

Boa



Via Nova 13 B

Eksklusiv familiebolig med høy standard. Takterrasse & hage.
Garasje med 2 p-plasser. Sentral beliggenhet på Nordstrand!



Velkommen til Via Nova 13 B – et eksklusivt boligprosjekt bestående av denne moderne tomannsboligen med gjennomgående høy standard. Her får du et hjem designet for komfort, funksjonalitet og et stilrent uttrykk. Store vindusflater, takterrasse og privat hage gir optimale lysforhold og rom for gode opplevelser.

Boligen ligger i et attraktivt område på Nordstrand med flotte solforhold og nydelig utsikt mot fjorden. Med kort vei til kollektivtransport, skoler, barnehager og et bredt servicetilbud, er dette et ideelt sted for både familier og par som ønsker en harmonisk kombinasjon av bynær beliggenhet og grønne omgivelser.





Om boligen

Velkommen til Via Nova – et eksklusivt boligprosjekt med moderne tomannsboliger tilpasset familielivets behov. Med gjennomtenkt planløsning, store vindusflater og høy standard får du en bolig som kombinerer komfort og funksjonalitet.

Den åpne kjøkken- og stueløsningen skaper en sosial atmosfære og gir enkel tilgang til uteområdet. Her kan du nyte kvelden på terrassen eller i den private hagen, perfekt for avslapning og samvær.

Soverommene er romslige, med mulighet for walk-in-closet og eget bad i hovedsoverrommet. Loftstuen med utgang til stor takterrasse gir en ekstra dimensjon til boligen, ideell for late sommerdager eller sosiale sammenkomster.

Underetasjen byr på praktiske løsninger med bod, vaskerom og integrert garasje med plass til to biler. En bolig skapt for et moderne og behagelig liv.

Parkering/Garasje

Det medfølger 2 parkeringsplasser i garasje med parkeringsheis der 1 bil må flyttes for adkomst til bilen i heisen.

Det kan være avvik fra Sintefs veileder om utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg. Spesielt kan det gjelde takhøyde, utkassinger på vegg eller ved søyler, samt tekniske installasjoner som går på undersiden av taket eller langs vegger.

Plassene er generelt dimensjonert for biler med en størrelse på ca. 4,8 x 1,9 meter, men avvik kan forekomme for å oppnå en rasjonell utforming av parkeringsarealet.

Tilvalg

Skap ditt drømmehjem med en rekke tilvalgsmuligheter som lar deg sette ditt personlige preg på boligen. Disse boligene er perfekte for familier som verdsetter både estetikk og funksjonalitet. Den gjennomtenkte planløsningen sammen med kvalitetsmaterialer sørger for at du får en bolig som vil være et trygt og komfortabelt hjem i mange år fremover.

Ta kontakt med oss i dag for mer informasjon og for å sikre deg en av disse unike familieboligene. Ditt nye hjem venter på deg!

Kjøkken leveres fra HTH Mood (eller tilsvarende anerkjent leverandør). Det vil være muligheter for å velge mellom inntil 3 ulike kombinasjoner i standardleveransen, se våre konseptpakker.

I tilvalgsprosessen vil det kunne velges mellom et stort utvalg modeller og farger fra kjøkkenleverandøren mot et tillegg i pris. Dette kjøkkenet er mer enn bare et sted å lage mat, det er et sosialt knutepunkt hvor familie og venner kan samles.

Den åpne og inviterende atmosfæren gjør det til hjertet i hjemmet ditt. Med HTHs gjennomtenkte løsninger er alt du trenger innen rekkevidde, slik at du kan fokusere på å nyte matlagingen.

Overtakelse

Byggestart er februar 2025 og overtakelse er i løpet av første kvartal 2026.

Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig.

Arbeidet skal utføres av selger med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd. Selger vil holde kjøper løpende underrettet om fremdrift når overtakelsestidspunkt nærmer seg. Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst 1 ukes varsel. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Denne datoen vil være å regne som frist ihht. Bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg retten til å levere boligen før fastsatt overtakelsesintervall.

Byggetiden er ca. 12 måneder fra oppstart eller igangsettingstilatelase for grunnarbeidene/boligene.

Ved igangsetting av prosjektet, meddeles samtidig planlagt overtakelse som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Endelig overtagelsesdato vil bli gitt med ca. 1 ukes skriftlig varsel fra selger. Dersom oppstart endres, forskyves planlagt overtakelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noe krav på dagmulkt fra kjøper. Forsinket overtagelse etter at endelig overtagelsesdato er varslet, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av total kjøpesum, jamfør bustadoppføringsloven § 18. Selger kan kreve at overtagelse skjer tidligere enn forventet. Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringsloven § 11 er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Sameiet
Sameiet er ikke stiftet. Sameiet vil bestå av tre seksjoner og alle er pliktig å være med i seksjonssameiet. Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for eierseksjonssameiet. Disse er bindende for kjøper, men selger kan endre disse før overtakelse. 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.

Utomhusplan viser tilhørende uteareal som vil bli seksjonert som tilleggsdeler til boligen. En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Utstyrsliste innvendig
I standard kjøkkenløsning er det inkludert:
- Overskap Minst 1 stk
- Skuffeseksjon
- Ovnsskap
- Ettgreps blandebatteri
- Vask med 1 kum nedfelt i benkeplaten
- Led lyslist eller downlights under overskap

- Høytrykkslaminat benkeplate med rett kanting, 2 cm tykkelse.
- Hvitewarer fra Elektrolux eller tilsvarende, med platetopp, stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap.
- Slim-line ventilator under overskap. Avvik kan forekomme der det er nødvendig utfra ventilasjonshensyn.
- Foring til tak for overskap leveres som standard. det kan forekomme kanaler for lufting innvendig i bakkant eller på oversiden av overskapene ut mot frontvegg i boligen, samt inn til ventilasjonsaggregat eller sjakt.
- Det kan forekomme innkassinger innvendig i skap, og i noen tilfeller elektriske eller vvs installasjoner i kjøkkenskap.
- Det leveres plassbygdebad med vegghengt WC i hvitt porselen, toalettsete med softclose funksjon.
- Dusjvegger i klart glass med profiler, dusjbatteri og garnityr i blankt metall utførelse.
- Mørke profiler og dusjbatterier kan leveres mot tillegg i pris i tilvalgsprosessen.
- Servantskap av ulik bredde avhengig av badets størrelse, servant i hvitt porselen, ettgreps blandebatteri.
- Vegghengt speil med integrert belysning over servanten på alle bad og toalettrom.

Utstyrsliste utvendig
Fasade:
- Jotun Labrador utvendig malingsfarge på kledning.
- Sorte beslag Ral 7016 og sorte nedløp.
- Vinduer i RAL7016
- Sort spilerekkverk i fargekode RAL 7016

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring.

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse må kjøper selv forsikre sin seksjon. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger. Kjøper er selv ansvarlig for å bestille renovasjonsabonnement etter overtagelse. Selger avsetter plass til renovasjonsbeholderen på eiendommen og er vist på utomhusplanen, og det tas forbehold om eventuelle endringer av organiseringen ihht praktiske løsninger og kommunens krav. Renovasjonsareal er felles for sameiet og vil kunne ta deler av vedtektsfestet areal. Renovasjonspriser ihht satser og beregninger i Oslo kommune. Det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Endring av tilvalg
Endringer til boligen er kun mulig å gjøre i tilvalgsperioden, forhør deg med selger om tilvalgsperioden fortsatt er åpen hvis byggingen er startet. Det er ikke mulig å gjøre endringer på fasade, balkong, terrasse eller i utomhusplanen. Ei heller plassering av sluk, toalett, dusj, vaskemaskin/tørketrommel og vask på bad samt vaskerom.

For kjøkken er det mulig å gjøre endringer så lenge det ikke medfører endring av plasseringen for vann og avløp, samt ikke bryter med reglene i TEK17. Velges det spesielt mørke farger i et stort omfang kan dette påvirke boligens lysinnslipp og dette kan resultere i lavere godkjent boareal, i noen tilfeller vil det ikke være mulig å levere spesielt mørke farger. For mørke farger kan det også komme tillegg i pris for sparkling til K3 standard.

Prosjektet gjennomføres med en rasjonell fremdrift som legger føringer for hvilke tilvalg og endringer som er mulige og når disse må bestilles. Kjøper har mulighet til å gjøre individuelle tilpasninger gjennom en tilvalgsportal/nettbutikk/telefonapp som gjøres tilgjengelig for boligkjøper i god tid før de innvendige arbeidene starter. Tilvalgsmulighetene vil omfatte type gulv, med varianter av parkett og laminat, innvendige dørtyper, fliser

på våtrom, veggfarger, elektropunkter og downlights, med mer.

Alle tilvalg medfører pristillegg med mindre de eksplisitt er vist som kostnadsfrie. I noen boliger tilbys peis som tilvalg, men ikke alle. Ved tilvalg av peis vil det medføre synlig pipeløp, også i etasjer over plasseringen av peisen. Tilsvarende vil noen boliger tilbys med varmepumpe som tilvalg, der dette vil medføre en synlig innerdel og en synlig utedel, som plasseres hensiktsmessig i forhold til fasade.

For kjøkken gjøres tilvalg i et eget tegningsmøte sammen med kjøkkenleverandøren, og ikke gjennom nettbutikk/app. Besøk gjerne kjøkkenleverandørens nettside for å se hvilke muligheter du har for å finne en kjøkkenmodell som passer for deg. Ønskes det endringer utover den fastsatte tilvalgsmenyen vil dette håndteres som endringsmeldinger, det kan eksempelvis være flytting av vegger, eller et ønske om produkter som ikke finnes blant våre standard leverandører. I slike tilfeller vil endringsmeldingen vurderes av selger, entreprenør, teknisk rådgiver/arkitekt og liknende. Dette medfører en tilleggskost for å vurdere muligheten for tilvalget som må dekkes av kjøper uansett om endringsønsket lar seg gjennomføre eller ikke. Endringer som berører rammetillatelsen, eller gir forsinkelser i fremdriften, vil uansett ikke kunne gjennomføres.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilvalg som utgjør mer enn 15 % av kjøpesummen.

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/skatt-ognaring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-dubetale-i-eiendomsskatt/. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Forbehold
Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten varsel. Selger/megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige godkjenninger. Detaljprosjektering av byggenes bæresystem og rørføringer med mer kan medføre mindre endringer av rommene. Det samme gjelder kjøkken og bad som vil kunne få endringer når det gjelder plassering av installasjoner som følge av tilpasninger.

Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre krav om prisreduksjon eller prisavslag. Utbygger har rett til å foreta endringer som nevnt ovenfor, men vil alltid tilstrebe at endringer utføres på en slik måte at boligens generelle bruksverdi og standard ikke påvirkes vesentlig. Kjøper skal varsles om slike endringer på hensiktsmessig måte innen rimelig tid.

Illustrasjoner og bilder i tegnings- og salgsmateriale er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan være møblering, fargevalg, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Det tas forbehold om skrivefeil og trykkfeil i prospekt. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet. Trematerialer er et levende materiale, som beveger seg avhengig av temperatur, fukt og andre ytre påvirkninger. Vi gjør derfor oppmerksom på at sprekker, krymping og svelling som forårsakes av trekonstruksjonen ikke utgjør reklamasjonsgrunn.

Alle illustrasjoner, digitale og trykte, benyttet i markedsføring av boligene er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Illustrasjonene kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt viser ikke tilgjengelighetskrav, men boligene bygges i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

Boliger uten soverom i inngangsetasjen regnes ikke som tilgjengelige. Boliger i andre etasje kan oppfylle tilgjengelighetsskrav innvendig, men adkomst er via trapp. Moderne boliger har balansert ventilasjon, det medfører at boligen vil ha sjakter, rør og kanalføringer som ikke er synlige i illustrasjonene eller på tegningene. I forbindelse med elektro, tv, data, vann/sanitær, fjernvarme og ventilasjon, kan det forekomme inspeksjonsluker. Det vil være synlige fordelerskap for elektro og vvs installasjoner i boligen. Alle arealer beregnes på grunnlag av tegninger fra arkitektens system, det kan derfor forekomme mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter og liknende, uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Møbler som vist på salgstegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen, det samme gjelder for ekstra kjøkkeninnredning vist på enkelte bilder og illustrasjoner. Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelesesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Arealene er å betrakte som omtrentlige areal hvor avvik kan forekomme på sluttproduktet. Toleransekrav for utførelse er i henhold til normalkrav gitt i NS 3420. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav på følgende sprekkdannelser i tapet, maling eller lignende. Kontrakten vedlagt i salgsoppgaven benyttet i prosjektet.

Solgt ihht bustadoppføringsloven.
Boligene selges i henhold til 25 Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. Forøvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Kommunale avgifter
Årlig abonnementsgebyr for vann og avløp er fast og er for tiden kr 560 pr år pr. bolig.
Vann- og avløpsgebyr beregnes ut fra boligens BRA og forbruk, Stipulert forbruk pr. bolig er 1.3m3 pr. kvm BRA.
Vann- og avløpsgebyr er kr 31,35 pr. m3 (kubikk) pr. bolig.

Gebyr for tilsyn og feiing av ildsted og skorstein er kr 1272 pr. bolig. Tall for renovasjon, vann og avløp og tilsyn og feiing er hentet fra Oslo Kommune.

Disse kan bli endret av kommunen ved innflytting.

Bygningsskisse av et boligprosjekt

https://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/tilknytningsgebyr-arsgebyr-og-vannmaler/vann-og-avlopsgebyrer/#toc-1

Et kjøper og en selger

Oppgjør
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % av kjøpesummen ved garantistillelse iht. Bustadoppføring-sloven §12. Den del av kjøpesummen som forfaller til betaling ved kontraktsinngåelsen og for øvrig før overtagelse vil bli innsatt på meglers klientkonto. Depositum går over til å være forskudd som kan utbe- tales selger mot at selger stiller tilfredsstillende selvskyldner garanti iht. bustadoppføringslova § 47. Dersom selvskyldner garanti ikke etableres vil oppgjør med selger først finne sted etter at kjøper har fått tinglyst skjøte. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Når selger har stillet lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto.

Et kjøper og en selger

Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Betalingsforpliktelsen inntre uansett ikke før tilfredsstillende garanti er stilt. Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et dekningsalg iht. Buofl. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Et kjøper og en selger

Adgang til utleie
Eiendommen kan i sin helhet fritt leies ut til boligformål. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, så fremt arealet er godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

Et kjøper og en selger

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Et kjøper og en selger

Felleskostnader
Felleskostnader vedtas av sameiet. Kommunale avgifter kan bes fakturert direkte til hver sameier. Fellesutgifter skal dekke sameiets driftsutgifter, og vil blant annet avhenge av ytelsene sameiet rekvirerer. Fellesutgiftene fordeles i henhold til sameiets vedtekter, som i utgangspunktet angir fordeling etter sameierbrøken. Sameiet skal beslutte hvor mange ytelser som skal rekvireres. Et estimat på fellesutgifter er ca. kr. 500,- pr seksjon pr. måned, for å dekke felles drift og vedlikehold som måking av stikkvei, etc.

Et kjøper og en selger

Garanti
Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle vide-resalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Avbestilling/Endringer

Kjøper har avbestillingsrett etter Bustadoppføringslova § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl §53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings - og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres/endres av kjøper uten samtykke fra selger. Dersom selger samtykker og kontraktsposisjonen transporteres før den er overtatt, plikter kjøper å betale et behandlingsgebyr til selger på kr 30 000. Det gjøres oppmerksom på at en kjøper som transporterer kontrakt på slik måte, mer eller mindre automatisk anses som profesjonell aktør. Dette medfører i så tilfelle et eget garantiansvar for eksisterende kjøper overfor ny kjøper. Merk blant annet § 12 og § 47 i bustadoppføringsloven.

Et kjøper og en selger

Kontakt megler for ytterligere informasjon dersom dette er aktuelt.

Et kjøper og en selger

Reguleringsforhold
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013, og 17.03.2015.

Eiendommen befinner seg i et område med verneverdi i ytre by kategori 2. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015). Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Rammetillatelsene er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom søknaden kom inn før forbudet ble varslet og vedtatt.

Det foreligger rammetillatelse på enebolig og tomannsbolig, begge datert 07.07.2022.

Nærliggende eiendom er regulert til barnehage. Pågående byggesaker i nærområdet:
- Via Nova 19 - Oppføring av støyskjerm

Et kjøper og en selger

Offentlige forhold
Vei, vann og avløp er offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen, driftes og vedlikeholdes i fellesskap av sameierne. Vann og avløp faktureres hver seksjon direkte etter boligareal.

Et kjøper og en selger

Brukstillatelse eller ferdigattest vil foreligge ved overtakelsen. Selger fremskaffer ferdigattest ved endelig ferdigstillelse av prosjektet. Kjøper overtar boligen mot midlertidig brukstillatelse.

Et kjøper og en selger

Selger/Utbygger
Christiania Bolig Vianova AS

Et kjøper og en selger

Standard
Drømmer du om en bolig som kombinerer stil, komfort og fleksibilitet? Vi presenterer tre prosjekterte familieboliger som er skapt med tanke på kvalitet og moderne design.

Et kjøper og en selger

Nøkkelfunksjoner:
- Gipsede overflater:
Glatte, gipsede vegger i alle tørre rom gir et rent og moderne utseende, perfekt for din personlige innredning.
- Store vindusflater:
Maksimal utnyttelse av naturlig lys gir en lys og luftig atmosfære, samtidig som det skaper en nærhet til omgivelsene.

- Flislagte bad:
Elegante og lettstelte flislagte bad for en avslappende opplevelse.

- God takhøyde:
250 cm takhøyde i første etasje gir rommene en følelse av romslighet og luksus. Øvrig takhøyde er minimum 240 cm.

- 1-stavs parkett:
Høy kvalitet 1-stavs parkett gir et tidløst og eksklusivt preg til hjemmet ditt.

- Gulvlister:
Matchende gulvlister og parkett fullfører det elegante utseendet og gir en helhetlig følelse.

- Kjøkken med HTH kvalitet:
HTH er kjent for sin skandinaviske design og håndverk av høy kvalitet. Dette kjøkkenet er intet unntak, med elegante linjer og slitesterke materialer.

- Integrerte hvitevarer:
Opplev sømløs eleganse med fullt integrerte hvitevarer som gir kjøkkenet et rent og moderne utseende.

- Listefritt mot vinduer og dører:
Nyt en minimalistisk og stilren look med listefrie overganger mot vinduer og dører, som gir et strømlinjeformet og sofistikert uttrykk.

Et kjøper og en selger

Innhold
1. etasje:
Entré, stue/kjøkken, WC, garasje med heis. Utgang til hage fra stuen.
BRA: 64,6 m²

2. etasje:
Gang, hovedsoverom med en-suite bad, soverom 2, soverom 3, bad.
BRA: 64,4 m²

3. etasje:
Loftstue, takterrasse.
BRA: 20,7 m²

Underetasje:
Gang, vaskerom, kjellerbod m/ egen inngang via trapp, bad. Lukket rom for garasjeheis.
BRA: 45,6 m²

Et kjøper og en selger

Et kjøper og en selger

Oppvarming
Det leveres gulvvarme med termostat på bad og eventuelle separate toaletter. Varmen kan leveres enten som elektrisk eller vannbåren avhengig av lokale forhold. Vi leverer gulvvarme som elektrisk eller vannbåren varme i de fleste oppholdsrom. Det kan forekomme vegghengte radiatorer uten gulvvarme i noen rom. Endelig plassering av radiatorer gjøres av entreprenør i forbindelse med detaljprosjektering. Alternativ oppvarmning leveres som gass eller vedovn. Boder og tekniske rom leveres uten varmeløsning.

Et kjøper og en selger

Boligtype
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Et kjøper og en selger

Servitutter / rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. Det tas forbehold om å endre organiseringen og størrelsen av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameiet Det vil si reseksjoner-

ing av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks. i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

- 1911/900926-1/105 Erklæring/avtale 20.10.1911 Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
- 1914/902132-1/105 Bestemmelse om veg 09.01.1914
- 1945/5358-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 17.09.1945
- 1953/5795-1/105 Erklæring/avtale 30.04.1953 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglrs kommentar: Erklæring knyttet til vann og avløp og vedlikehold av private stikkledninger.

- 1962/12096-1/105 Best om garasje/parkering 02.10.1962 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Meglrs kommentar: Servitutten gjelder byggearbeider på eiendommen i 1962, og er ikke lenger aktuell.
- 1977/9987-1/105 Erklæring/avtale 06.05.1977 Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Meglrs kommentar: Forplikter eier ev eiendommen til å op-parbeide vei langs tomten og/eller sette opp gjerde ved krav fra Oslo kommune.

- 1911/900480-1/105 Registrering av grunn 20.10.1911 Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:1
- 1978/8089-1/105 Registrering av grunn 14.04.1978 Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:1136
Meglrs kommentar: Opprettelse av eiendommen.
- 2001/80175-1/105 Grensejustering 20.12.2001 Gjelder denne registerenheten med fler Rettigheter på andre eiendommer Rettigheter på
- 0301-182/1 Rettigheter i eiendomsrett
Meglrs kommentar: Grensejustering på 19kvm mellom denne eiendommen og nabo. Denne eiendommen ble 19,9 kvm mindre. 1914/902117-1/105 Bestemmelse om veg 09.01.1914 rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:353 rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:354 rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:357 Rettigheter på 0301-182/355 Rettigheter i eiendom-srett

- 1914/902137-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 20.11.1914 rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:353 rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:354 Rettigheter på
- 0301-182/355 Rettigheter i eiendomsrett 1963/16541-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 12.12.1963 rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:353 rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:182 Bnr:354
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Meglrs kommentar:
Gjelder rettigheter og forpliktelser rundt kloakkledninger. Servituttene som ikke er kommentert av megler er rekvirert, men ikke mottatt.

Et kjøper og en selger

Sentrale lover
Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Et kjøper og en selger

Areal
Primærrom: 178 m²
Bruksareal: 195 m²
BRA-I: 178 m²
BRA-E: 17 m²

Et kjøper og en selger

Antall rom / antall soverom

Antall rom: 5

Antall soverom: 3

Tomt

Tomtestørrelse: 933 m²

Tomtetype: Eiet

Byggeår

Byggeår: 2025

Tak:

- Takpapp med vertikal vinkellist i farge sort/mørk farge. Uten snøfangere.
- Farge grunnmur og trappenedgang kjeller, grå betongfarge.
- Farge garasjeport og hoveddør: Ral 7016 Panel i 19x180 med spor.
- Stående kledning. Noe liggende under takterrassen på eneboligen.

Belysning:

- Lampe sort i nedganger til kjeller utvendig.
- Ledstripe over garasjeport Wall washer type lampe ved hoveddør
- Ledlist over dør mot tak til takterrasser tomannsboliger
- Stikk på vegg terrasse tak og terrasse, 1 etg., samt balkong.

Omkostninger

14 875 000,- (Prisantydning)

Kr 545,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 545,- (Tinglysing skjøte)

Kr 284,- (Pantattest kjøper)

Kr 120 750,- (Dokumentavgift basert på tomteverdi)

122 124,- (Omkostninger totalt)

14 997 124,- (Totalpris inkl omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis skriftlig til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selgers vederlag

1% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 8 500,- (Oppgjørshonorar)

Kr 15 000,- (Tilretteleggingshonorar)

Kr 4 000,- (Digitalt prospekt)

Kr 10 000,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no)

Kr 6 000,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 3 000,- (Visningshonorar)

Kr 8 500,- (Blink)

Kr 6 500,- (Trykt prospekt)

Kr 2 500,- (Oppdatering Finn.no)

Vedlegg

Leveransebeskrivelse

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Seksjonering

Vedtakter, utkast

Erklæringer





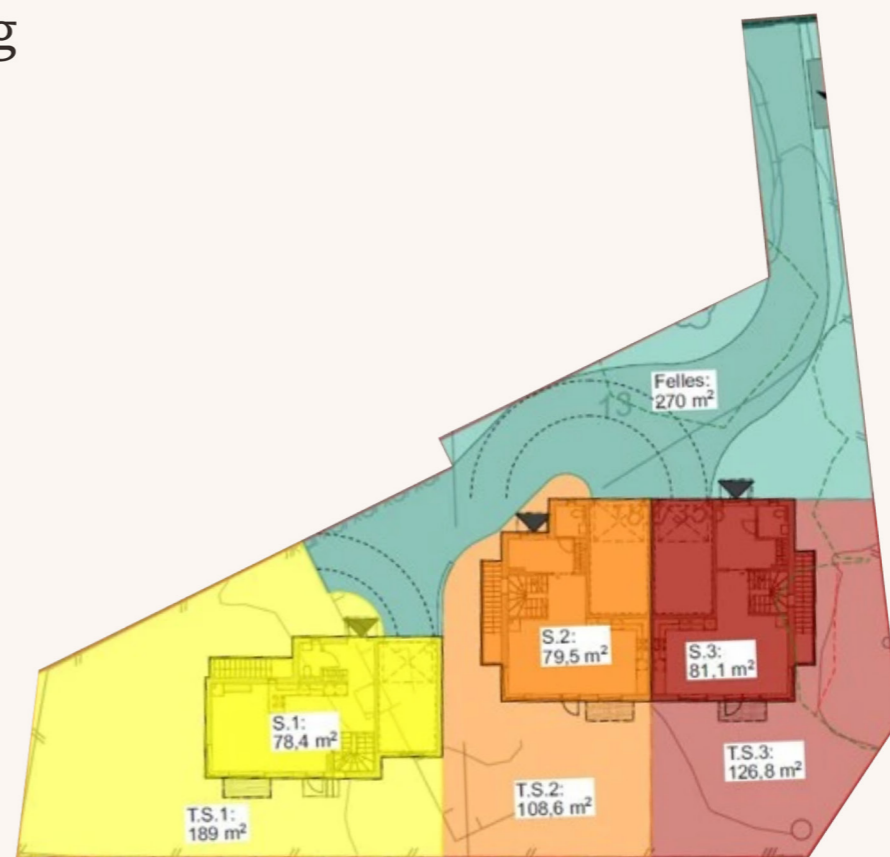
Et nytt hjem med moderne og eksklusiv standard. Kvalitetskjøkken leveres av HTH.
Bildene er illustrasjon.



Nyt åpen, romslig atmosfære. 2,5m takhøyde i rommene.
Materialvalg av høy kvalitet. Mange tilvalgsmuligheter.
Bildene er illustrasjon.



Seksjonering



Via Nova 13

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



En tilbaketrukket, men sentral beliggenhet på populære Nordstrand.



VN 13
av BoMer



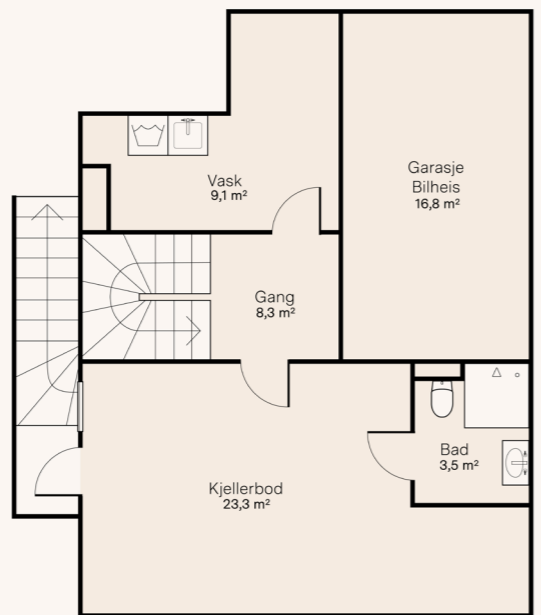
Mulighet for innflytning allerede første kvartal 2026.



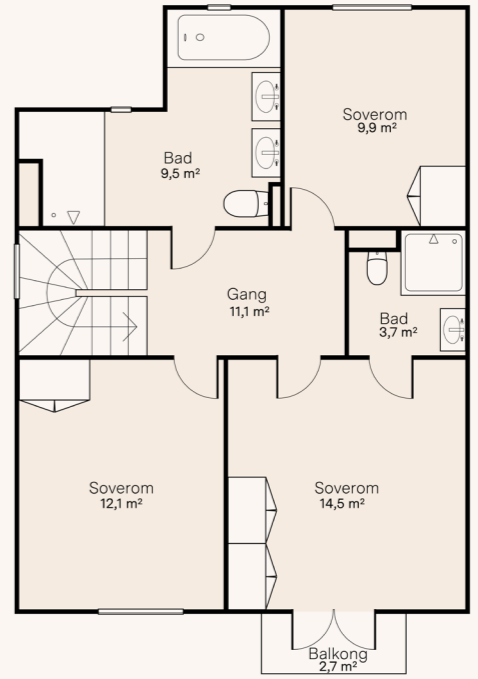
Planoversikt per etasje.



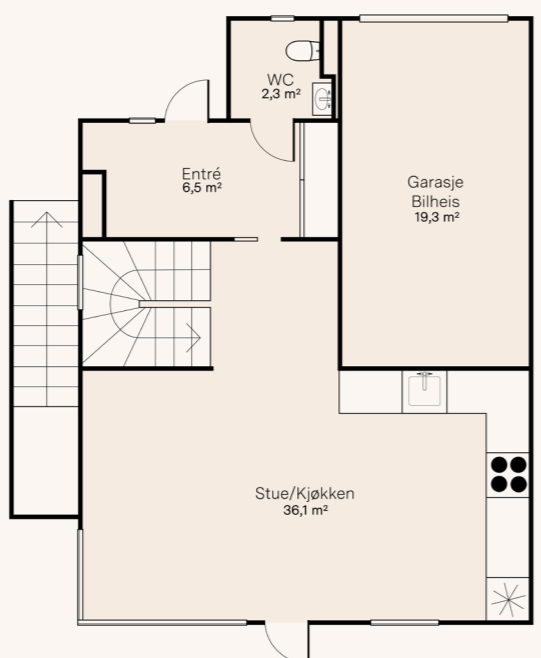
U. Etasje



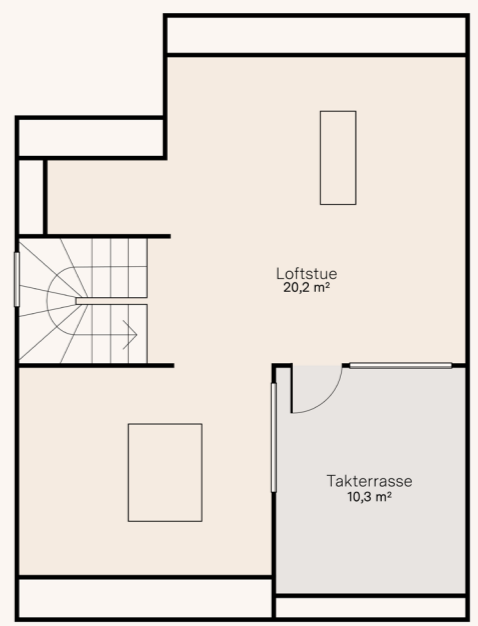
2. Etasje



1. Etasje



3. Etasje



Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme. Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme. Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Beliggenhet.

Via Nova ligger sentralt i Nordstrandskråningen, et av Oslos mest attraktive boområder. Her får du solrik beliggenhet, fjordutsikt og kort vei til alt du trenger i hverdagen.

På Sæter Torg finner du et bredt servicetilbud med matbutikker, apotek, kaféer og spisesteder som Samson, Poppel Vinbar, Egon og Joe & The Juice. Jacob's på Holtet tilbyr delikatesser i toppklasse, og Lambertseter Senter har over 80 butikker, kino og bibliotek.

Området er godt tilrettelagt for kollektivtransport, med gangavstand til Bråten trikkestasjon, bussholdeplass i Nordstrandveien og Nordstrand togstasjon. Herfra tar du deg raskt til Oslo sentrum og øvrige bydeler.

For den aktive finnes det rikelige rekreasjonsmuligheter med flotte badeplasser langs Bunnefjorden, tur- og lysløyper på Ekeberg, idrettsanlegg, treningssentre og et rikt fritidstilbud for barn og voksne.



Om megleren:

Didrik er en engasjert og positiv person, som tar dette med seg i sitt arbeid.

I et boligmarked med høyt tilbud er det viktig å legge stor vekt på boligpresentasjonen, for å få flest mulig interessenter på visning. For å oppnå best mulig pris legger Didrik stor vekt på kvalitet i alle ledd av salgsprosessen. Han sørger for at selger og ikke minst interessenter ivaretas på best mulig måte for å sørge for å få flest budgivere i budrunden.

Med gode referanser for salg over hele Oslo og er han kjent for å ha fornøyde kjøpere og selgere.

Er du opptatt av et trygt og effektivt boligsalg er Didrik et naturlig valg av megler.



Kontakt:

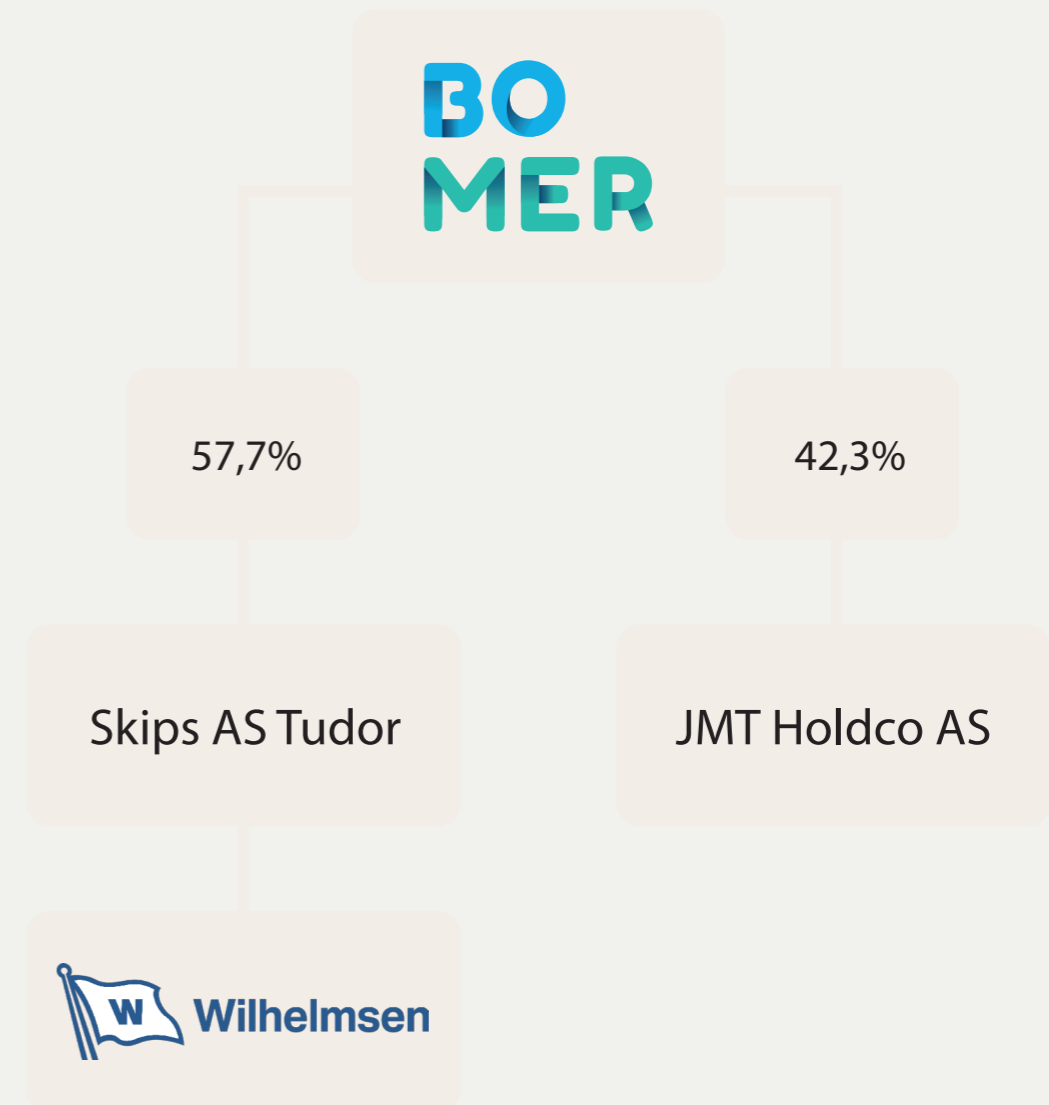
Eiendomsmegler MNEF
Didrik Ruus
+47 915 84 055
didrik@boaeiendom.no

Om BoMer:

Om BoMer BoMer AS ble etablert av Marcus Engebretsen i 2017 med visjonen om å tenke utenfor boksen og utfordre tradisjonelle måter å tenke på. Vi utvikler boliger og boligområder fra uregulert tomt til nøkkelferdige hjem, med et sterkt fokus på kvalitet og stolthet – både for oss selv og for våre kunder.

Eierstruktur:

Marcus Engebretsen og hans familie eier 42,26 % av BoMer gjennom JMT Holdco AS. I tillegg er Wilhelmsen-familien en viktig partner, med en eierandel på 57,74 % gjennom Skips AS Tudor, og bidrar med en solid egenkapitalbase.



Boa

