byen.

Nobelt i Nobels gate



Kun ment som illustrasjon.

Arkitektens ord

Nobels gate 16 A er en fornem adresse som ligger i overgangen mellom kvartalsbyen og den åpne by på Frogner. På nord- og østsiden finnes høy og tett kvartalsbebyggelse. På syd- og vestsiden finnes frittstående villabebyggelse. Tomten grenser til spesialområde bevaring, og på eiendommen holdt den svenske ambassaden til i mange tiår.

Ambassadebygget fra 1955 med internatbygning er et lite stykke Sverige i Norge. Det gamle ambassadebygget ble oppført på Byantikvarens gule liste i 2020, og deretter er det nye boligprosjektet utviklet i dialog med Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Utgangspunktet har vært en viderefortelling der eksisterende byggs karakter og komposisjonelle asymmetri videreutvikles, og deler av opprinnelig bygg gjenbrukes.

Ambassadebygningen skiller seg karaktermessig distinkt fra sine omgivelser. Deler av eksisterende karakter har kvaliteter som vi har videreutviklet gjennom ombruk og transformasjon av eiendommen. Fasadene mot Nobels gate og Bygdøy allé, med tilgrensende terrengbearbeiding, videreutvikles med et påbygg på to etasjer – som til sammen vil gi fire etasjer med attraktive boliger.

Det nye prosjektet framstår som et lavt volum tilhørende den frittliggende bebyggelsen, i harmoni med sine tilstøtende naboer i sør-vest, hvor de tilbaketrukne byggelinjer respekteres, og gir en vesensforskjellig områdekarakter fra den tilgrensende kvartalsbebyggelsen. Fasadene til dagens bygg blir i hovedsak gjenbrukt og/eller tilbakeført slik det var bygget, foruten fasaden mot hagen i syd, som ble sterkt ombygget i 1992, og i liten grad anses autentisk. Det er tenkt at deler av fasaden gjenbrukes som kledningsmateriale i sokkelen til det nye tilbygget mot syd.

«Bygget framstår som et presist komponert volum der balkonger og terrasser er skåret inn i byggets hageside mot sør, et grep som gir et roligere arkitektonisk uttrykk for omgivelsene og et mer privat uterom.»





Det nye, «lette» bygningsvolumet tres opp på dagens bygg og viderefører opprinnelig komposisjon og materialitet i det asymmetriske karnappet mot Bygdøy Allé. De nye gavlfasadene blir trukket noen få centimeter tilbake fra de eksisterende for å oppnå en ønsket skyggeeffekt og lesbarhet av eksisterende bygg. De nye gavlveggene er kledd i skjermtegl som viderefører fargebruken fra eksisterende bygg, men skiller seg allikevel i uttrykk og taktilitet. Den nye volummessige strategien evner gjennom sin komposisjon både å etablere en asymmetrisk tilhørighet til nabotomtens internatbygning, og en harmonisk nedtrapping av volumet fra kvartalsbebyggelsen i nordøst mot den lavere bebyggelsen i sørvest.

Det nye bygget videreutvikler dagens vokabular og krones med et asymmetrisk saltak som flettes sammen av to karakteristiske skorsteiner som gir det nye bygget en særegen karakter. Bygget framstår som et presist komponert volum der balkonger og terrasser er skåret inn i byggets hageside mot sør, et grep som gir et roligere arkitektonisk uttrykk for omgivelsene og et mer privat uterom.

Prosjektet består av 13 romslige leiligheter. Alle leilighetene har tilgang til generøse og private inntrukne balkonger eller markterrasser mot hagen. Leilighetene er planlagt nøye for å oppnå gode, fleksible planløsninger, gunstige lysforhold, og utgang direkte til egne romslige uterom. Fellesarealene i form av trapperom er tenkt utformet med høy kvalitet og materialbruk, med innspill av tidsriktige terrakotta farger og glasert tegl, som gjenspeiler byggets historikk og farge- og materialbruk fra 50 og 60-tallet.

«Det nye bygget videreutvikler dagens vokabular og krones med et asymmetrisk saltak som flettes sammen av to karakteristiske skorsteiner som gir det nye bygget en særegen karakter.»



«Ambisjonen bak uterommet har vært å skape en lun og intim hagesituasjon som til tross for sin beskjedne størrelse skal evne å invitere til, og tilrettelegge for, ulike typer opphold og bruk.»

Landskaps- arkitektens ord

I Nobels gate 16 har vi ønsket å bygge videre på den eksisterende hagesituasjonens kvaliteter. Flere av elementene i utearealet videreføres i det nye prosjektet, deriblant tilbaketrekning fra gaten, kastanjetrær og historisk mur-anlegg.

Ved at byggets tilbaketrekning fra gaten opprettholdes som i dag, får både forhage og forplass bestå som forhage og hage. Arealene foredles og oppgraderes til en frodigere og mer klimatilpasset situasjon; mer beplantning gir en bedre buffer mellom offentlig og privat område, samt en lunere uteoppholdssituasjon. Lokale lavpunkt sørger for økt fordryningskapasitet og en bedret overvannshåndtering. Mot sør og sørvest ligger den mest solrike og best skjermede delen av utearealet, og her opparbeides tyngdepunktet for felles lek og opphold. Ambisjonen bak uterommet har vært å skape en lun og intim hagesituasjon som skal evne å invitere til, og tilrettelegge for, ulike typer opphold og bruk.

Dype plantekasser skaper et skille, og en fysisk distanse, mellom privat og felles uteareal, samt blir utgangspunktet for den grønne rammen omkring felles oppholdssone. Fast møblering i form av rause benker og langbord muliggjør opphold for både større og mindre grupper. Nette pergola-konstruksjoner med klatreplanter er ment å bidra til økt skjerming og romfølelse. Utformingen av hagen vil ivareta lek for de aller minste barna, slik at dette kan foregå i umiddelbar nærhet til boligen. Blant flerårige stauder og busker planlegges det også for spiselige vekster.

— Stine Svanemyr
Landskapsarkitekt MNLA
Einar Jarmund & Co Arkitekter





Interiør



Kun ment som illustrasjon.



Kun ment som illustrasjon.

Elegant smak og nobel stil

I Nobels gate 16 bygger vi vakre hjem man kan bo i for alltid. Leilighetene blir lyse og luftige med store vindusflater og god takhøyde. Planløsningene er tiltenkt god intern flyt, hvor alle rommene kan være i daglig bruk. Lune, sydvendte og romslige balkonger blir som et ekstra rom – din egen utendørs oase midt i byen.

Innvendig vil fantastiske leverandører fra nabolaget på Frogner sørge for inventar og materialer av nydelig kvalitet. Anerkjente Kvånum leverer kvalitetskjøkken, og Bella Studio står for nydelige fliser og badermøbler. Gulvene blir spesielt vakre, levert av Skovin, og lagt som staver i et kvadratisk mønster. Det er utarbeidet en belysningsplan for hver enkelt leilighet, tegnet av en lysdesigner hos SML Lightning. Fargepaletten er dus, men med varme og lune fargetoner. Den gjennomtenkte grunnpaletten gjør det enkelt å skape en personlig stil uansett om man foretrekker fargerik kunst som skal fremheves eller lyse ton i ton-møbler.



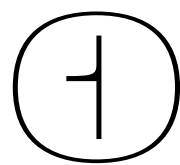


Kun ment som illustrasjon.

Det er det indre som teller

«På Frogner og Skøyen finner vi mange av de mest attraktive leverandørene av møbler, interiør, inventar og design. I tillegg til at produktene og materialene er av nydelig kvalitet, så synes vi det er ekstra fint at vi kan bruke disse familiebedriftene og tradisjonsrike virksomhetene som holder til midt i nabolaget ved Nobels gate 16.»





Kvånum

I Nobels gate 16 leveres det kjøkken fra den anerkjente kjøkkenprodusenten Kvånum. Innredningen leveres komplett og helhetlig med hvitevarer fra Miele, benkeplate i Caesarstone kompositt og blande batteri fra Treemme. Kjøkkenmodellen Liljenkrantz leveres med fronter i fargen Hazel kombinert med hylle på veggen over benkeplate.

I over hundre år har den svenske møbelprodusenten innredet sommerhus, unike boliger, fjellhytter og praktfulle slott. Filosofien er at det eneste som er godt nok er ekte vare, form og funksjon i skjønn forening. Kvånum ønsker å være den beste leverandøren av kjøkken, baderomsinnredninger og garderobe.

Kvånum har et bevisst forhold til naturen og produserer kvalitetsprodukter med lang holdbarhet. Et produkt fra Kvånum eldes med verdighet og får et vakkert og karakteristisk preg med årene. Innredningene lages av tresortene eik, ask, alm og valnøtt, og de samarbeider utelukkende med sertifisert skogbruk.

Miele

Vi har valgt Miele som leverandør av hvitevarer. Miele leverer kvalitetsprodukter som vi tror at våre kjøpere vil sette pris på. De har forpliktet seg til å levere kvalitet, pålitelighet og innovasjon, og streber etter å tilby mer enn bare standardløsninger. Kjøpere av ny leilighet i Nobels gate 16 vil få bistand med å velge hvitevarer til eget behov. For å få til dette på en best mulig måte tilbys alle et kokkekurs og en kulinarisk opplevelse, hvor man også lærer produktene å kjenne før man velger hvilke hvitevarer man ønsker til sitt nye hjem.





SKOVIN
GULV

②

Skovin gulv

Skovin er en familieeid bedrift som har drevet med trevirke i generasjoner. Navnet kommer fra Skodvin, som er det opprinnelige navnet på Skøyen. Dette er altså en gulvleverandør som har holdt hus i nabolaget i lange tider, nå med et nydelig showrom i Bygdøy allé.

Skovin kombinerer gamle håndverkstradisjoner med moderne teknologi, for å kunne levere perfekte gulv. De fleste gulv som leveres er spesialbestilte og nøye tilpasset omgivelsene det skal ligge i. Gulvene i Nobels gate 16 er intet unntak, her har vi valgt Skovin Smoke lagt med staver, i et kvadratisk mønster.

③

Bella fliser & design

Fliser, baderomsinnredning og blandedatterier leveres av Bella Studio i Bygdøy allé. Bella betyr vakkert på italiensk, og her finnes det virkelig mye vakkert å velge blant. Bella leverer det nydeligste designet og produkter av solid kvalitet, alt sammen inspirert av italiensk livsstil og formspråk – ispedd nordiske tradisjoner. Interiørstudioet er drevet av to generasjoner og har ligget på Frogner i over 30 år, men har de siste årene også utvidet med flere filialer på Østlandet. Hos Bella leter de etter produkter med bærekraftige råvarer, designet og produsert for å bli vakkert, unikt og for å vare lenge. Målet er å levere materialer som varer hele livet, og som aller helst kan bli brukt gjennom flere generasjoner.

I entré leveres gulvfliser i format 60x60 cm av type Marwari i farge Clay. På baderom leveres gulvfliser i format 60x60 cm av type Illinois i farge Bone rect. På vegger i dusjsone leveres fliser i format 5x15 cm av type Ragno Gleeze i farge beige. Veggene for øvrig males i fargen Tudor fra Jotuns fargekart. Baderomsinnredningen er fra Idea Group, modell Cubik. Dette er et klassisk og tidløst badersmøbel med stramme linjer. Blandebatteriene produseres av Treemme, som leverer elegante og sofistikerte produkter. Vi har valgt modellen UP+ i krom. Alle produktene leveres av Bella Studio, noe som tilrettelegger for en smidig tilvalgsprosess.

bella

④

SML lighting

Gode belyningsløsninger er med på å skape et personlig og funksjonelt hjem som det er godt å være i. I Nobels gate 16 har vi valgt å utarbeide en belyningsplan for hver enkelt leilighet, tegnet av en lysdesigner hos SML Lightning. Belyningsplanen inneholder eksklusiv belysning som er hensiktsmessig plassert i ulike rom. SML Lightning har mange tiårs erfaring med å utvikle og implementere belyningsløsninger, og har laget en plan som sørger for diskret belysning og god atmosfære.

På soverommene vil det benyttes semi-innfelt downlight, modell Funnel Exo. Denne vil også benyttes i stuen og på kjøkkenet, sammen med Funnel Elbow, som er en justerbar spotlight. I gangen har vi valgt en klassisk innfelt downlight, modell Cedrus Quantum med godt inntrukket lyskilde. Samme downlight er valgt til bad og wc. På masterbad leverer vi i tillegg wallwash i dusjsone og to dekorative lamper fra Baulmann plassert på hver sin side av speilet over servanten.

Det legges også opp lampepunkter, slik at man kan montere taklamper etter eget ønske.

SML
lighting



Michelsens

Innvendige dører leveres av Michelsens, et selskap som har spesialisert seg på å utvikle og produsere kvalitetsdører. Det leveres Michelsens M55, som er stilrene og slette dører. M55-serien har karm og dørblad i tilsvarende overflate, begge deler finéres i eik. Behandlingen på dør og karm er tilpasset gulvet, slik at dette skal harmonere fint sammen. Dørene leveres med skjulte hengsler i krom og med en magnetisk låskasse. I karmen er det integrert en tettelist som sammen med en magnetisk låsplate sikrer god funksjon ved lukking. På døren er det kun hull for dørhåndtak. Låskasse, låsplate og dørhåndtak er tilpasset hverandre i farge og er produsert av Dnd Handles i Italia.

Michelsens produkter er anerkjent blant fagfolk for høy kvalitet, tidløs design og effektiv råvareutnyttelse. De har lang erfaring med produktdesign og besitter unik innsikt og detaljkunnskap etter mange års arbeid med krevende interiørprosjekter.



Bilder fra Michelsens.





Interiør– arkitektens ord

Gjennom mange års erfaring har interiørarkitektene hos Curious Yellow Design ikke bare en dyp innsikt i hvordan interiørtrender utvikler seg, men også en solid kompetanse i å skape harmoniske og funksjonelle hjem – som gir bedre livskvalitet. I Nobels gate 16 har vi samarbeidet tett med Veslefrikk for å velge farger og materialer til all fast innredning.

Her har vi vært opptatt av å spille videre på den tidløse arkitekturen og bidra til løsninger som varer uavhengig av trender. Vi har derfor valgt kvalitetsmaterialer som kan vare gjennom generasjoner og som likevel er tilpasset en kjøper med sans for detaljer. Vårt ønske er at løsningene speiler det kundene hadde ønsket seg om de skulle pusset opp boligen på egenhånd.

Fargepaletten er dus, men med varme fargetoner og flere innslag av treverk som gir en god lunhet. Dette skaper den koselige atmosfæren vi ønsker oss – selv om bygget er stramt og svært funksjonelt. Den gjennomtenkte grunnpaletten gir mulighet til å kunne skape en personlig stil uansett om man foretrekker fargerik kunst som skal fremheves eller lyse ton i ton-møbler.

God belysning er viktig, ikke bare for å kunne se godt, men også for å skape en hyggelig atmosfære. Lysdesignere har bistått med å tegne inn teknisk belysning for å skape en gjennomtenkt belysningsplan som skaper harmoni i rommene. De har også bistått med valg av eksklusive armaturer.

Området rundt Nobels gate 16 florerer av interiørbutikker av høy kvalitet som vet å ta vare på kundene sine. Vi har ønsket å velge leverandører som har sine utsalgssteder i gangavstand til bygget i håp om å skape en brukervennlig tilvalgsprosess og for å bidra til tilknytningen til det fantastiske nærområdet.

— Curious Yellow Design
ved interiørarkitekt Christine Fredriksen



Kun ment som illustrasjon.





Kun ment som illustrasjon.



«Resultatet blir vakre kjøkken som holder seg over tid, både når det gjelder kvalitet og estetikk.»



Kun ment som illustrasjon.



«Vi har laget en grunnpalett med spennende kombinasjoner, mer farger og nydelige kvaliteter – som likevel vil være et godt utgangspunkt for å skape en personlig stil.»

— Curious Yellow Design



Fem grunner til å kjøpe ny bolig

«Ingen skavanker, skjeve gulv eller stygge skruehull i veggene til å forstyrre idyllen. Bare nye, velduftende materialer.»

1

God teknisk standard

Din nye bolig gir deg høyere teknisk standard enn en brukt bolig, for eksempel i form av bedre isolering, balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme, flere el-uttak, moderne brannsikringstiltak m.m.

2

Lite vedlikehold

Alle boliger trenger vedlikehold, men ved kjøp av ny bolig vil det ikke være behov for oppussing på mange år. Dette sparer du penger og verdifull tid på.

3

Tilpass interiør etter din smak

Når du kjøper ny bolig av Veslefrikk, får du mulighet til å tilpasse den til din smak med tanke på innredning og materialvalg. Gjennom god planlegging får du en bolig som passer perfekt for ditt bruk og for din smak.

4

Fem års reklamasjonsrett

Du har en lovfestet garanti på fem år når du som forbruker kjøper ny bolig (bustadoppføringslova § 12) og dermed et mye sterkere rettsvern enn om du kjøper brukt bolig.

5

Fast pris

Det ingen stressende budrunder, men fast pris på våre boliger. Kjøper du derimot en brukt bolig, er det ikke bare budrunder, du kan heller aldri være helt sikker på den totale kostnaden til oppussing og teknisk oppgradering.



Tegninger

Boligoversikt

«Nobels gate 16 vil bestå av 13 nye leiligheter fordelt på fire etasjer.»



①

Leilighet 1.1	114,5 m ² / 4-roms	 s 108
Leilighet 1.2	56 m ² / 2-roms	 s 110
Leilighet 1.3	56 m ² / 2-roms	 s 112
Leilighet 1.4	121 m ² / 3(4)-roms	 s 114

②

Leilighet 2.1	114 m ² / 3(4)-roms	 s 116
Leilighet 2.2	110 m ² / 3-roms	 s 118
Leilighet 2.3	129,5 m ² / 4-roms	 s 120

③

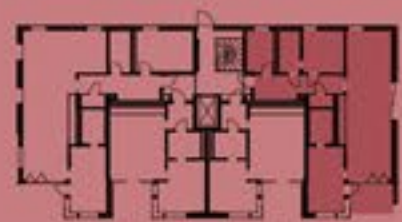
Leilighet 3.1	117,5 m ² / 4-roms	 s 122
Leilighet 3.2	110 m ² / 3-roms	 s 124
Leilighet 3.3	129,5 m ² / 3(4)-roms	 s 126

④

Leilighet 4.1	117,5 m ² / 3(4)-roms	 s 128
Leilighet 4.2	100 m ² / 3-roms	 s 130
Leilighet 4.3	122 m ² / 3(4)-roms	 s 132

1.1

1. etasje
 3 soverom
 2 bad + WC
 Terrasse 9,7 m² + hage
 Total BRA 114,5 m²
 BRA-i 109,5 m²
 BRA-e 5,0 m²

N
⬆

Etasjeplan



Fasade øst



Fasade syd

N
⬆

0 1 2 3 4 5

1.2

1. etasje

1 soverom

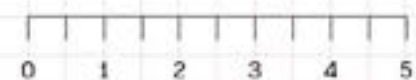
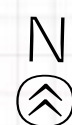
Bad

Terrasse 8,6 m²Total BRA 56 m²BRA-i 51 m²BRA-e 5,0 m²

Etasjeplan



Fasade syd



1.3

1. etasje

1 soverom

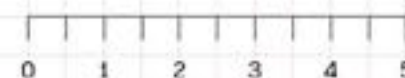
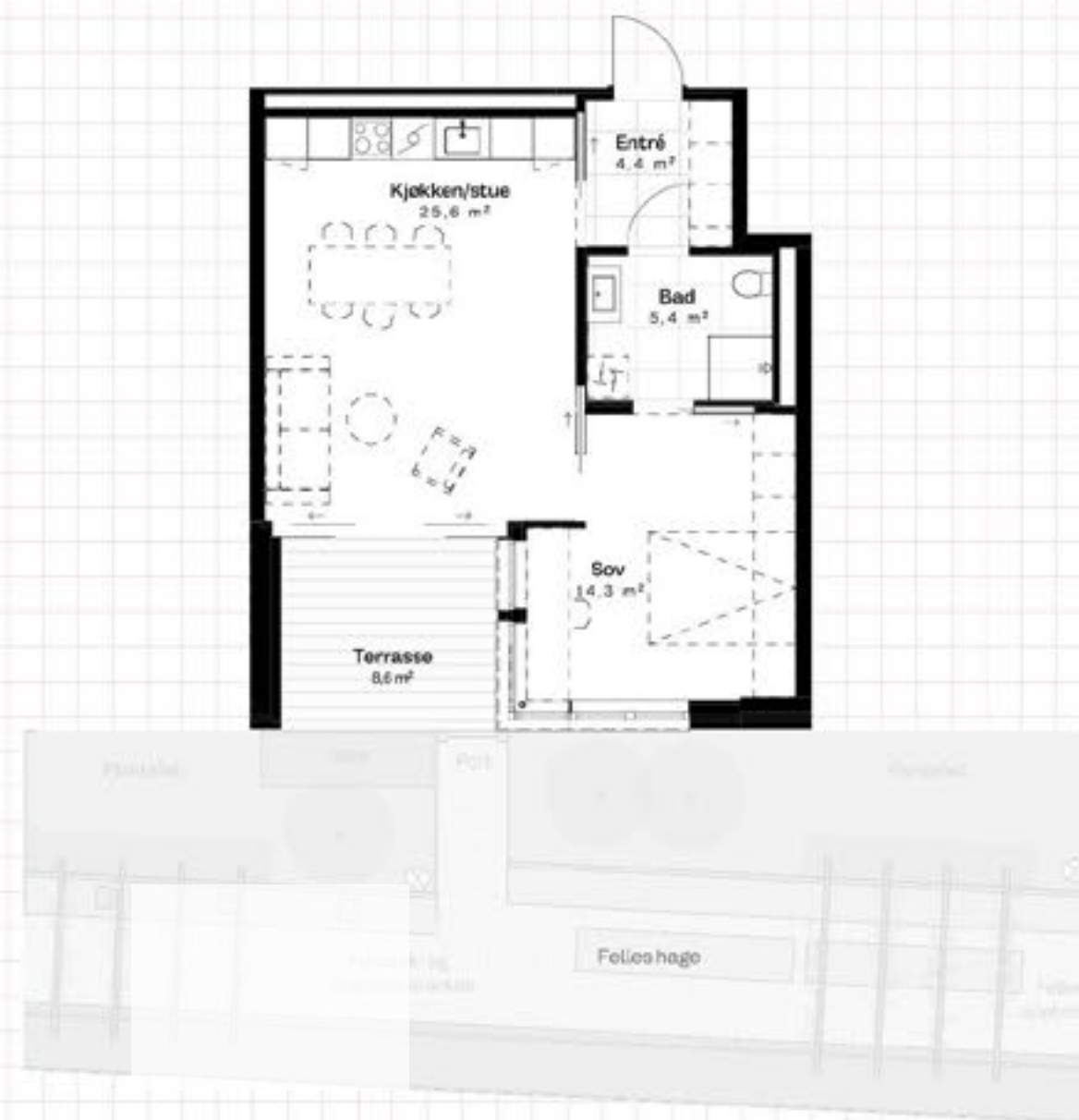
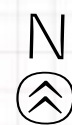
Bad

Terrasse 8,6 m²Total BRA 56 m²BRA-i 51 m²BRA-e 5,0 m²

Etasjeplan



Fasade syd



1.4

1. etasje

2 (3) soverom

2 bad + WC

Terrasse 10,2 m²Total BRA 121,0 m²BRA-i 116 m²BRA-e 5,0 m²

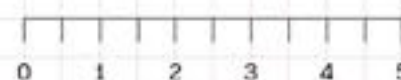
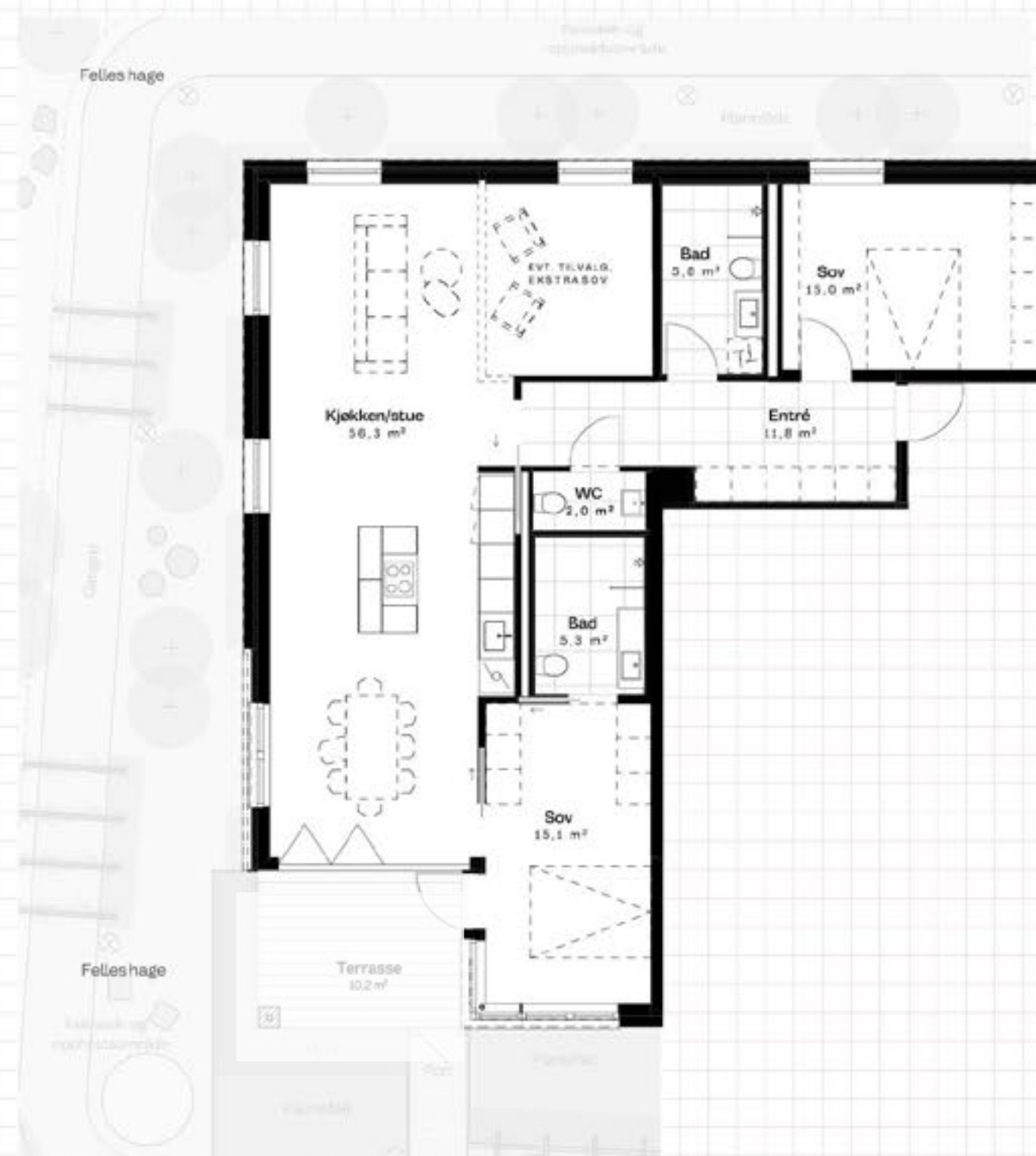
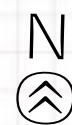
Etasjeplan



Fasade vest



Fasade syd



2.1

2. etasje

2 (3) soverom

2 bad + WC

Veranda 8,5 m²Total BRA 114 m²BRA-i 109 m²BRA-e 5,0 m²

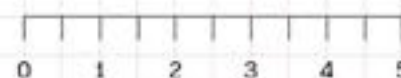
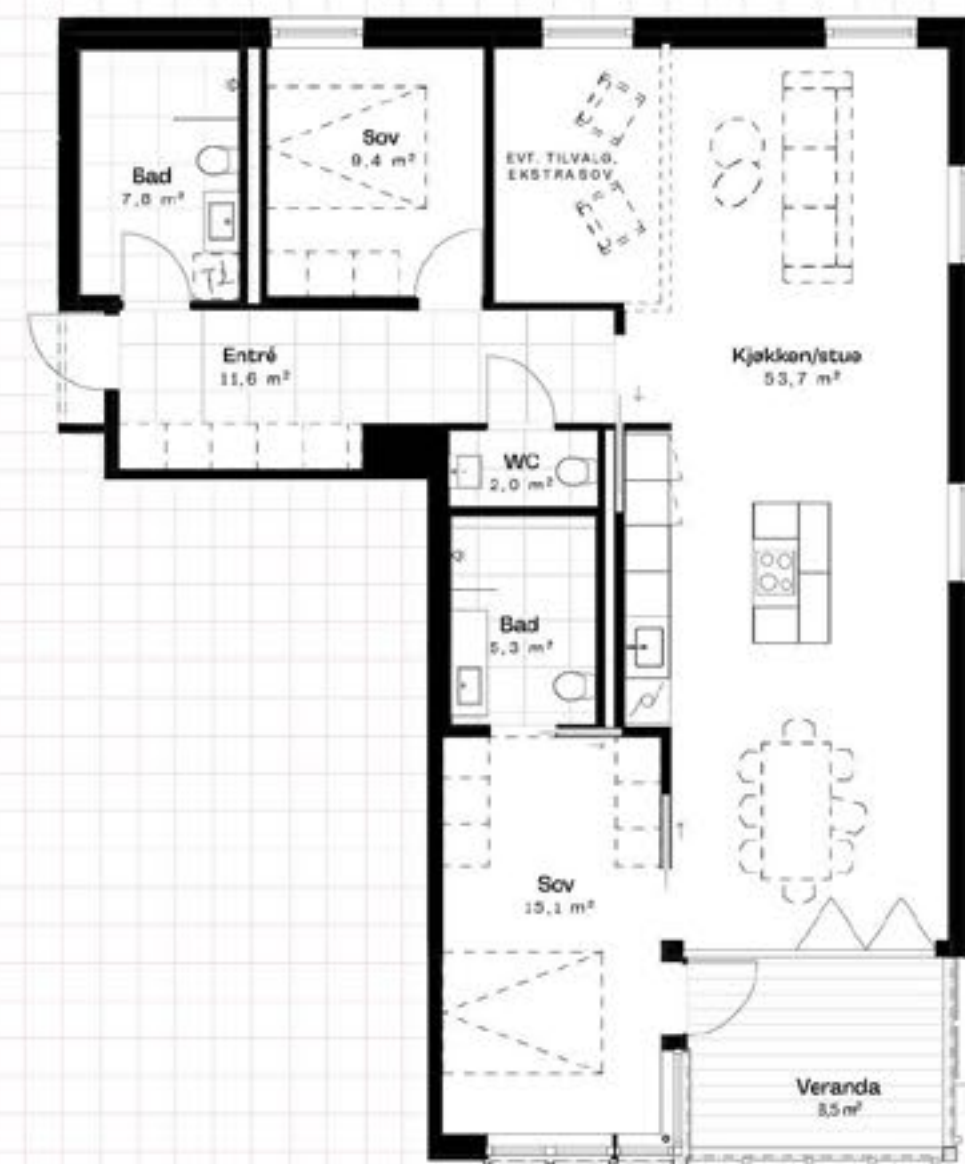
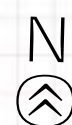
Etasjeplan



Fasade øst



Fasade syd



2.2

2. etasje

2 soverom

2 bad + WC

Vaskerom

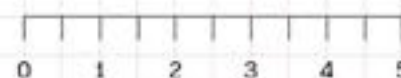
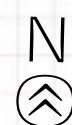
Pantry/bod

2 verandaer 15,8 m²Total BRA 110,0 m²BRA-i 105 m²BRA-e 5,0 m²

Etasjeplan



Fasade syd



2.3

2. etasje

3 soverom

2 bad + WC

Veranda 8,5 m²Total BRA 129,5 m²BRA-i 124,5 m²BRA-e 5,0 m²

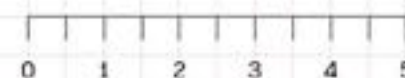
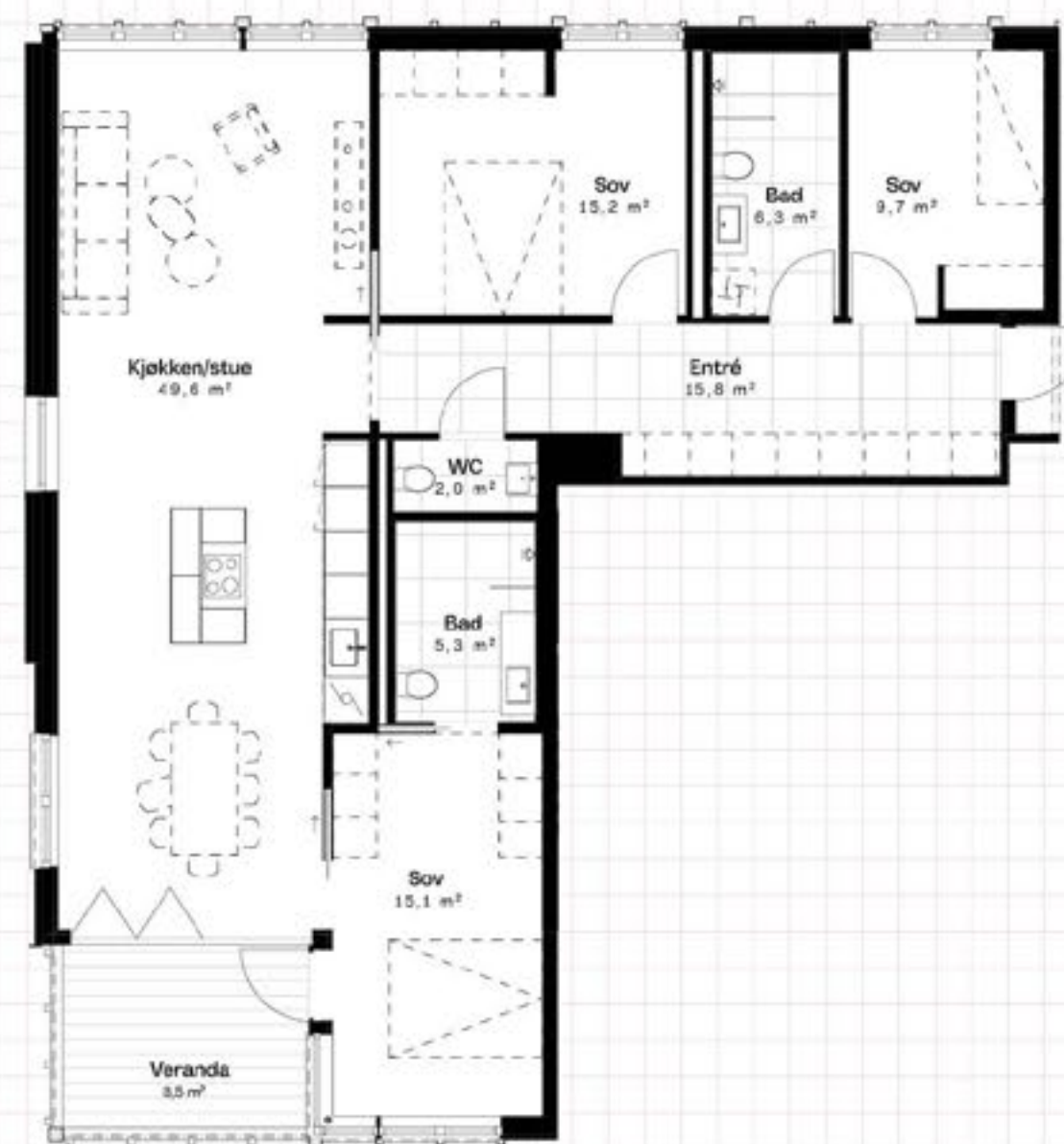
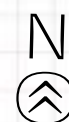
Etasjeplan



Fasade vest



Fasade syd



3.1

3. etasje

3 soverom

2 bad + WC

Veranda 8,5 m²Total BRA 117,5 m²BRA-i 112,5 m²BRA-e 5,0 m²

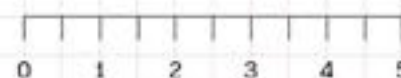
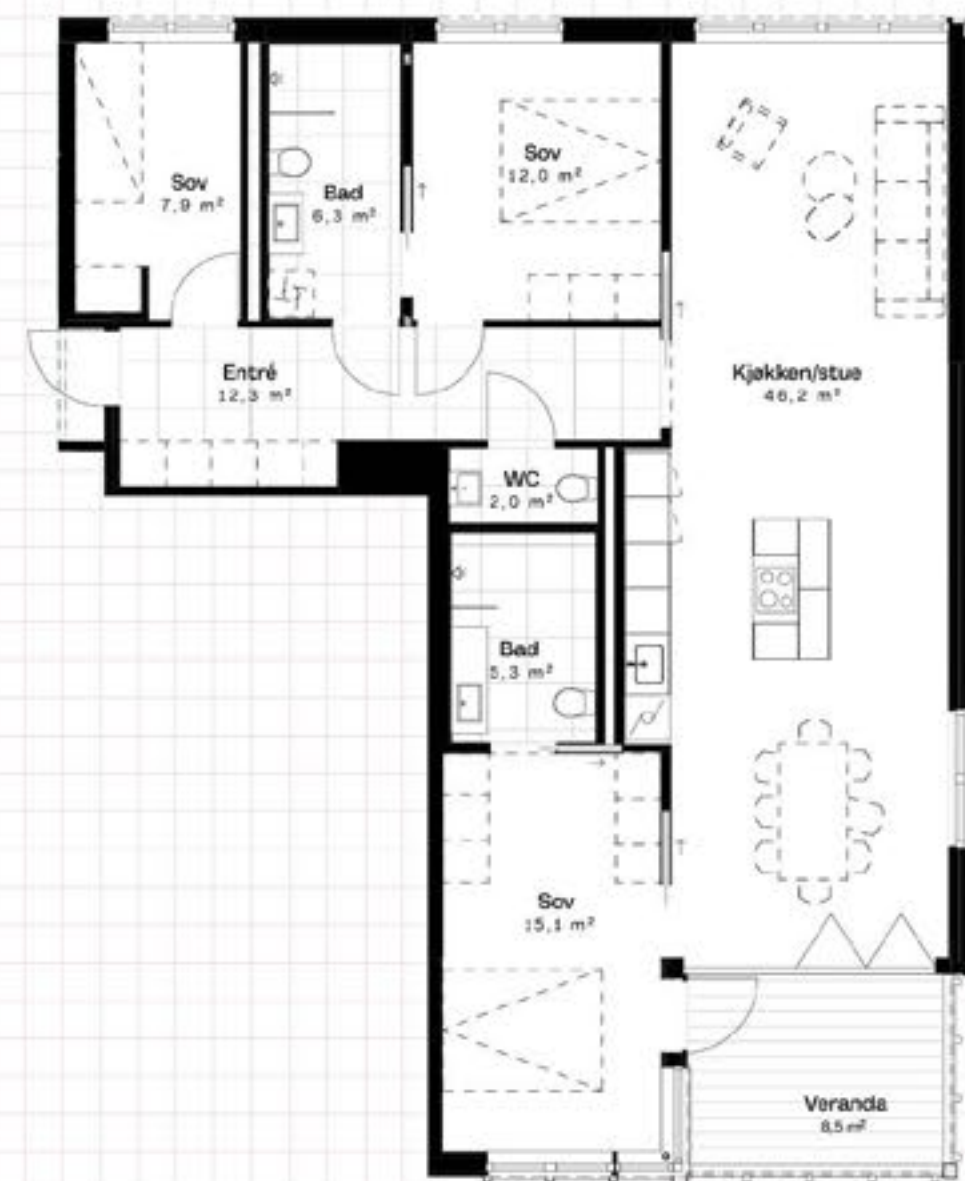
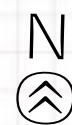
Etasjeplan



Fasade øst



Fasade syd



3.2

3. etasje

2 soverom

2 bad + WC

Vaskerom

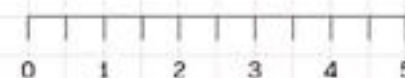
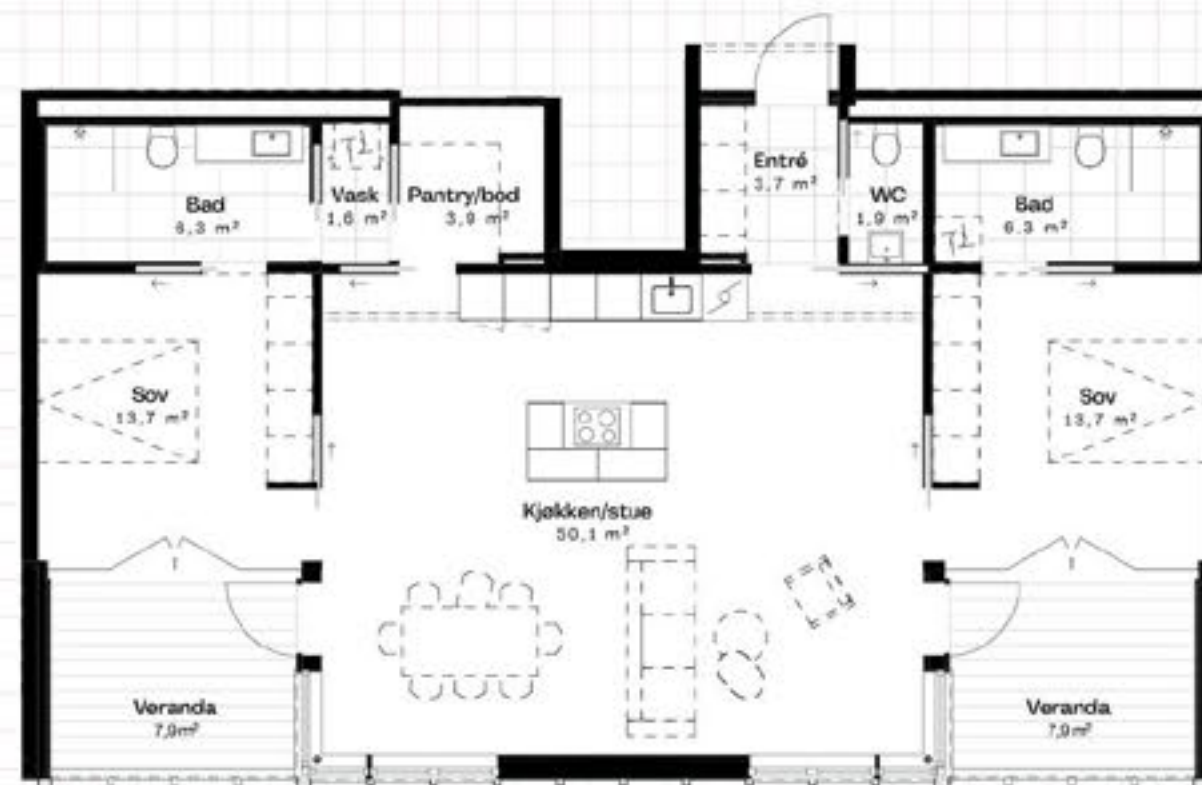
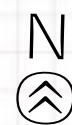
Pantry/bod

2 verandaer 15,8 m²Total BRA 110,0 m²BRA-i 105 m²BRA-e 5,0 m²

Etasjeplan



Fasade syd



3.3

3. etasje

2 (3) soverom

2 bad + WC

Veranda 8,5 m²Total BRA 129,5 m²BRA-i 124,5 m²BRA-e 5,0 m²

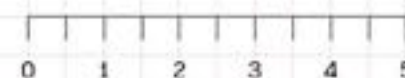
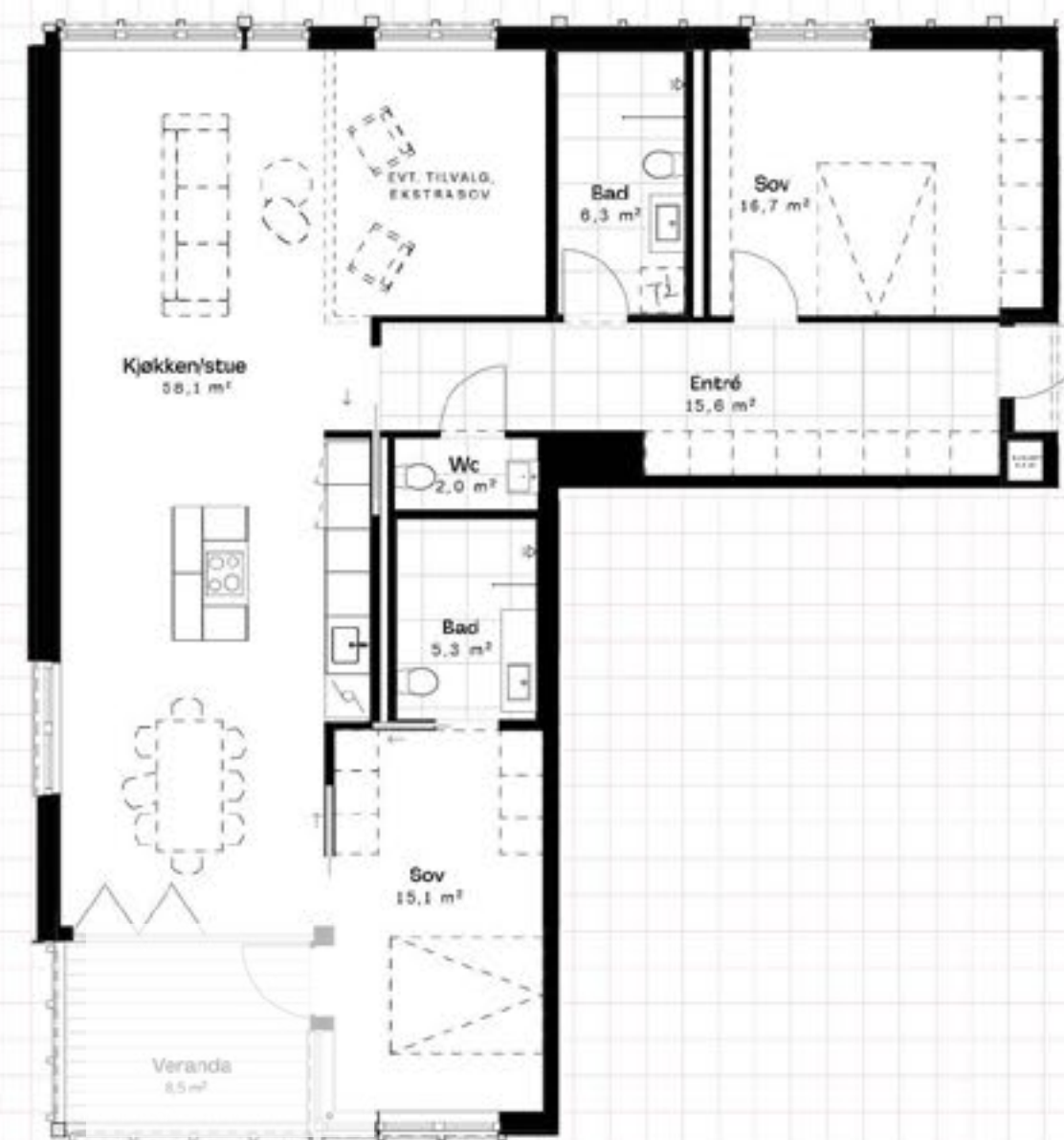
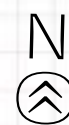
Etasjeplan



Fasade vest



Fasade syd



4.1

4. etasje

2 (3) soverom

2 bad + WC

Peis

Veranda 8,5 m²Total BRA 117,5 m²BRA-i 112,5 m²BRA-e 5,0 m²

Takhøyden varierer mellom i overkant av 2,5 meter
og opptil ca. 5,5 meter i stue/kjøkken.



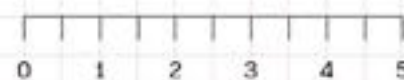
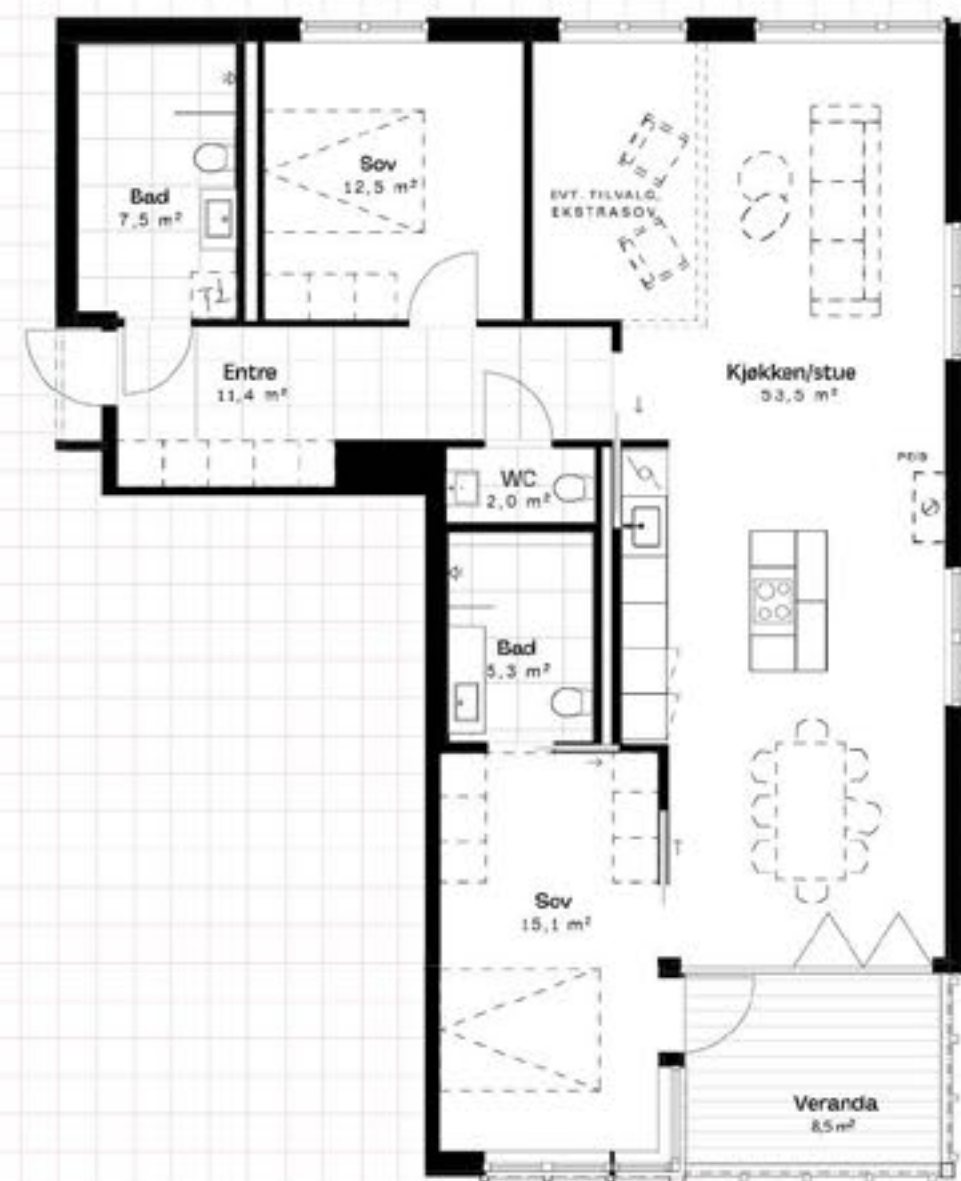
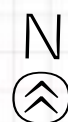
Etasjeplan



Fasade øst



Fasade syd



4.2

4. etasje

2 soverom

2 bad + WC

Vaskerom

Pantry/bod

2 verandaer 21,5 m²

Total BRA 100,0 m²

BRA-i 95 m²

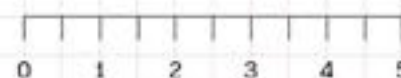
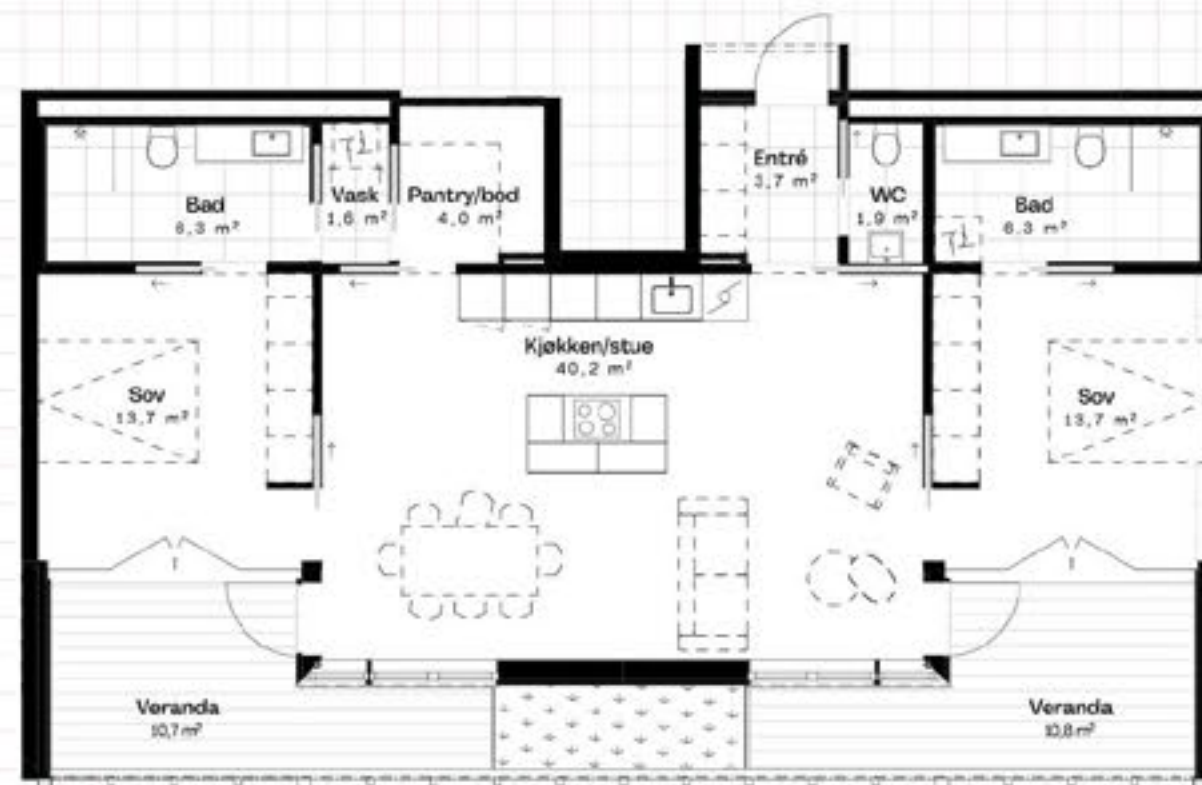
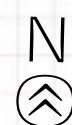
BRA-e 5,0 m²



Etasjeplan



Fasade syd



4.3

4. etasje

2 (3) soverom

2 bad + WC

Peis

Veranda 8,5 m²Total BRA 122 m²BRA-i 117 m²BRA-e 5,0 m²

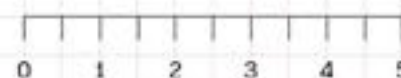
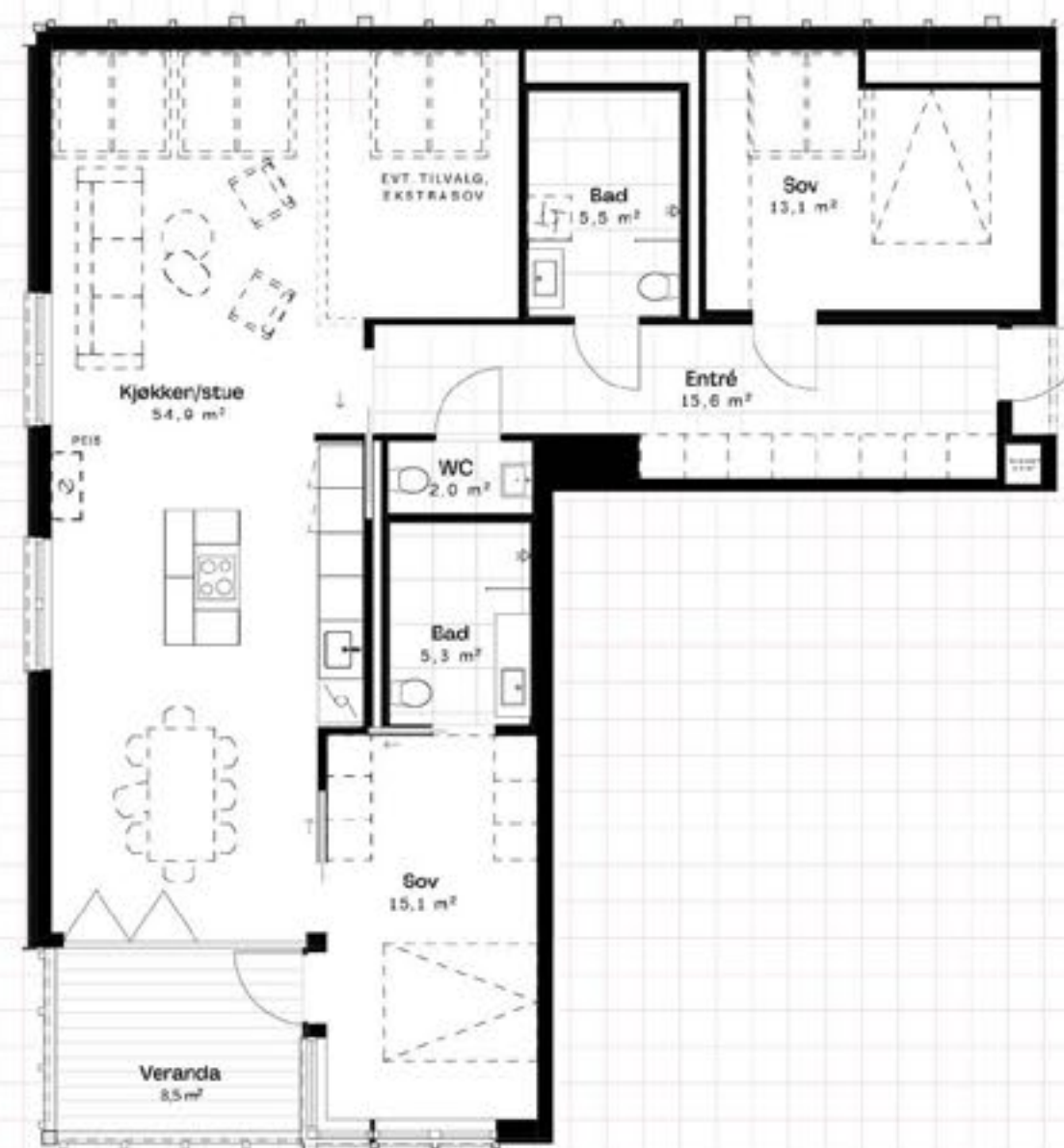
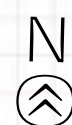
Etasjeplan



Fasade vest



Fasade syd



Viktige opplysninger

Leveransebeskrivelse

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgs- og kontraktstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlig krav. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, type hvitevarer, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer på fellesarealer (herunder støttmurer), materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/ markiser, fasadedetaljer, utomhusdetaljer, lekeutstyr mv.

Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Der produktnavn er nevnt i leveransebeskrivelsen tas det forbehold om at selger kan bytte ut dette med produkt av tilsvarende kvalitet/standard.

Tegninger og 3D'er i prospektet viser ikke den reelle leveransen ettersom bygget ikke er ferdig detaljprosjektert når dette er utarbeidet. Blant annet er sjakter, evt. innkassinger, vvs-føringer og fordelerskap ikke komplett inntegnet/illustret. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav osv.

Konstruksjon
Bygningen utføres med hovedsakelig bærekonstruksjon i tre,

betong og stål. Der hvor søyler evt blir synlig i rommet vil disse bli brannmalt eller bygget inn, brannmalingen har en mer ujevn overflate, og innbygging kan kreve en påforing. Vegger mot fellesarealer og naboileiligheter utføres i betong eller som bindingsverks-konstruksjon. Fasadene bygges opp som isolerte stenderverks-vegger, og innvendige klimavegger i fellesarealer leveres etter arkitektens anvisning. Innvendige vegger i leilighetene utføres i stenderverk, isolert og kledd med gipsplater.

Balkonger/terrasser
Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting osv. Rekkverk utføres i tett vegg med håndløper i stål. Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv.

Standard innvendig behandling
Gulv:
Stue, kjøkken og soverom planlegges levert med eikeparkett type Skovin smoke eller tilsvarende som standard. Gulvet legges i 5 og 5 stk staver (15x85x425mm) for å oppnå et kvadratisk mønster å 42,5 x 42,5 cm. De samme stavene kan alternativt legges i fiskebensmønster vederlagsfritt i forbindelse med tilvalgsprosessen.

I entré/gang leveres gulvfliser i format 60x60 cm av type Marvari i farge Clay. På badrom og WC leveres gulvfliser i format 60x60 cm av type Illinois i farge Bone rect. Dusjnisje/ dusjområde senkes ca. én flistykkelse i forhold til det øvrige gulvet for bedre vannhåndtering. Fall mot slukrenne med tile insert type Slidedrain eller tilsvarende. Sokkelflis leveres i tilsvarende flis som gulv. Fliser leveres av Bella Studio. Selger forbeholder seg retten til å velge flistype av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Vegger:
Innvendige vegger av gips isoleres, sparkles og males. Innvendige hjørner vil normalt avrundes med akrylfug. Eventuell utbedring av ferdig malte flater foretas ved flikkmaling. Vegger mot naboileiligheter og trapperom, som utføres i betong eller lydvegg kledd med gipsplater, vil ha sparklet og malt overflate. Som standard er det valgt farger fra Jotuns fargekart: Modern Beige i entré/gang og gjesterom/kontor, Hvit te i stue/kjøkken og Almond Beige på hovedsoverom.

På vegger i dusjsonen leveres fliser i stående format 5x15 cm av type Ragno Gleeze i farge Beige. Flis monteres uten fugefølge. På øvrige vegger i baderommene, samt på WC leveres malte flater på vegg i fargen Tudor.

Himlinger:
I boligrom leveres sparklet og malt himling i gips. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, bad, bod og over kjøkkenskap. Nedforing kan også forekomme i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer, se informasjon om takhøyde.

Kjøkken
Det leveres kjøkken fra Kvänum. Kjøkkenmodellen Liljenkrantz leveres med fronter på underskap i 19 mm svanemerket eikefiner i fargen Hazel. Frontene er kantet med 40mm lister i heltre. Rammen har frest håndtak øverst. Innvendig er skapene belagt med melamin. Hyllen over benken heter Hylla og er fra samme serie, Liljenkrantz. Høyskap i modellen Lindö.

Det leveres Cæsarstone kompositt benkeplate i 20 mm tykkelse, i farge Bianco Drift, som standard. Det leveres underlimt vask i krom, samt ettgreps-kjøkkenarmatur fra Treemme i krom utførelse.

Kjøkkenet leveres videre med integrerte hvitevarer fra Miele: Induksjonsplatetopp med integrert kullfilterventilator 80 cm (KMDA 7272), Oppvaskmaskin med AutoOpen-tørrking (G 5378 SCVi), kjøl/frysenskap (KDN 7713) og stekeovn med nettverksfunksjon og pyrolyse (H 2861 BP). Det tas forbehold om at det enkelte produkt er tilgjengelig ved monteringstidspunkt, det leveres alternativt tilsvarende kvalitet fra Miele.

Egen kjøkkentegning for det enkelte bolig vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsprosessen. Selger forbeholder seg rett til å levere kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Garderobe
Det leveres ikke garderobeskap som standard. Mulig plassering er antydnet på tegning. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses detaljprosjekterte løsninger.

Innvendige dører
Det leveres Michelsens M55 (slette dører). M55 serien har karm og dørbblad i matchende overflate hvor begge deler finéres i eik. Behandlingen på dør og karm er tilpasset standardgulvets farge. Dørene leveres med skjulte hengsler i krom samt en magnetisk låskasse. I karmen er det integrert en tettelist som sammen med en magnetisk låsplate sikrer god funksjon ved lukking. På døren er det kun hull for dørhåndtak.

Låskasse, låsplate og dørhåndtak leveres i tilsvarende farge og er produsert av Dnd handles i Italia.

Bad/WC
På bad og WC leveres innredning med underskap i ca. bredde som vist på kontraktstegning. Innredning fra Idea Group, levert av Bella Studio.

Det leveres heldekkende hvit servant i kompositt. Ettgreps innbyggingsarmatur i krom fra Treemme. Det leveres speil over baderomsinnredning og stikk på vegg ved innredning. Vegghengt hvitt toalett med dempet toalettsete og betjeningsplate i krom fra Treemme. Dusjvegg(er) i glass med profiler/innfesting. Ettgreps innebygd dusjbatteri og dusjarmatur i krom med takdusj og håndholdt løsning fra Treemme. Dusjsone er nedsenket ca. en flishøyde. Resten av badet utenfor dusjsone bygges tilnærmet flatt gulv, mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på disse områdene. Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom.

Vinduer/vindusdører
Det leveres vinduer med energiglass iht. krav. Vinduene leveres med aluminium utvendig og tre innvendig, ferdig malt fra fabrikk i farge tilpasset fasaden utvendig og hvite innvendig. Det leveres dører iht. tegning fra oppholdsrom til balkonger og terrasse. For endeleiligheter leveres det foldedører fra kjøkken/stue og ut til overdekket terrasse/balkong mot syd. Vinduer leveres uten solskjerming som standard der det ikke er krav iht. forskrift.

Hovedinngang
Alle boenhetene har inngang fra felles trapp- og heiskjerne som også går til felles garasjeanlegg for biler, sykler og boder.

Hovedinngangsdør til hver leilighet som tilfredsstiller gjeldende brannkrav. Sammen med entré eller dør fra entré til oppholdsrom gir dette forskriftsmessig lydisolering til rom for varig opphold.

Det planlegges for et nøkkelfritt låssystem for hovedinngangsdører, fellesarealer og leilighetsdører. Til hovedinngangsdøren leveres et låssystem med brikke eller appstyrt åpningssystem. På innvendige fellesdører leveres et smartsystem, med adkomst via kort/brikke eller mobil. Til leilighetsdørene planlegges det å levere et system med adkomst via kode, brikke eller mobil. Valg av leverandører/produkt og endelig løsning besluttet under detaljprosjekteringen.

Takhøyde
Leilighetene vil få generell innvendig takhøyde i overkant av 2,5 meter. I leilighet 4.1 i 4. etasje varierer takhøyden mellom i overkant av 2,5 meter og opptil ca. 5,5 meter i stue/kjøkken.

Det vil generelt bli nedforet himling med lavere takhøyde i entré, gang, boder og bad for fremføring av ventilasjon. I enkelte øvrige områder vil det også være behov for fremføring av teknisk anlegg under generell takhøyde.

Listverk
Det leveres gulvlister i samme farge som vegg. Listverk fuges ikke mot vegg, så her må det påregnes synlige sprekker på

1–2 mm som følge av toleranseavvik på sparklede skjøter og bygging av vegger. Overgang mellom vegg og tak fuges uten taklister.

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav. Det installeres boligsprinkling med synlige sprinklerhoder.

Ventilasjon

Det installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat i hver leilighet, fortrinnsvis plassert i himling i entre/gang. Avtrekk fra bad/WC, kjøkken og bod med overstrømning over terskel. Tilluft til øvrige rom.

Oppvarming

Oppvarming av leilighetene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme. Varmtvann leveres fra felles energisentral. Det er avsatt plass for individuelle målere av energiforbruk i koblingsskap for gulvvarme og rørfordelinger i leiligheten. Avregning av energiforbruk og hvor detaljert dette evt. skal gjøres bestemmes av Sameiet selv. Endelig plassering av vannfordeling og varmefordelingsskap besluttet av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Nedforede himlinger leveres med lampepunkt i tak. Alle rom får stikkontakter som dekker krav etter NEK400 (med tilpasninger for tilgjengelig veggplass til stikk).

Det leveres belysning i henhold til belysningsplan utarbeidet av lysdesigner hos SML Lighting. I stue/kjøkken leveres det semi-innfelt downlight med dekorativ kant og semi-innfelt spotlight, begge med godt inntrukket lyskilde. På bad, WC og i entre leveres det LED downlights i himling med opptrukket lyskilde. På masterbad leveres også wallwash i dussjone, en LED profil som monteres i en nisje i taket og lyser mot vegg. I tillegg leveres det to dekorative lamper fra Baulmann, en på hver side av speilet over servanten. I bod leveres en rundlysende lampe i taket.

Det leveres ett opplegg for vaskemaskin per leilighet og kontakt for tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel).

Ekstra punkter for belysning kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Sanitær

Det monteres kran og avløp for tilkobling av oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, og ett opplegg for vaskemaskin på bad.

Offentlig tilknyttet vann/avløp.

TV/internett

Selger innhenter tilbud fra anerkjent signalleverandør for sameiet til å inngå avtale med. Alternativt kan sameiet velge leverandør og besørge avtale når sameiet er opprettet. Det leveres tomrørsanlegg fra svakstrømskap i leilighet til 1 stk. uttak i stue.

Tegninger av tekniske anlegg

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke

inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro som blir tilgjengelig i forbindelse med tilvalg. Fordelingsskap for gulvvarme og rør er plassert iht. til kontraktstegning. Det tas forbehold om at endringer kan forekomme i forbindelse med detaljprosjektering.

Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av vertikale og horisontale sjakter for tekniske føringer og stolper.

Parkering

Det bygges felles parkeringskjeller. Det medfølger rett til kjøp av parkeringsplass kun til leiligheter der dette er angitt i prislisen. Se den til enhver tid gjeldende prisliste for nærmere informasjon.

Til hver parkeringsplass leveres 1 stk. portåpner for åpning av garasjeport. I parkeringskjeller leveres betonggulv, ingen sluk (krever oljeutskiller). Vannansamlinger som følge av snøsmelting fra biler må ivaretas ved daglig drift. Betongvegger og betonghimling sprøytemales/støvbindes. Fri kjørehøyde vil være ca. 2,10 meter.

Lokale nedforinger for tekniske installasjoner vil forekomme, fortrinnsvis langs vegger.

P-kjeller med p-plasser utformes i utgangspunktet etter følgende hovedprinsipper; Som hovedaksemål vil det være en senteravstand på 7,5 meter mellom søylene i p-kjeller der det er 3 p-plasser mellom søylene. Dybde på p-plassene blir 5,0 meter. Manøvreringsareal mellom p-rekker blir som hovedregel ca. 6 meter. Parkeringskjelleren ble prosjektert og omsøkt før SINTEF lanserte ny parkeringsveileder i Byggforskserien, oktober 2023. Parkeringskjelleren er prosjektert etter SINTEF sine anbefalinger fra 2015. Kontakt megler for mer informasjon og tegning av p-kjeller.

Det vil bli mulig å bestille ladepunkt i forbindelse med tilvalgsprosessen, enten ved bestilling via elektriker eller via leverandør av ladesystem.

Det vil påløpe en månedlig kostnad for administrasjon, drift- og fordeling av forbruk på hver enkelt lader. Kapasitet for lading begrenses ut i fra hvor mange som lader samtidig. Det vil bli inngått kollektiv avtalte med leverandør for avlesning av forbruk. Det leveres lås på dører fra garasjeanlegget til innvendige fellesarealer/trapperom.

Det er innført beboerparkering i området. Adressen faller inn under sone A. Hvordan ordningen fungerer og hva det koster er beskrevet på Oslo kommune sin hjemmeside. Ta evt. kontakt med megler for mer informasjon om parkering i området.

Utomhus

Utomhusarealene er ikke detaljprosjektert og det vil forekomme endringer på utomhusplan som følger av prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til både utforming og materialvalg. Utvendige vannkraner for felles bruk vil bli plassert der selger finner dette hensiktsmessig. Endelig materialbruk og omfang er ikke detaljprosjektert. Det leveres utendørs belysning etter en nærmere detaljert belysningsplan.



Bod

Det medfølger til hver leilighet én stk. bod på ca. 5 kvm.

Strømskap og fordelerskap strøm/tv/internett

Hver bolig får strømskap plassert i fellesarealer, i tillegg til strømskap inne i boligen. Plassering av skap besluttet av selger i forbindelse med detaljprosjektering. Det vil bli satt opp fordelerskap for strøm og tv/internett inne på tomten. Endelig plassering av disse besluttet av selger ved detaljprosjektering av prosjektet.

Avfallshåndtering

Det vil bli felles avfallsrom i parkeringskjeller.

Tilvalg

Det vil bli mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av egen bolig. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide tilvalgsmateriell/portal, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Bestillinger i forbindelse med tilvalg, avtales med og faktureres direkte fra entreprenør. Det gis ikke fradrag i kjøpesum ved tilvalg selv om kjøper evt. anser ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen. For tilvalg gjelder betingelser som blir presentert av entreprenør ved oppstart av tilvalgsprosess. Det er ikke anledning til å flytte på vinduer, elektriske installasjoner, sjakter eller avløp og vanntilførsel. Se for øvrig også ytterligere informasjon om tilvalg gitt i salgsoppgaven.

FDV

Ved overtakelse leveres enkel elektronisk FDV/brukerveiledning til hver enkelt bolig. Ytterligere dokumentasjon vil ikke kunne påregnes. Ved forespørsler/ønske om ytterligere dokumentasjon kan dette bestilles av rådgiver/entreprenør mot betaling.

Oslo, 03.06.2024
Nobels gate 16a AS
v/ Vestefrikk Eiendom AS





Salgsoppgave

Selger/Hjemmelshaver

Nobels Gate 16A AS
org. nr. 922 557 632
C/O Veslefrikk Eiendom AS
Postboks 2424 Solli, 0201 Oslo

Eiendomsmegler

Sem & Johnsen Nye Boliger AS
Org.nr: 997 812 824
Postboks 1613 Vika
0119 Oslo

Iga Okon
Eiendomsmegler/Prosjektleder
io@sem-johnsen.no
91 99 48 84

Christoffer Askjer
Ansvarlig megler
ca@sem-johnsen.no
92 04 05 87

Hovedoppdragsnummer

21-24-5019

Oppgjør

Oppgjørstjenester vil bli utført av Sem & Johnsen
Oppgjør og Administrasjon AS, Org. nr. 999 638 996
Pb 1613 Vika
0119 Oslo
E-post: oppgjor@sem-johnsen.no

Lovgrunnlag

Kjøpet reguleres av; Lov om avtale med forbruker om ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Bustadoppføringslova §12 og at kjøper iht. lovens §3 sikres rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper

ansees å være profesjonell/investor/gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet. I slike tilfeller kan selger kreve at avtalen reguleres etter Avhendingslova. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Meglere vederlag

Megler har et vederlag på 1% av salgssum + mva. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på vederlag. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger. I henhold til Lov av 15.oktober 2019 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Matrikkel/Adresse

Gnr. 212, bnr. 650 i Oslo kommune. Seksjonsnummer for hver leilighet fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adresse eller husnummer er ikke fastsatt per tid, men vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

Tomt

Eiet tomt på ca. 1 092 kvm. Det tas forbehold om mindre arealjusteringer i forbindelse med utbyggingsprosjektet.

Boder organiseres som tilleggsdeler til boligseksjonen, med vedtektsfestede eller tinglyste rettigheter for den enkelte. Øvrige arealer innenfor gnr. 212, bnr. 650 (heretter benevnt «fellesarealene») vil være eiet av selger frem til hele prosjektet er ferdigstilt og deretter bli overført til sameiet/sameiene i fellesskap.

Eierform og organisering

Leilighetene i prosjektet Nobels gate 16 A planlegges organisert i et eierseksjonssameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører før konstituerende årsmøte. Dokumentene

vil i sin endelige form fremlegges/vedtas i forbindelse med konstituerende årsmøte og kan senere endres.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin enhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens §31, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Denne panteretten (legalpanten) er fastsatt i eierseksjonsloven til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele eksterne boder/sportsboder og biloppstillingsplasser på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, tilleggsdel til boligseksjon eller som en særskilt næringsseksjon/anleggseiendom. Avhengig av den valgte organisering vil kjøpers eventuelle bruksrett bli sikret ved skjøte, tinglyst rettighet eller på annen hensiktsmessig måte. Det kan være aktuelt med reseksjonering frem til siste seksjon er solgt, og kjøper/sameier kan ikke motsette seg å undertegne nødvendige begjæringer/erklæringer i denne sammenheng. Kjøper/sameier plikter å medvirke til slik reseksjonering så fremt dette ikke vesentlig forringer verdien av kjøpers/sameiers egen seksjon.

Kjøper plikter til å medvirke til at selger kan gjennomføre øvrige deler av prosjektet, herunder eventuelle endringer selger finner hensiktsmessig/forsvarlig. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle private- og offentligrettslige søknader/erklæringer i forbindelse med byggesak, deling/seksjonering, grensejusteringer og tinglysing.

Fellesutgifter

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil blant annet avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Fellesutgiftene fordeles med 30% likt og 70% etter sameiebrøken. Basert på erfaring estimeres disse til ca. kr. 35–40,– per kvm BRA per måned. Fellesutgiftene skal blant annet dekke kommunale avgifter, forsikring, forretningsfører, revisjon, samt strøm og drift og vedlikehold av fellesarealer inne og ute.

Felleskostnader for garasje er stipulert til å bli kr. 250,- per plass per mnd. Avsetning til vedlikehold vil normalt ikke være inkludert. Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsarealet, skal dekkes med likt beløp pr. parkeringsplass, uavhengig av hvordan disse er organisert.

I tillegg til felleskostnadene kommer følgende faste eierkostnader:

- Eiendomsskatt faktureres direkte fra Oslo kommune til den enkelte leilighetseier og vil variere avhengig av størrelse på boligen.

- Eventuelt kabel-TV og bredbånd. Selger vil levere ferdig kablet anlegg, frem til leiligheten. Kostnad vil være avhengig av valgt løsning. Ved tegning av abonnement tilkommer en tilknytningsavgift.

- Kostnader til strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold

for den enkelte enhet. For oppvarming anslås det kr. 15,– pr. kvm/mnd.

Selger vil budsjettere driftskostnadene for første hele driftsår, og på bakgrunn av dette beregne andel av felleskostnader som kjøper er forpliktet til å dekke. Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter forplikter kjøperen i forbindelse med dette. Driftskostnadene er budsjettert på bakgrunn av erfaringstall fra lignende prosjekter og vil kunne være gjenstand for senere endringer etter vedtak i årsmøtet

Ligningsverdi og eiendomsskatt

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten. Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene.

Oslo kommune har innført eiendomsskatt. Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte kommunen eller megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi og eiendomsskatt.

Parkering og boder

Det følger med én bod iht. forskriftskrav per leilighet på minimum 5 kvm for leiligheter over 50 kvm BRA. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av eksterne boder.

Det medfølger rett til kjøp av parkeringsplass kun til leiligheter der dette er angitt i prislisten. Selger forholder seg retten til å tildele og organisere parkeringsarealer/biloppstillingsplasser, sportsboder, utearealer, terrasser og andre rettigheter på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som realsameie/del av sameiets fellesarealer, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

P-kjeller med p-plasser utformes i utgangspunktet etter følgende hovedprinsipper; Som hovedaksemål vil det være en senteravstand på 7,5 meter mellom søylene i p-kjeller der det er 3 p-plasser mellom søylene. Dybde på p-plassene blir 5,0 meter. Manøvreringsareal mellom p-rekker blir som hovedregel ca. 6 meter. Parkeringskjelleren ble prosjektert og omsøkt før SINTEF lanserte ny parkeringsveileder i Byggforskserien, oktober 2023. Parkeringskjelleren er prosjektert etter SINTEF sine anbefalinger fra 2015. Kontakt megler for mer informasjon og tegning av p-kjeller.

Overtagelse og innflytting

Prosjektet er planlagt gjennomført i ett byggetrinn. I perioden frem til hele prosjektet er ferdigstilt må kjøpere påregne at det forekommer arbeider. Selger vil forsøke å begrense ulempene for kjøpere, herunder etterstrebe å foreta arbeider som reduserer fremkommeligheten og/eller genererer mye støy eller støv. Ikke opparbeidede arealer på tomten vil bli sikret.

Forventet ferdigstillelse er 3. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulk.

Når selger har opphevet forbeholdene som selger har satt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig

varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Cirka 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom byggestart ikke er vedtatt innen 30.04.2025.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift, vedlikehold) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtagelse. Manglende ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtagelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtagelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger, og megler anbefaler i slikt tilfelle at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk.

Priser

Priser på boligene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger. og parkeringsplasser.

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten vil utgjøre 2,5 % av andel tomteverdi, ca. kr. 1 240,- pr. kvm BRA(i).

Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr. 500,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjon i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr. 740,- pr. obligasjon inkl. attest. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

I tillegg innbetales à konto kr. 2 500,- (fastledd) + 50,- pr. kvm BRA til sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til sameiet som vil bli innkalt av forretningsfører. Beløpet vil kreves inn gjennom forretningsfører ved overtagelse, ofte i forbindelse med første faktura for felleskostnader.

Betalingsplan

Det forutsettes at 5 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto (ved besluttet gjennomføring og garanti iht. buofl. §12). Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller

i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova §47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesum før selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §12.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Oppgjøret må komme fra kjøpers bankkonto, lånebank og/eller meglerforetak som har gjennomført salg av egen bolig/fritidseiendom. Dersom oppgjøret helt eller delvis blir betalt av andre, vil innbetalt sum bli returnert til betalers konto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og renteansvar for kjøper.

Garantier

Det skal av selger stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelse, iht. bustadoppføringslova §12. Garantien stilles omgående etter at avtale er inngått. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelser, er det likevel tilstrekkelig at garantien stilles straks etter forbeholdene har falt bort. Det skal i alle tilfeller stilles garanti før byggearbeidene igangsettes.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmels-overgang, må selger stille garanti iht. bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen. Dersom selger stiller slik garanti aksepterer kjøper at beløpet det er stilt sikkerhet for kan utbetales til selger. Godskriving av renter tilfaller selger ved § 47-garanti. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. Ved salg til selskap/AS forbeholder selger seg retten til å anvende avhendingslova, dvs. ingen garantistillelser etter bustadoppføringslova.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtakelse. Det vil, på vegne av sameiet, bli inngått forsikringsavtale som løper fra overtakelsen, slik at sameiet er løpende forsikret også når kjøperne flytter inn og har overtatt sine boliger. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Reguleringsforhold

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Reguleringsplan S-3330, vedtatt 28.10.1992 er delvis opphevet.

For eiendommene i planområdet som er regulert til bevaring er planen videreført.

Eiendommen er videre omfattet av hensynssone H190_1 med restriksjoner for anlegg i grunnen av hensyn til eksisterende trasé for t-bane/jernbane. Innenfor denne hensynssonen tillates det ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter. Se kommuneplanen § 14.2 og kapittel 12.

Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone i kommuneplanens temakart T1 for støy. Eiendommen ligger også innenfor avvikssonen. Se støybestemmelsen i kommuneplanen § 7.1.

Eiendommen befinner seg i et område med nasjonale kulturminneinteresser, jf. kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015). Eiendommen grenser også mot bevaringsregulert bebyggelse i vest.

Ambassadebygningen er oppført på Byantikvarens gule liste i forbindelse med dette prosjektet.

Forpliktelser/Rettigheter/Erklæringer/Heftelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave og er før seksjonering av eiendommen. Seksjonene vil være fri for rene økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold.

For i det tilfellet at nødvendige erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av slike erklæringer. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Følgende heftelser er tinglyst:
1876/925003-1/105 15.12.1876 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

1954/307241-1/105 20.08.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

1993/46757-1/105 29.09.1993 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven
vedr.GARASJE
Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO BYGNINGSRÅD

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vi akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter/sameiemøter.

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

Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til kontraktstegninger, tegninger i prospekt samt FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin bolig. Tegninger utover det som følger av prospekt/kontrakt og annen dokumentasjon av boligen er ikke del av Selgers leveranse og kan ikke påkrevs fra kjøper. Dersom kjøper skal ha forelagt tegninger eller dokumentasjon utover Selgers leveranse vil det påløpe kostnader forbundet med dette tilsvarende kostnader for å fremskaffe slik dokumentasjon. Dette er kostnader som kjøper selv må dekke.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også eventuelle budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud på bolig og eventuell biloppstillingsplass oversendes som budskjema via e- post eller leveres til megler, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser/prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontakthinformatjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniD. Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig vises til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Avbestilling

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillings-

rett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, herunder eventuell redusert salgspris på boligen ved et resalg. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper.

Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

Forretningsførsel

Selger vil på vegne av sameiet, inngå en avtale med forretnings-fører før konstituerende årsmøte. Opphør/ oppsigelse av forretningsfører er regulert i vedtektene og eierseksjonsloven. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører.

Adgang til utleie

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut, med unntak av de begrensninger som følger av eierseksjonsloven.

Arealangivelser

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA-i) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og innervegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses (BRA-e) i prislisen – dette er boligens areal utenfor boenheten og som tilhører denne. I dette tilfellet gjelder det bod utenfor boenheten.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve eller hele kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

Arealer per bolig fremkommer av vedlagte prisliste.

Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod(er), sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel frittstående sportsboder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l. På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger. Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggs-informasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlings-

høyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

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. Arealene er rundet av ned til nærmeste halve tall, foruten nettoarealene innenfor det enkelte rom som er oppgitt med en desimal.

Byggemåte/Standard/Utstyr

Se leveransebeskrivelsen som utgjør en del av denne salgsoppgaven.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i en håndbok ved overtagelsen (FDV-dokumentasjon).

Tilvalg og endringer

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre og omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg og endringer er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova §9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra entreprenør/ selger. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon innen budgivning.

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

Forbehold

Gjennomføring forutsetter:

- At alle nødvendige tillatelser herunder rivetillatelse og igangsettingstillatelse, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt i god tid før planlagt gjennomføring.

- At detaljprosjekteringen ikke avdekker forhold som vesentlig fordyrer eller umuliggjør planlagt utvikling av eiendommen.
- At det inngås en for selger tilfredsstillende entrepriseavtale.
- At det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60 % av verdien av boligene iht. prisliste.
- Åpning av tilfredsstillende byggelånsfinansiering.

Dersom overnevnte forutsetninger ikke er oppfylt innen 30.04.2025 skal selger kunne kansellere inngått kjøpekontrakt.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. vaskemaskin og garderobeskap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsførings-materiell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke nødvendigvis en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekterings-prosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Denne salgsoppgave samt illustrasjoner viser planlagt bebyggelse. Endelig bebyggelse, både med hensyn til antall boliger, type boliger og plasseringen av disse, vil avvike fra illustrasjonene.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et

hvert bud/kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner.

Kjøpetilbud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers standard kjøpekontrakt forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Transport/overdragelse før overtagelse

Kjøpers overdragelse av kjøpekontrakten før overtagelse av eierseksjonen/boligen (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke. Selger vil uansett kunne kreve at transport av garantier som selger har stilt overfor Kjøper, godkjennes av garantisten.

Salg av kontraktsposisjonen forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom kjøper og ny kjøper. I transportavtalen skal det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er bundet av den opprinnelige kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler (inkl. bestilte tilvalg/endringer) som er inngått mellom selger og kjøper i forbindelse med den opprinnelige kjøpekontrakten.

Eventuelt vederlag som ny kjøper skal betale til kjøper for transporten (merverdien), skal innbetales meglers klientkonto i samsvar med avhendingslova § 1-1 fjerde ledd.

Dersom samtykke til salg av kontraktsposisjon gis av selger, skal kjøper betale kr 30 000,- i transportgebyr til selger. Dette beløpet kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger på meglers klientkonto. Signert transportavtale skal overleveres til selger omgående etter at transportavtale er inngått mellom kjøper og ny kjøper.

Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under den opprinnelige kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper har innbetalt i henhold til Kjøpekontrakten.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eierbrøk mellom kjøpere, inkluderes nye kjøpere blant kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak kjøper disponerer, kreves dette forhåndsgodkjent av selger og det påløper et dokumentbehandlingsgebyr til selger på kr 30 000,–. Dette gebyr for endring av kjøper gjelder også dersom selger aksepterer salg av kontraktsposisjon gjennom annen megler enn Sem & Johnsen Nye Boliger.

Komplett salgsmateriell omfatter prospekt som også inneholder plantegninger og leveransebeskrivelse, grunnboksutskrift, reguleringsplan med bestemmelser, utkast til vedtekter, selgers standard kjøpekontrakt, utkast til budsjett, prisliste, kjøpetilbud og forbrukerinformasjon om budgivning. Ved avvik i prospektet er det angivelsen i leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Plantegninger

er ikke gitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og lignende. Selger og megler tar forbehold om eventuelle trykkfeil i prospektet og øvrige dokumenter.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger eller annen salgsinformasjon skal leveransebeskrivelsen gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser

Oslo, 03.06.2024



Bli med på eventyret

Husker du Veslefrikk fra eventyret? Han hadde en fele som fikk folk til å danse. Vi i Veslefrikk Eiendom har ingen magisk fele, men vi danser likevel.

Vi drømmer om å utvikle kvalitetsboliger som er vakre og kompromissløse, kanskje til og med litt magiske. For oss er drømmen allerede gått i oppfyllelse.

I Veslefrikk finner du noen av landets mest erfarne eiendomsaktører som sammen har utviklet en rekke spektakulære og prisbelønte prosjekter i Østlandsområdet. En viktig ting vi har lært på veien, er at det å være kompromissløs på kvalitet står seg best. Derfor skal vi alltid bygge kvalitetsboliger uansett hvor vi utvikler dem.

veslefrikkeiendom.no

Veslefrikk



Megler



SEM & JOHNSEN

Christoffer Askjer
Megler/partner
ca@sem-johnsen.no
92 04 05 87

Iga Okon
Eiendomsmegler
io@sem-johnsen.no
91 99 48 84

Konsept, art direction og design: Eberlin
3D-illustrasjoner: EVE Images
Foto: Eberlin
Papir: Arctic Volume 130 g
Satt med: Vastago, BL Arctic

NOBELS GATE 16

V