

Vårønnveien 17  
Manglerud, Oslo



PRIVATMEGLEREN

# Innhold

6

Kjøpesum og omkostninger

9

Om eiendommen

35

Plantegning

72

Viktig informasjon

77

Finansiering

78

Råd til deg på boligjakt





## V17 - 20 selveierleiligheter sentralt på Manglerud i et veletablert boligområde

1- og 2- roms, kompakte 3-roms og gjennomgående 4-roms til 4-roms toppleiligheter over to plan

**BOLIGTYPE**  
Leilighet

**EIERFORM**  
Eierseksjon

**BRUKSAREAL**  
32,5 til 112,7 m<sup>2</sup>

**INTERNT BRUKSAREAL**  
30 til 102,7 m<sup>2</sup>

# Kjøpesum og omkostninger

## Faste priser

fra kr 3 990 000 til  
kr 11 990 000

## Lave omkostninger

fra kr 24 540 til  
kr 65 610





# Informasjon om eiendommen

## Oppdragsnummer

304260016

## Eier

Vårønnveien 17 AS

## Eiendomstype

Leilighet

## Eierform

Eierseksjon

## Betegnelse

Gnr. 148, Bnr. 251, Oslo kommune.

Sebastian Thuen

Eiendomsmegler  
Ansvarlig megler

478 95 060  
sebastian.thuen@privatmegleren.no



PrivatMegleren Nyeboliger Oslo  
Postboks 1747 Vika, 0121 Oslo  
PrivatMegleren Nyeboliger AS · Org. nr 817509282

### **Velkommen til Vårønnveien 17 på Manglerud**

Et lite håndplukket boligprosjekt bestående av kun 20 selveierleiligheter i et veletablert boligområde på Manglerud.

I Vårønnveien 17 bor du midt i smørøyet og sentralt med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Manglerud senter ligger rett i nærheten med gangavstand og byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og restauranter. Enten du skal handle, ta en kaffe eller gjøre unna hverdagens ærender med dagligvarer, vinmonopol, blomster- og interiørforretning, helse- og velværetjenester, har du alt lett tilgjengelig. Benytter du offentlig kommunikasjon i hverdagen har du t-bane, buss og Flybusekspressen rett i nærheten av Vårønnveien 17.

Nærhet til Østensjøvannet og Østmarka

Er du av typen som liker å nyte natur og friluft, har du gangavstand til Østensjøvannet, kjent for sitt rike fugleliv. Runden rundt Østensjøvannet er ca. 4,5 km med tursti som er lett tilgjengelig for alle. Her kan du nyte rolige spaserturer, løpeturer eller bare koble av i flotte omgivelser. I tillegg er det kort vei til Østmarka - et paradys for deg som er glad i friluftsliv, med milevis av turstier, skiløyper og naturopplevelser året rundt.

Det er kort vei til svømmehallen Manglerud bad, Manglerud ishall og nabolaget har et rikt tilbud av ulike fritidsaktiviteter for barn og unge. Det er kort vei til skoler og barnehager.

### **Vårønnveien 17 - salgsoppgave**

Vårønnveien 17 består av fire etasjer. Det er ulike leilighetstyper og består av smarte 1- og 2-roms samt kompakte 3-roms og gjennomgående 4-roms til 4-roms toppleiligheter over to plan. Nesten alle leiligheter har private uteplasser enten i form av markterrasse eller balkong. Det er heis til alle etasjer fra bakkeplan.

Adresse/eiendomsbetegnelse:

Gnr. 148 bnr. 251 i Oslo kommune. Eiendommen vil bli seksjonert iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Endelig adresse og seksjonsnummer fastsettes av kommunen innen overtakelse. Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til sameiets felles tomt/arealer.

Lovanvendelse:

Kjøpet reguleres av bustadoppføringsloven i tilfeller hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Dette innebærer bl.a. at kjøper har krav på garanti iht. buofl. § 12. I de tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslovens regler, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingsloven. Prosjektets standard kjøpekontrakt skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kontrakten ligger som vedlegg til prospektet.

Eierform:

Eierseksjon.

Det er ikke tillatt å erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Såkalt indirekte eierskap rammes også av ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven § 23.

Tomt:

Antatt tomteareal for hele prosjektet vil være på ca. 1.021,9 kvm, ifølge selger. Det kan bli justeringer på tomtearealet og andel av tomtearealet for eierseksjonssameiet vil eventuelt fastsettes i forbindelse med endelige tomtedeling og seksjoneringsplaner som skal fastsettes på et senere tidspunkt.

Bebyggelse:

Bygningen vil bli utført med bærekonstruksjon betong og stål. Det vil også kunne benyttes tre som bærekonstruksjon i takkonstruksjonen og andre steder dette vil være hensiktsmessig.

Fasadeveggene vil i hovedsak utføres med isolert bindingsverk. Andre oppbygninger kan forekomme der hvor dette er nødvendig. Fasadene utføres i bekledningstegl med innslag av andre materialoverflater. Det kan forekomme sprekker som må forventes etterbehandlet av sameiet i 1-3 år etter ferdigstillelse.

For ytterligere informasjon henvises det til prosjektets leveransebeskrivelse.

#### Innhold:

Leiligheter i ulike størrelser med arealeffektive planløsninger. Boligene har gjennomgående god standard og blir bygget etter TEK17. For øvrig se leveransebeskrivelse for detaljert informasjon. Arkitekt er COERA AS (org.nr. 932 615 223).

For innhold i den enkelte leilighet henvises det til plantegning. Avvik kan forekomme på tegningene. Garderobe, vaskeromsinnredning, inventar, løsøre og annen stiptet innredning som fremgår av plantegningene leveres ikke.

#### Sportsbod:

Alle leiligheter leveres med sportsbod i henhold til gjeldende krav i TEK17 eller bedre. Bodstørrelse fordeles som følger:

- leiligheter (ca. 30 kvm) tildeles bod på ca. 2,5 kvm (iht. TEK17-krav)

- leiligheter (ca. 33,4 kvm) tildeles bod på ca. 2,5 kvm (iht. TEK17-krav)

- leiligheter (ca. 47,7 kvm) tildeles bod på ca. 5 kvm (over TEK17-krav)

- leiligheter (ca. 75,3 kvm eller større) tildeles bod på ca. 10 kvm (over TEK17-krav)

Selger forbeholder seg retten til å tildele boder i henhold til bodplan som utarbeides før innflytting. Selger vil beholde eiendomsretten til og kan fritt disponere over usolgte boder.

#### Arealer:

Nye arealbegrep ble innført pr. 01.01.2024.

Arealbegrep og arealmåling er i iht. NS 3940:2023

fra Standard Norge. Arealene oppgitt på tegning og i prisliste er angitt i

BRA (boligens bruksareal).

BRA-i (internt bruksareal)

Arealet innenfor boenheten.

BRA-e (eksternt bruksareal)

Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som eksempel boder.

BRA-b (innglasset balkong) Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene.

TBA (tilleggsareal balkong) Areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. (Dette er ikke en del av bruksareal BRA).

ALH Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde.

GUA Boligens gulvareal, summen av BRA og ALH.

Det tas forbehold om arealavvik mellom prospekttegning og kontraktstegning.

#### Parkering:

Det er gateparkering etter gjeldende regler og bestemmelser.

Det leveres én stk. HC-parkering på terreng.

#### Sykkelparkering:

Sykkelparkering er primært plassert i separat areal i kjeller, samt utvendig på terreng.

#### Stipulert overtakelse:

Estimert overtakelse av boligene er beregnet til Q1 2028, under forutsetning om vedtak om igangsetting i Q3 2026. Den estimerte overtakelsesfristen er ikke bindende og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Estimert byggetid er 15-16 måneder.

Når Selgers forbehold er bortfalt skal Selger skriftlig meddele til Kjøper dagmulktbelagt ferdigstillelesesintervall på inntil seks måneder.

Selger skal varsle overtakelsesmåneden minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst tre ukers varsel, og skal ligge innenfor

ferdigstillelsesintervallet som ble varslet i henhold til dette punktet.

Selger har imidlertid krav på tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11.

Byggstart betinger at selger kan heve sine forbehold som beskrevet i salgsoppgaven.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen umiddelbart. Kjøper plikter å overta boligen selv om seksjoneringen ikke er tinglyst. Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen.

#### Fremdrift:

Det tas forbehold om endring i ovennevnte plan om organisering dersom kommunen ønsker det annerledes, eller dersom dette av andre grunner fremstår som hensiktsmessig for selger.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusareal, så snart som mulig etter at bebyggelsen er ferdig bygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av leilighetene. Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter.

Fellesarealene overtas formelt når man overtar boligen. Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring av fellesarealene samt fullmakt til å holde tilbake penger for uferdig arbeid, samt frigi eventuelt tilbakeholdt beløp som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid. Det gjøres oppmerksom på at eventuelt krav om retting av fellesarealer må fremsettes av samtlige kjøpere (seksjonseiere) eller av styret.

#### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Midlertidig brukstillatelse vil foreligge ved overtakelsen. Ferdigattest vil foreligge ved endelig ferdigstillelse av hele prosjektet.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse.

#### Oppvarming:

Leilighetene oppvarmes med vannbåren termostatstyrt gulvvarme i alle oppholdsrom, med egen måler for forbruk. Baderom blir levert med elektrisk gulvvarme.

Til oppvarming av leilighetene, fellesarealer og forbruk av varmt tappevann benyttes fjernvarme eller bergvarme. Forbruk av oppvarming måles separat i hver enkelt leilighet og avregnes.

Leiligheter skal også fordele og bære kostnader med en andel av forbruket i fellesarealer, og fra transmisjon fra varmerørnettet.

Kostnader for varme til fellesarealer, rørtap frem til den enkelte leilighet etc. blir belastet sameiet felleskostnader og fordelt mellom boligene etter den ordinære felleskostnadsbrøken.

Fellesarealer (trappehus med tilhørende gangareal) varmes opp via radiatorer.

Det skal leveres målere for kaldt vann, varmt vann og energi, med system klargjort for fjernavlesning.

#### Ventilasjon:

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning, avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Hver bolig får eget ventilasjonsaggregat, som fortrinnsvis blir plassert i bod eller over himling i entre. Det vil bli synlig luke i himling til aggregatet.

Det er ikke kjøling eller mulighet for kjøling i leilighetene. Inntak og uttak til ventilasjon skje med kombiboks i fasaden.

#### Energimerking:

Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelsen. Boligene energimerkes iht. gjeldende forskrifter. Det er en forutsetning at boligene energimerkes for å få ferdigattest.

Forventet energimerke på bygget som helhet er minimum klasse C og minimum klasse C for den enkelte leilighet.

Vann/avløp:

Offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen driftes og vedlikeholdes i fellesskap av sameierne.

Offentlig planer/regulering:

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde bestående av blokkbebyggelse sentralt på Manglerud.

Eiendommen inngår i detaljregulering som ble vedtatt av bystyret 28.08.2024.

Rammesøknad:

Godkjent rammetillatelse foreligger og er datert 13.mai 2026.

Rettigheter og tinglyste forpliktelser:

2013/1106528-2/200 19.12.2013 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

2013/1106528-3/200 19.12.2013 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

2013/1106528-4/200 19.12.2013 BESTEMMELSE OM GJERDE

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

2013/1106528-5/200 19.12.2013 ERKLÆRING/AVTALE  
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

2013/1106528-6/200 19.12.2013 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

Kontakt megler for oversendelse av nevnte servitutter.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak

av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger tar forbehold om å tinglyse rettigheter og forpliktelser som er nødvendige for gjennomføring av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Forsikring:

Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen. Kjøper må ved overtakelse tegne innboforsikring.

Eiendomsskatt:

Oslo kommune har eiendomsskatt, Skattesatsen for 2025 er 2,35 promille for boliger og fritidsboliger. Boliger og fritidsboliger får et bunnfradrag på inntil 4,7 millioner kroner for selvstendige boenheter som ikke brukes til næringsvirksomhet.

Les mer om eiendomsskatt på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/om-eiendomsskatt-i-oslo/>

Det tas forbehold om endring av skattesats og vilkår for eiendomsskatten

Formuesverdi:

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» eller «sekundærbolig». Kontakt megler for mer informasjon.

Konsesjon/odel:

Ingen konsesjon eller odel på eiendommen.

#### Boplikt:

Ingen boplikt.

#### Utleie:

Ingen begrensning i utleie av hele boligen under ett til boligformål. Begrensninger i korttidsutleie er regulert i eierseksjonsloven.

#### Forretningsfører:

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

#### Organisering av sameiet:

Det planlegges som et eierseksjonssameie. Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av bygget, herunder antall seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), tomteareal, antall sameier, avgrensning og størrelse på sameier m.m. Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameie(ene). Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Vedtekter per 11.05.2026 ligger som vedlegg til salgsopgaven.

#### Eiendommens felleskostnader:

Månedlige felleskostnader er gjennomsnittlig stipulert til ca. kr 60 pr. kvm. BRA som inkluderer bygningsforsikring, vedlikehold og drift av felles anlegg, trappevask/renhold, forretningsførsel, strøm i fellesarealer m.m. Månedlige felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Det henvises til prisliste som viser et stipulert gjennomsnitt over felleskostnadene pr. leilighet for det første driftsåret.

Det tas forbehold om sameiets endelige fastsettelse av felleskostnadene og kan bli justert frem til overtagelse. Oppgitte beløp kan bli justert som følge av KPI-regulering.

Forbruk av strøm, varmt tappevann og oppvarming avregnes etter forbruksmåler pr. leilighet og kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Kostnader til avlesning kommer i tillegg.

Vann/avløpskostnader/renovasjon faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen. Selger kan på vegne av sameiet inngå avtale om forretningsførsel og andre drifts- og serviceavtaler m.m. på inntil fem år.

#### Kjøpesum og omkostninger:

Se den til enhver tid gjeldende prisliste for spesifikk informasjon om pris per bolig, omkostninger m.v. Prislisen inneholder detaljert informasjon.

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:  
Dokumentavgift til staten av andel tomteverdi 2,5 %  
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545  
Tinglysningsgebyr og attestgebyr pr. panterettsdokument kr 545

Dokumentavgift pr. BRA-i beregnes p.t. til ca. kr 565. Det tas forbehold om endringer i de offentlige gebyrene, og endring av tomteverdien som grunnlaget for beregning av dokumentavgift.

#### I tillegg til omkostninger skal det innbetales:

- pr. seksjon: 3 x månedlige felleskostnader
- pr. seksjon kr 6.500

Beløp kreves inn av megler når sluttoppgjøret skal innbetales.

#### Betalingsplan:

Kjøper skal innbetale et forskudd for leiligheten i forbindelse med kontraktsinngåelsen, men ikke før selger har stilt garanti etter § 12.

Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til overskjøting, med mindre selger stiller garanti etter bustadoppføringsloven § 47.

Frem til garanti etter buofl. § 47 stilles, anses beløpet

som et depositum iht. buofl. § 46 (2). Ved utstedelse av forskuddsgaranti utbetales beløpet av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti etter § 47 er stilt, eller seksjonen er overskjøtet, forutsatt at de overstiger en ½ R. Resterende del av kjøpesummen, tilvalg/endringer og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest tre virkedager før overtakelsen. Selger forbeholder seg retten til å stille § 47-garanti også for sluttoppgjøret, altså i perioden fra overtakelse til tinglysing av skjøtet/den formelle hjemmelsovergangen.

Sluttoppgjøret betales i god tid før overtakelsen og eventuelt pantedokument skal være mottatt av megler for at overtakelsen kan gjennomføres. Det innebærer at sluttoppgjøret i sin helhet skal være kreditert meglers klientkonto for at kjøper skal anses for å ha betalt med befriende virkning. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes slik at oversittelsen betraktes som vesentlig kontraktsbrudd, har Selgeren rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsvalg. Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Ettersom utomhusarealene vil ferdigstilles suksessivt i henhold til utbyggingsplanen, samt at årstidene også vil påvirke når utomhusarealene anses ferdig, vil kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen. Det samlede tilbakeholdte beløpet vil være under sameiets styre sin instruksjonsrett. Beløpet skal kun tjene som sikkerhet for uferdig

fellesareal utomhus og kan ikke benyttes som sikkerhet for andre eventuelle feil/mangler i den enkelte bolig (omgjøring av mangler).

Tilvalg:

Det vil bli gitt et tidsbegrenset tilvalgstilbud. Alle kjøperne vil bli varslet om tilvalgsprosessen og priser i god tid før eventuelle valg må tas. Det er lagt en maksimumsgrense for endringer på 15 % av leilighetens kjøpesum jf. buofl. § 9.

Tilvalgene har et påslag og prisene for de ulike tilleggene vil bli oppgitt i forbindelse med tilvalgsprosessen. For endringsbestillinger kan selger ta et administrasjonsgebyr for å regne på om det er mulig å utføre endringsønskene, og hva merkostnaden vil bli.

Transport, videresalg og endring i eierskap/navnendring:

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper.

Videresalg/transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Ved selgers skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 30 000 inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av evt. tilvalg og endringer.

Det er en forutsetning at kjøper er å anse som forbruker for at kontraktsposisjon kan transporteres. Dersom kjøper er næringsdrivende må ev. leiligheten videreselges.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familien før overtakelse påløper et gebyr på kr 10 000 inkl. mva. til selger. Endring krever selgers samtykke.

Avbestilling:

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved kjøpers

avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsværdien for Selger, må betales i sin helhet.

Garanti etter bustadoppføringsloven:

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. buofl. § 12.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende; da stilles det ikke garanti.

Det er tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at selgers forbehold er bortfalt jf. buofl. § 12 niende ledd.

Det er tre forbehold som utsetter selgers plikt til å stille garanti.

- At prosjektet har oppnådd 60 % solgte leiligheter iht. totalverdien i prislisten

- At det er gitt igangsettingstillatelse.

- Byggelånet er åpnet.

Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av byggearbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmeloverføringen er tinglyst, stilles det garanti etter buofl. § 47.

Selgers forbehold:

Selger tar følgende forbehold:

- Antall leiligheter tilsvarende 60 % av totalverdien er solgt.

- Offentlig godkjenning av boligprosjektet og nødvendige infrastruktur inklusive igangsettingstillatelse er gitt.

- Byggelånsfinansiering er sikret.

- Entreprisekontrakt innenfor prosjektets økonomiske rammer er inngått.

- Godkjenning i utbyggingselskapets styrende organer er gitt.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming, m.m.), vises det til leveransebeskrivelsen i prospektet.

Det tas forbehold om justering og endringer av fasader og utomhusplan.

Selger forbeholder seg rett til endring av prislisten uten varsel på usolgte boliger.

Selger må senest innen 01.06.2027 varsle kjøperen dersom prosjektet ikke skal gjennomføres, slik at kjøpekontrakten kanselleres.

Dersom selger må kansellere kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av eventuelle påløpte renter på meglers klientkonto. Utover dette har partene ingen krav mot hverandre.

Salgsbetingelser:

Selger har ikke ansvar for insekter/smådyr som maur og skjeggkre/kre som kan forekomme i boligen.

Boligene vil bli levert byggrensjort.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert fellesinstallasjoner som kummer, stakeluker, koblingsbokser etc. på den enkeltes del av eiendommen uten at det kan gjøres krav som følge av dette.

Det kan forekomme mindre avvik mellom seksjoneringsgrenser og faktisk anlagte skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og leveransebeskrivelsen, gjelder

leveransebeskrivelsen foran tegninger.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller som er pålagt av myndighetene.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplanting og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er kun ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen.

Det gjøres oppmerksom på at arealene på plantegning i prospekt, kan avvike fra leveransen som følge av at detaljprosjektering av prosjektet ikke er ferdigstilt. Eksempelvis kan rombenevnelse og arealangivelser endres som følge av plassering av ventilasjonsaggregat, føringsveier for VVS-installasjoner m.v. Dette gir ikke kjøper krav på prisavslag.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret som følge av detaljprosjektering.

Selger kan endre vedtektene i sameiet samt utarbeide nødvendige vedtekter/vedtektsbestemmelser i tråd med den endelige organiseringen i prosjektet.

Følgende dokumenter utgjør en del av prosjektets salgsoppgave og har gjort seg kjent med:

- Prospekt med tilhørende salgsoppgave og leveransebeskrivelse
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Bustadoppføringsloven
- Reguleringskart med bestemmelser
- Detaljregulering vedtatt 28.08.2024
- Grunnbokskrift datert 18.02.2026

Bilag til kontrakt:

- Kontraktstegning
- Salgsoppave
- Leveransebeskrivelse
- Utkast til vedtekter for sameiet

Pantattest med servitutter er tilgjengelig hos megler og oversendes ved henvendelse.

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

Ved avvik i salgsdokumentasjonen er det leveransebeskrivelsen som er førende for hva selger skal levere.

Meglernes vederlag og utlegg som dekkes av selger:  
Meglernes vederlag utgjør kr 47 500 inkl. mva pr. enhet.

Oppgjørshonorar kr 8 125 inkl. mva. pr. enhet.  
Vederlag og utlegg dekkes av oppdragsgiver fortløpende.

Meglernes rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking, m.m.  
Iht. hvitvaskingsloven av 01. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til kundetiltak, kan megler ikke etablere kundeforhold og heller ikke gjennomføre transaksjonen. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvenser dette eventuelt medfører.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:  
Boligene selges til fastpris. Se prisliste for nærmere

informasjon.

Alle kjøpetilbud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Kjøpetilbudet skal inngis gjennom digital innsending med med bankID.

Samtidig med at du inngir kjøpetilbud må du legitimere deg. Kjøpetilbud kan legges inn via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/ eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Kjøpetilbud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

**Finansiering:**

Som et av landets største finanskonsern tilbyr Nordea alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og bankens dedikerte kunderådgiver i dette prosjektet, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

Privatmegleren mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert til kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til Nordeas lånekonsulenter

**Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning:**

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt til megler og han

har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap), kan budet ikke kalles tilbake.

Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfrist, men mindre budet før denne tid avslås av selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Kopi av budjournal vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Det tas forbehold om eventuelle taste- og trykkfeil.

Fotokred: Oh Shots

Illustrasjoner: Studio 3D

### **Adkomst**

Enkel adkomst med bil, gående eller med sykkel fra gateplan fra Plogveien.

### **Leveransebeskrivelse**

Se vedlegg til salgsoppgave for komplett beskrivelse av standard leveranse.

### **Ulike leilighetstyper**

#### **Kort om de ulike leilighetstypene**

Leilighetene i Vårnveien 17 består av 1- til 4-roms de fleste med private uteplasser enten i form av markterrasse eller balkong. Enkelte av leilighetene (2-roms 33 kvm) vil få fransk balkong.

Leilighetene varierer i størrelser:

1-roms 30 kvm, arealeffektiv leilighet som ligger i alle etasjene og blir levert med komplett møbleringspakke fra Nooka inkl. i kjøpesum.

2-roms 33,4 kvm, endeleilighet med egen uteplass på bakkeplan i 1.etasje. I de øvrige etasjene er det fransk balkong.

3-roms 47,7 kvm, arealsmart ende- og hjørneleilighet

med stor balkong. Leiligheten i 1. etasje har stor markterrasse.

4-roms 75,3 til 102,7 kvm. 2 stk. leiligheter over to plan i de to øverste etasjene. Det er raus takhøyde i stuen og stor balkong til hver leilighet.

Nooka - et boligkonsept for 1-roms

I Vårnveien 17 finner du et knippe leiligheter fra Nooka (1-roms) - et boligkonsept som viser hvor mye du faktisk kan få ut av en god og effektiv plan. Her handler det ikke om størrelse, men om smarte løsninger, integrerte møbler og rom som fungerer i praksis. Dette gir en komplett møblert leilighet med løsninger for sovealkove, ekstra- kjøkken benk, spise plass, hjemmekontor i tillegg til oppbevaring.





























Et hjem  
du vil elske

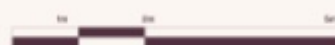
# Vårnveien\*17

# 1 ETASJE

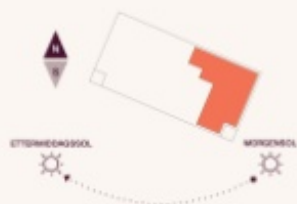


Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.

PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
DATO OPPRETTET: 03.03.2026

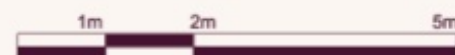


**COERA**



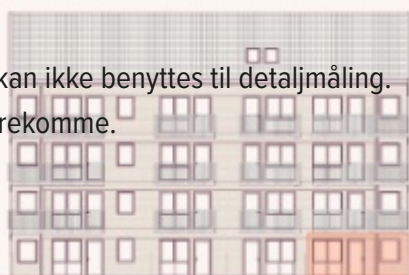
**AREAL**

- BRA-i (Inntern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



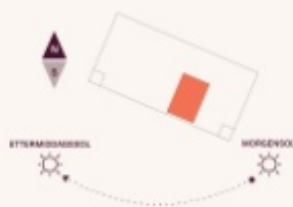
**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



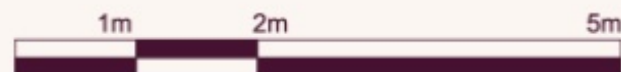
PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETTE: 03.03.2026  
 TEGLNÅVN: H0101

**COERA**



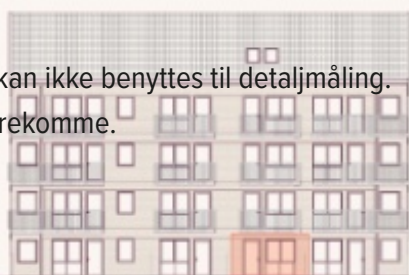
**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



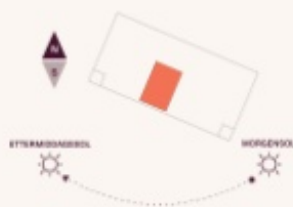
**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



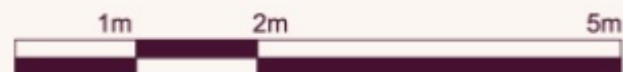
PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETET: 03.03.2026  
 TEGLNÅVN: H0102

**COERA**



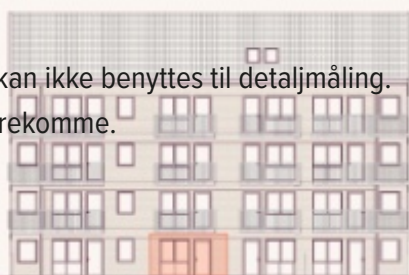
**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



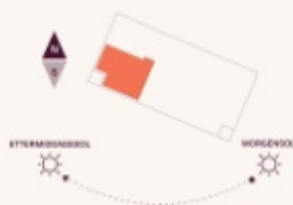
**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



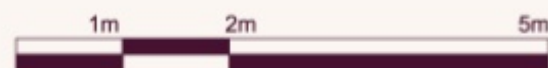
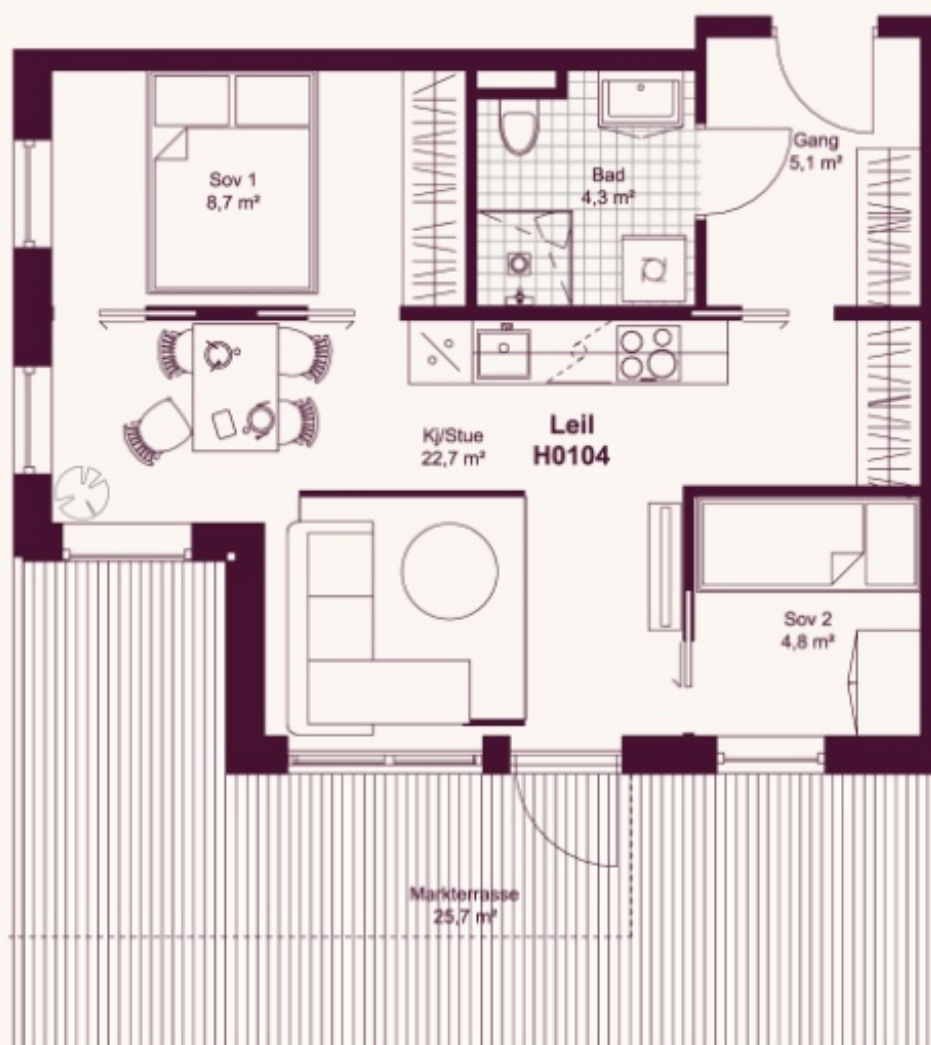
PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETTE: 03.03.2026  
 TEGLNÅVN: H0103

**COERA**



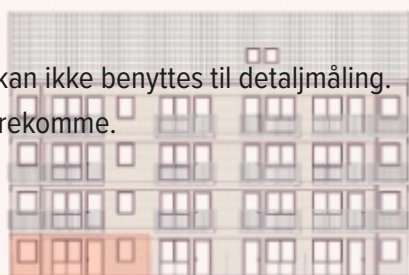
**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



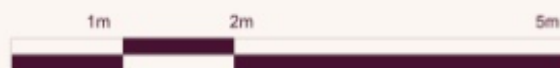
PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETET: 03.03.2026  
 TEGNNAVN: H0104

**COERA**



**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



**FASADE VEST**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.

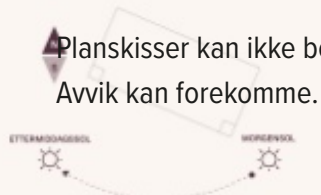


PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETTEI: 03.03.2026  
 TEGNNAVN: H0105

**COERA**

# Vårnveien\*17

# 2 ETASJE

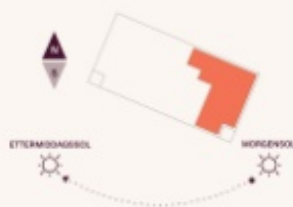


Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.

PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
DATO OPPRETTET: 03.03.2026

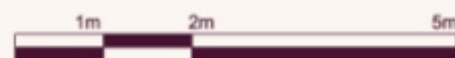


**COERA**



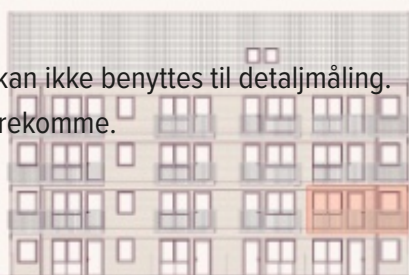
**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



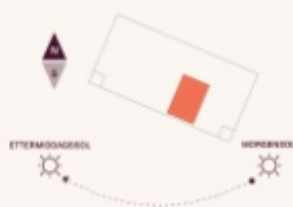
**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETTE: 03.03.2026  
 TEGLNAVNE: H0201

**COERA**



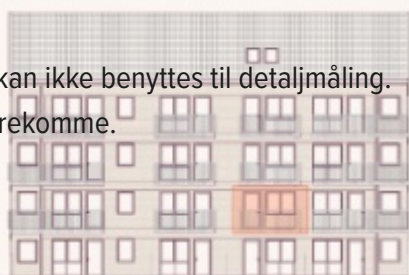
**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



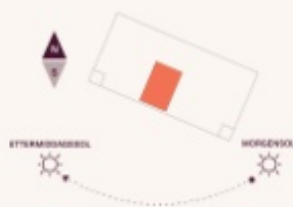
**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



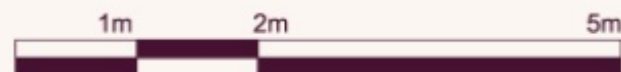
PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETET: 03.03.2026  
 TEGLNÅVN: H0202

**COERA**



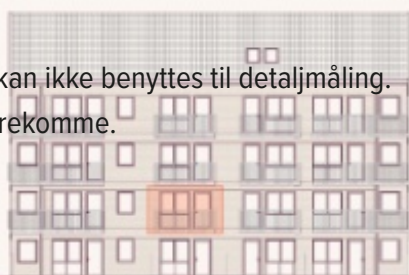
**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



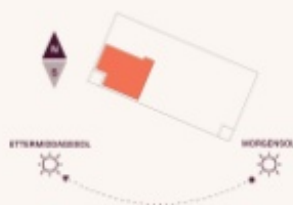
**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



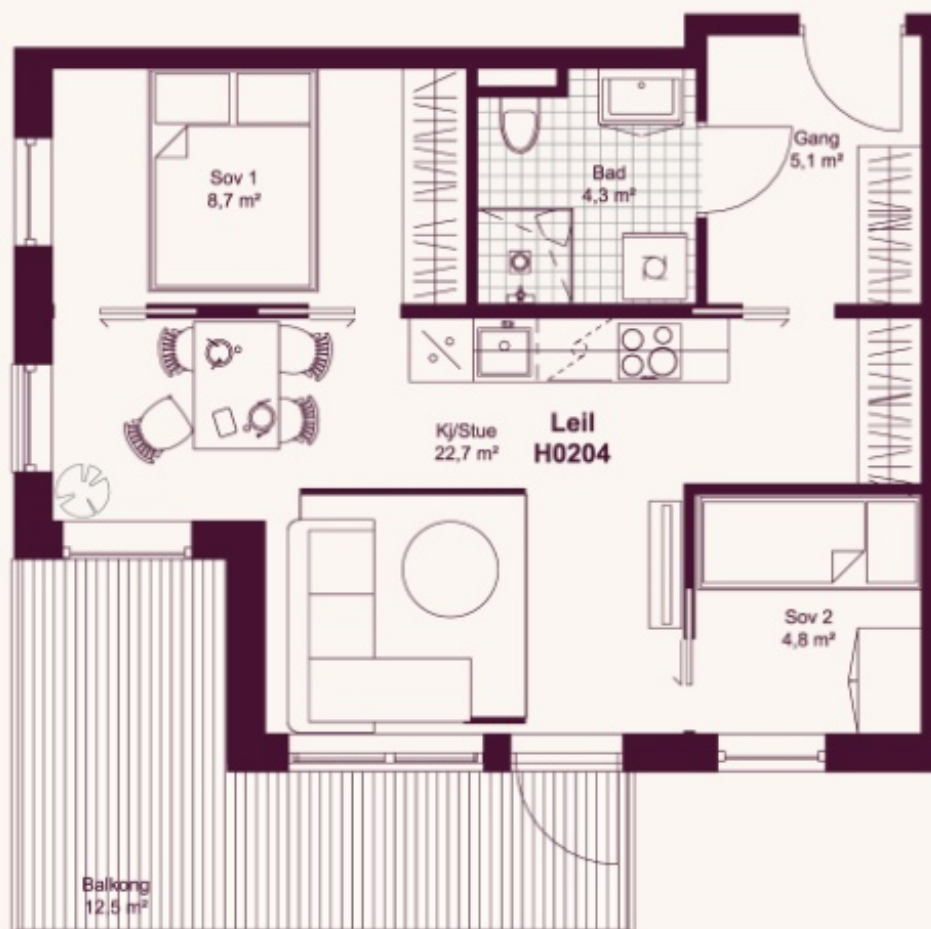
PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETTE: 03.03.2026  
 TEGLNÅVN: H0203

**COERA**



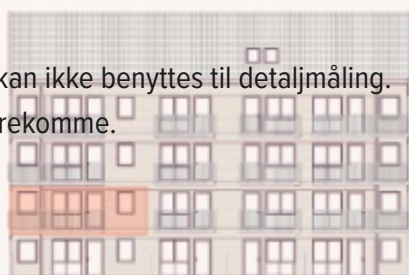
**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



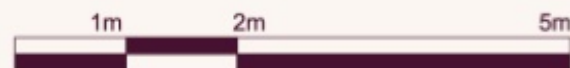
PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETET: 03.03.2026  
 TEGLNÅVN: H0204

**COERA**



**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



**FASADE VEST**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.

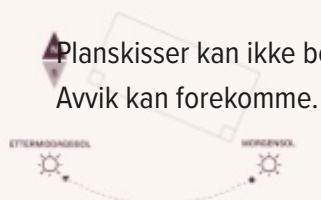


PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETET: 03.03.2026  
 TEGNNAVN: H0205

**COERA**

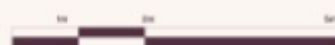
# Vårnveien\*17

# 3 ETASJE

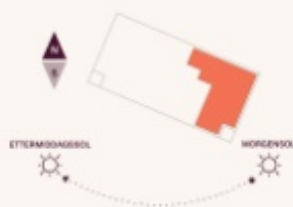


Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.

PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
DATO OPPRETTET: 03.03.2026

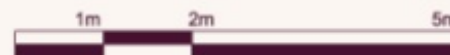


**COERA**



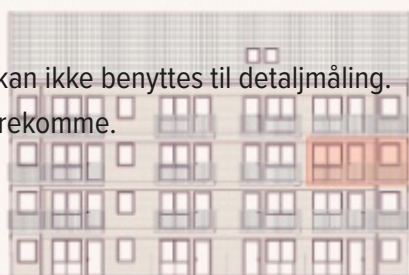
**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



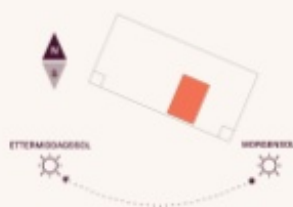
**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



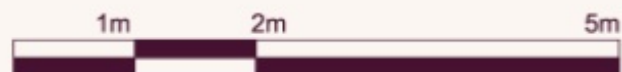
PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETTE: 03.03.2026  
 TEGLNAVN: H0301

**COERA**



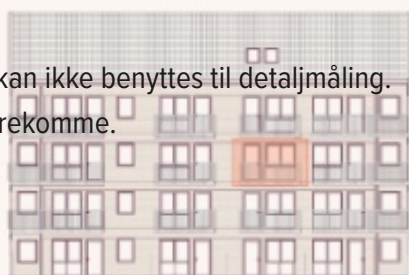
**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



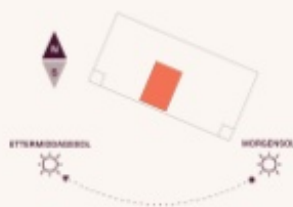
**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



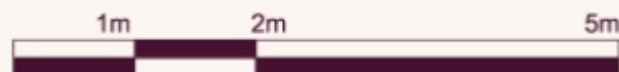
PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETTET: 03.03.2026  
 TEGLNÅVN: H0302

**COERA**



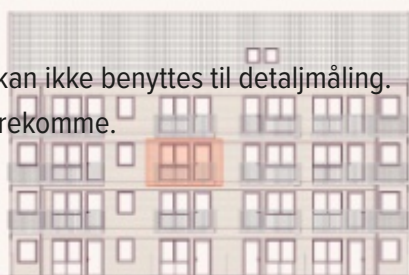
**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



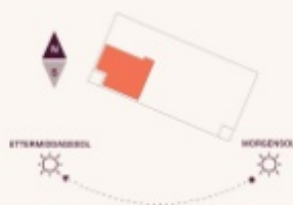
**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



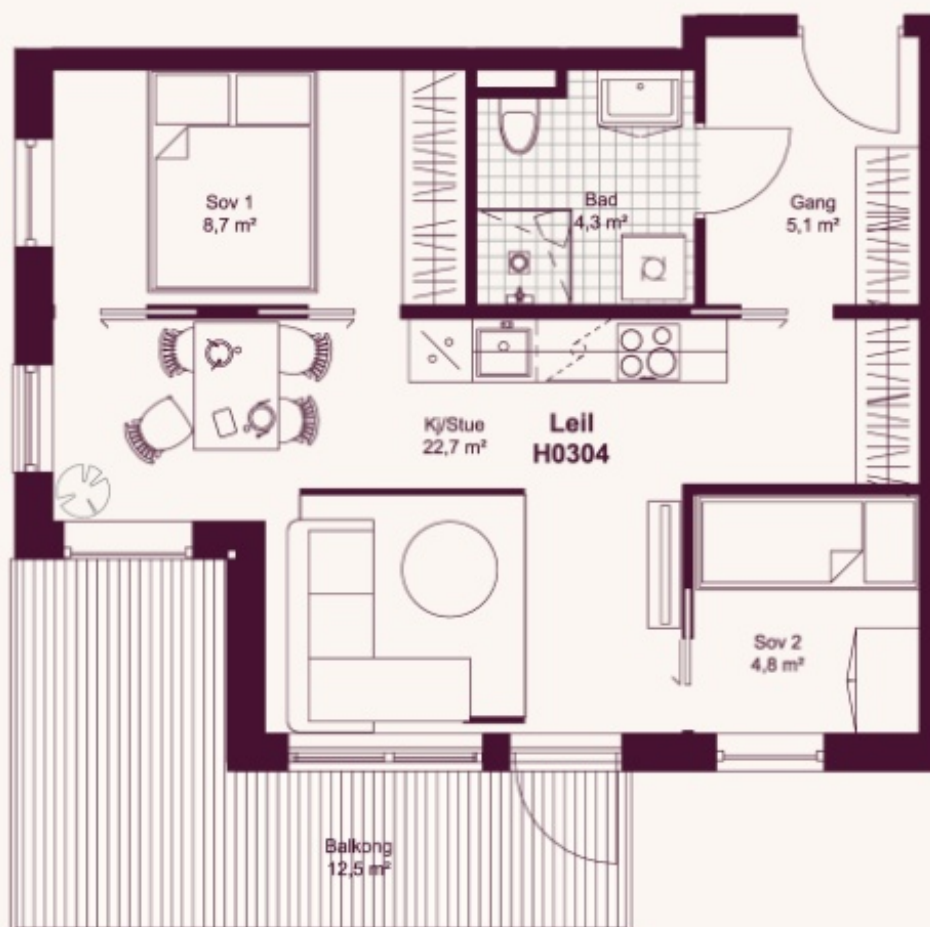
PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETTE: 03.03.2026  
 TEGLNÅVN: H0303

**COERA**



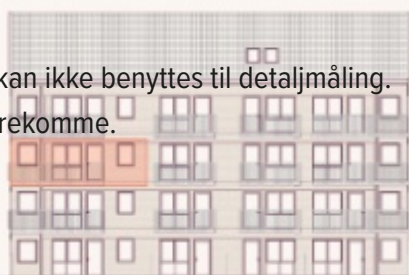
**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



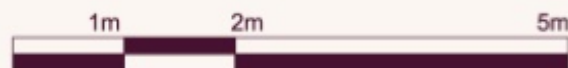
PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETET: 03.03.2026  
 TEGLNÅVN: H0304

**COERA**



**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



**FASADE VEST**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETET: 03.03.2026  
 TEGNNAVN: H0305

**COERA**

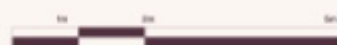
# Vårnveien\*17

# 4/5 ETASJE

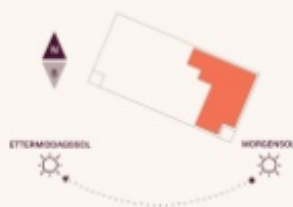


Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.

PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
DATO OPPRETTET: 03.03.2026



**COERA**

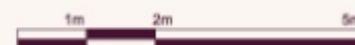
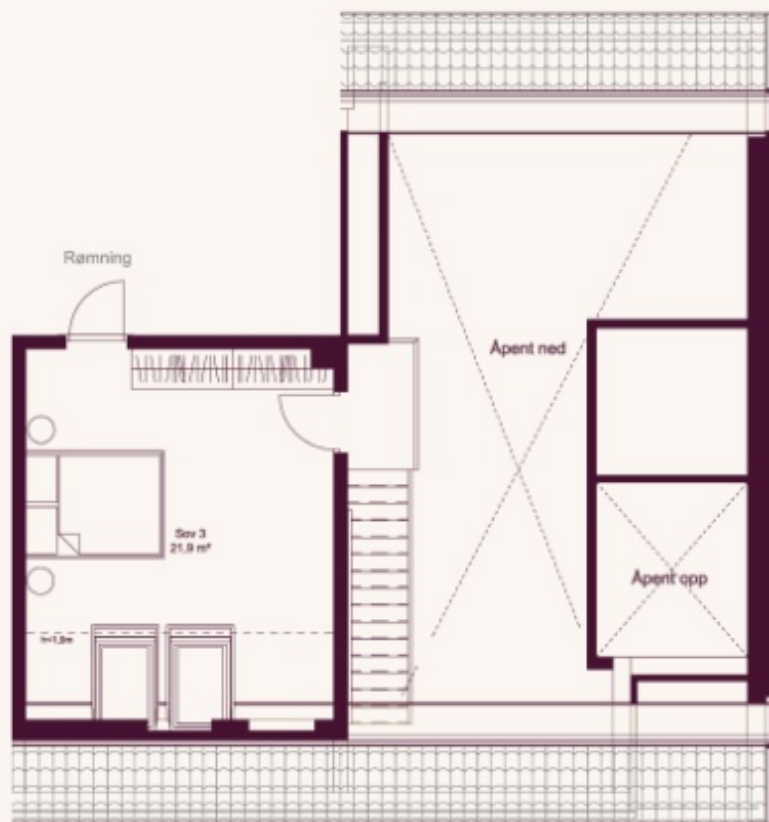


**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)

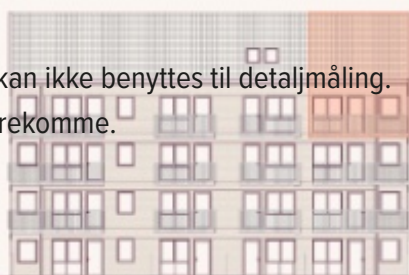
**LEILIGHET H0401 - 4.ETG**

**LEILIGHET H0401 - 5.ETG (MESSANIN)**



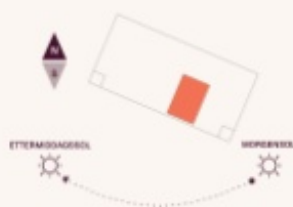
**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



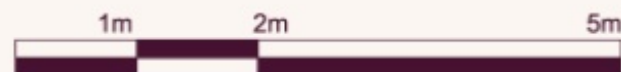
PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETTE: 03.03.2026  
 TEGLNAVNE: H0401





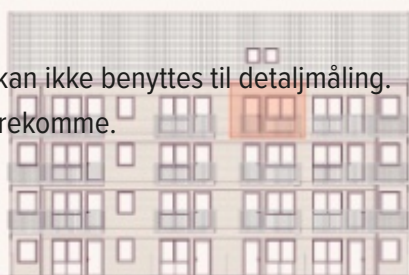
**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



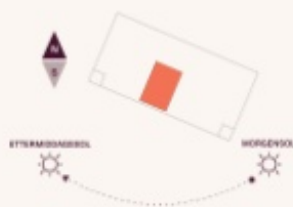
**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETTET: 03.03.2026  
 TEGLNÅVN: H0402

**COERA**



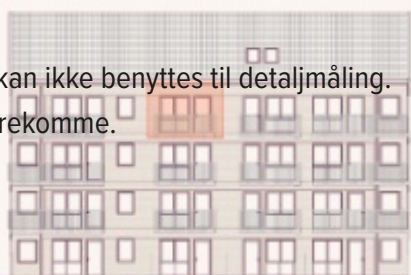
**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



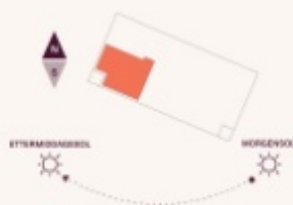
**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETTE: 03.03.2026  
 TEGLNÅVN: H0403

**COERA**

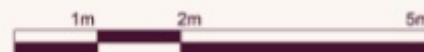
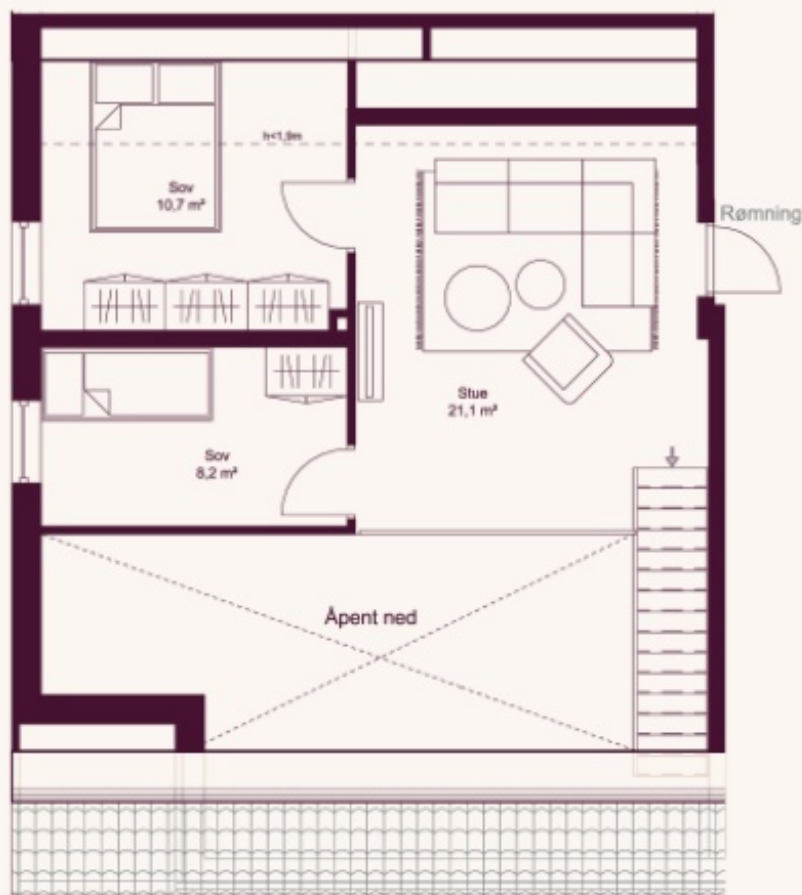


**AREAL**

- BRA-i (Inntern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)

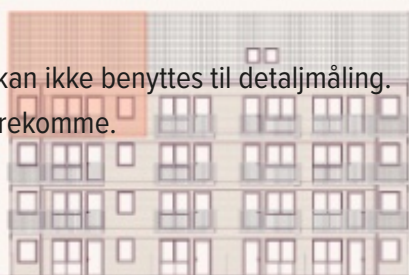
**LEILIGHET H0404 - 4.ETG**

**LEILIGHET H0404 - 5.ETG (MESSANIN)**



**FASADE SØR**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



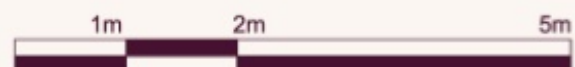
PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
DATO OPPRETTET: 03.03.2026  
TEGNERNAVN: H0404

**COERA**



**AREAL**

- BRA-i (Intern bruksareal)
- BRA-e (Ekstern bruksareal)
- BRA-b (Innglasset balkong)
- TBA (Terrasse- og balkongareal)
- Bruksareal (BRA)



**FASADE VEST**

Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.



PROSJEKT: VÅRONNVEIEN 17  
 DATO OPPRETTE: 03.03.2026  
 TEGNNAVN: H0405

**COERA**















Marihoffet 55  
Vangen, 17,5

Til lysløypene  
(ialt 38 km med lys)

Solbergvann 1,1  
Hellerudtoppen 1,7  
Østmarksetra 2

Østensjøvannet 1,7

Rødmerking=Skiløype  
Blåmerking=For



Det er kort vei til flotte  
turområder rundt  
Østensjøvannet og Østmarka  
med sine milevise stier sommer  
som vinter.





Det er gangavstand til  
Manglerud senter, aktivitetshuset  
med svømmehall og ulike parker  
for store og små.







◆

Det er kort vei til Manglerud t-banestasjon, Manglerud skole, Manglerud ishall og Rustad Skistadion på Skullerud.

◆

# Viktig informasjon

## til kjøper og selger av eiendom

Sist oppdatert 13. mai 2026.

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og at du har gitt nødvendige samtykker til å bli kontaktet, slik at du får opplysninger om bud.



### **Lov om avhending av fast eiendom**

Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022. Kjøper kan ikke påberope seg som mangel noe som er beskrevet i tilstandsrapporten til eiendommen. Det er derfor viktig at all dokumentasjon tilknyttet boligsalget, herunder tilstandsrapporten, leses grundig.

Spør megler dersom noe er uklart.

### **Omsetning av brukt bolig**

En brukt bolig vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det er viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

### **Tilstandsrapport og eTakst**

Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Tilstandsgrader (TG): TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. TG 1 gis når bygningsdelen har kun mindre avvik (normal slitasje). TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik (feil utførelse, skade/symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon, krever tiltak i nær fremtid). TG 3 gis når bygningsdelen har betydelige/ alvorlige avvik som krever utbedring straks.

Meglers eTakst inneholder opplysninger knyttet til eiendommens antatte markedsverdi.

### **Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for boliger fra 2026**

Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunkt for utarbeidelse av salgssoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærboliger utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi (salgssum) opp til 10 millioner kroner, og 70% av verdien som overstiger 10 millioner. For sekundærboliger er formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi (salgssum). For ytterligere informasjon og kalkulator: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

### **Løsøre og tilbehør**

Med mindre selger eller kjøper tar forbehold om annet, gjelder «Liste over løsøre og tilbehør» som skal følge med eiendommen ved salg. Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund, Eiendom Norge og Eiendomsadvokatenes Servicekontor i fellesskap. Selger og kjøper oppfordres til å formidle forbehold i henholdsvis salgssoppgave og bud dersom det er gjenstander de ønsker ikke skal, ev. skal, følge med handelen.

### **Energimerking av eiendom**

Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgssoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### **Norgespris på strøm**

Norgespris på strøm innføres fra 1. oktober 2025. Norgespris innebærer at husholdninger får tilbud om strøm til en fast pris. Avtalene har bindingstid. Norgespris følger målepunktet. Dersom en bolig med Norgespris bytter eier eller leietaker, vil boligen fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Dette innebærer at kjøper/leietager overtar forpliktelsene etter avtale om Norgespris ut bindingstiden. For mer informasjon, se <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/>

### **Radon**

Radonnivået i boliger bør være så lavt som mulig. Ved radonnivå over 100 Bq/m<sup>3</sup> i boliger bør radonreducerende tiltak iverksettes.

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m<sup>3</sup>. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. Kravet gjelder ikke for fritidsboliger som leies ut, med mindre disse benyttes som boliger av leietager. For ytterligere informasjon om radon, se [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

### **Salgs - og betalingsvilkår**

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgssoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgssoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres.

Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje.

Oppgjør i kontanter og bankremitter aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Med mindre annet er avtalt, er 30 dagers forsinkelse å regne som vesentlig.

Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av boligen og frem til overtagelse.

### **Fremgangsmåte ved budgivning**

Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, eller senere. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist. Heller ikke bud som kun er formidlet muntlig, samt bud som har forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter, kan formidles.

Bud sendes til meglerforetaket. Den sikreste måten å inngi bud på er via eiendommenes nettannonser hvor det finnes en «Gi bud»-knapp. Interessenter kan også få tilsendt link fra megler. Budgiver legitimerer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer budet.

Dersom bud ikke gis via nettannonser eller tilsendt link som nevnt over, må budgiver sende eller overlevere kopi av gyldig legitimasjon sammen med budet. Budet må signeres. Vi fraråder alle å sende kopi av ID i ukrypterte e-poster eller på SMS.

Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes

til budforhøyelser. Hvis bud legges inn på annen måte enn via nettannonser, for eksempel i SMS eller e-post, må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler.

Megler vil kontrollere budgivers finansiering før handel mellom partene slutes. Dersom det ikke har vært mulig for megler å foreta kontroll av finansiering, får selgeren en orientering om dette og om mulige konsekvenser av at kontroll ikke er gjennomført.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger før selger eventuelt aksepterer et konkurrerende bud. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

Kjøper og selger vil få tilsendt utskrift av budjournal etter at bindende handel er inngått. Budgivere kan kreve å få utskrift av budjournal i anonymisert versjon.

Det vises for øvrig til «Forbrukerinformasjon om budgivning», utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den norske Advokatforening v/eiendomsmeglingsgruppen, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge i fellesskap. Forbrukerinformasjon om budgivning er tilgjengelig på nett, og kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

### **Salg og kjøp «off market»**

Salg «off market», dvs. uten at eiendommen er annonsert i det åpne markedet, innebærer at ikke alle potensielle interessenter og budgivere får kjennskap til at eiendommen er for salg. Dette kan

medføre at markedets høyeste pris ikke oppnås. Salg «off market» kan på den annen side medføre at kjøper betaler en høyere pris for eiendommen enn det som ville vært resultatet av en åpen budrunde.

#### **Bindende avtale**

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

#### **Kjøper er utenlandsk statsborger**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av kjøpe vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsmeglingsforetaket kan motta provisjon fra Nordea dersom det utbetales lån til kjøp av denne boligen.

#### **Hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre ID-kontroll og andre nødvendige kundetiltak. Videre skal megler sjekke finansiering samt om vedkommende kunde er en politisk eksponert person, PEP. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og ev. gjennomføre ID-kontroll m.m. av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført nødvendige kundetiltak.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundetiltak av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før nødvendige kundetiltak er utført. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingsloven. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingsloven.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

#### **Personopplysninger**

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3),

er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset.

Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.privatmegleren.no](http://www.privatmegleren.no).

### Samarbeidspartnere

PrivatMegleren har samarbeid med eller tilknytning til:

- Nordea – banktjenester, herunder finansiering av eiendom
- Søderberg & Partners AS – tilbyder av boligselger- og boligkjøperforsikringer
- Tryg Forsikring – leverandør av boligkjøperforsikring via Søderberg & Partners AS
- Bomega AS – annonseplattformen Hjem.no, hvor noen av våre tilknyttede kontorer og meglere har mindre eierposter.
- Broker AS (f.d. Visma Real Estate AS) – tilbyder av flyttetjenester, strøm m.m.

### Reklamasjonsnemnda for

#### Eiendomsmeglingstjenester

Nemnda behandler klage fra forbrukere som har behov for å få avklaring i tvister mot eiendomsmeglingsforetak.

Alle eiendomsmeglingsforetak i PrivatMeglerkjeden er tilknyttet Reklamasjonsnemnda.

Les mer om Reklamasjonsnemnda på [www.eiendomsmeglingsnemnda.no](http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no).

### Ord og uttrykk

Arealbegreper i boliger/fritidsboliger:

**BRA-I** (internt bruksareal): Boligens bruksareal, målt innenfor omsluttende vegger.

**BRA-E** (eksternt bruksareal): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som likevel tilhører denne. Dette omfatter for eksempel kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten, og har adgang utenfra eller fra fellesarealer.

**BRA-B** (innglasset balkong m.v.): Bruksareal av innglasset balkong, altan, veranda e.l.)

**BRA** er summen av boligens BRA-I, BRA-E og BRA-B.

**TBA** (terrasse- og balkongareal) Arealer av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt på innsiden av rekkverk, skillevegg o.l. dersom slike finnes.

**GUA** = boligens gulvareal. GUA kan være større enn BRA, fordi måling av gulvareal også kan omfatte areal som på grunn av lav takhøyde o.l. ikke er målverdig.

**P-rom**: primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

**S-rom**: sekundære rom som boder, kott mv.

Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

Kilde: [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no) : Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, 2. utgave.

# Ha alt klart i banken før du byr på denne eiendommen

PrivatMegleren er Nordeas eiendomsmegler.  
Dette samarbeidet gir deg flere fordeler, både når  
du skal kjøpe og selge eiendom, men også i tiden  
du bare bor.

## **Snakk med oss før visning.**

Vi i Nordea har et team av rådgivere spesielt dedikert  
til PrivatMeglerens boligsalg. Sammen gir vi deg som  
boligkjøper mulighet for skreddersydd veiledning mot  
et riktig kjøp og et godt salg, som passer ditt behov  
og økonomiske situasjon.

Scan QR-koden for å komme i kontakt med Nordea



[nordea.no/privatmegleren](https://nordea.no/privatmegleren)

**Nordea**



**PRIVATMEGLEREN**

# Gode råd til deg på boligjakt

## 1. Før boligjakten starter

Før boligjakten starter, bør du ha gjort deg opp en formening om hvor du vil bo, hvor langt du kan strekke deg økonomisk og hvilke krav eller ønsker du har til boligen. Hold fast ved dine vurderinger, også om budrunden blir hektisk. Ikke alle av oss får alle ønsker oppfylt når vi handler bolig. Du bør derfor prioritere ønskene; Er terrasse viktigere enn garasjeplass? Er peis viktigere enn et ekstra badерom?

## 2. Møt forberedt på visning

Innhent salgsoppgave og boligsalgsrapport på forhånd, og les nøye gjennom denne informasjonen før visningen. Notèr gjerne ned spørsmål du ønsker å stille megler og selger, slik at spørsmålene dine ikke går i glemmeboken. Er det utstedt ferdigattest på boligen? Er alle P-rom godkjent for varig opphold? Vent med å legge inn bud til du har fått svar på spørsmålene.

## 3. Gjør deg kjent i området rundt eiendommen

Gjør deg kjent i området der eiendommen ligger, slik at du finner ut om det er langt til skole, barnehave, offentlig kommunikasjon, matbutikk mm. Sett deg videre godt inn i eventuelle vedtekter og husordensregler som gjelder for den boligen du kanskje skal kjøpe. Er det tillatt å leie ut? Er det lov å flytte inn med kjæledyr?

## 4. Finansiering

Finn ut hvor grensen går for hva du kan finansiere, og sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden! Husk at du, ved siden av å betjene lån og eventuelle fellesutgifter, også har løpende utgifter til forsikring, mat, klær, oppvarming, barnehave, reiseutgifter mm. Du bør også avsette et beløp hver måned til å dekke uforutsette utgifter og løpende vedlikehold.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Dersom vilkårene for å tegne slike forsikringer er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring gjennom megler. Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler, dvs. mangler som selger ikke kjente. Når du selger bolig, vil megleren din spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Kjøpsforsikring inneholder boligkjøperforsikring, innboforsikring med superdekning og husforsikring med superdekning (enebolig/hytte). Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Vi i PrivatMegleren anbefaler, med få unntak, kjøpere å tegne Kjøpsforsikring. Dette gjør du gjennom eiendomsmeidleren når du kjøper bolig.

# Denne salgsoppgaven er miljøvennlig

Du er kanskje ikke klar over det, men papir er en miljøvennlig ressurs som kan resirkuleres og brytes ned naturlig, noe som reduserer avfall og miljøpåvirkning. PrivatMeglerens samarbeidspartner, trykkeriet LOS Digital er Svanemerket. Trykkeriet tar miljøansvar ett skritt videre ved å produsere med solcellestøm, noe som reduserer utslipp og fremmer bærekraftig produksjon. For oss er det viktig å støtte slike initiativer som bidrar i vår leveranse. Vi er stolte av å støtte slike initiativer som fremmer en grønnere fremtid.



Vårt trykkeri tar miljøhensyn til et nytt nivå ved å sørge for alltid ha den nyeste teknologien. Avanserte maskiner og miljøvennlige trykkfarger bidrar til å minimere miljøpåvirkningen, samtidig opprettholde høy kvalitet på våre produkter. Dette er et eksempel på hvordan bærekraft og innovasjon går hånd i hånd for å levere miljøvennlige løsninger.



Ved å utføre all produksjon internt, oppnår LOS Digital vesentlig lavere CO2-utslipp. Denne integrerte tilnærmingen reduserer transportbehovet og gir en mer effektiv og miljøvennlig produksjonsprosess. Trykkeriet er forpliktet til å redusere sin miljøpåvirkning og bevise at bærekraftige løsninger er mulige i moderne produksjon.

Vi er stolte av at alle trær som brukes til vår papirproduksjon kommer fra FSC godkjente produsenter. Dette sikrer til at vi bidrar til å opprettholde bærekraftige skoger og skaper en balanse ved å plante nye trær for hvert som høstes. Skandinaviske skoger er kjent for sin raske vekst, og dette fangstpotensialet for CO2 hjelper med å redusere klimaendringer. I tillegg til dette, klimakompenseres papiret vårt for å dekke klimagassavtrykket for transport.

Vi ønsker på å ta vare på planeten ved å bruke ressurser klokt og bærekraftig.

Denne salgsoppgaven er derfor miljøvennlig og bærekraftig, det skulle bare mangle!



PRIVATMEGLEREN





**PRIVATMEGLEREN**  
NYEBOLIGER OSLO

VÅRONNVEIEN 17  
VEDLEGG TIL  
PROSPEKT

# Vedlegg

Nabolagsprofil

Situasjonskart

Foreløpig utomhusplan

Vedtatt reguleringskart med bestemmelser

Leveransebeskrivelse

Utkast vedtekter

Standard kjøpekontrakt

# Vårønnveien 17

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 169 lokalkjente










## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne




## SKOLER

Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	6 min  0.5 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	8 min  0.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	12 min  1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	17 min  1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	21 min  1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min  3.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min  4.5 km



## OFFENTLIG TRANSPORT

 Manglerud senter Linje 78A, 78B	2 min  0.2 km
 Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min  0.4 km
 Bryn stasjon Linje L1	24 min  1.9 km
 Oslo Hospital Linje 13, 19	7 min  3.5 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min  5.2 km

## BARNEHAGER

Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	3 min  0.2 km
Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	4 min  0.3 km
Mangelberget barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min  0.5 km

## DAGLIGVARE

Meny Manglerud	3 min 
Coop Extra Manglerud Senter	4 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

📦 Manglerud Senter	3 min	🚶
📍 Apotek 1 Manglerud	3 min	🚶
🌿 Manglerud Vinmonopol	3 min	🚶

## SPORT

🏫 Manglerud skole	6 min	🚶
🏊 Høyehallen/Fokushallen	7 min	🚶
🏋️ Fresh Fitness Manglerud	3 min	🚶
🏊 Manglerud bad	5 min	🚶

«Borte bra, men hjemme best»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

### Turmulighetene

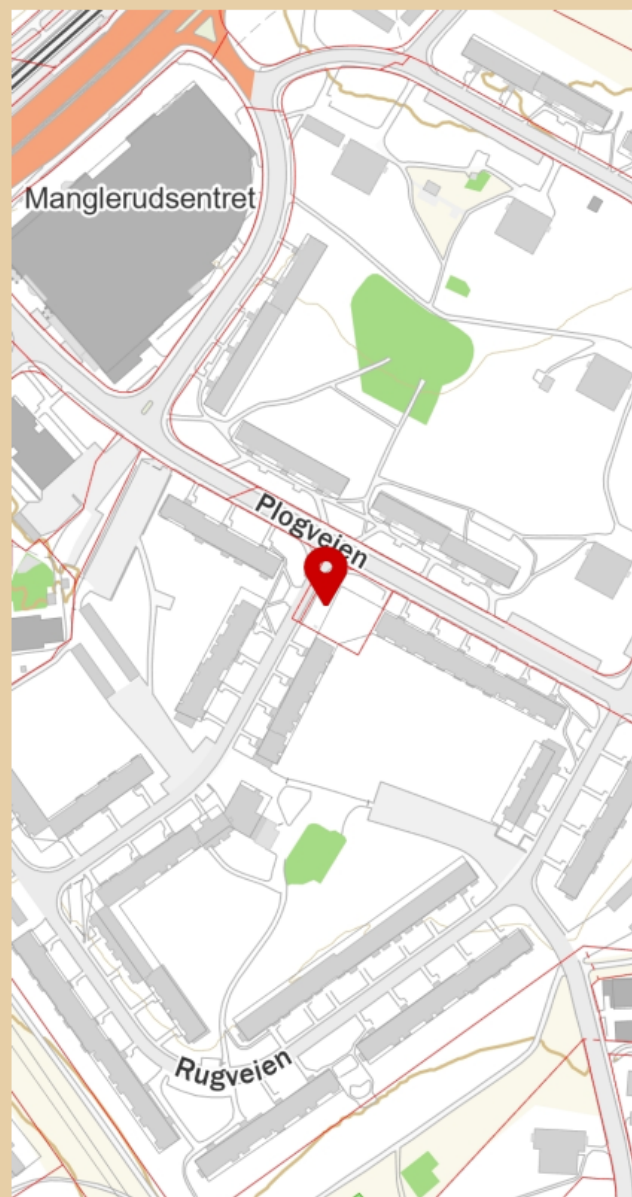
Nærhet til skog og mark 89/100

### Støynivået

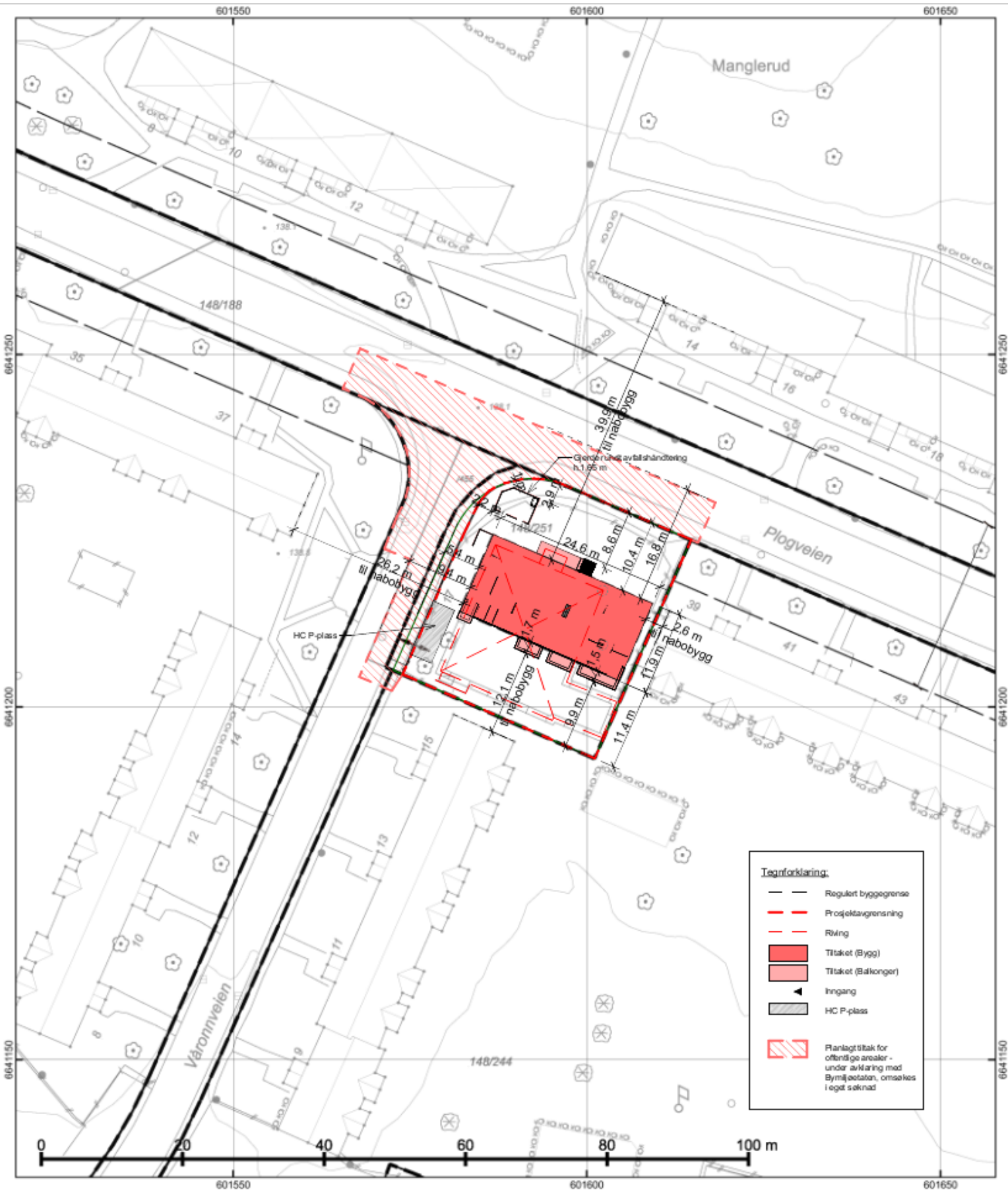
Lite støynivå 85/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



**Tegnforklaring:**

- Regulert byggegrense
- Prosjektavgrensning
- Ring
- Tiltaket (Bygg)
- Tiltaket (Balkonger)
- Inngang
- HC P-plass
- Planlagt tiltak for offentlige arealer - under avklaring med Bymiljøetaten, om ønskes i eget søknad

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 05.08.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:500  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Situasjonskart	
- Kartet er sammenstilt for: Byggesak	
PlottID/Best.nr: 329782/ 86516415	Deres ref.:
Adresse: VÅRONNVEIEN 17	Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/251	

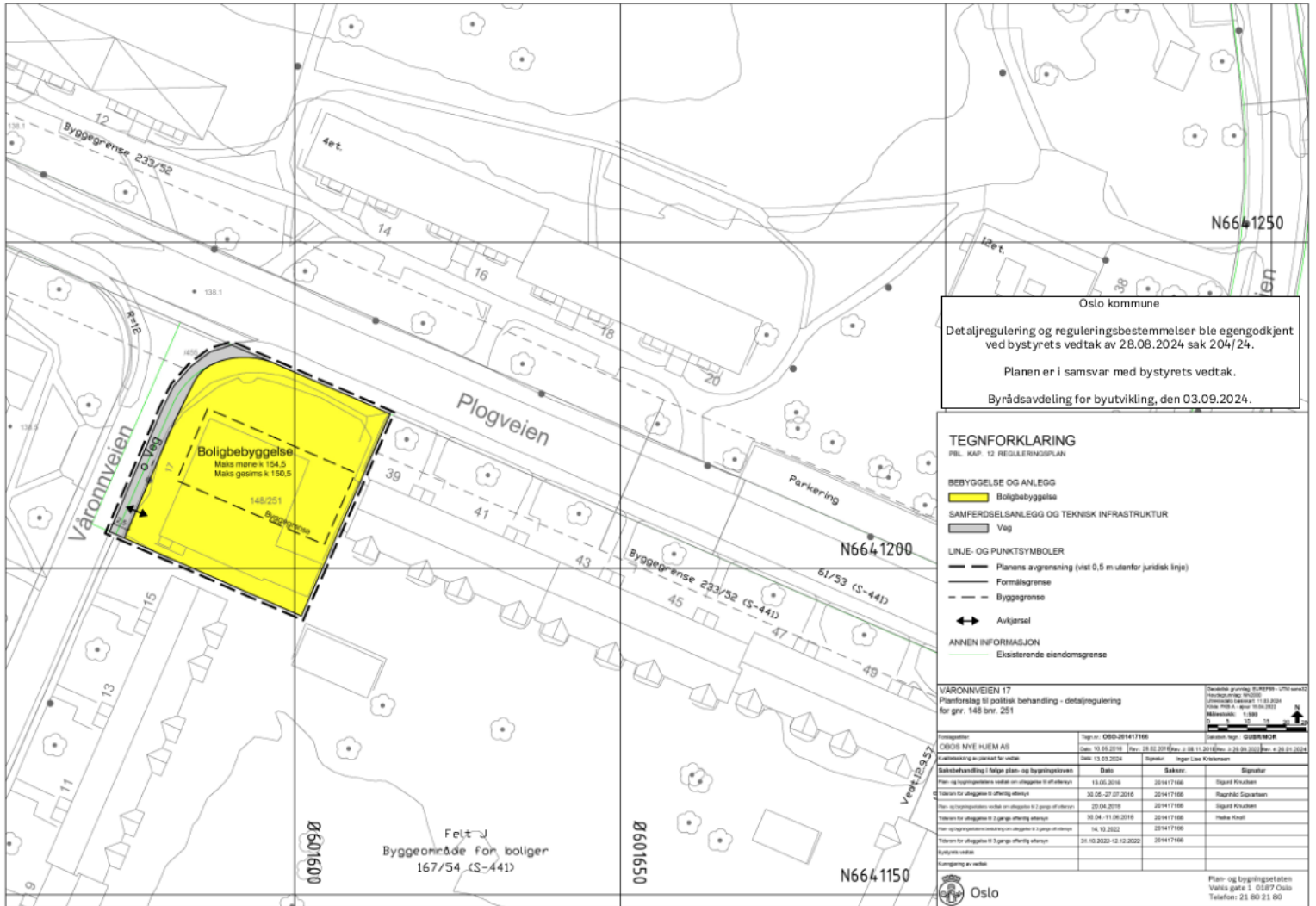
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

**Beskrivelse:** Situasjonskart

**NR:** A-10-00-001  
**Dato:** 12.09.2025  
**Revidert dato:**

**COERA**





Oslo kommune

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egendekkjent ved bystyrets vedtak av 28.08.2024 sak 204/24.

Planen er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.09.2024.

**TEGNFORKLARING**

PBL MAP. 12 REGULERINGSPÅN

- BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligbebyggelse
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Veg

- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**
- Plans avgrænsning (vist 0,5 m utenfor juridisk linje)
  - Formålsgrense
  - Byggegrense
  - Avkjørsel
- ANNEN INFORMASJON**
- Ekisterende eiendomsgrænse

VÅRNVEIEN 17  
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering for grn. 148 bnr. 251

Forprosjekt	Tegnet: OSO-201417166	Utvalgt: 13.05.2016	Utvalgt: 201417166	Utvalgt: 201417166
OSO NVE HJEM AS	13.05.2016	13.05.2016	13.05.2016	13.05.2016
Kommisjonsutvalget for veier	13.05.2016	13.05.2016	13.05.2016	13.05.2016
13.05.2016	13.05.2016	13.05.2016	13.05.2016	13.05.2016

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saker	Signatur
Plan- og byggesaksen vedtatt om utarbeidelse av planforslag	13.05.2016	201417166	Egilert Knutsen
Tilbakemelding på planforslag	30.05.27.07.2016	201417166	Flagestad Sigurdson
Plan- og byggesaksen vedtatt om utarbeidelse av planforslag	20.04.2019	201417166	Egilert Knutsen
Tilbakemelding på planforslag	28.04.11.06.2019	201417166	Helle Knudt
Plan- og byggesaksen vedtatt om utarbeidelse av planforslag	14.12.2022	201417166	
Tilbakemelding på planforslag	31.10.2022-12.12.2022	201417166	
Endelig vedtak			
Kommisjonens vedtak			

Oslo

Plan- og bygningssetaten  
Vårn gate 1 0187 Oslo  
Telefon: 23 80 21 90

## **Reguleringsbestemmelser – Vårnveien 17, Manglerud**

for gnr. 148/bnr251

OSO-201417166, datert 10.05.2016, rev. 28.02.2018, rev.2 08.11.2018, rev. 3 29.09.2022, rev. 4 26.01.2024.

### **Planens hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner.

## **1 Fellesbestemmelser**

### **1.1 Overvann**

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivare tatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

### **1.2 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser**

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

## **Bestemmelser til arealformål**

### **2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)**

#### **2.1 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse**

##### **2.1.1 Utnyttelse**

Tillatt bruksareal skal ikke overskride BRA = 1.150 m<sup>2</sup>.

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Bruksareal under terreng medregnes ikke i BRA.

##### **2.1.2 Plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Mot Plogveien skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen.

Hushjørner mot sydvest og sydøst skal i alle etasjer trekkes inn to meter fra gavlvegg og to meter fra langvegg. Søylor for understøttede hjørnebalkonger tillates.

Balkonger i det sydøstre og sydvestre hjørnet tillates utkraget inntil 1,5 meter fra fasadeliv, og kan krage ut over byggegrensen. Balkonger midt på bygget tillates utkraget inntil 1,7 m fra fasadeliv, og kan krage ut over byggegrensen.

Skjermtak over boliginnang tillates inntil 2,0 meter utenfor byggegrensen mot nordøst.

Overbygg over sykkelparkering og avfallsbeholdere tillates utenfor byggegrensen.

##### **2.1.3 Høyder**

Bebyggelsen skal oppføres med saltak innenfor maks tillatte kotehøyder som vist på plankart.

Takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 2,0 meter over maks gesimshøyde og innenfor maks mønehøyde.

##### **2.1.4 Utforming av bebyggelsen**

Bebyggelsens arkitektoniske uttrykk skal harmonere med eksisterende nabobygg.

Tegl skal brukes som fasademateriale.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Taket skal utformes som saltak med samme takvinkel som nabobygg i Plogveien 41-49.

Heisoppbygg på takflaten skal være integrert i den arkitektoniske utformingen. Det tillates energiproduserende enheter som solfangere eller solcellepaneler på taket.

#### 2.1.5 Leilighetsfordeling

Det skal innpasses minimum fem fireromsleiligheter på minimum 75 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke leiligheter under 30 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.6 Krav til utearealer

Minste felles uteoppholdsareal skal utgjøre minst 20% av BRA bolig. Av disse skal minst 75% være på terreng. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med materialer av god kvalitet, og legge til rette for lek, aktiviteter og opphold som henvender seg til alle aldre.

Det skal i hovedsak benyttes drenerende overflater.

Utearealer mot Plogveien skal bli grønne arealer utenom arealer for adkomst og sykkelparkering. Det skal plantes minst ett tre på linje med trerekken langs Plogveien.

Avfallsbeholdere som plasseres langs fasade skal gjerdas inn og skjermes fra bolig i 1. etasje.

#### 2.1.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av fortau, uteoppholdsarealer og forhage, inklusive lekearealer og privat uteareal på terreng, gangveier, vegetasjon, renovasjonsløsning, parkeringsplass, sykkelplasser og oppstillingsplass for brannbil samt løsning for overvannshåndtering.

#### 2.1.8 Parkering

Det skal ikke etableres parkeringsplasser for bil med unntak av én parkeringsplass for personer med funksjonsnedsettelse.

Sykkel:

- Fra 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.

I tillegg gjelder følgende føringer:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være innvendig i bygg eller ha overbygg med belysning. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering. Arealer/plasser beregnet til langtidsparkering bør være låsbare.
- Antall sykkelparkeringsplasser som er store nok til å parkere alle typer sykler (også sykkelvogner og lastesykler) skal være minst lik 15 % av minimumsnormen. Plassene skal være minst 1 meter i bredden og 2,5 meter i lengden. Det kan velges fleksible løsninger, der plassene også kan brukes til 2 ordinære sykler. Summen av ordinære plasser skal være lik eller større enn minimumsnormen.

- Der hvor parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan eller i 1. etasje, skal den legges i første parkeringsplan. Det skal sikres adkomst via rampe eller bilheis/spesialheis dimensjonert for sykkelvogn og lastesykler.
- Etasjestativer bør være nedtrekkbare.
- Det skal settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vaske- og reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som verktøy, ekstradeler med mer.

#### 2.1.9 Miljøfaglige forhold

##### **Støy**

Boliger tillates etablert i gul støysone.

Alle boenheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, iht. kravene i tabell 2 T-1442/21. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side, iht. kravene i tabell 2 i T-1442/21.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. kravene i tabell 2 i T-1442/21.

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en støyutredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene oppfylles.

##### **Fjernvarme**

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

##### **Vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)**

Areal regulert til bebyggelses- eller samferdselsformål skal tilfredsstillе kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, for åpen by.

## 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

### 3.1 Veg (o\_Veg)

Veg skal være offentlig. Fortau skal opparbeides i 2,5 meters bredde langs byggeområdet i Vårnveien.

### 3.2 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for o\_Vei skal det innsendes en byggeplan i målestokk 1:200. Planen skal vise kotehøyder, gangarealer, trafiksikkerhetstiltak, markering av gateløp og belegg. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse gis.

## Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

### 4 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse skal tiltak for vegetasjon og vannhåndtering være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny boligbebyggelse, skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal veikrysset Vårønneveien og Plogveien være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau innenfor o\_vei i planområdet være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal fortau i Plogveien langs planområdet være ferdig opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble  
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 28.08.2024 sak 204.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.09.2024.

# Leveransebeskrivelse

## Våronnveien 17

# Leveransebeskrivelse

*Denne leveransebeskrivelse gjelder for prosjektet V17, med adresse Vårannveien 17 i Oslo kommune.*

## GENERELT

V17 vil totalt bestå av 20 enheter i ett salgs- og byggetrinn.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og illustrasjoner/illustrert materiell samt plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder.

Alle illustrasjoner, digitale og trykte, benyttet i markedsføring av prosjektet er ment å være av illustrativ karakter og avvik vil forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Leveransebeskrivelsen er generell for alle leilighetene, så lenge ikke annet er spesifisert. Kjøkkenløsning leveres iht. egen kjøkkentegning. Leilighetene vil bli organisert som eierseksjoner i henhold til eierseksjonsloven.

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i leiligheter (NEK 400 Leilighet:2022), Arbeidet utføres etter normale krav til toleranse som gjelder for bygging av leiligheter iht. NS 3420. Ellers legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessig eller nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standarden i prosjektet.

Det kan komme mindre endringer i prosjektet som følge av kommunens krav. Disse endringene vil ikke påvirke prosjektets vesentlige karakter, men kan inkludere justeringer i planløsning, fasade eller andre detaljer. Kjøper aksepterer også disse endringene uten prisjustering og at selger har rett til å foreta disse endringene så fremt de ikke er av vesentlig karakter eller endrer boligens løsning og standard vesentlig.

## LEILIGHETEN

### BÆREKONSTRUKSJON

Bygningen vil bli utført med bærekonstruksjon betong og stål. Det vil også kunne benyttes tre som bærekonstruksjon i takkonstruksjonen og andre steder dette vil være hensiktsmessig.

### YTTERVEGGER OG FASADE

Fasadeveggene vil i hovedsak utføres med isolert bindingsverk. Andre oppbygninger kan forekomme der hvor dette er nødvendig. Fasadene utføres i bekledningstegl med innslag av andre materialoverflater. Endelige farger vil bli avklart i detaljprosjektet. Det kan forekomme sprekker som må forventes etterbehandlet av sameiet i 1-3 år etter ferdigstillelse.

### BALKONGER OG TERRASSER

Terrasser, balkonger og markterrasser leveres med overflate med tremmegulv i impregnert tre i dimensjon 28x120mm. Leiligheter med tilhørende uteplass på bakkeplan vil leveres med ferdig gress der det er angitt på salgstegetning.

Balkongrekkverk leveres hovedsakelig som lakkert spilerekkverk i stål eller aluminium.

Balkong/terrasse er å anse som utvendig konstruksjon, mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende terrasse, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regnvær/snøsmelting og lignende.

Lys på balkong styres individuelt med innvendig bryter. Det leveres utelampe og dobbelt utvendig stikkontakt ved hver balkong/terrasse.

### VINDUER / DØRER

Vinduer leveres med energiglass iht. gjeldende forskrifter. Det leveres tofargede vinduer og balkongdører i tre med ALU beslag utvendig, disse er ferdig overflatebehandlet med farge valgt av arkitekt iht. arkitektonisk uttrykk. Det leveres slagdører eller skyvedører iht. salgstegetning med glass ut til private terrasser og balkonger. Det tas forbehold om endring av slagretning og dørtype.

For slagdører eller skyvedør til balkong eller andre dører som ikke er rømningsvei vil åpningskraften kunne bli mer enn 30N.

### INNVENDIGE VEGGER

Innvendige lettvegger oppføres primært med stålstendere/trevirke, isolert og kledd med gips. Det blir sparklet og malt med overflatestandard K3 iht. NS-3420. Noen steder i overgang mellom lettvegger og bærevegger vil det kunne være nødvendig med list for å håndtere overgang.

Standard farge vil være NCS S0502-Y i glansgrad 5. Det vil kunne velges annen farge i forbindelse med tilvalg, begrenset til en farge pr. rom.

## GULV

Gulv i leiligheter leveres i 1-stavs eikeparkett fra Harmoni av type Norden, eller tilsvarende. Bredder på parkettbord er minimum 148 mm, med tykkelse på 13–15 mm slik at parketten kan slipes ned. Det vil kunne velges flere typer parkett i forbindelse med tilvalg.

## HIMLING

Himling vil i hovedsak bli sparklet og malt betonghimling, men det vil også forekomme himlinger i sparklede og malte gipsplater.

Det vil bli synlige fuger fra hulldekker/plattendecker i himlingen.

Innkassinger i oppholdsrom vil forekomme som følge av rør og kanalføringer, og utføres med gipsplater samt overflatebehandlet tilsvarende øvrig overflater i leilighet.

Takhøyde i leilighetene er angitt med ca. mål på salgstegning. Med unntak av nedføring på grunn av tekniske fremføringer. Det vil kunne forekomme avvik dersom detaljprosjekteringen avdekker behov eller løsninger som påvirker høyder. Der hvor det er tekniske føringer i himling og spesielt i entré/gang og bad vil takhøyden kunne være ned mot 2,2m.

Tekniske anlegg og føringsveier kan bli endret under prosjektering og bygging, og blir derfor ikke inntegnet på salgstegningene som er en del av kjøpekontrakten. Endelig plassering av disse bestemmes etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter kan bli endret noe i plassering og størrelse som følge av prosjektering og bygging. Noen mindre vertikale kasser eller søyler kan tilkomme pga. tekniske føringer, selv om de ikke er tegnet på salgstegningen.

## GERIKTER

Det leveres listefritt rundt vinduer, med gipset vindussmyg. Gerikter og foringer rundt dører leveres som hovedsak i trevirke fabrikmalt i hvit utførelse, med synlig innfestning. Gerikt og foring på innside bad leveres i malt tre med synlig innfesting. Taklister leveres ikke, grunnet listefri overgang mellom tak og vegg. Gulvlister leveres i hvit utførelse med synlig innfesting.

## HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Inngangsdører leveres i fabrikmalt utførelse. Alle dører leveres iht. gjeldende forskrifter for brann og lyd. Dør leveres med 3 nøkler.

## INNVENDIGE DØRER

Innvendige slette, hvite massivdører type Swedoor Unique eller tilsvarende. Hvite karmen, og dørvidere i børstet aluminium eller tilsvarende. Skyvedører der salgstegningene viser dette. Det leveres dører i standard høyde. De fleste dører leveres med flate terskler i eik, farge på terskler vil avvike noe fra farge på gulv.

## KJØKKEN

Kjøkkenet leveres etter egen kjøkkentegning, plassering av oppvaskkum og øvrig innredning kan endres som følge av detaljprosjektering. Kjøkkenleverandøren tilbyr møter med hver kjøper for å planlegge kjøkkenet og eventuelle tilvalg. Ved tilvalg av kjøkken er det ikke anledning til å flytte på avløps- og vanntilførsel, eller plassering av avtrekksvifte.

Kjøkkenleverandør er HTH eller tilsvarende. Standard leveranse fra HTH i prosjektet er med hvite skrog med sokler, synlige sider og tilpasninger i fargen beige. Videre leveres standard kjøkken med HTH modell 36-beige dekor fronter i fargen beige, 30 mm laminat benkeplate i fargen Sandsten 652 med rett maskinpåsett forkant. Vask er nedfelt med én kum. Hull til blandebatteri er i vasken. Blandebatteri i farge tilsvarende Krum, type Tapwell ARM887 eller tilsvarende med uttrekk og avstenging til oppvaskmaskin. LED-belysning under overskap leveres som standard.

Hvitevarer leveres med induksjonstopp, integrert stekeovn, integrert kombi kjøp/frys og oppvaskmaskin av merket Siemens/Electrolux eller tilsvarende. Slimline ventilator fra Røros eller tilsvarende med kullfilter eller avtrekk, løsning er ikke endelig avklart.

Kjøkkenleverandør er ikke endelig avklart.

#### MØBELPAKKE

Alle 1-roms leilighetene leveres med den komplette møbleringspakken Nooka inkludert i kjøpesummen. Dette gir en komplett møblert leilighet med løsninger for sovealkove, ekstra-kjøkken benk, spiseplass, hjemmekontor i tillegg til oppbevaring. Ta kontakt med megler for mer informasjon og detaljer rundt dette.

#### BAD OG UTSTYR

Baderomsmøbler leveres fra HTH eller tilsvarende. Standard leveranse fra HTH i prosjekter er av typen Modell 36-Beige Dekor. Bredde i henhold til salgstegning, avhengig av badets størrelse. Heldekkende servant i hvit porselen. Firkantet speil med integrert belysning. Ettgreps servantbatteri tilsvarende Tapwell ARM 071 i farge tilsvarende Krom.

Bad leveres med fliser fra Glade Cinza ca. 60x60cm på både vegg og gulv. På gulv i dusjsone leveres flis av samme type i størrelse 5x5cm. Flis fuges med sementfarge som tilpasses flisfarge. Fugbredde 3-5 mm. Overganger fuges med silikon i tilnærmet samme farge.

Dusjvegger i glass og kvadratisk slukrist i børstet stål i dusjsone. Vegghengt toalett av typen Duravit ME eller tilsvarende. Betjeningsplate i krom eller tilsvarende.

Det kan bli terskel/ nivåforskjell fra bad til tiliggende rom. Det avsettes plass til, og leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsatt kondensstørketrommel).

Badene leveres med el-gulvvarme og downlights i himling. Det vil være mulig å gjøre tilvalg på bad innenfor gitte frister.

Baderomsleverandør er ikke endelig avklart.

#### GARDEROBE

Det leveres ikke garderobe som standard, men det er avsatt plass til dette på plantegning. Garderobe kan bestilles som tilvalg.

#### SPORTSBOD OG SYKKELPARKERING

Alle leilighetene leveres med bod i felles bodareal. Boder vil være plassert i kjeller og vil i hovedsak leveres med nettingvegger og nettingdør med feste for hengelås med kode eller systemnøkkel. Bodarealer i felles bodareal vil bli levert hvit støvbundet betong til full dekk på vegger og himling. Gulvet leveres i epoxy. Det vil forekomme synlige rør og kanalføringer.

Sykkelparkering er primært plassert i separat areal i kjeller, samt utvendig på terreng. Innvendig sykkelparkering blir levert hvit støvbundet betong til full dekk på vegger og himling. Epoxy på gulv. Det leveres sykkelstativer fra Suveren rørmøbelfabrikk eller tilsvarende.

#### POSTKASSER

Det leveres postkasse til hver leilighet, plassert samlet i forbindelse med inngangsparti. Det leveres nøkkel i system til postkasse.

#### PARKERING

Det er gateparkering etter gjeldende regler og bestemmelser. Det leveres én stk. HC-parkering på terreng.

#### FELLESAREAL

Innvendige gangareal og trappeløp leveres med lys grå fliser på gulv, sparklede og malte vegger. Trapper leveres med trappenese, håndløpere og rekkverk i trappeløp leveres i galvanisert stål eller aluminium. Himling i hvitmalt betong eller akustisk himling der det er behov.

Enhetlig belysning, dørstoppere, og etasjeanvisere i hver etasje.

Heis og trapp vil dekke samtlige etasjer inkludert kjeller, med unntak av loftsetasje. Heisstol leveres med flis eller belegg tilsvarende inngangsparti.

#### UTOMHUS

Fellesområder vil bli utført med gangveier i asfalt med belysning og tilhørende forhage. Det vil bli beplanting og opparbeidet grøntarealer iht landskapsplan. Tekniske installasjoner vil forekomme.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg.

Det tas forbehold om at utomhusarealer ikke er ferdig opparbeidet ved overlevering av boligene.

#### KJELLER

Veggene blir i malt betong eller tilsvarende. Støvbundet himling/teknisk himling.

Høyden vil være minimum 2,2m – men enkelte områder med tekniske føringer vil kunne ha høyder under dette.

Gulv vil enten leveres som betong, behandlet med Epoxy.

Ventilasjonsystem og brannslukningsanlegg samt rømningsveier for garasjeetasjen leveres iht. forskriftene. Synlige sprinkler der sprinkling er påkrevd (forskriftskrav), og vil ha synlige tekniske føringer.

#### RENOVASJON

Boligene får renovasjonsløsning i henhold til Oslo kommunes retningslinjer. Plassering kommer frem av utomhusplan.

#### TEKNISKE ANLEGG

##### SANITÆR

Felles vann- og avløpsanlegg ligger skjult i sjakter og innkassinger. Plassering av vannskap besluttes ved detaljprosjektering, og plasseres fortrinnsvis i tilknytning til bad/teknisk bod. Det etableres varmesentral i teknisk rom i fellesareal. Det leveres fjernvarme i dette prosjektet.

##### VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning, avtrekk fra våtrom og kjøkken. Hver bolig får eget ventilasjonsaggregat, som fortrinnsvis blir plassert i bod eller over himling i entre. Det vil bli synlig luke i himling til aggregatet. Det er ikke kjøling eller mulighet for kjøling i leilighetene. Inntak og uttak til ventilasjon skje med kombiboks i fasaden.

##### VARME

Leilighetene oppvarmes med vannbåren termostatstyrt gulvarme i alle oppholdsrom, med egen måler for forbruk. Baderom blir levert med elektrisk gulvarme.

Til oppvarming av leilighetene, fellesarealer og forbruk av varmt tappevann benyttes fjernvarme eller bergvarme. Forbruk av oppvarming måles separat i hver enkelt leilighet og avregnes. Leiligheter skal også fordele og bære kostnader med en andel av forbruket i fellesarealer, og fra transmisjon fra varmerømettet.

Kostnader for varme til fellesarealer, rørtape frem til den enkelte leilighet etc. blir belastet sameiet felleskostnader og fordelt mellom boligene etter den ordinære felleskostnadsbrøken.

Fellesarealer (trappehus med tilhørende gangareal) varmes opp via radiatorer.

Det skal leveres målere for kaldt vann, varmt vann og energi, med system klargjort for fjernavlesning.

##### ELEKTRISK

Elektrisk anlegg leveres iht. NEK400, og ligger generelt skjult i leiligheten, med unntak av enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs lydvegger og betongvegger.

Alle elektriske punkt er plassert på vegg. Takpunkt monteres ikke. Alle leiligheter leveres med elektromateriell av typen SG/ELKO eller tilsvarende, type lavtbyggende produkter. Det leveres downlights i nedforet himling i gang og på bad. Sikringskap og tele/datastyringsenhet vil plasseres i entre/gang/bod, men annen plassering kan forekomme.

#### TELE/DATA

Fiber og TV signaler leveres av Telenor eller Viken Fiber. Antall multimediapunkt som leveres avviker fra NEK-norm. Det vil bli levert 1 stk. Multimediapunkt/tv-punkt i stue. Plassering av uttak vil bli angitt på elektrotegning, og vil foreligge når det åpnes for tilvalg elektro.

#### RINGEKLOCKE

Det monteres ringetablå ved hovedinngangsdør med videokamera. Svarapparat med fargeskjerm og automatisk låsåpner monteres på vegg i hver enkelt leilighet. Ringeklokke utenfor hver leilighetsdør.

#### TEKNISK ROM

Tekniske rom plassert i kjeller vil bli levert med hvit støvbundet betong, vegg og himling. Gulv leveres med epoxy.

#### TILVALG

Det vil bli mulighet for tilvalg ved å velge stilpakke samt sette sitt personlige preg på leilighetene. Alle tilvalg gjøres i en digital plattform for tilvalg og kommunikasjon med utbygger.

I forhold til fremdrift på prosjektet vil det være tidsfrister for når tilvalg må være utført, slik at dette stemmer med bestillingstider og fremdrift på prosjektet. Eventuelle tilvalg skal betales fullt ut til utbygger i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse.

#### SVINNSPREKKER/SVINNRIS

Svinnsprekker og riss skyldes setninger/bevegelser i konstruksjonen på grunn av ytre påvirkninger, eller er naturlig krymping/uttørking av materialer omfattes normalt ikke av garantien.

#### GENERELLE FORBEHOLD

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt, leveransebeskrivelse og markedsføringsmateriell.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger om prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljprosjektering av leiligheten. Dette gjelder bl.a. planløsning, arealer, fasader, materialvalg, produkter, vindus-størrelser/-form, utomhus, tekniske løsninger, garasjer m.m., herunder endringer som følge av pålegg fra myndighetene, eller tiltak for å tilfredsstillte aktuelle forskriftskrav, eller endringer i disse. Generelt står utbygger fritt til å

velge løsninger, produkter og utforming i den grad det ikke forringer den generelle standarden på prosjektet.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på salgstegninger er å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Det henvises til salgstegning og denne leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Tegninger og 3D-er i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, evt. innkassinger, VVS-føringer og fordelerskap ikke komplett inntegnet/vist. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav osv. Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

#### AREALER

Arealer pr. bolig fremkommer av prislisen.

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, sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. 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 og lignende tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong og lignende og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. Arealet av terrasser og åpne balkonger med mer 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 og lignende.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets om-sluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid

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

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.

#### FREMDRIFT

For detaljer se kjøpekontrakt og salgsinformasjon.

Oslo, 15.05.2026

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.*

## **VEDTEKTER FOR VÅRONNVEIEN 17 SAMEIE**

org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Vårønnveien 17 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 148, bnr. 251 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- ▮ boder
- ▮ private utearealer
- ▮ annet slik som angitt i seksjoneringsøknad eller senere søknader om reseksjonering

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.*

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- ▮ Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

#### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.*

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### **4. Sameiets parkeringsplass**

##### **4-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassen befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Parkeringsplassen er forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne i samsvar med krav etter plan- og bygningsloven.

(3) Styret fastsetter nærmere regler for bruk og disponering av parkeringsplassen.

##### **4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Dersom en seksjonseier, leietaker eller en person i husstanden har dokumentert behov for tilrettelagt parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne, kan vedkommende søke styret om rett til å benytte parkeringsplassen.

(2) Retten til bruk gjelder så lenge det dokumenterte behovet foreligger.

(3) Parkeringsplassen kan ikke overdras, fremleies eller disponeres av andre enn den som har fått tildelt bruksrett av styret.

(4) Bestemmelsen gjelder den parkeringsplassen som etter vedtak i medhold av plan- og bygningsloven er opparbeidet for personer med nedsatt funksjonsevne.

#### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

##### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.*

h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.*

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme kreves inn gjennom felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det er installert individuell måling for hver eierseksjon, kan kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode, alternativt faktureres forbruket direkte fra leverandør.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.*

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.*

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.*

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.*

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.*

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.*

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

#### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

#### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

**Sendes til:**

PrivatMegleren Nyeboliger Oslo, org.nr. 817509282  
v/ Sebastian Thuen  
Tlf: 47895060  
Mail: Sebastian.thuen@privatmegleren.no

**For eiendommen**

Vårønnveien 17  
Gnr. 148, bnr. 251 i Oslo kommune  
Oppdragsnr.: 304260016

**Frist for innlevering av kjøpstilbudskjema: 29.05.26 kl. 12**  
**Nærværende bud er bindende til og med den: 19.06.2026 kl. 18**

Kopi av ID må fremlegges ved innlevering av kjøpstilbudskjema.

**Undertegnede gir herved følgende kjøpstilbud på følgende leiligheter i prioritert rekkefølge:**

Førsteprioritet bolig nr. \_\_\_\_\_ Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

Andreprioritet bolig nr. \_\_\_\_\_ Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

Tredjeprioritet bolig nr. \_\_\_\_\_ Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave og leveransebeskrivelse kommer i tillegg til kjøpesum.

Leilighetene selges til fastpris iht. prisliste. Kjøpstilbudet er bindende for alle boligene du prioriterer. Får du tilslag, vil man maksimalt få tilslag på én av boligene.

Undertegnede er kjent med at utbygger/selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpstilbud. Budgiver er kjent med meglers forbrukerinformasjon om budgivning og de forpliktelser som budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha mottatt komplett prospekt med salgsoppgave/eiendomspresentasjon med alle vedlegg. Kjøpstilbudet er bindende for budgiver når det er kommet til utbyggers/ selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at kjøpstilbud og bud logg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Budgiver aksepterer at selger/megler kan innhente kredittopplysninger.

Jeg/vi er OBOS medlem (kryss av): \_\_\_\_\_ Mitt OBOS medlemsnr. \_\_\_\_\_

Navn 1:	Navn 2:
Adr./Postnr.:	Adr./Postnr.:
Fødselsnummer 11 siffer:	Fødselsnummer 11 siffer:
E-post:	E-post:
Tlf./mob.:	Tlf./mob.: Tlf. arb.:
Dato:	Dato:
Sign.:	Sign.:

**Kjøpet vil bli finansiert på følgende måte:**

Bank/låneinstitusjon:	Referanse/kontaktperson og tlf.nr.	
Lån		Kr
Egenkapital		Kr
Totalt		Kr

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Nordea?  Ja

Ved ønsket finansieringstilbud fra Nordea, så aksepteres det at megler får informasjon fra Nordea om utfallet av søknadsprosessen.

Ønskes uforpliktende verddivurdering av egen eiendom fra PrivatMegleren  Ja



#### **Innleveringsfrist for kjøpstilbudskjema**

For å delta i forhåndssalget må du sende inn utfylt og signert kjøpstilbudskjema til megler innen 29.mai 2026 kl. 12:00.

#### **Forkjøpsrett til OBOS-medlemmer**

Det er forkjøpsrett for OBOS-medlemmer under forhåndssalget, som varer til 29.mai 2026 kl. 12. Den med lengst ansiennitet vil få tilslaget på leiligheten. Selv om du ikke er OBOS-medlem, kan du sende inn kjøpstilbudskjema mens forhåndssalget pågår. Budgivere som ikke er OBOS-medlemmer, må imidlertid avvente endelig avklaring til det er bekreftet om forkjøpsretten på den aktuelle leiligheten blir benyttet.

#### **Ved flere budgivere på samme leilighet**

Obos-medlemmer har forkjøpsrett og den med lengst ansiennitet vil få tilslaget.

#### **Slik foregår forhåndssalget etter at forkjøpsretten for OBOS-medlemmer er avklart**

Etter at forkjøpsretten er avklart og det eventuelt gjenstår usolgte enheter, vurderes alle (de som ikke er OBOS-medlemmer) innsendte kjøpstilbudskjemaer samlet. Selger vil gjennomgå gjenstående mottatte kjøpstilbudskjemaer, og fordele leiligheter basert på prinsippet om at flest mulig skal få tilslag på én ønsket leilighet. Man er ikke garantert å få tilslag, man er heller ikke garantert å få sin første, andre eller tredjeprioritet osv.

I tilfeller der flere kjøpstilbudskjemaer foreligger for én og samme leilighet etter gjennomført tildeling, gjennomføres en tilfeldig trekning for å fastsette hvem som blir kjøperen av leiligheten. Trekningen starter med boligen til høyest listepris, og deretter i synkende rekkefølge.

Trekningen foretas av en representant som selger utpeker (advokat eller lignende).

#### **Betalingsplan**

Betaling kr 100 000 ved utstedt garanti, jf. bustadoppføringslova § 12 og § 47. For profesjonelle kjøpere utgjør forskuddsbeløpet 10% av kjøpesummen. Tilfeller hvor kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende betales et gebyr stort kr 12 000 for garantistillelser i henhold til bustadoppføringslova. Forskuddsbeløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Forskuddsbeløpet forfaller til betaling så snart selger har stilt garanti iht. bustadoppføringsloven § 12. Dette vil normalt først være når forbeholdene er bortfalt og byggingen er vedtatt igangsatt.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jf. buofl. § 47.

#### **Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpstilbudskjema:**

Alle kjøpstilbudskjemaer skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via epost eller ved personlig innlevering til prosjektmegler. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, og andel egenkapital.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

#### **Kostnader ved avbestillinger:**

Kjøper er ved avbestilling ansvarlig for selgers økonomiske tap og alle merkostnader ved et videresalg. Se salgsoppgave for nærmere informasjon.

#### **Omkostninger:**

Se prisliste.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

#### **Formidling:**

PrivatMegleren Nyeboliger Oslo mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken.

#### **Selgers forbehold:**

For informasjon om selgers forbehold; se prospekt og kjøpekontrakt for prosjektet.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og parkeringsplasser. Det tas forbehold om trykk- og tastefeil.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger.

---

Sted/dato

---

Budgivers signatur

---

Budgivers signatur

# Kjøpekontrakt

## Eierseksjon under oppføring

Våronnveien 17

Leil.nr. #bolignummer.oppdrag#

# KJØPEKONTRAKT

iht. Bustadoppføringslova – Eierseksjon under oppføring (Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbrukarar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43). Avtalen omfatter rett til fast eiendom med ny bolig der arbeidet Selger står for enda ikke er fullført på avtaletidspunktet jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd b.

Omsetningsnummer: #omsetningsnummer.oppdrag#

Oppdragsnummer: #oppdragsnummer.oppdrag#

MELLOM: **Vårønnveien 17 AS**

ORG.NR: **919 482 281**

ADRESSE: Welding Olsens vei 94, 0694 Oslo

TLF.: **417 49 979**

E-POST: **einar.westrum.johansen@gmail.com**

heretter kalt **«Selger»**, og

Kjøper:

#forutenyale#  
#neiteale#

For:

#id\_kontakter-  
kontaktkjoper1.oppdrag#fodaekedato.k  
ontakter#  
#id\_kontakter-  
kontaktkjoper2.oppdrag#fodaekedato.k  
ontakter#

Adresse:

#ifilhan.veale# #forutenyale# #ifilhan.veale# #adresse.kontakter#  
#postnummer.kontakter# #poststed.kontakter#

Telefon:

#mob.kontakter#

E-post:

#email.kontakter#

heretter kalt **«Kjøper»**, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.  
Kjøper og Selger omtales i fellesskap heretter som **«Partene»**.

Selger overdrar til Kjøper:

Eierseksjonsnr. (ikke tildelt p.t.) på eiendommen gnr. 148 bnr. 251 i Oslo kommune. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Kontraksobjektet er bestående av:

- leilighet nr. #bolignummer.oppdrag#
- tilhørende balkong/terrasse der dette fremgår av tegning.
- bruksrett til sportsbod i fellesareal (plassering tildeles ved overtakelse)
- felles bruksrett til eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Ovennevnte kontraksobjekt benevnes heretter som **«Boligen»**.

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, prospekt m.v. Kjøper har gjort seg kjent med dokumenter som utgjør en del av prosjektets salgsoppgave og bilag til denne kontrakt.

Selger forbeholder seg retten til å fordele og organisere boder og uteareal utenfor boliger på bakkeplan.

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt.

Selger tar forbehold om antall boligseksjoner i eierseksjonssameiet og om tidspunkt for endelig seksjoneringsvedtak.

Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre boligsammensetningen (f.eks. ved at boliger slås sammen eller deles).

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

## 1 KJØPESUM

<b>Kjøpesum og omkostninger</b>		<b>Beløp</b>
<del>#B.eggenjenny_kjøper,1,0,0,1#</del>		
<b>Betalingsplan:</b>		
1.1	Forskudd forfaller til betaling 7 dager etter garantistillelse av § 12 (se punkt 4)	Kr 100.000 kr
1.2	Sluttoppgjør innen overtakelse, jf. punkt 3 og 10	Kr <del>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</del>
	<b>Til sammen</b>	<b>Kr</b> <del>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</del>

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, med unntak av tillegg for tilvalg og endringsbestillinger, se punkt 8.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Tomteverdien er NOK 22 600 pr. kvm BRA-i for Boligen. Det tas forbehold om endring av dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet, enten det er som følge av endret dokumentavgiftsats eller dokumentavgiftsgrunnlag.

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 545 for hvert panterettsdokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

## 2 FORBEHOLD FRA SELGER

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Antall leiligheter tilsvarende 60 % av totalverdien er solgt.
- Offentlig godkjenning av boligprosjektet og nødvendige infrastruktur inklusive igangsettingstillatelse er gitt.
- Byggelånsfinansiering er sikret.
- Entreprisekontrakt innenfor prosjektets økonomiske rammer er inngått.
- Godkjenning i utbyggingselskapets styrende organer er gitt.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør noen av ovennevnte forbehold for gjennomføring gjeldende ved skriftlig melding senest 01.06.2027. For det tilfellet at forbeholdene ikke vil gjøres gjeldende vil Selger gi Kjøper skriftlig melding om at prosjektet blir gjennomført. Eventuell oppstart av grunnarbeider mv. før angitt frist i dette avsnitt innebærer ikke at forbeholdene frafalles.

Dersom Selger gjør gjeldende et eller flere av forbeholdene ovenfor, slik at avtalen blir terminert, har Kjøper rett til å få tilbakebetalt det innbetalte beløp, samt opptjente renter på Meglers klientkonto. Utover dette har Kjøper intet krav overfor Selger.

Ved enighet mellom Partene kan fristen for å påberope forbehold forlenges. Kontraktens betingelser vil for øvrig være de samme.

### **3 OPPGJØR**

#### **3.1 Innbetalinger**

Alle innbetalinger skjer til Privatmegleren Nyeboliger Oslo AS (heretter kalt «**Megler**»), klientkonto nr. **6005.06.83950**, merket med KID-kode [#betaling.merknaedkjoper.oppgjor.no](https://betaling.merknaedkjoper.oppgjor.no).

Oppgjøret foretas av Megleroppgjøret AS, org.nr 992 767 022, Storgaten 32, 3126 Tønsberg. E-post: [oppgjor.nyeboliger@privatmegleren.no](mailto:oppgjor.nyeboliger@privatmegleren.no).

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 1. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på Meglers klientkonto.

Forskuddsbeløpet utgjør kr 100 000 og skal være betalt straks byggestart er vedtatt, skal være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de som følger av nærværende kontrakt.

Selger kan ikke disponere over innbetalt beløp / delinnbetalingen før det er stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47, eller Boligen er overtatt og skjøte er tinglyst. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på Meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og overtakelse har funnet sted.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et halvt rettsgebyr.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt garanti tilsvarende hele Kjøpesummen i henhold til bustadoppføringslova § 47.

#### **3.2 Kjøpers betalingsplikt og Kjøpers kontraktsbrudd**

For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse. Fullt oppgjør anses ikke å være innbetalt før både penger og eventuelt pantedokument er mottatt hos Megler.

Dersom Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke er oppfylt til avtalt tid kan Selger etter bustadoppføringslova kapittel VII stanse arbeidet, kreve tilleggsvederlag, rente og erstatning for rentetap, heve avtalen og kreve erstatning.

For den del av Kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til Megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven) av 17. desember 1976 nr. 100. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 1 .

Kjøper har krav på fristforlengelse dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av Kjøpesummen oversittes slik at oversittelsen betraktes som vesentlig kontraktsbrudd, har Selgeren rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom deknings salg. Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved Kjøpers vesentlige mislighold selv om Kjøper har overtatt Boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken. Mislighold som gir hevingsgrunn kan utgjøre tvangsgrunnlag etter lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e), som gir Selger mulighet til å kreve Kjøper fraveket fra eiendommen (utkastelse).

### **3.3 Kjøpers avbestilling**

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper avbestillingsgebyr på 5% av Kjøpesummen. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsverdien for Selger, må betales i sin helhet.

## **4 SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)**

Selger stiller garanti på 3 % av Kjøpesummen som gjelder fra avtale er inngått og frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av Kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 12.

Selgers forbehold nedenfor utsetter garantiplikten til forbeholdene faller bort eller byggearbeidene fysisk starter (se også punkt 2), jf. bustadoppføringslova § 12:

1. At prosjektet har oppnådd 60 % solgte leiligheter iht. totalverdien i prislisten [beskrivelse av prosjektet og tilpasset vilkår i låneavtalen].
2. At det er gitt igangsettningstillatelse.
3. At byggelån er åpnet.

## **5 OM BOLIGEN, EIERSEKSJONSSAMEIET, TOMTEN OG UTMHUSARBEIDER**

### **5.1 Boligen**

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, salgsoppgave, mv. som Kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i materialoverganger, tapet, maling mv. ved skjøter, sammenføyninger og mellom tak/vegger/hjørner, som følge av uttørking av materialer mv. Forannevnte er ikke å anse som mangler som Kjøper kan kreve utbedret, med mindre det foreligger avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert, vil Selger skriftlig innkalle til kontrollbefaring og deretter utføre justeringer og etterarbeider av eventuelle mangler snarest mulig i henhold til protokoll som settes opp ved befaring.

## **5.2 Tomten og utomhusarbeider**

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker, m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusarealene så snart som mulig etter at bebyggelsen/prosjektet er ferdig utbygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstilling av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av Boligene. Blir ferdigstilling på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil eierseksjonssameiet ha rett til å beslutte tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på utomhusareal, se punkt 6.3 nedenfor.

Utomhusplanen 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- og eventuell takhages planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

## **5.3 Eierseksjonssameiet**

Eiendommen skal seksjoners iht. eierseksjonsloven og Kjøper har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som skal etableres. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtalen følger utkast til vedtekter som gjelder for sameiet. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i vedtektene. Det vil bli utarbeidet vedtekter for det enkelte eierseksjonssameiet innen overtakelsen.

Alle seksjonseiere i eierseksjonssameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor eierseksjonssameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i eierseksjonssameiets vedtekter.

Kjøper er innforstått med at eierseksjonssameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

Kjøper er innforstått med at eierseksjonssameiets styre valgt på ekstraordinært årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret, eventuelt representanter som velges av de fremtidige seksjonseierne, fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene, samt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp. Hver kjøpers forholdsmessige andel av eventuelt tilbakeholdt beløp kan ikke ombyttes i andre påståtte feil/mangler for eksempel inne i Boligen. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selger, skal Selger før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst to personer til å foreta overtakelsen mv.

Under overtakelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge Parter. Eierseksjonssameiets styre, eventuelt representantene som velges av de fremtidige seksjonseierne, skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende fellesarealene. Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen.

Selger engasjerer forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for internett for eierseksjonssameiets regning.

## 6 HEFTELSER

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av eierseksjonssameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 31 (eierseksjonsloven). Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen datert 15.10.2025, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. Bygglånsbanken vil også tinglyse sitt pantedokument i forbindelse med vedtatt byggestart. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende eierseksjonssameiet, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller liknende nødvendige erklæringer.

Følgende tinglyste forpliktelser og rettigheter bemerkes særskilt:

[2013/1106528-2/200](#) **Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst**

19.12.2013

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Bestemmelse om kummer o.l.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

Gjelder denne registerenheten med flere

[2013/1106528-3/200](#) **Elektriske kraftlinjer Tinglyst**

19.12.2013

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Bestemmelse om nettstasjon

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om kommunale installasjoner

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

Gjelder denne registerenheten med flere

[2013/1106528-4/200](#) **Bestemmelse om gjerde Tinglyst**

19.12.2013

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

Gjelder denne registerenheten med flere

[2013/1106528-5/200](#) **Erklæring/avtale Tinglyst**

19.12.2013

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

Gjelder denne registerenheten med flere

[2013/1106528-6/200](#) **Bestemmelse om veg Tinglyst**

19.12.2013

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse, adkomst m.m.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.

Gjelder denne registerenheten med flere

## [2025/793907-1/200](#) Opsjonsavtale Tinglyst

08.07.2025 21:00

Rettighetshaver: OBOS BBL

Org.nr: 937052766

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser slettes for Selgers regning.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Selger forplikter seg til å betale alle avgifter og lignende som vedrører eiendommen og som er forfalt før overtakelse.

## 7 TINGLYSING

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til [xxx] AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet, med margin for eventuelle prisøkninger. Pantedokumentet inneholder også urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten Meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for Partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom Partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid. Selger har rett til å tinglyse flere slike pantedokumenter med urådighetserklæring i forbindelse med lansering av fremtidige salgstrinn, hvis nødvendig.

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 148, bnr. 251 i Oslo kommune er OBOS EIENDOM AS org.nr. 930869147.

Selger skal utstede skjøte i undertegnet stand til Kjøper, samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos Megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (se punkt 1, **Error! Reference source not found.** og 3).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av Privatmegleren Nyeboliger Oslo AS. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest og i god tid før overtakelse overleveres Privatmegleren Nyeboliger Oslo AS, Postboks 1747 Vika, 0121 Oslo, i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir Privatmegleren Nyeboliger Oslo AS fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse, samt endring av vederlaget pga. tilvalg eller endringer, i skjøtet før dette sendes inn for tinglysning.

## 8 ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

### 8.1 Kjøpers endringer

Kjøper vil få tilbud om tilvalg/endringer innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i Kjøpesummen. Tidsfristene vil settes ut fra fremdriften i prosjektet og type tilvalg.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

Mot sikkerhet fra Selger etter bustadoppføringslova § 47 kan Selger kreve at Kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider. Kjøperen skal i alle fall innbetale tilleggsvederlag til Meglers klientkonto før overtakelse.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Endringer i fremdrift pga. Kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles Kjøperen i forbindelse med inngåelse av endringsavtale.

## **8.2 Selgers endringer**

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, så lenge den planlagte generelle standarden/funksjon ikke forringes i nevneverdig grad.

Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Detaljprosjektering vil også avklare plassering og omfang av søyler.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt Kjøpesum.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger tar forbehold om eiendommens størrelse og endelige grenser inntil evt. kart- og delingsforretninger gjennomført.

Det tas videre forbehold om justering av eiendomsgrenser for eiendommen ved fradeling på bakgrunn av eventuelle krav fra offentlige myndigheter.

Tegninger og bilder i markedsføringsmaterieill er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke: Innredninger, garderobe, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av romskjema. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

## **9 OVERTAKELSE/FERDIGBEFARING**

Estimert overtakelse av boligene er beregnet til 1.kvartal 2028, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 3.kvartal 2026. Den estimerte overtakelsesfristen er ikke bindende og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Estimert byggetid er 15-16 måneder.

Når Selgers forbehold i punkt 2 er bortfalt skal Selger skriftlig meddele til Kjøper dagmulktbelagt ferdigstillingsintervall på inntil seks måneder.

Selger skal varsle overtakelsesmåneden minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst tre ukers varsel, og skal ligge innenfor ferdigstillelsesintervallet som ble varslet i henhold til dette punktet.

Selger har imidlertid krav på tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, se punkt 10 nedenfor.

Før overtakelse kan Selger innkalle til en forhånds-/ferdigbefaring hvor det føres protokoll.

Dersom Kjøperen ikke stiller til overtakelsesforretning, vil Selger gjennomføre overtakelsen alene og Boligen vil etter dette anses som overtatt jf. bustadoppføringslova § 15. Kjøper kan kreve ny overtakelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, *varsler* Selger og Megler om dette.

Under overtakelsesforretningen skal Partene sammen gjennomgå Boligen og Selger skal påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge Parter. Kjøper er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler, se punkt 10. Ved overtakelse, herunder når Kjøper har overtatt bruken av Boligen, går risikoen over fra Selger til Kjøper, reklamasjonsfristene starter å løpe, eventuell dagmulkt stanser og Selger har krav på sluttoppgjør, jf. bustadoppføringslova § 14. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet Boligen kunne vært overtatt. Kjøper svarer fra overtakelsen for alle Boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere Boligen i byggerengjort stand.

Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtakelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler, jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd. Overtakelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus- og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Kjøper plikter å overta boligen selv om seksjoneringsvedtaket ikke er tinglyst.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1, **Error! Reference source not found.** og 4 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

## 10 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse. Selger har krav på tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt og krav på dekning av sine merkostnader dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 43 er oppfylt.

Dersom Selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kjøpekontrakten.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av Kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til Megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeområdet inntil mangelen kan utbedres.

Under befaringen på overtakelsesdagen er Kjøper forpliktet til å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelse. Reklamasjoner, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen skal deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler. Holder Kjøper tilbake deler av Kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre etter bustadoppføringslova § 31 må dette meddeles skriftlig til Megler. Dette bør protokolleres i overtakelsesprotokollen eller gis som en særskilt skriftlig instruks før hjemmelsoverføring.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Dersom Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses Boligen som godkjent.

Dersom det foreligger mangler hvor retting/utbedring ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer, jf. bustadoppføringslova § 33 jf. § 32 første ledd.

Kjøperen plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser (force majeure).

## **11 FORSIKRING**

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtakelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen/eierseksjonssameiet vil bli tegnet gjennom eierseksjonssameiet/forretningsfører. Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen.

## **12 MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON**

I henhold til lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte Parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller Megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av lov om straff av 20. mai 2005 nr. 28 (straffeloven) § 131 - § 136 kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

### 13 TRANSPORT/VIDERESALG

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til Selger på kr 30 000 inkl. mva. Selger kan trekke beløpet av Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i Kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familie før overtakelse påløper et gebyr på kr. 10 000 inkl. mva.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstilling, plikter den nye Kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres oppmerksom på at Kjøper hefter for dette kontraktsforholdet inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom Kjøper på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det er en forutsetning for transport at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtakelse.

### 14 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om fastsettelse av endelig antall seksjoner i eierseksjonssameiet, samt den overordnede organiseringen av prosjektet.

Kjøper plikter å gi den nødvendige medvirkning til at endrede planer kan gjennomføres, herunder medvirkning til eventuell deling og reseksjonering.

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder/Kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

### 15 KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

**Følgende dokumenter er bilag til denne kontrakt:**

- Kontraktstegning
- Salgsoppgave
- Leveransebeskrivelse
- Utkast til vedtekter for sameiet

**Følgende dokumenter utgjør en del av prosjektets salgsoppgave og Kjøper har gjort seg kjent med:**

- Prospekt med tilhørende salgsoppgave og leveransebeskrivelse
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Bustadoppføringsloven
- Reguleringskart med bestemmelser
- Detaljregulering vedtatt 28.08.2024
- Grunnboksutskrift datert 18.02.2026

Inneholder noen av kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder

beskrivelser foran tegninger. Ved motstrid mellom Kontrakten og ovennevnte dokumenter har Kontrakten prioritet.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakten gjelder foran kjøpekontrakten.

Kontrakten signeres elektronisk der Partene legitimeres med bankID.

---

STED, DATO:  
[Iht. digital signering]

---

STED, DATO:  
[Iht. digital signering]

---

SOM SELGER:

Vårnveien 17 AS  
w/ 3030 Iht. Fullmakt eller fimesatt

---

SOM KJØPER:

#fullmaktinnhaver\_kjøper

## VÅRONNVEIEN 17 - PRISLISTE

Etasje	Leilighet	Antall rom	Antall sov	BRA-l	BRA-e	TBA	BRA	Pris	Felleskostnader	Oppstartskapital	Dokumentavgift	Omkostninger	Totalpris inkl. oppstartskapital, dokumentavgift og omkostninger
1	H0101	4-roms	3	75,3	10,0	19,9	85,3	8 390 000	4 518	13 554	42 550	7 590	8 453 694
1	H0102	1-roms	0	30,0	2,5	12,1	32,5	3 990 000	1 800	5 400	16 950	7 590	4 019 940
1	H0103	1-roms	0	30,0	2,5	12,1	32,5	3 990 000	1 800	5 400	16 950	7 590	4 019 940
1	H0104	3-roms	2	47,7	5,0	25,7	52,7	5 690 000	2 862	8 586	26 975	7 590	5 733 151
1	H0105	2-roms	1	33,4	2,5	7,8	35,9	4 490 000	2 004	6 012	18 875	7 590	4 522 477
2	H0201	4-roms	3	79,8	10,0	12,8	89,8	8 690 000	4 788	14 364	45 100	7 590	8 757 054
2	H0202	1-roms	0	30,0	2,5	5,5	32,5	4 090 000	1 800	5 400	16 950	7 590	4 119 940
2	H0203	1-roms	0	30,0	2,5	5,5	32,5	4 090 000	1 800	5 400	16 950	7 590	4 119 940
2	H0204	3-roms	2	47,7	5,0	12,5	52,7	5 790 000	2 862	8 586	26 975	7 590	5 833 151
2	H0205	2-roms	1	33,4	2,5	0,0	35,9	4 590 000	2 004	6 012	18 875	7 590	4 622 477
3	H0301	4-roms	3	79,8	10,0	12,8	89,8	8 790 000	4 788	14 364	45 100	7 590	8 857 054
3	H0302	1-roms	0	30,0	2,5	5,5	32,5	4 190 000	1 800	5 400	16 950	7 590	4 219 940
3	H0303	1-roms	0	30,0	2,5	5,5	32,5	4 190 000	1 800	5 400	16 950	7 590	4 219 940
3	H0304	3-roms	2	47,7	5,0	12,5	52,7	5 890 000	2 862	8 586	26 975	7 590	5 933 151
3	H0305	2-roms	1	33,4	2,5	0,0	35,9	4 690 000	2 004	6 012	18 875	7 590	4 722 477
4	H0401	4-roms	3	102,7	10,0	12,8	112,7	11 990 000	6 162	18 486	58 050	7 590	12 074 126
4	H0402	1-roms	0	30,0	2,5	5,5	32,5	4 290 000	1 800	5 400	16 950	7 590	4 319 940
4	H0403	1-roms	0	30,0	2,5	5,5	32,5	4 290 000	1 800	5 400	16 950	7 590	4 319 940
4	H0404	4-roms	3	89,7	10,0	12,5	99,7	10 290 000	5 382	16 146	50 700	7 590	10 364 436
4	H0405	2-roms	1	33,4	2,5	0,0	35,9	4 790 000	2 004	6 012	18 875	7 590	4 822 477

**Innleveringsfrist for kjøpstilbudskjema**

For å delta i forhåndssalget må du sende inn utfylt og signert kjøpstilbudskjema til megler innen 29.mai 2026 kl. 12:00.

**Forkjøpsrett til OBOS-medlemmer**

Det er forkjøpsrett for OBOS-medlemmer under forhåndssalget, som varer til 29.mai 2026 kl. 12. Den med lengst ansiennitet vil få tilslaget på leiligheten. Selv om du ikke er OBOS-medlem, kan du sende inn kjøpstilbudskjema mens forhåndssalget pågår. Budgivere som ikke er OBOS-medlemmer, må imidlertid avvente endelig avklaring til det er bekreftet om forkjøpsretten på den aktuelle leiligheten blir benyttet.

**Ved flere budgivere på samme leilighet**

Obos-medlemmer har forkjøpsrett og den med lengst ansiennitet vil få tilslaget.

**Slik foregår forhåndssalget etter at forkjøpsretten for OBOS-medlemmer er avklart**

Etter at forkjøpsretten er avklart og det eventuelt gjenstår usolgte enheter, vurderes alle (de som ikke er OBOS-medlemmer) innsendte kjøpstilbudskjemaer samlet. Selger vil gjennomgå gjenstående mottatte kjøpstilbudskjemaer, og fordele leiligheter basert på prinsippet om at flest mulig skal få tilslag på én ønsket leilighet. Man er ikke garantert å få tilslag, man er heller ikke garantert å få sin første, andre eller tredjeprioritet osv.

I tilfeller der flere kjøpstilbudskjemaer foreligger for én og samme leilighet etter gjennomført tildeling, gjennomføres en tilfeldig trekning for å fastsette hvem som blir kjøperen av leiligheten. Trekningen starter med boligen til høyest listepris, og deretter i synkende rekkefølge. Trekningen foretas av en representant som selger utpeker (advokat eller lignende).

**Betalingsplan i forbindelse med forhåndssalget.**

Betaling kr 100 000 ved utstedt garanti, jf. bustadoppføringslova § 12 og § 47. For profesjonelle kjøpere utgjør forskuddsbeløpet 10% av kjøpesummen.

Tilfeller hvor kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende betales et gebyr stort kr 12 000 for garantistillelser i henhold til bustadoppføringslova.

Forskuddsbeløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Forskuddsbeløpet forfaller til betaling så snart selger har stilt garanti iht.

bustadoppføringsloven § 12. Dette vil normalt først være når forbeholdene er bortfalt og byggingen er vedtatt igangsatt. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jf. buofl. § 47.

**Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpstilbudskjema:**

Alle kjøpstilbudskjemaer skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via epost eller ved personlig innlevering til prosjektmegler.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, og andel egenkapital.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

**Kostnader ved avbestillinger:**

Kjøper er ved avbestilling ansvarlig for selgers økonomiske tap og alle merkostnader ved et videresalg. Se salgsoppgave for nærmere informasjon.

**Omkostninger og gebyrer består av følgende:**

Se prisliste for totale omkostninger pr. leilighet.

Dokumentavgift til staten .....kr 565 pr. BRA-i

Tinglysningsgebyr for skjøte .....kr 545

Tinglysningsgebyr og attestgebyr pr. panterettsdokument .....kr 545

Etableringsgebyr .....kr 6 500

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

**Formidling:**

PrivatMegleren Nyeboliger Oslo mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken.

**Selgers forbehold:**

For informasjon om selgers forbehold; se prospekt og kjøpekontrakt for prosjektet.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og parkeringsplasser. Det tas forbehold om trykk- og tastefeil.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger.

Datert 21.05.26