

D

H

DOKTOR
HOLMS
V.15

OSLO

1

5





Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.

På taket av Oslo

Velkommen hjem til Doktor Holms vei 15, hvor det moderne møter det naturskjønne. Holmenkollen er et sted for deg som ønsker å nyte det beste av to verdener, og dette boligprosjektet er intet unntak. Med Nordmarka rett utenfor døren vil du ha tilgang til en rekke flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, og med Besserud T-banestasjon innen gangavstand vil du ha enkel tilgang til Oslo sentrum.



DOKTOR HOLMS VEI FEMTEN
15
OSLO

Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.



Prosjektet

Høyt, luftig og idyllisk / s. 14

Arkitektens intensjon / s. 18

Utomhusplan / s. 24



Området

Nordmarka rett utenfor døren / s. 28

Velkommen opp i høyden! / s. 30

Kart / s. 31

Tur in – tur out / s. 38



Kvaliteter

Velg din stil / s. 46

Nordisk balanse / s. 50

Kontinental eleganse / s. 52

Valgfrihet på kjøkkenet / s. 56



Plantegninger

Boligoversikt / s. 64

15D / 6 rom / 154 m² / s. 66

15E / 6 rom / 154 m² / s. 68

15F / 6 rom / 154 m² / s. 70

15G / 6 rom / 154 m² / s. 72

15H / 6 rom / 154 m² / s. 74

15J / 6 rom / 154 m² / s. 76

15K / 6 rom / 154 m² / s. 78

15L / 6 rom / 154 m² / s. 80

15M / 6 rom / 154 m² / s. 82

15N / 6 rom / 154 m² / s. 84

15P / 6 rom / 154 m² / s. 86

15R / 6 rom / 154 m² / s. 88

15S / 5 rom / 147 m² / s. 90

15T / 5 rom / 147 m² / s. 92

15U / 5 rom / 147 m² / s. 94

15V / 5 rom / 147 m² / s. 96

15W / 5 rom / 147 m² / s. 98

15X / 5 rom / 147 m² / s. 100

Alternative planer / s. 104



Viktige opplysninger

Salgsoppgave / s. 112

Leveransebeskrivelse / s. 116

Kjøpekontrakt / s. 119

Romskjema / s. 128

Vedtakter / s. 146

D

H

Prosjektet

Høyt og luftig med utsikt over byen.
Plassert i rolige Dr. Holms vei med direkte
tilgang til nordmarka.

1

5

1

Høyt, luftig og idyllisk

De 18 enhetene er nøye designet for å tilby optimal funksjonalitet og komfort. Hver bolig er på ca. 150 kvm BRA og inkluderer en stor privat takterrasse med flott utsikt. Du vil også få mulighet for to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, som gir deg trygg og praktisk tilgang til ditt nye hjem.

Interiørarkitekt Gitte Ramstad i RCO Interiørdesign har utarbeidet skreddersydde interiørkonsepter. Farger og materialer er nøye utvalgt for å skape et moderne uttrykk som vil få deg til å føle deg hjemme fra første stund.

Boligene er designet med dine behov i tankene, og inkluderer 2 til 3 bad og 4 til 5 soverom. Fremste og midtre boligtn har egen inngang til mulig praktikantdel i underetasjen, og bakre boligtn har hagestue i underetasjen. Dermed kan du finne den boligen som passer deg og din familie best, for en komfortabel livsstil.

Utenfor boligene skapes et godt og trygt nabolag med lekeplasser, grønne friområder og hyggelige møteplasser. Det ærverdige hovedhuset på eiendommen skal rehabiliteres og på nedsiden av dette finner du et stort grøntområde med en idyllisk dam. Her ligger alt til rette for å skape minner i et godt hjem og nabolag.

Legen og helsepioneren Ingebrigt Christian Holm, har gitt navn til Dr. Holms vei. Han var opptatt av at mennesker med dårlig helse skulle komme til krefter i kontakt med frisk luft og grunnla flere anlegg som skulle ivareta dette, eksempelvis Holmenkollen Park Hotel. Velkommen til frisk luft og utsikt på byens tak!



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransbeskrivelse for detaljert leveranse.



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.

Arkitektens intensjon

DRIV arkitekter er et mellomstort arkitektkontor med spisskompetanse på småhusprosjekter i Oslo og omegn. Utviklingen av Doktor Holms vei 15 har vært en lang prosess som har resultert i spennende boliger på en nydelig tomt. Vi ser fram til å se at boligene bygges og at området fylles med liv og mennesker.



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.

Tomten ligger spektakulært til ved Holmenkollen og utsikten over byen og nærheten til det grønne har vært viktige kvaliteter å bygge videre på. Derfor bevares eksisterende vegetasjon på store deler av tomten, samtidig som de deler av tomten som berøres av byggeprosessen tilbakeføres til et grønt og frodig område etter bygging. Dette er sikret gjennom en detaljert utomhusplan som sikrer gode vekstvilkår, og rikelige jordmengder også på toppen av parkeringskjelleren. Eksisterende gangforbindelser utbedres og knytter private og felles utearealer mot marka. Bebyggelsen er terrassert oppover det naturlig stigende terrenget og husene er vinklet slik at alle husrekkene får ta del i den storslagne utsikten mot sør og øst.

Hovedhuset og hagen rundt hovedhuset er en historisk viktig del av området. Både ny bebyggelse og ikke minst planlagt rehabilitering av den eksisterende bebyggelsen er utarbeidet i dialog med Byantikvaren, for å ta vare på de antikvariske interessene på en god måte. Deler av grøntarealene rundt dammen sør for hovedhuset opparbeides. Her blir det felles naturlekeplass med god gangforbindelse til de nye boligene både via adkomstvei og skogsfeltet mot vest.

I tillegg til å videreføre kvalitetene på tomten, har hovedintensjonen vært å tegne moderne og kompakte boliger som oppleves som romslige og innholdsrike både innvendig og utvendig. Dette har lagt føringer for plassering og henvendelse av boligene, men også de innvendige løsningene. Hovedoppholdsrommene henvendes mot utsikten, samtidig som de knytter seg på terrenget med direkte utgang til utearealer. Stue og kjøkken opptar hele etasjer slik at disse arealene oppleves som romslige og generøse rom, mens de øvrige etasjene deles inn i flere rom med muligheter for å tilpasse sammenhenger, størrelser og antall rom til ønsket bruk. I tillegg har alle boligene romslige takterrasser på toppen og mulighet for å leie ut deler av kjelleretasjen med egen inngang.

Det er lagt vekt på å bruke varige materialer med lavt vedlikeholdsbehov, og boligene har i utgangspunktet en moderne utforming med knappe detaljer. Samtidig er trekledningen prosjektert med gjennomtenkte detaljer og et variert uttrykk. Hovedkledningen er mørk og delt inn i mindre felt med utenpåliggende lekter som gir variasjon i inndelingen av fasaden og en dybdevirkning i fasaden. Dette gir husene et lett og lekent uttrykk, og suppleres med felt med lysere og smalere kledningsbord rundt inngangspartier og balkonger der man oftest kommer nært på kledningen.

Utbygger har ønsket å ha god bokvalitet i fokus i dette prosjektet. Dette setter vi stor pris på og vil strekke oss for å bidra til helt fram til de heldige boligeierne kan flytte inn.



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.



Utomhus- plan

D

H

Området

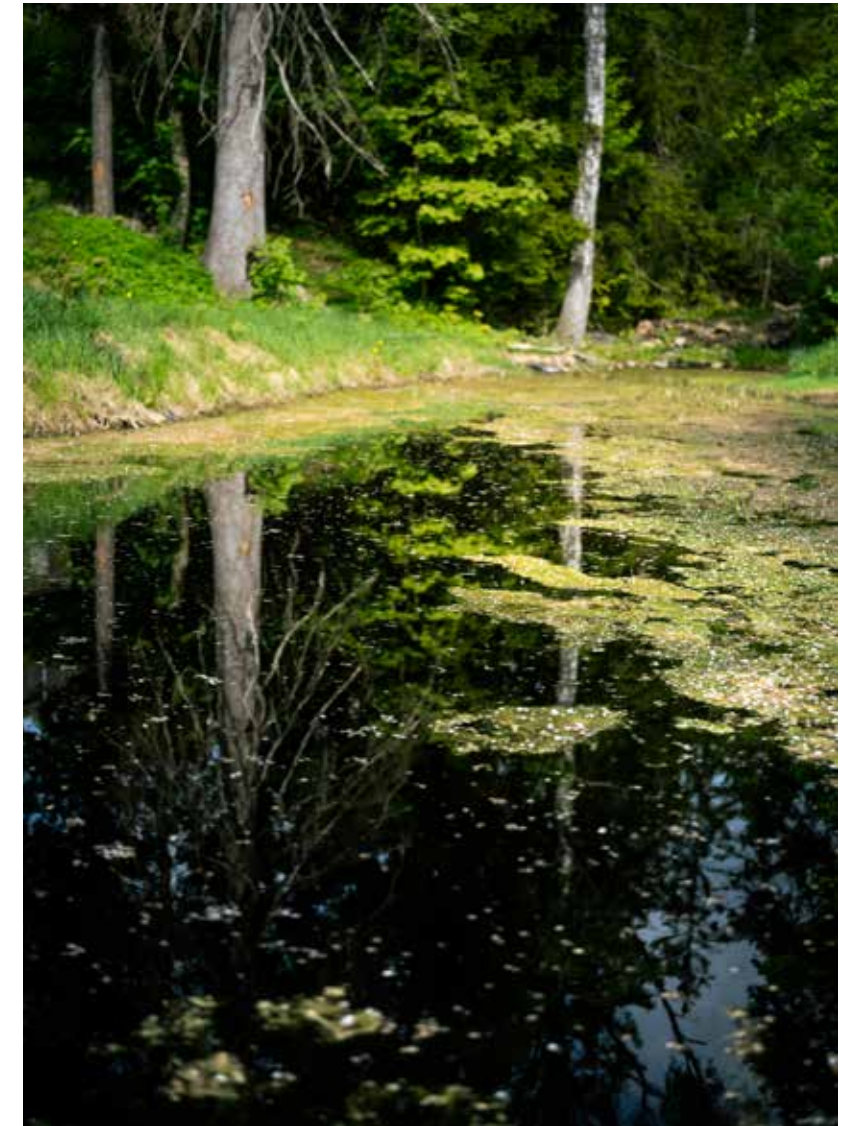
Midt i hjertet av Holmenkollen med gangavstand til både T-banestasjon, restauranter, skoler og barnehager. Fantastisk turmuligheter med et rekreasjonseldorado rett utenfor døren.

1

5

2

Nord- marka rett utenfor døren



Allerede på den flotte tomten viser naturen seg fra sin beste side. I Nordmarka er det endeløse rekreasjonsmuligheter året rundt.

Velkommen opp i høyden!

Doktor Holms vei

Doktor Ingebrigt Christian Lund Holm (1844–1918) var lege, helsepioner og spesialist i lungesykdommer. Han var overbevist om at mennesker med dårlig helse hadde godt av frisk luft og mineralske bad. Han grunnla blant annet Voksenkollen Sanatorium, Holmenkollen Park Hotel og Dr. Holms Hotel på Geilo – «høyt hevet over byens usunne miljø». Dr. Holms idéer var alltid tuftet på frisk luft og sunnhet. Dr. Holms vei fikk sitt navn etter hans død i 1918.



Frokost, vinkjeller, bar eller bistro?
På Scandic Holmenkollen Park kan du nyte alt fra frokost til det unike vaffelkonseptet på dagtid eller velge en smakfull à la carte-meny til middag.



Skoler og kollektivt

Svendstuen barneskole og Midtstuen ungdomsskole ligger begge innenfor 20 minutters gange. Barneskolene Voksen skole og Slemdal skole ligger også i området. Besserud T-banestasjon er kun en 6 minutters gåtur fra DH15.



Barnehager

Det er flere gode barnehager i nær gangavstand. Kongeørnen barnehage ligger i Dr. Holms vei, kun noen få minutters gange fra DH15. Midtstuen kanvas-barnehage og Montessorribarnehagen ligger henholdsvis 11 og 13 minutters gåtur fra prosjektet.



10
minutter

Holmenkollen Restaurant

Restauranten er en populær destinasjon i området og holder åpent fra onsdag til søndag. Her kan du nyte en god middag i flotte omgivelser. Restauranten tilbyr også selskapsmeny og utleie av selskapslokaler til spesielle anledninger.





Holmenkollen Restaurant



Tur in — tur out

I Dr. Holms vei 15 bor du tett på naturen. Her er skogen nære. Vi kaller det «tur-in tur-out». Samtidig er det kun få minutter å gå til nærmeste T-banestasjon som tar deg ned til byen om det er bylivet som frister.





D

H

Kvaliteter

Skreddersyddle interiørkonsepter utarbeidet av interiorarkitekt Gitte Ramstad. Velg mellom en lys, delikat og naturlig retning eller passer en intim, varm og dempet retning deg og din familie bedre?

1

5

3



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.

Velg din stil

Interiørarkitekt Gitte Ramstad i RCO Interiørdesign har utarbeidet skreddersydde interiørkonsepter. Farger og materialer er nøye utvalgt for å skape et moderne uttrykk som vil få deg til å føle deg hjemme fra første stund.



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.





Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransbeskrivelse for detaljert leveranse.

Nordisk balanse



Illustrasjoner – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.

En lys, delikat og naturlig retning med inspirasjon hentet fra naturen og det nordiske lyset. Den dempede fargepaletten i nøytrale toner skaper en harmonisk atmosfære og en avslappende stemning. Kombinasjonen av jordnære og lyse detaljer gjør interiøret mykt samtidig som det innbyr til ro. Materialene er nøye satt sammen for å skape et tidløst og vakkert interiør, her kan man leke seg med ton-i-ton paletter på møbler og tilbehør eller man kan tilsette mer kulørte farger for å skape en personlig touch.



Det lyse nordiske kjøkkenet er utført i en kombinasjon av lyslasert eik finér og hvitt sammen med benkeplate i komposittsten. Stilen videreføres inn på badet med store lyse fliser i en varm tone kombinert med malte vegger og innredning i eik. I gangen møter du de samme flisene som på badet, men i en noe mørkere tone og som flyter elegant over i den lyspigmenterte parketten i de øvrige rommene.

Kontinental eleganse



Illustrasjoner – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.

En kontinental retning hvor atmosfæren oppleves intim, varm og dempet. Inspirasjonen er hentet fra europeiske storbyer og en nedtonet hotellstil. Den lune fargepaletten er med på å skape et elegant og sofistikert uttrykk hvor kvalitet og rene linjer står i fokus. Kombinasjonen av mørke tresorter og de ulike nøytrale fargetonene gir boligen en flott ramme rundt øvrig innredning, samtidig som det gir rom for å leke med ulike stilretninger. Materialene, de rene linjene og enkel bruk av fargetoner er med på å skape et moderne hjem som vil vare i mange år.



Når du åpner dørene blir du møtt av store fliser med stenuttrykk som flyter over i parketten med en grålig undertone. Kjøkkenet er holdt i en mørk eikefinèrt front med stenplater i komposittsten. Stilen trekkes videre inn på badet med elegante terazzofliser i en varm grålig tone kombinert med malte vegger og innredning i mørk eik.



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.

Valgfrihet på kjøkkenet

Nordisk balanse



**Nordisk balanse
Rekke A og B**
Ved utstrakt bruk av lyse naturmaterialer og en dempet fargepalett oppnår man en harmonisk atmosfære og en behagelig stemning. Kvalitetskjøkkenet i lyslaset eikefinér med vakre vannrette årringer gir designet eleganse og fungerer godt til den nordiske stilen.

Kontinental eleganse



**Kontinental eleganse
Rekke A og B**
De mørke frontene er kombinert med overskap i en varm greige tone som tar opp fargenyansen i benkeplaten i komposittsten og binder materialene sammen og danner en intim og dempet atmosfære i boligen.



**Nordisk balanse
Rekke C**
De lyse eikefinérte frontene er kombinert med hvite overskap og benkeplate i lys komposittsten, sammen gir dette et lyst og luftig uttrykk. Materialene er av høy kvalitet og nøye satt sammen for å skape et tidløst og vakkert interiør.

Illustrasjoner – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.



**Kontinental eleganse
Rekke C**
Et moderne og eksklusivt eikfinéret kjøkken av innfarget poppeltré. Frontene har en lekker brun tone som tilfører varme og glød til boligen. Her møter den kontinentale retningen det nordiske uttrykket med sine rene linjer og detaljer av vannrette årringer.



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.

D

H

Plantegninger

18 flotte tomannsboliger fordelt på tre rekker. På de neste sidene presenteres alle boligene i prosjektet. Velg mellom alternative plantegninger og finn den boligen som passer deg.

1

5

4

Boligoversikt

Rekke A

15D / 6 rom / 154 m² / s. 64

15E / 6 rom / 154 m² / s. 66

15F / 6 rom / 154 m² / s. 68

15G / 6 rom / 154 m² / s. 70

15H / 6 rom / 154 m² / s. 72

15J / 6 rom / 154 m² / s. 74

Rekke B

15K / 6 rom / 154 m² / s. 76

15L / 6 rom / 154 m² / s. 78

15M / 6 rom / 154 m² / s. 80

15N / 6 rom / 154 m² / s. 82

15P / 6 rom / 154 m² / s. 84

15R / 6 rom / 154 m² / s. 86

Rekke C

15S / 5 rom / 147 m² / s. 88

15T / 5 rom / 147 m² / s. 90

15U / 5 rom / 147 m² / s. 92

15V / 5 rom / 147 m² / s. 94

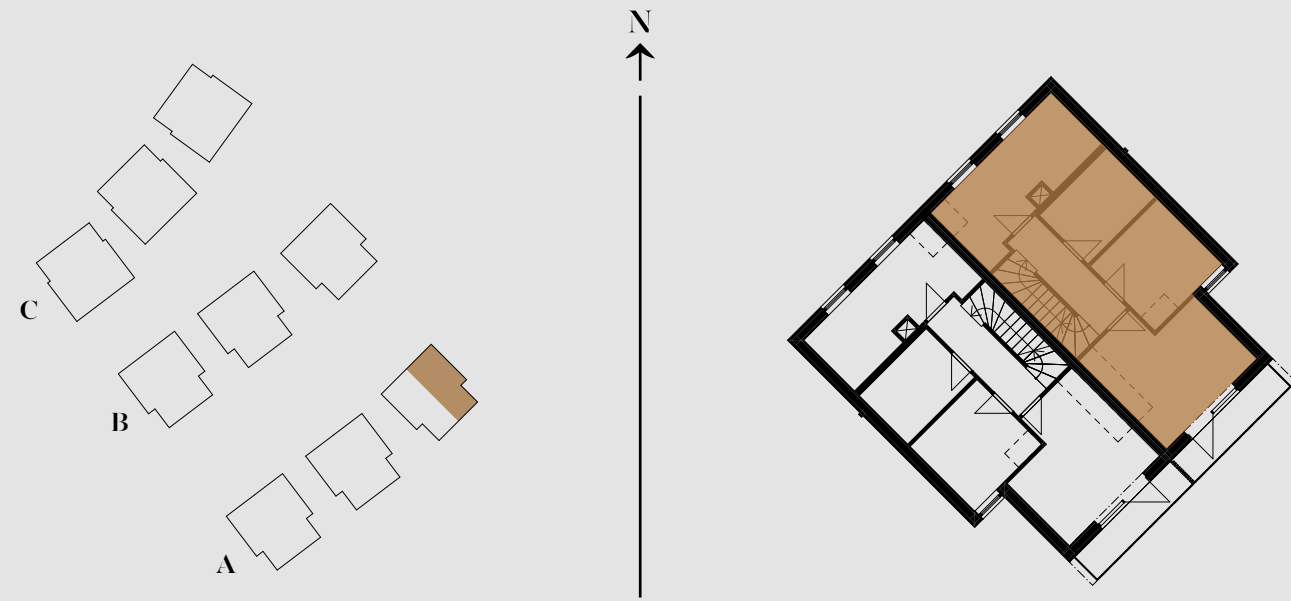
15W / 5 rom / 147 m² / s. 96

15X / 5 rom / 147 m² / s. 98

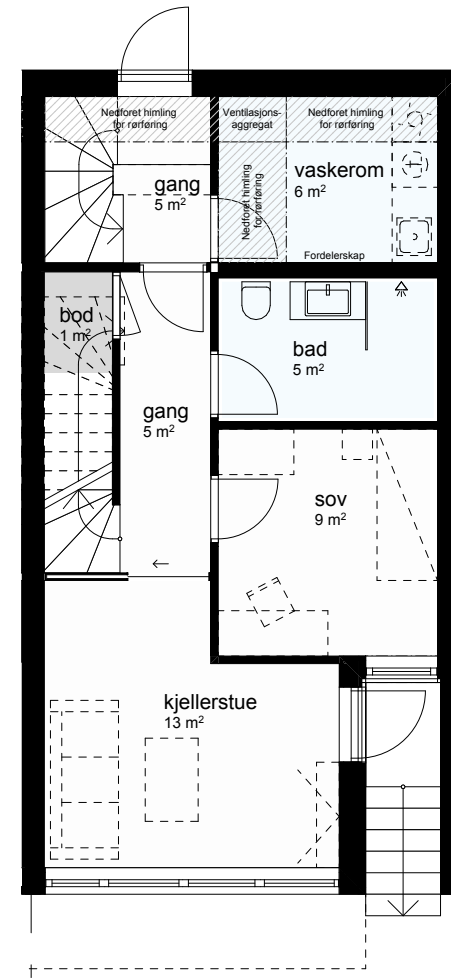


Nº 15D

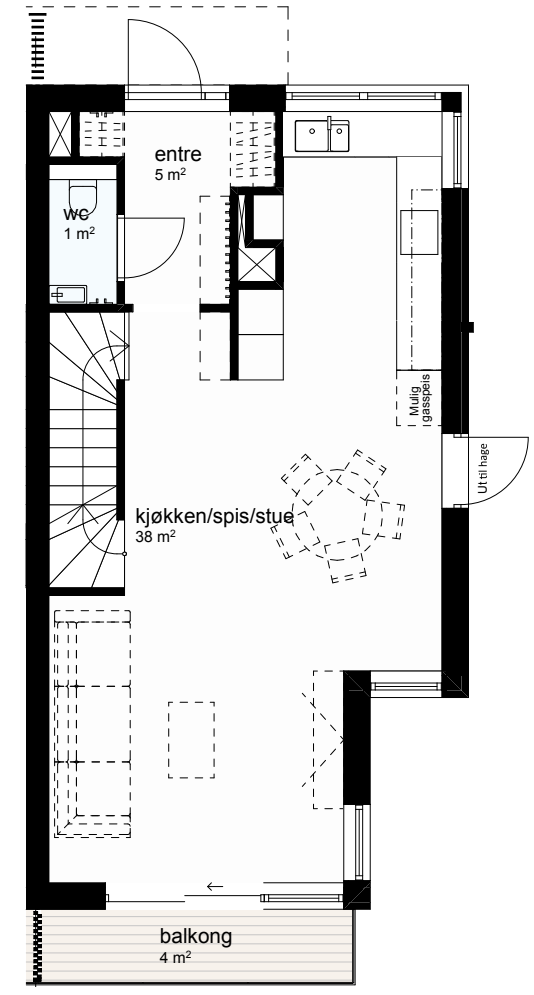
Tomannsbolig / 6 rom
P-rom 153 m² / 3 plan



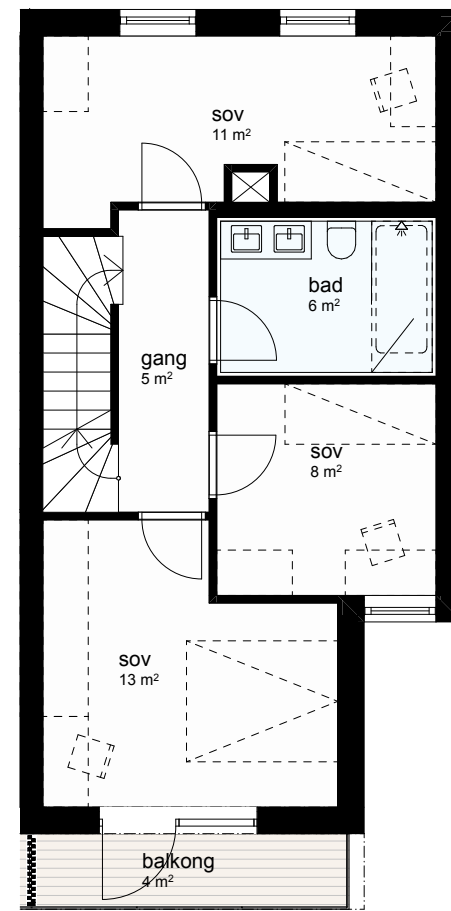
154 m²



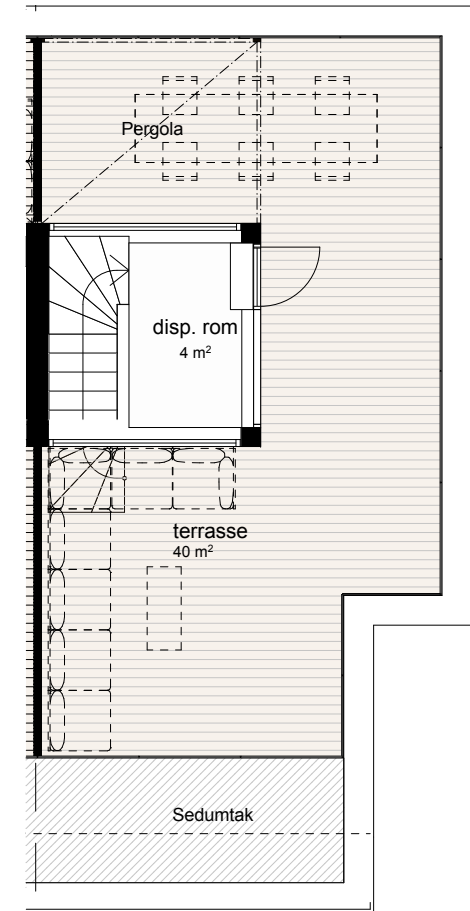
↑ Plan 0



↑ Plan 1



↑ Plan 2

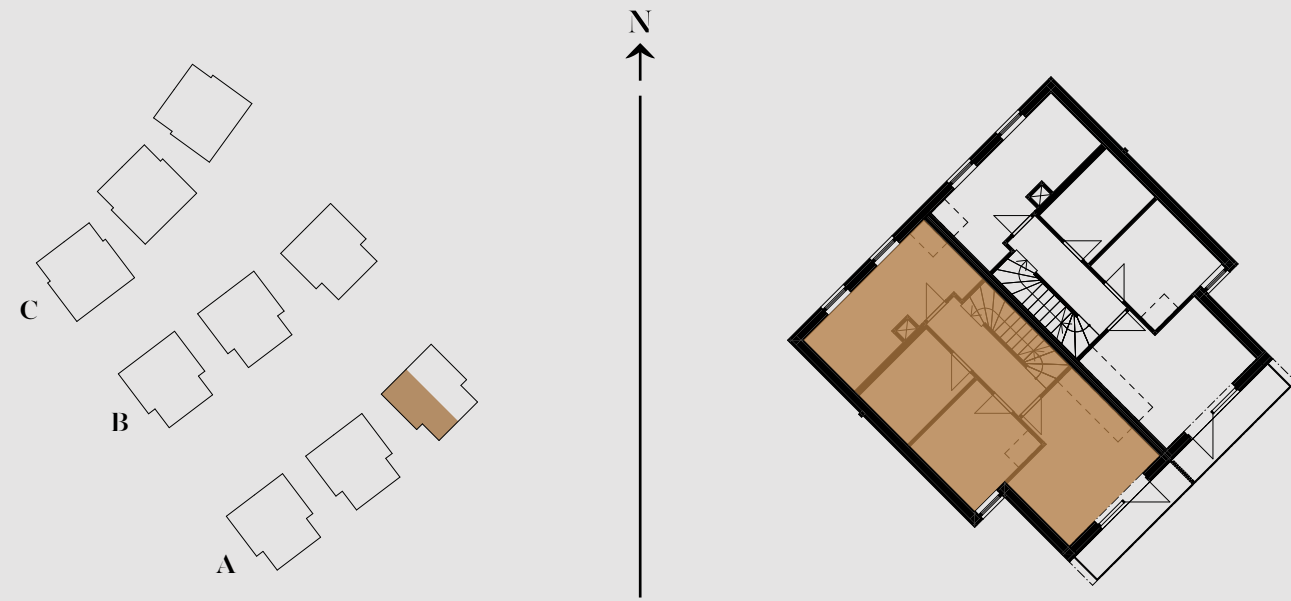


↑ Takterrasse

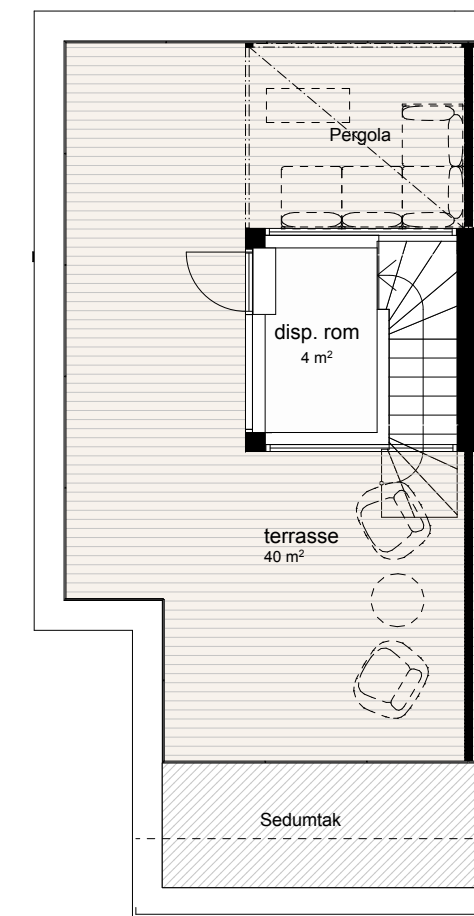
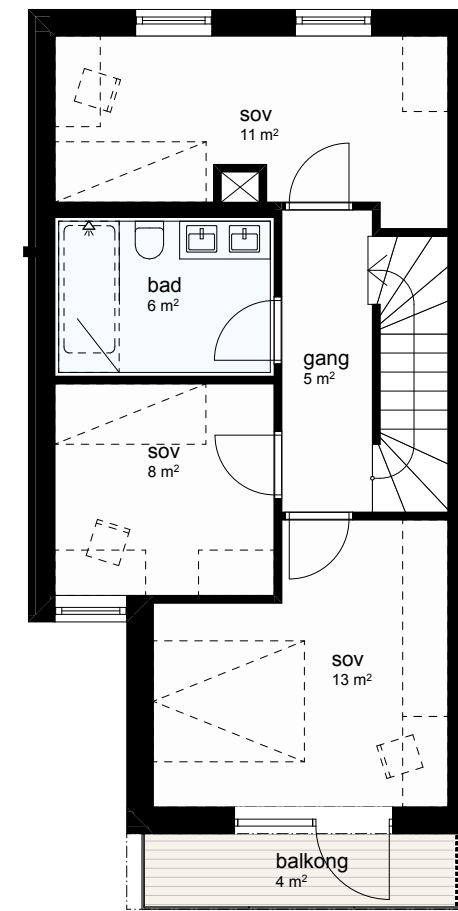
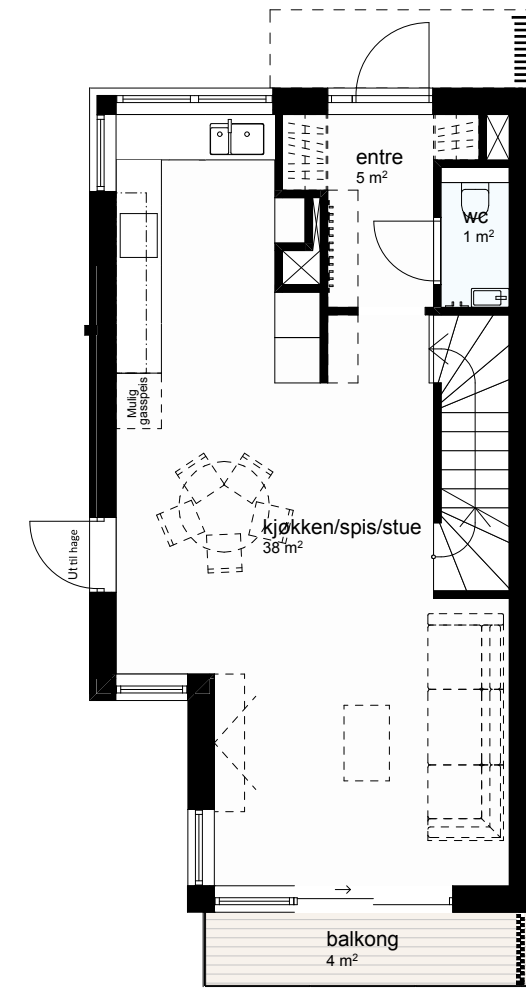
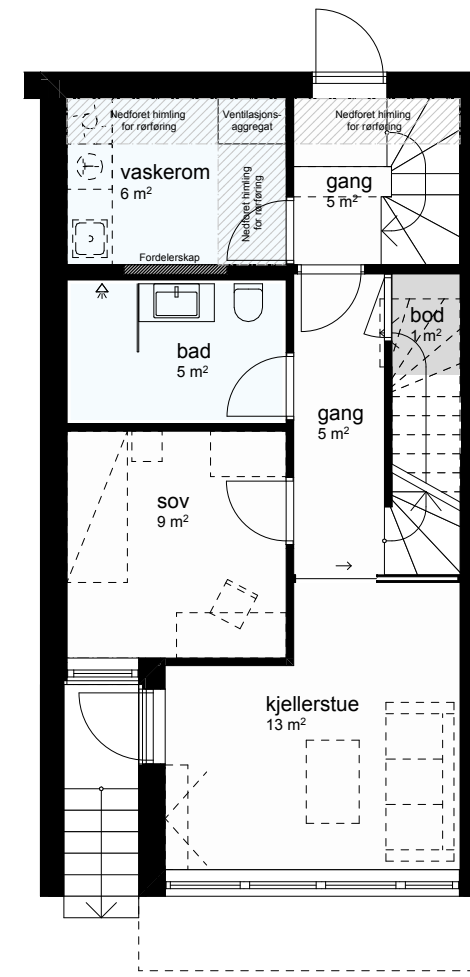


Nº 15E

Tomannsbolig / 6 rom
P-rom 153 m² / 3 plan

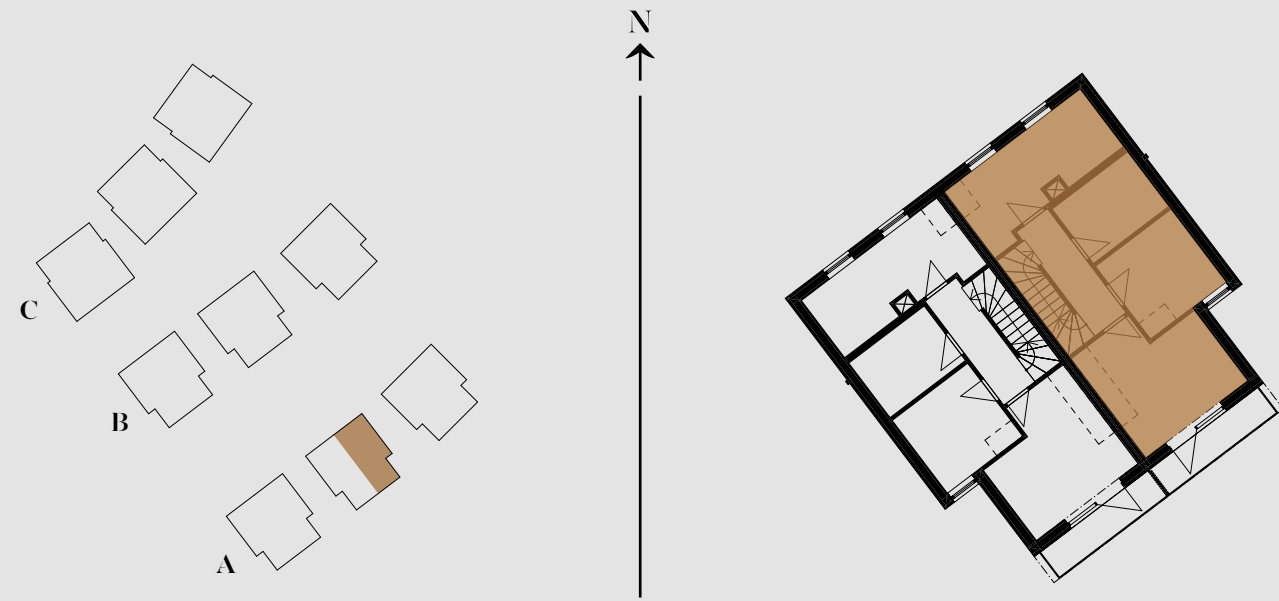


154 m²

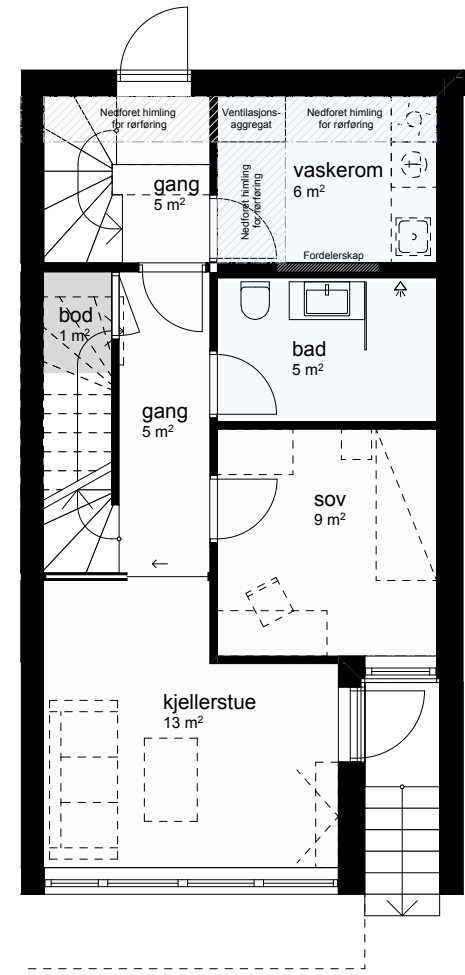


Nº 15F

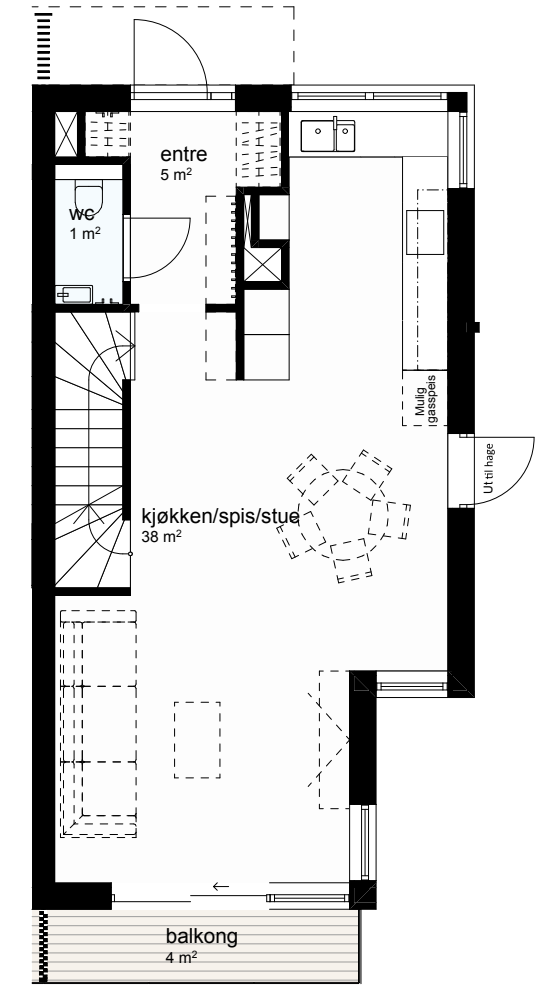
Tomannsbolig / 6 rom
P-rom 153 m² / 3 plan



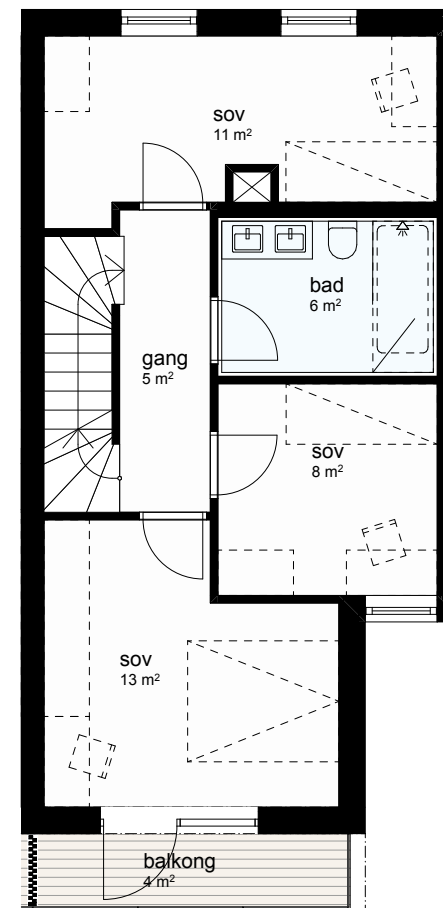
154 m²



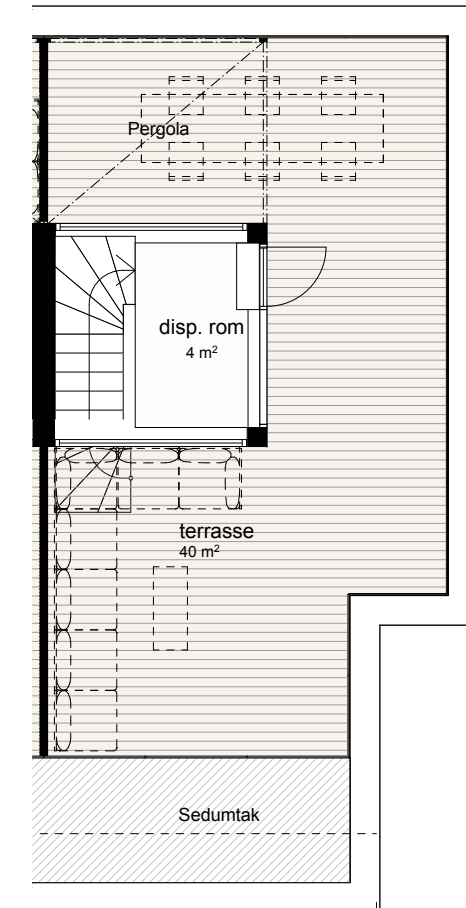
↑ Plan 0



↑ Plan 1



↑ Plan 2

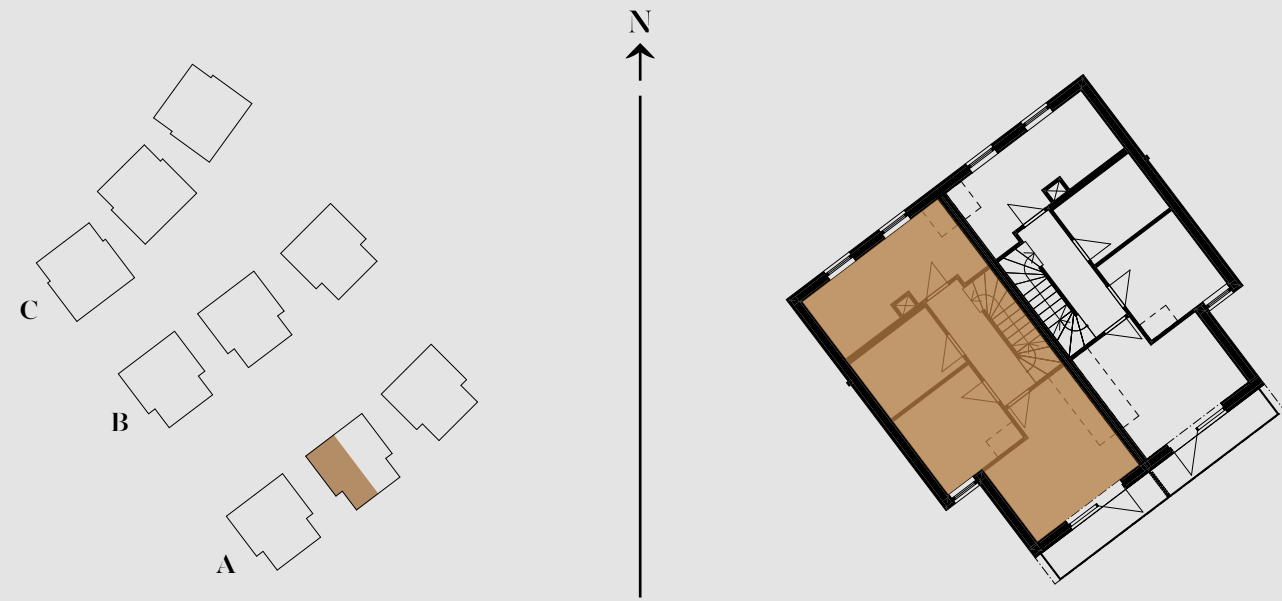


↑ Takterrasse

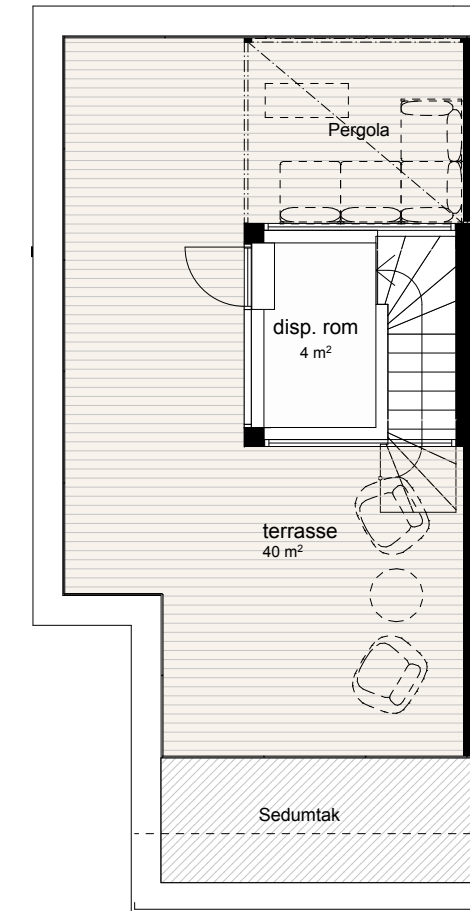
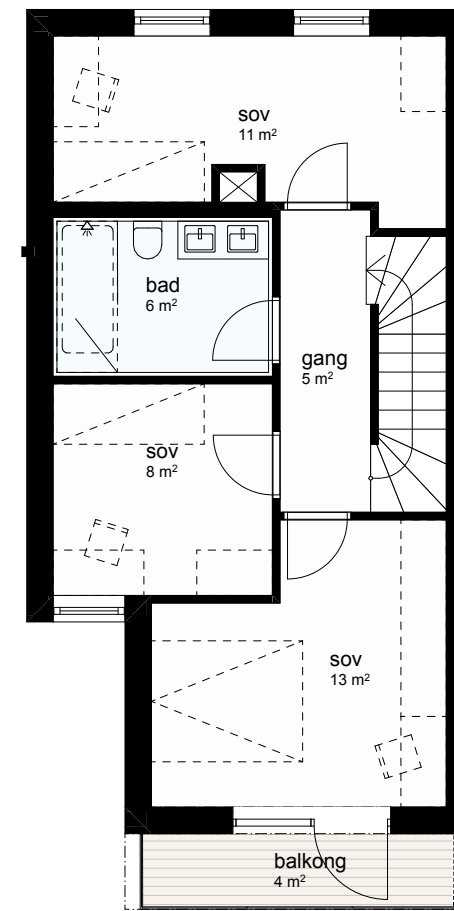
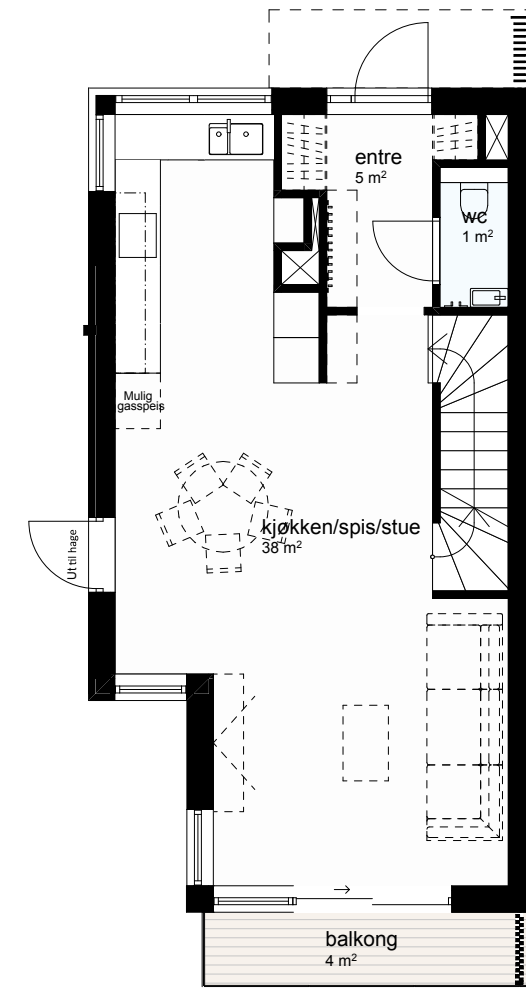
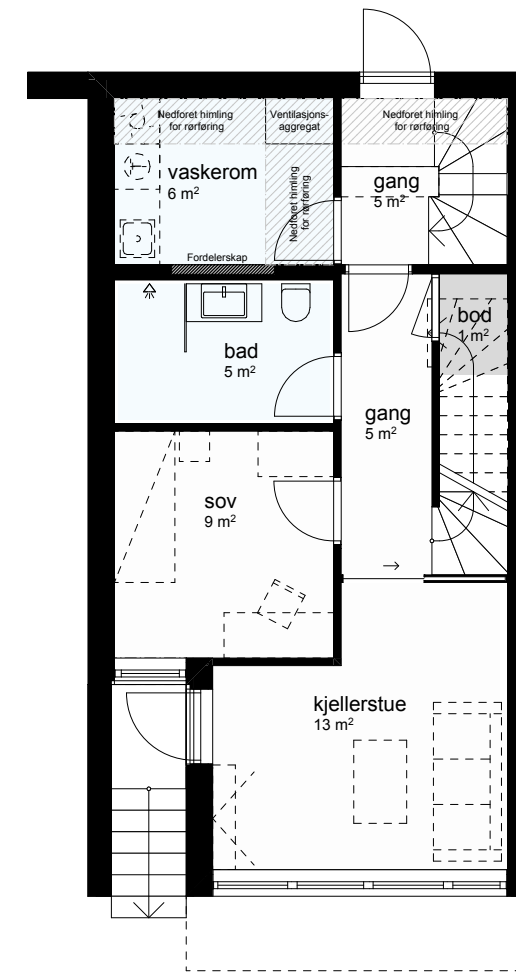


Nº 15G

Tomannsbolig / 6 rom
P-rom 153 m² / 3 plan

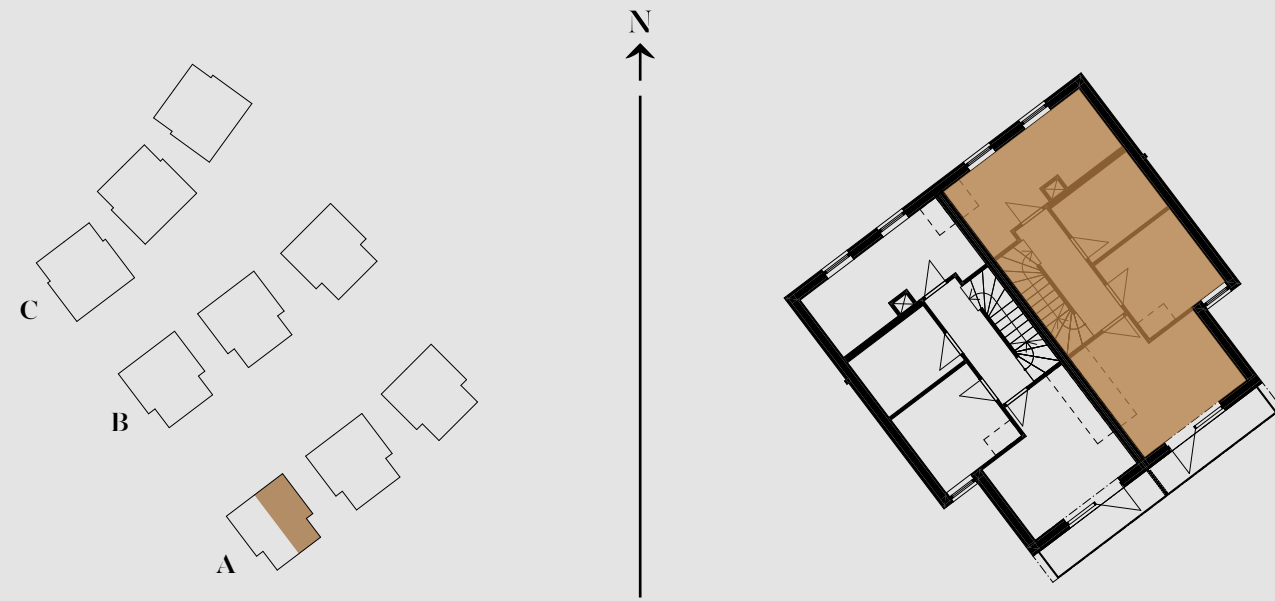


154 m²

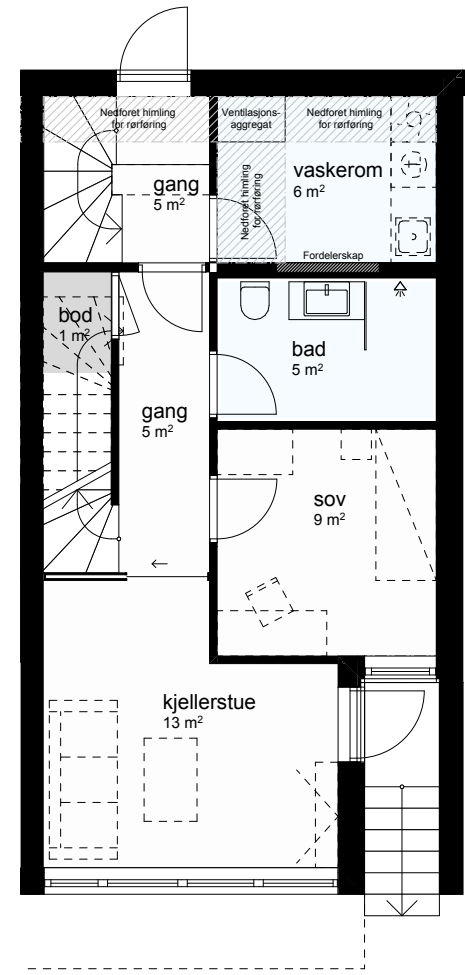


Nº 15H

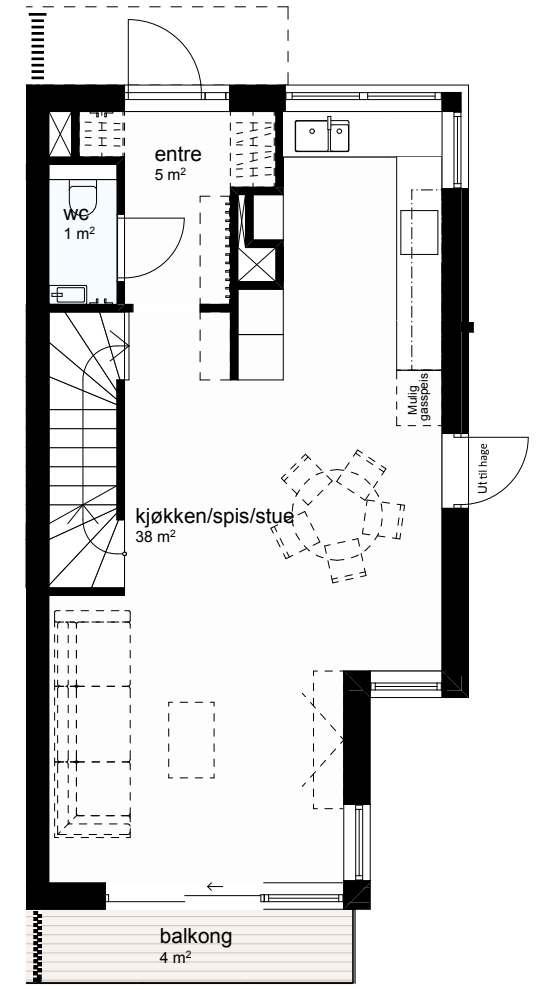
Tomannsbolig / 6 rom
P-rom 153 m² / 3 plan



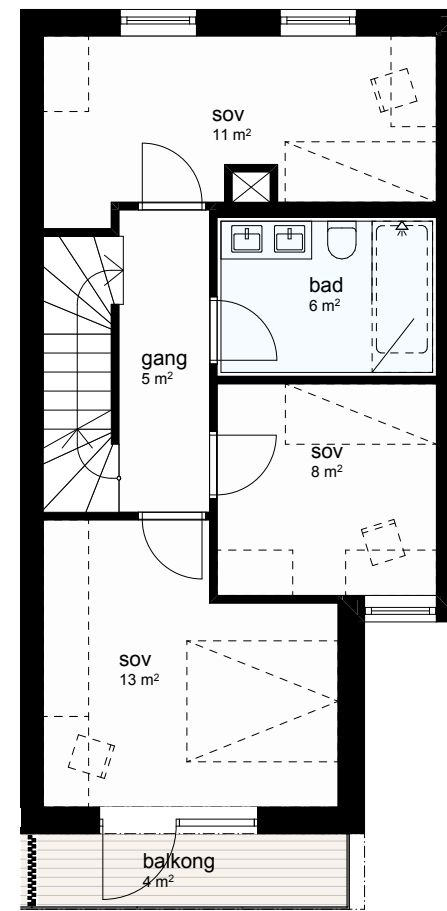
154 m²



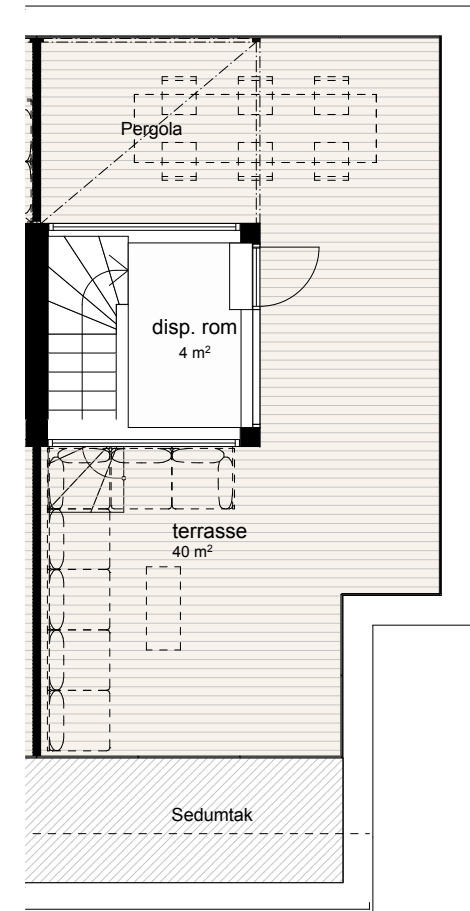
↑ Plan 0



↑ Plan 1



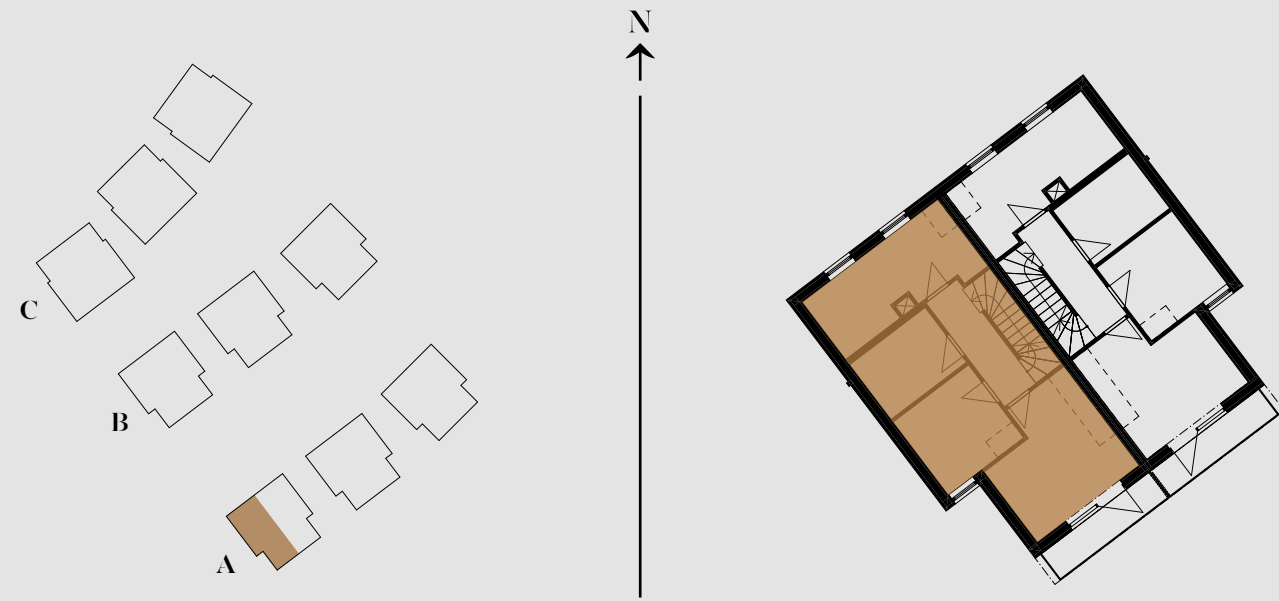
↑ Plan 2



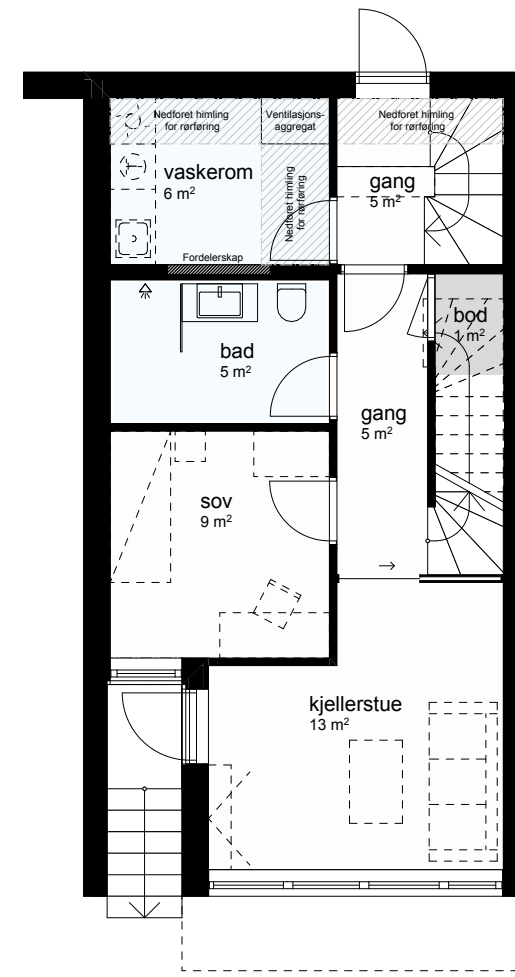
↑ Takterrasse

Nº 15J

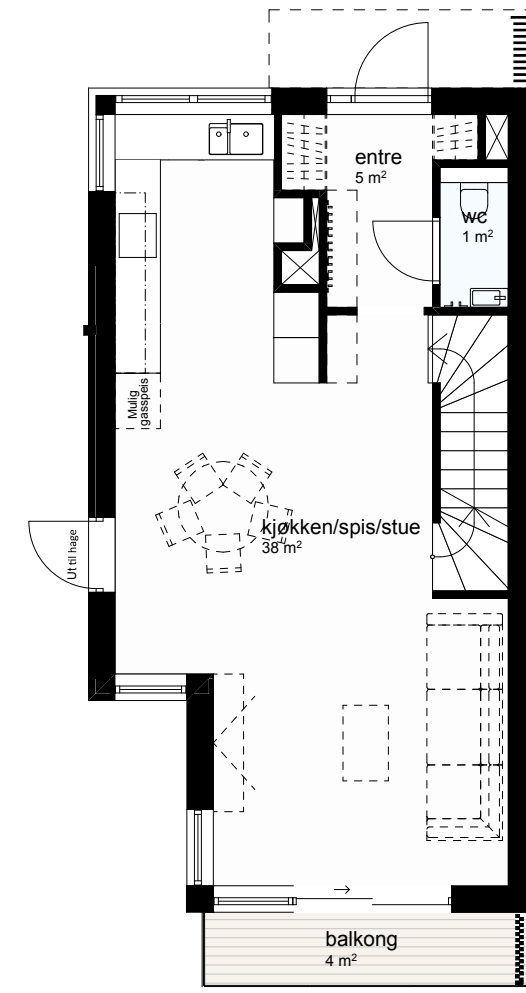
Tomannsbolig / 6 rom
P-rom 153 m² / 3 plan



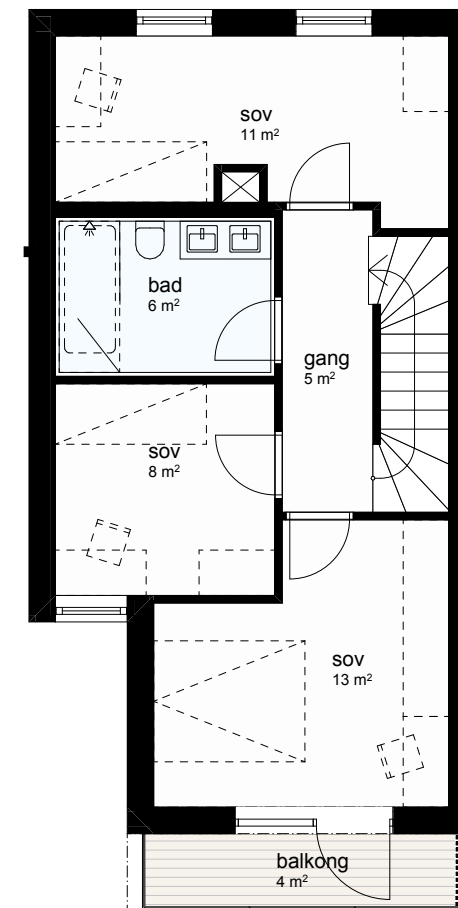
154 m²



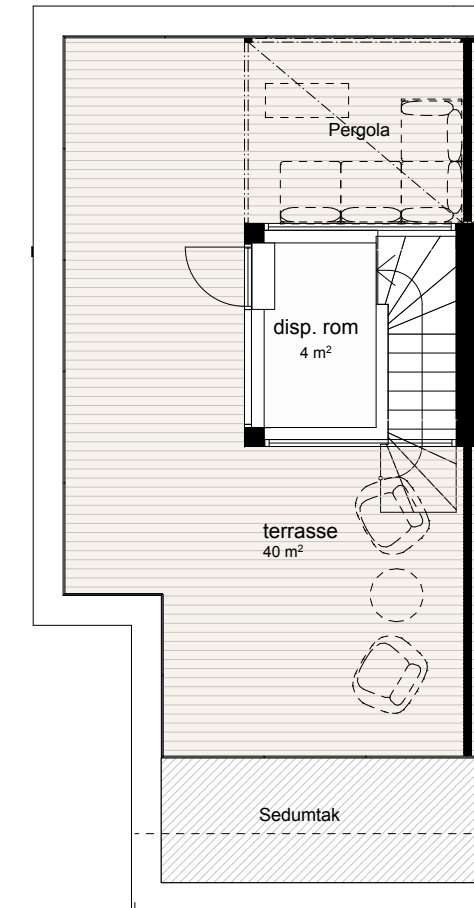
↑ Plan 0



↑ Plan 1



↑ Plan 2

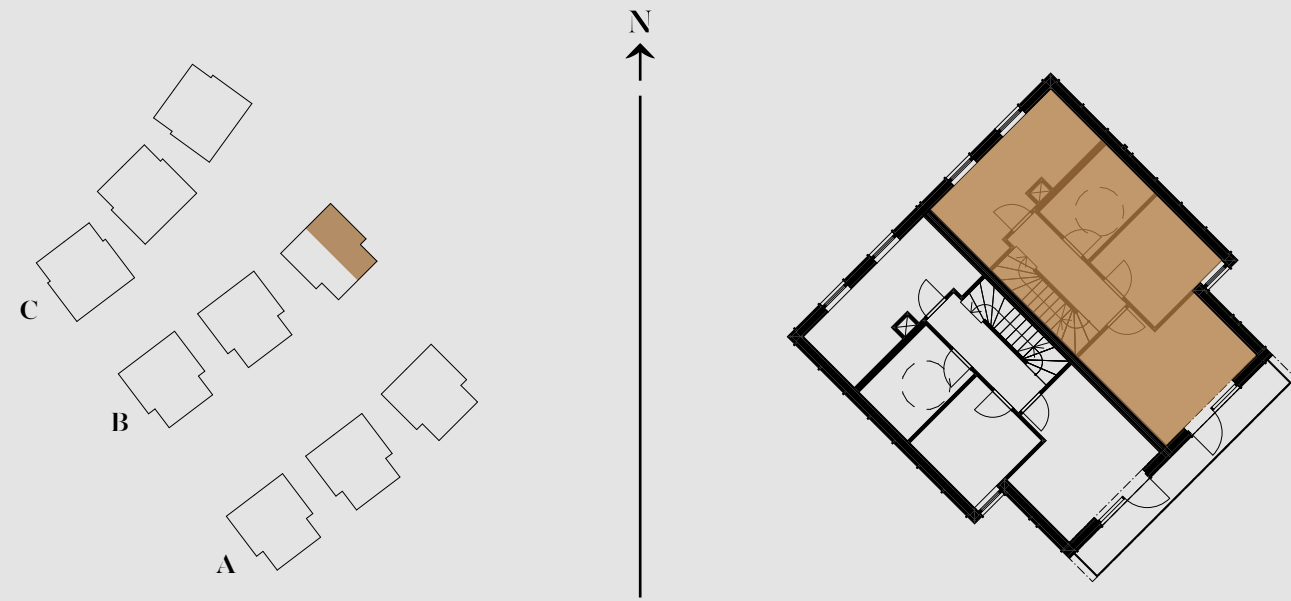


↑ Takterrasse

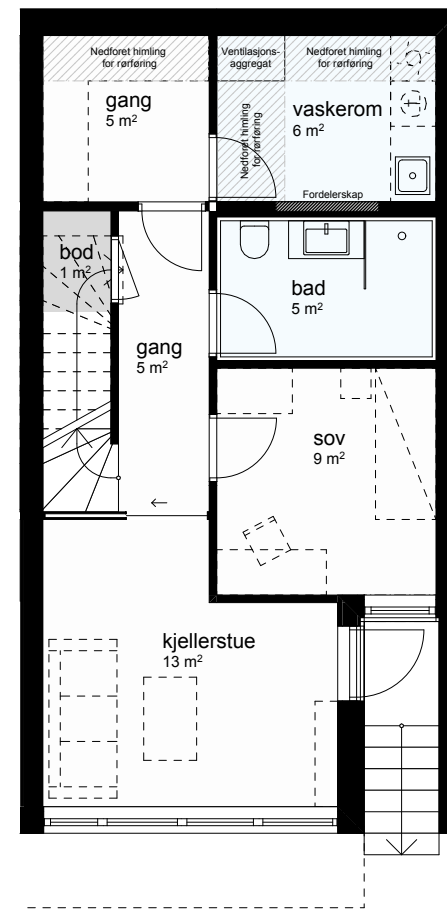


Nº 15K

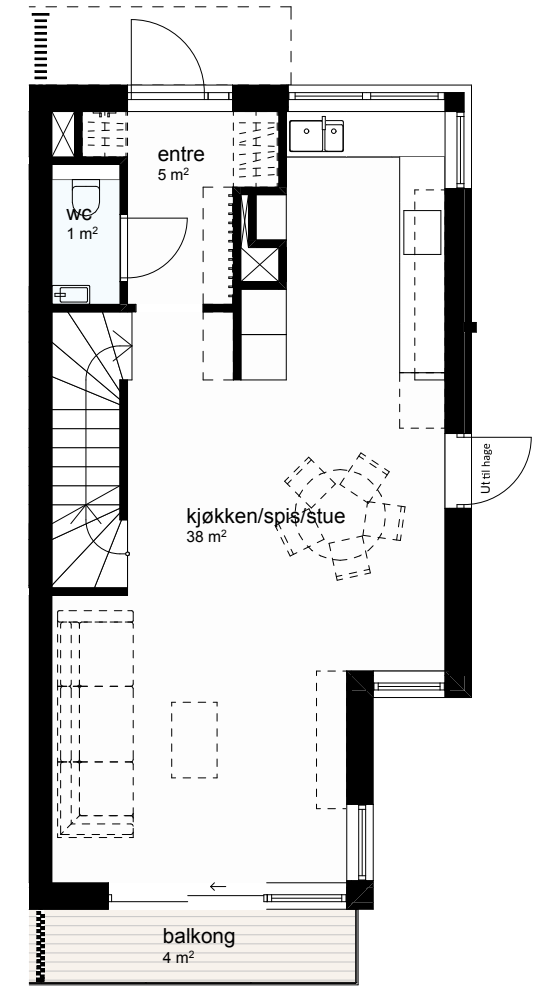
Tomannsbolig / 6 rom
P-rom 153 m² / 3 plan



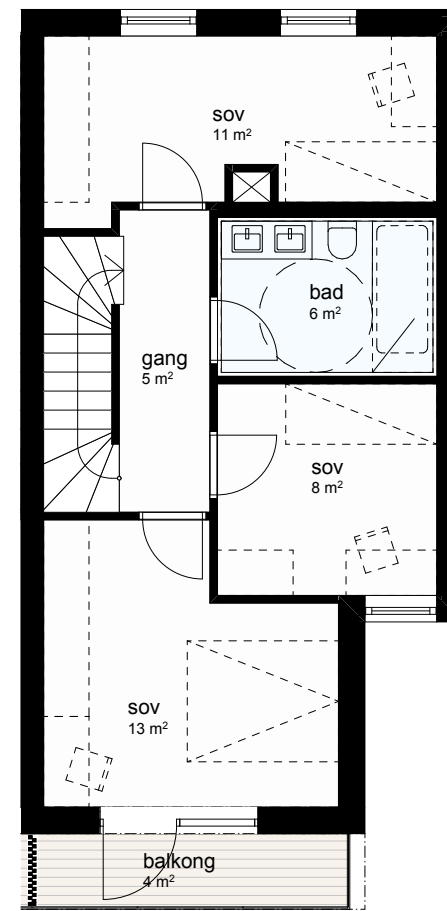
154 m²



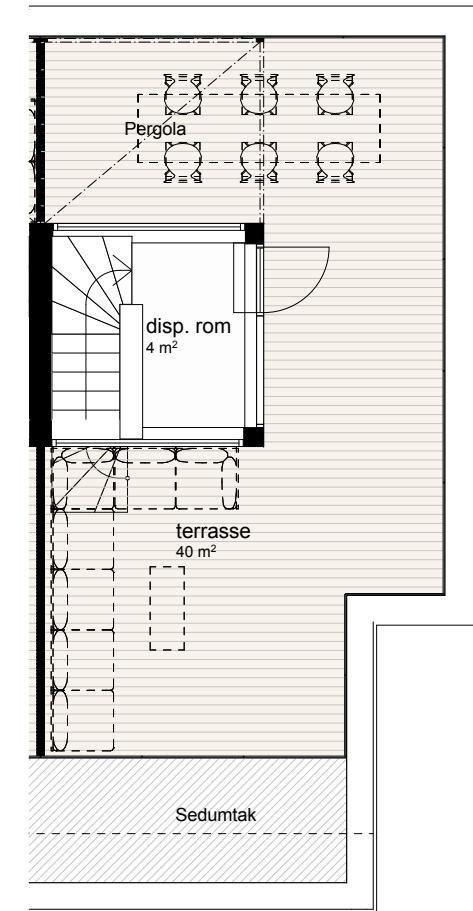
↑ Plan 0



↑ Plan 1



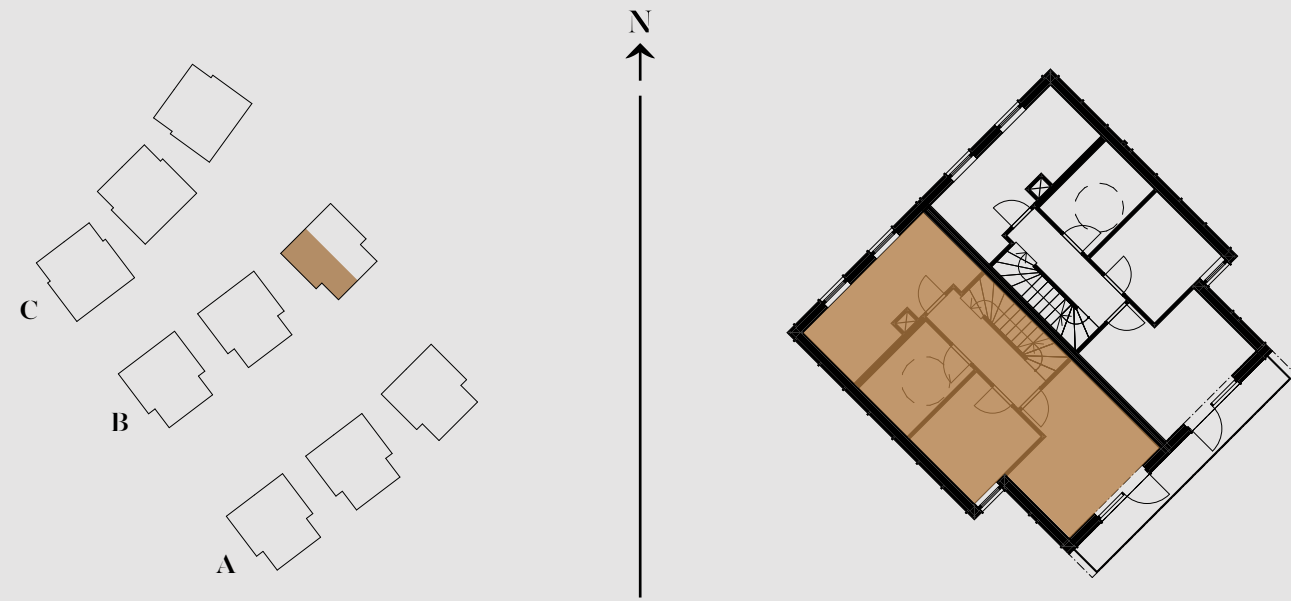
↑ Plan 2



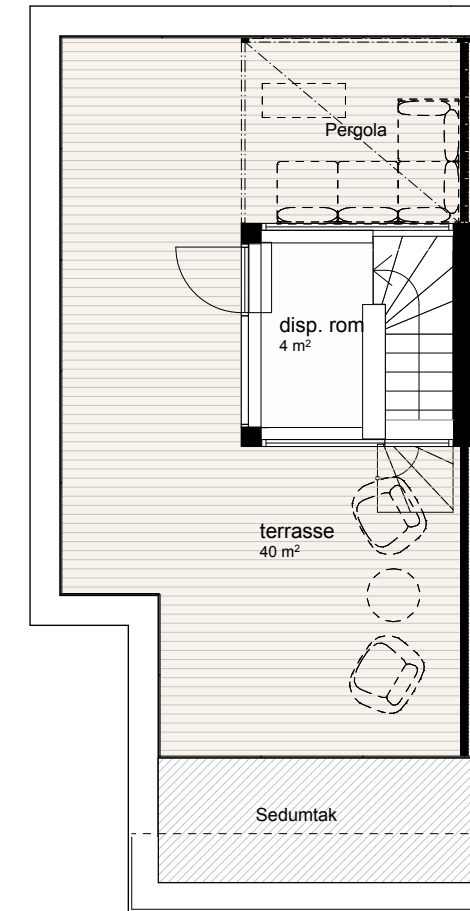
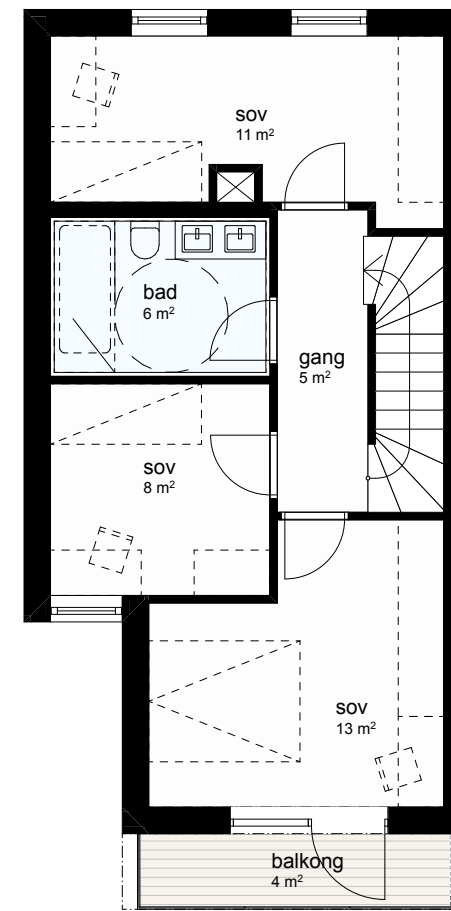
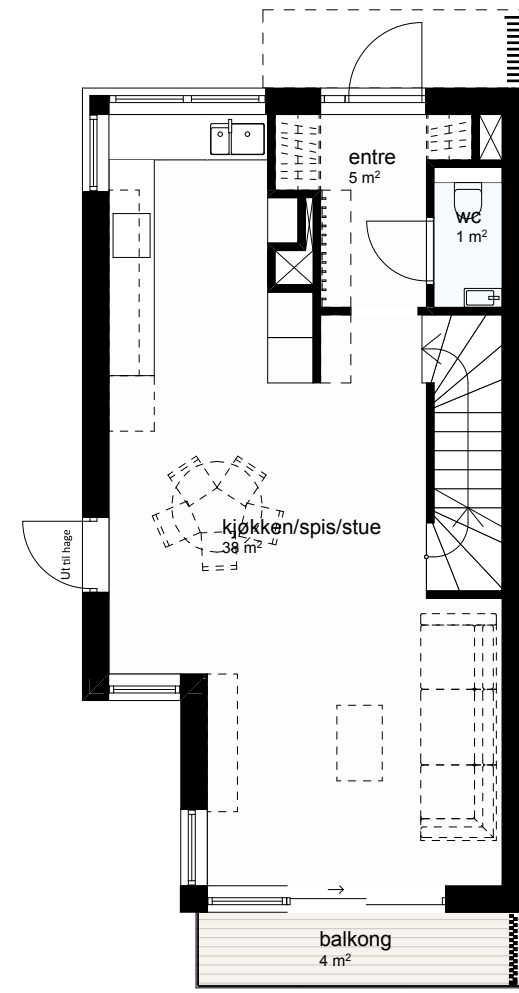
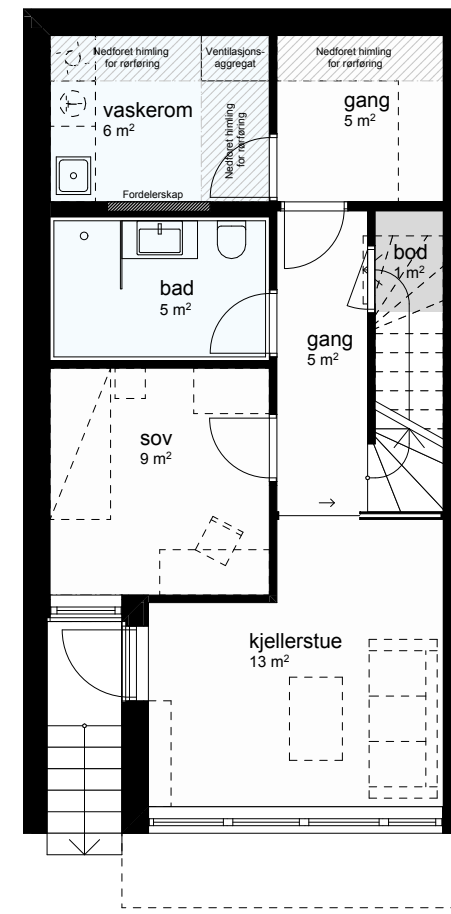
↑ Takterrasse

Nº 15L

Tomannsbolig / 6 rom
P-rom 153 m² / 3 plan

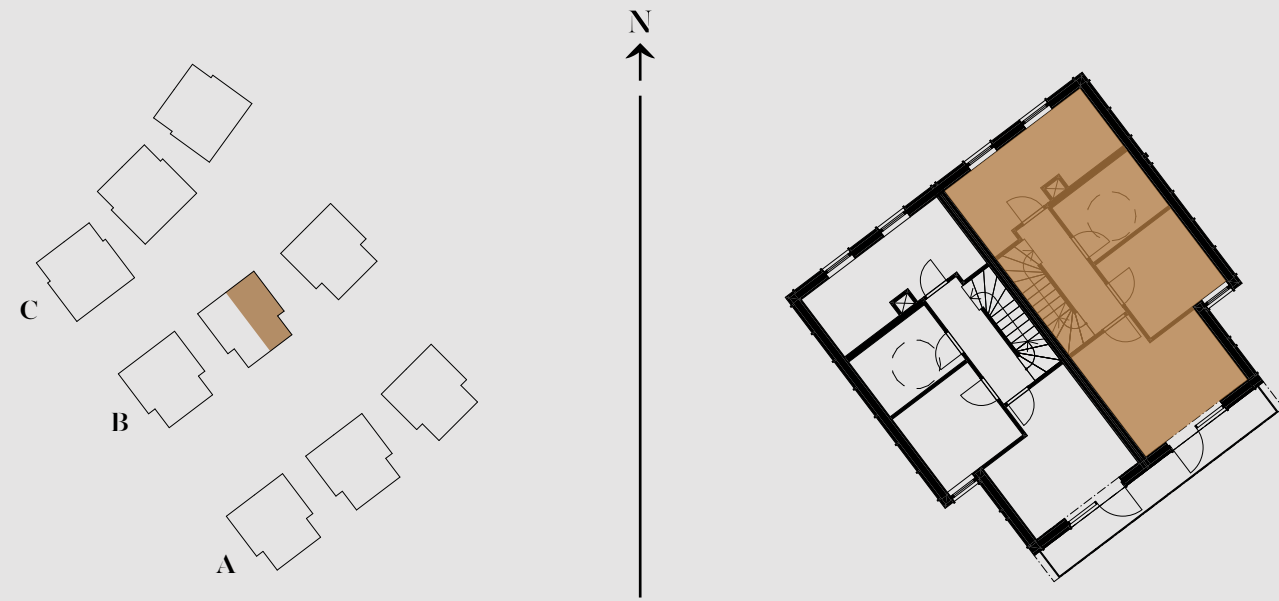


154 m²

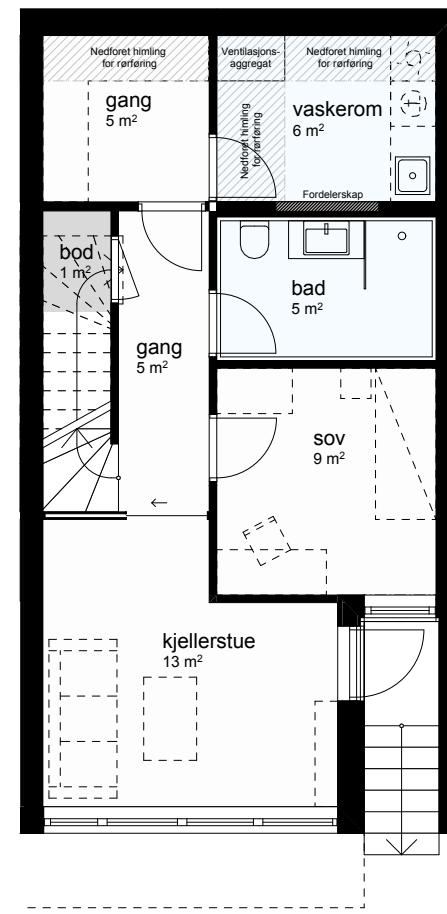


Nº 15M

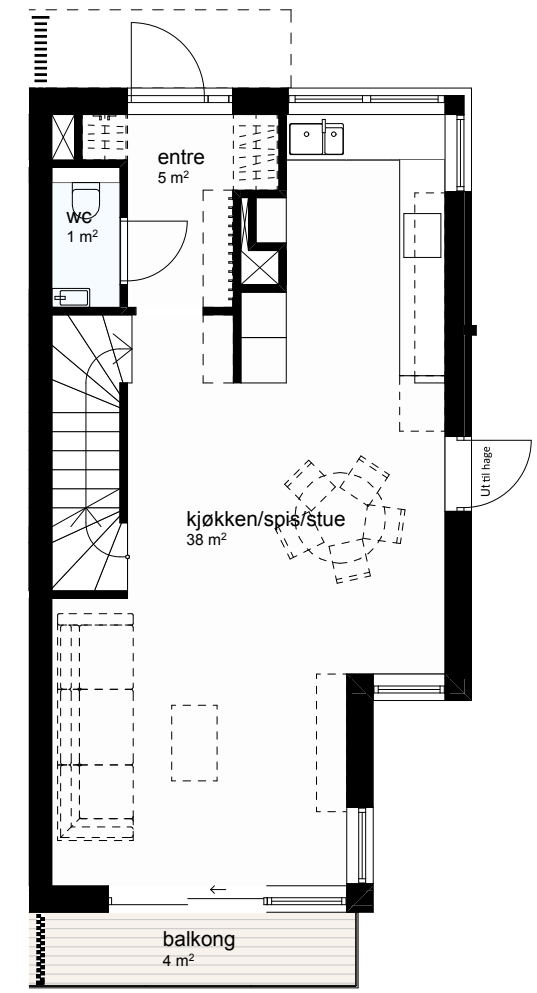
Tomannsbolig / 6 rom
P-rom 153 m² / 3 plan



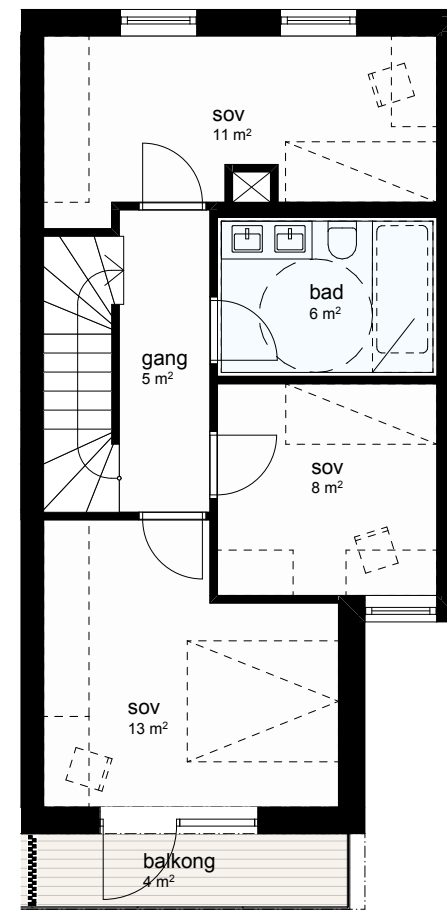
154 m²



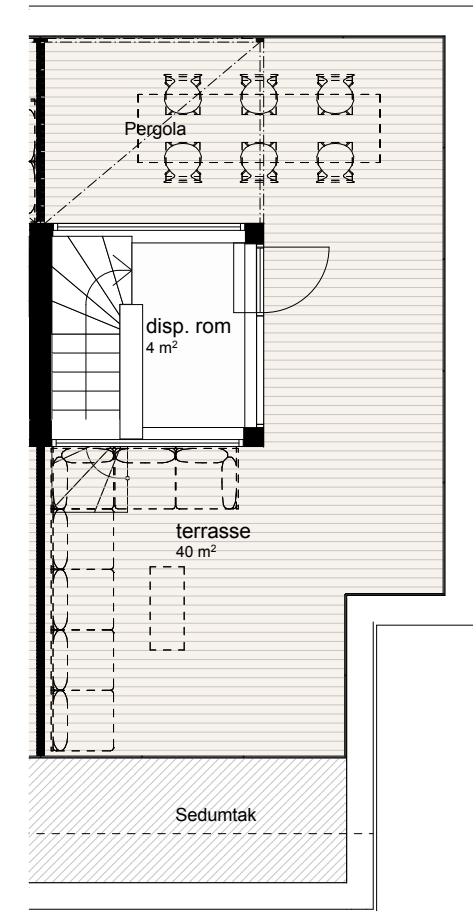
↑ Plan 0



↑ Plan 1



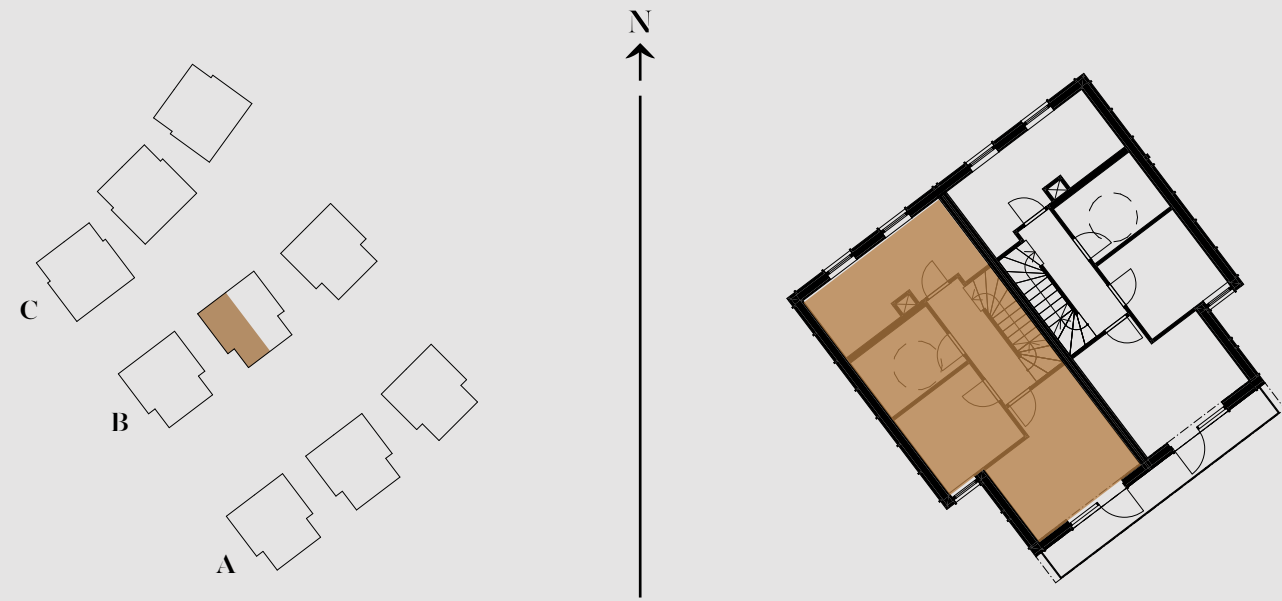
↑ Plan 2



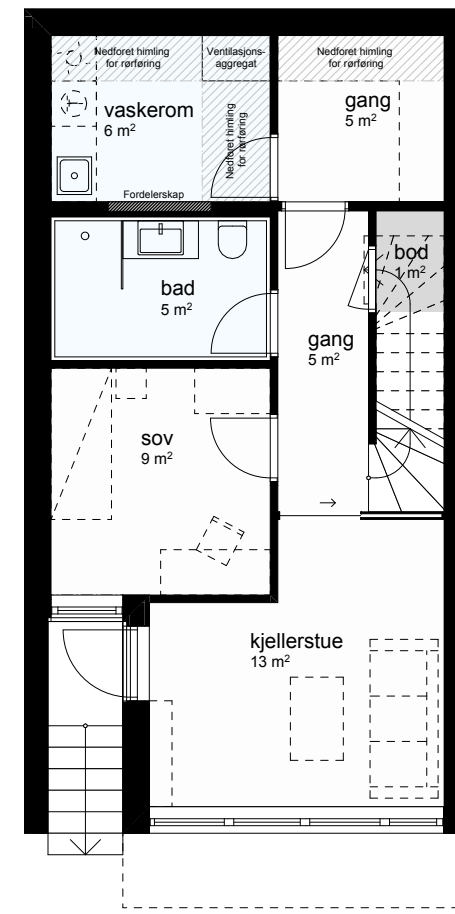
↑ Takterrasse

Nº 15N

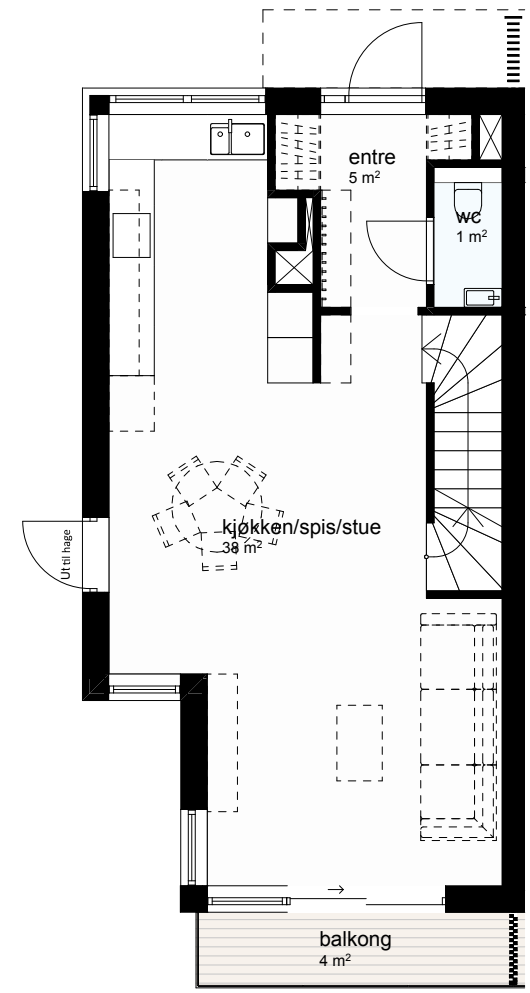
Tomannsbolig / 6 rom
P-rom 153 m² / 3 plan



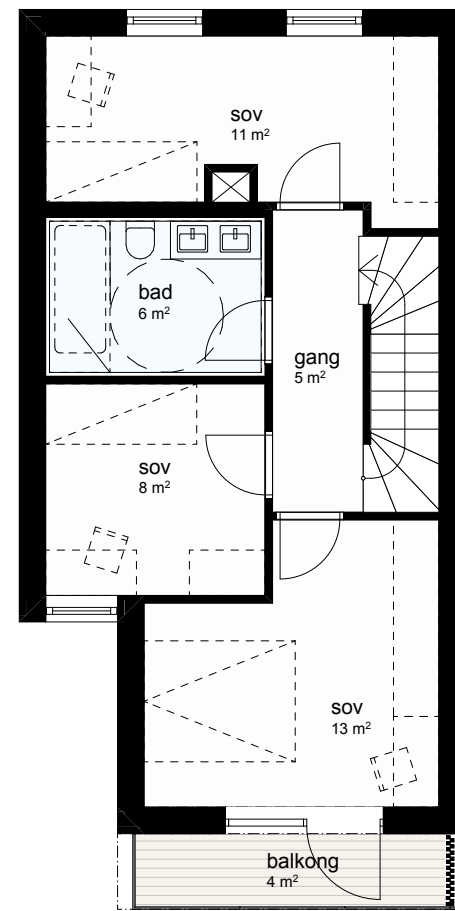
154 m²



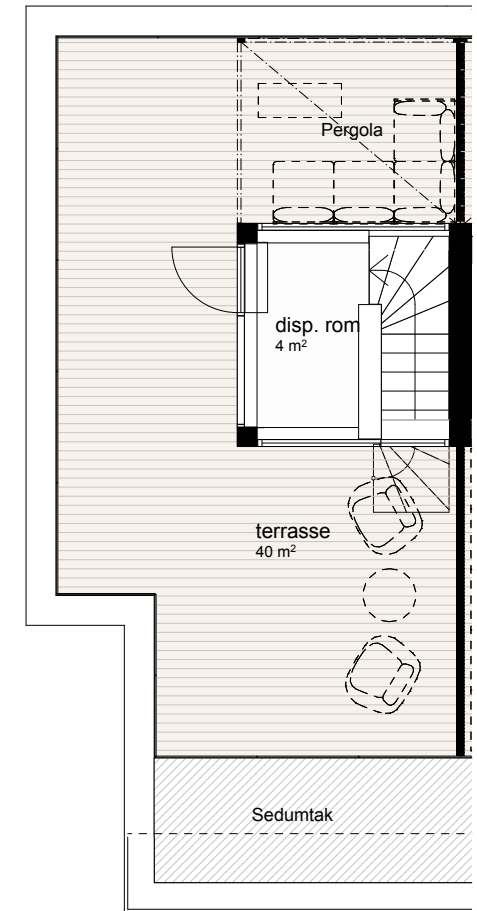
↑ Plan 0



↑ Plan 1



↑ Plan 2

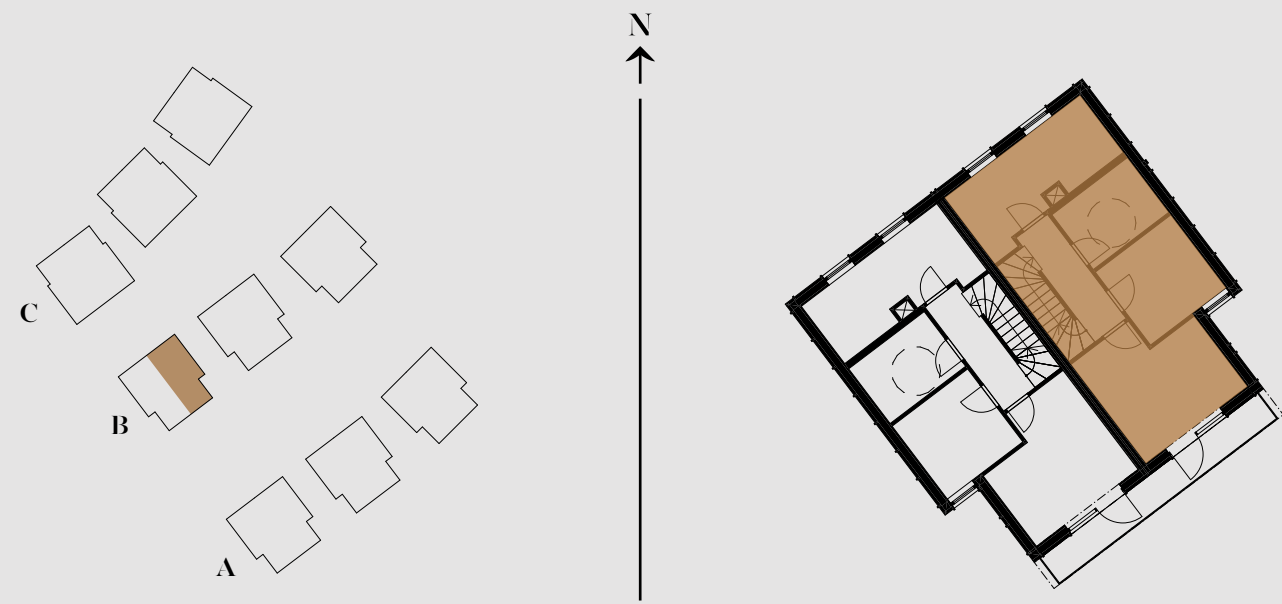


↑ Takterrasse

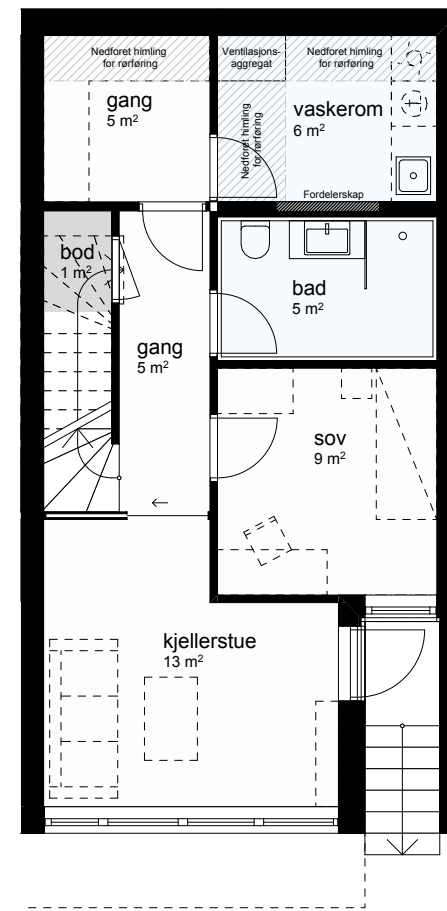


Nº 15P

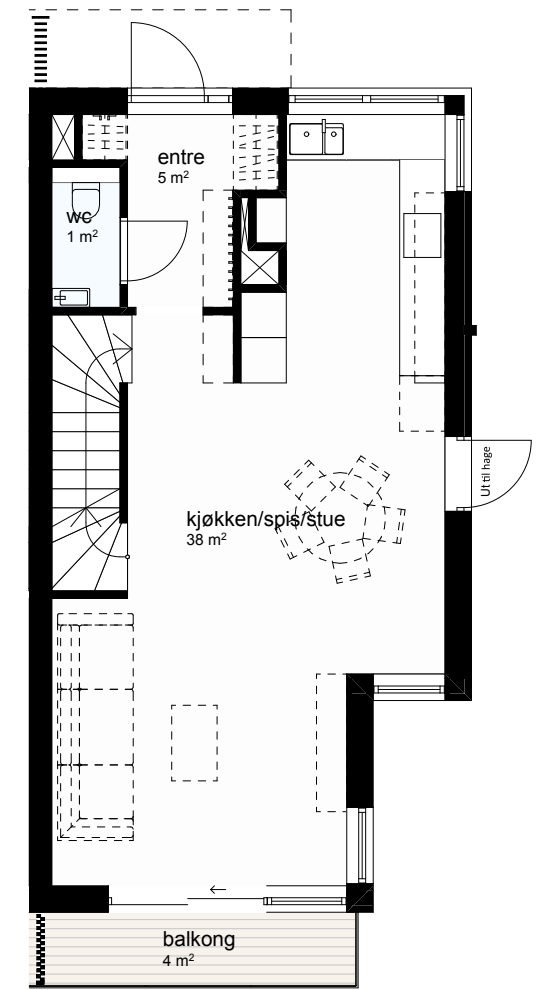
Tomannsbolig / 6 rom
P-rom 153 m² / 3 plan



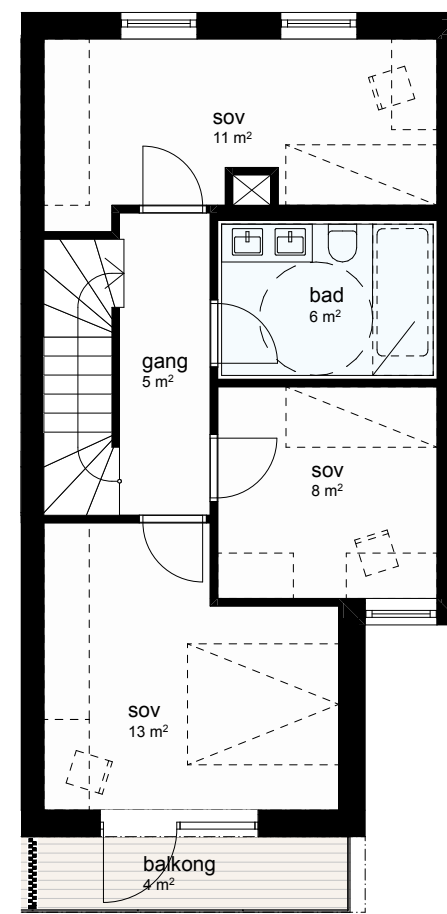
154 m²



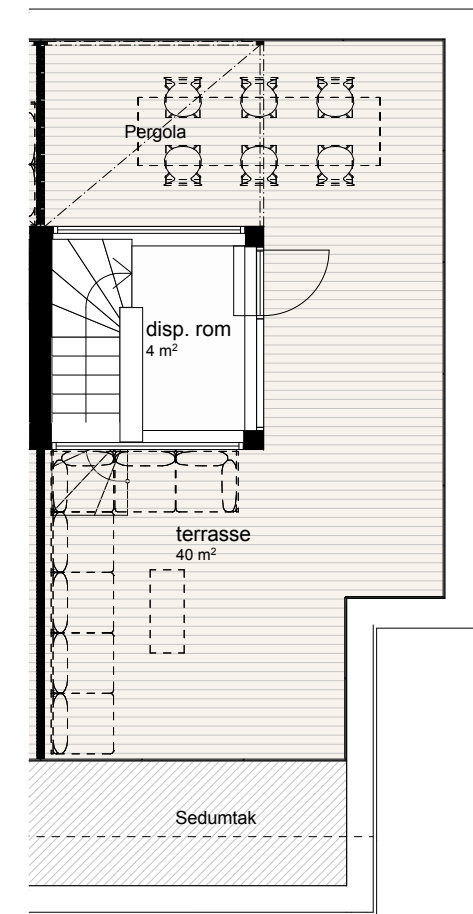
↑ Plan 0



↑ Plan 1



↑ Plan 2

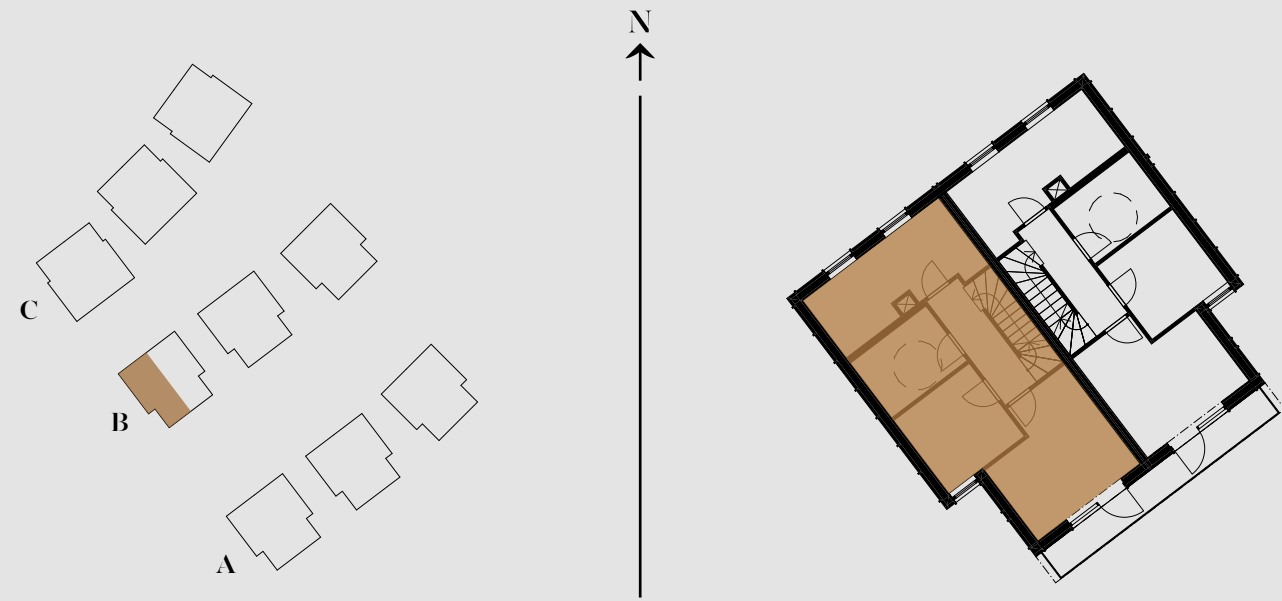


↑ Takterrasse

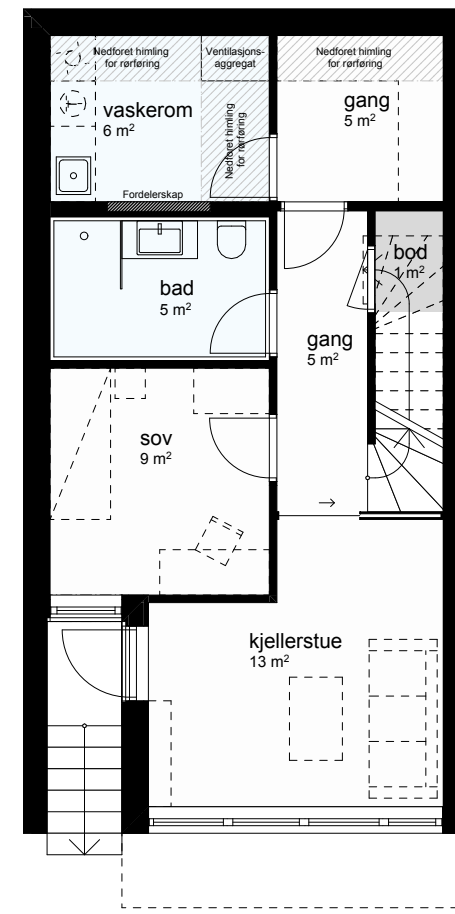


Nº 15R

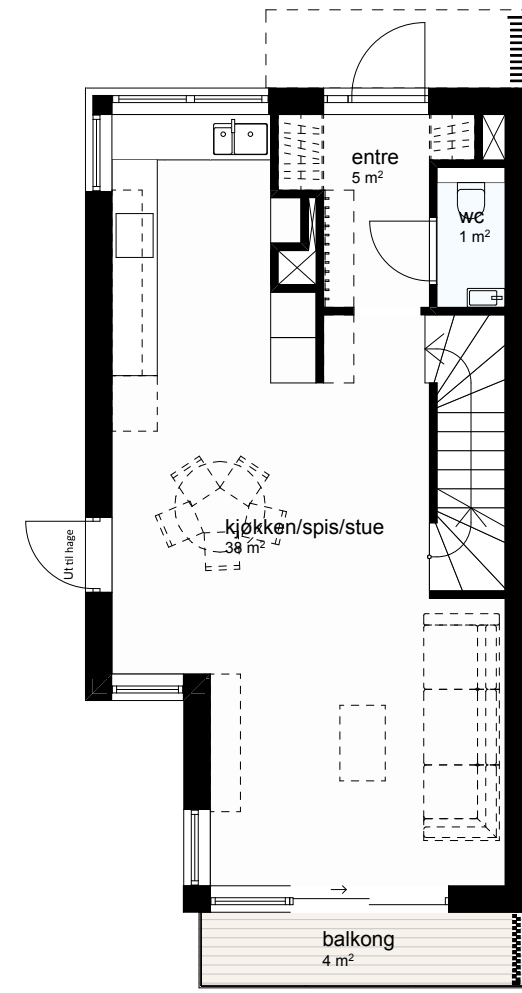
Tomannsbolig / 6 rom
P-rom 153 m² / 3 plan



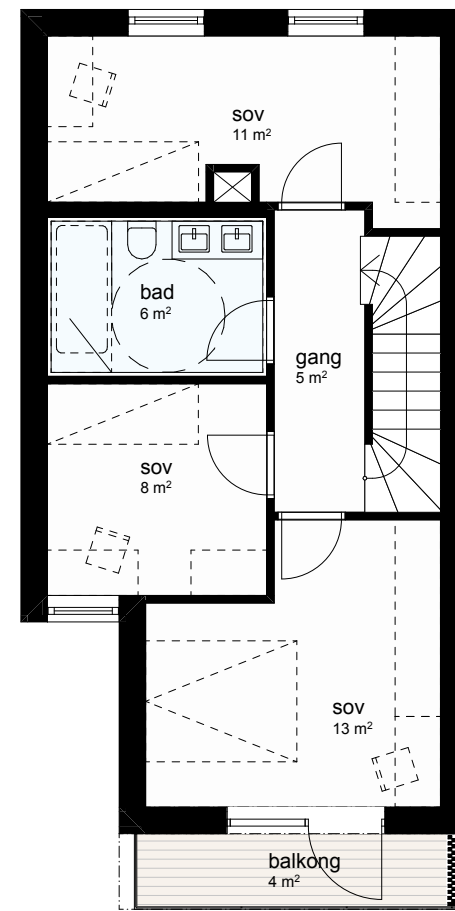
154 m²



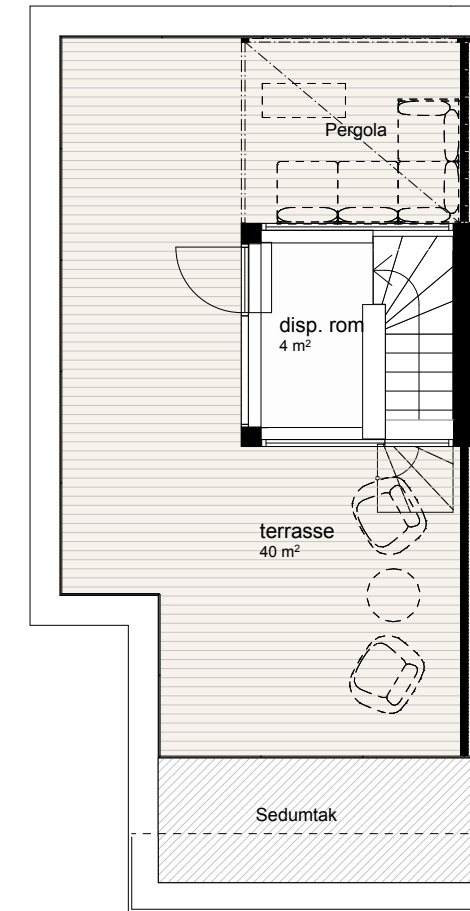
↑ Plan 0



↑ Plan 1



↑ Plan 2

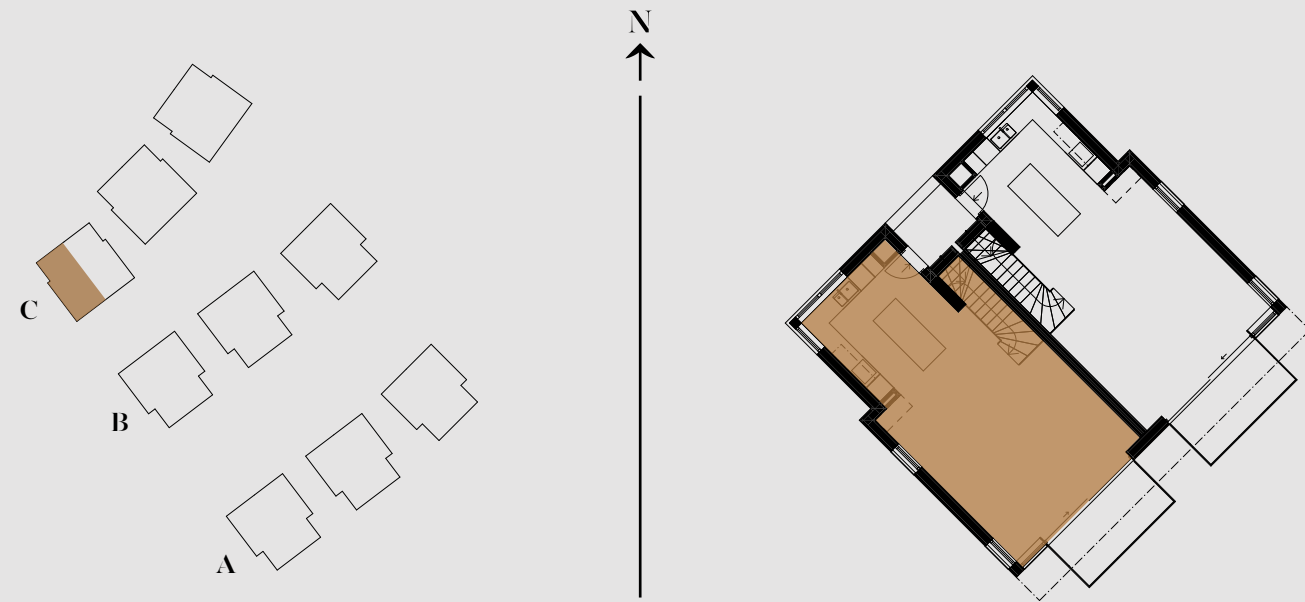


↑ Takterrasse

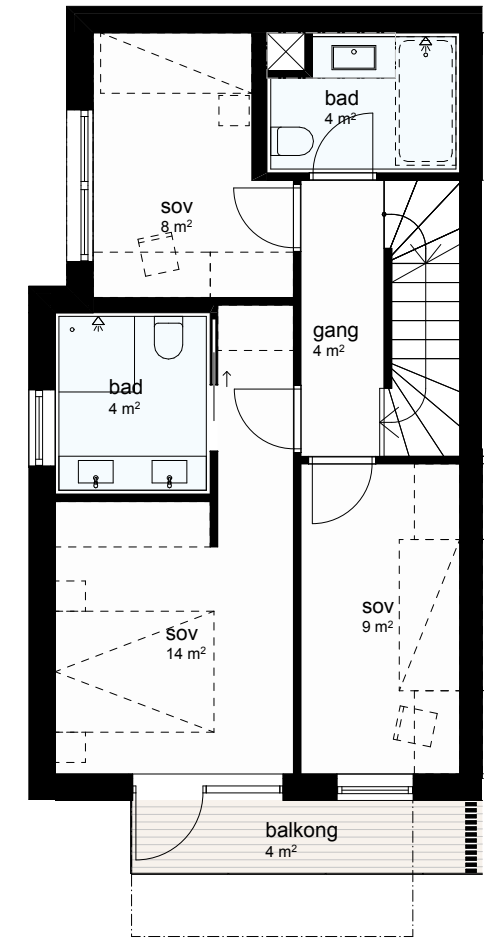
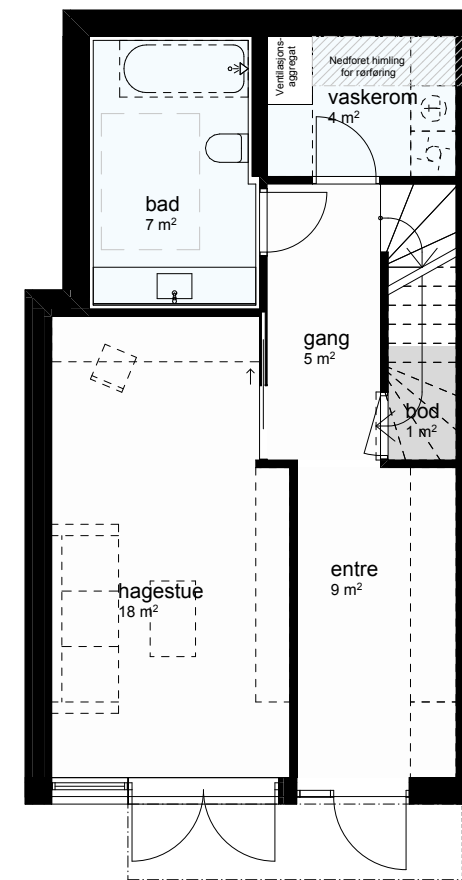


Nº 15S

Tomannsbolig / 5 rom
P-rom 145 m² / 3 plan

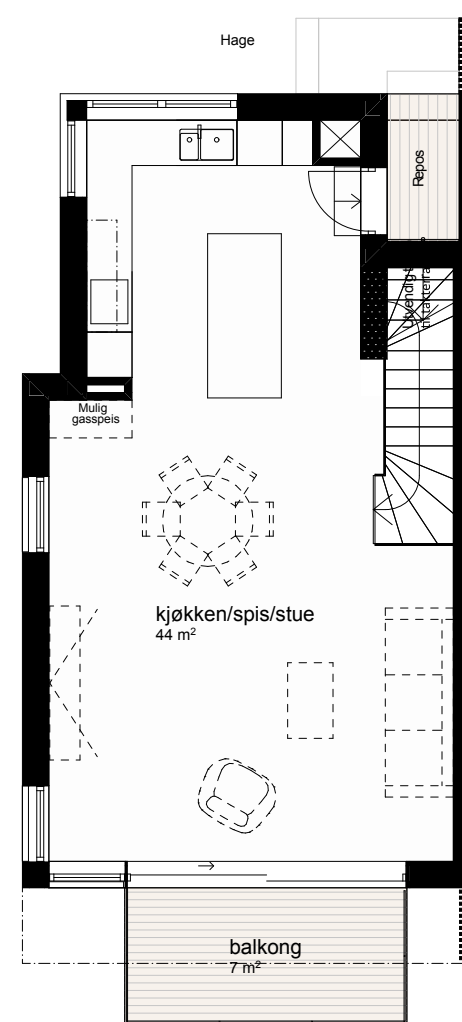


147 m²

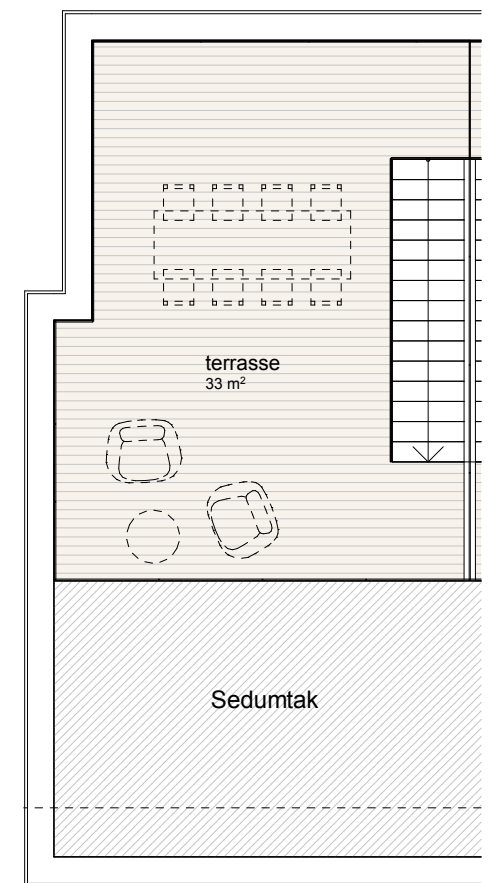


↑ Plan 0

↑ Plan 1



↑ Plan 2

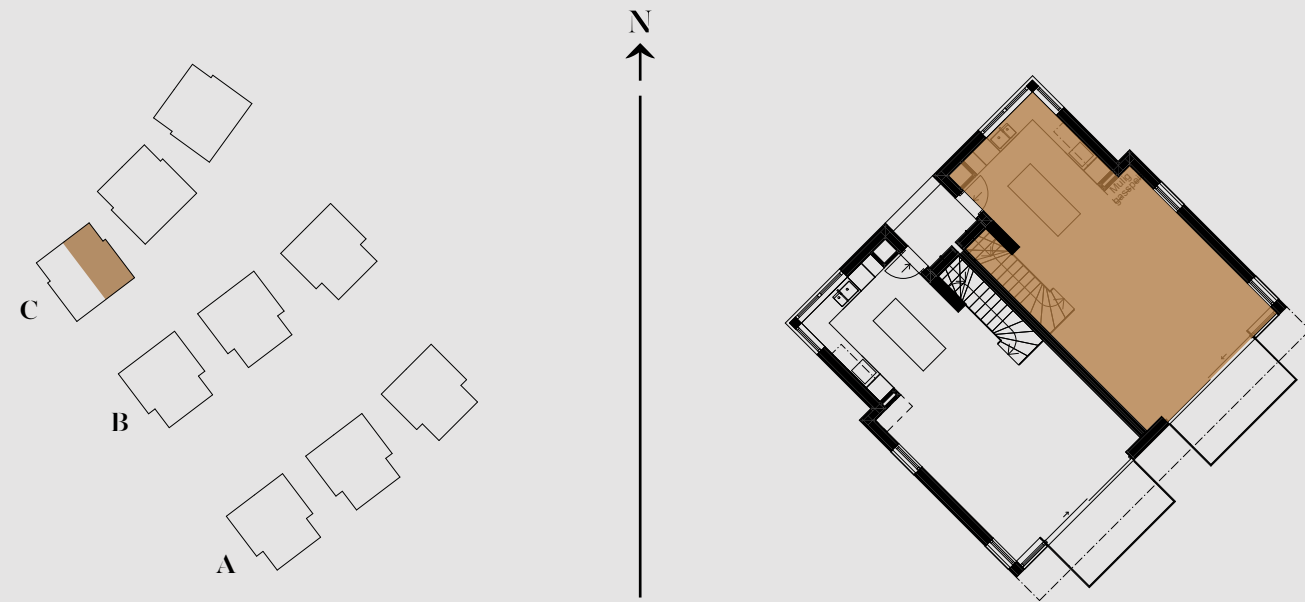


↑ Takterrasse



Nº 15T

Tomannsbolig / 5 rom
P-rom 145 m² / 3 plan

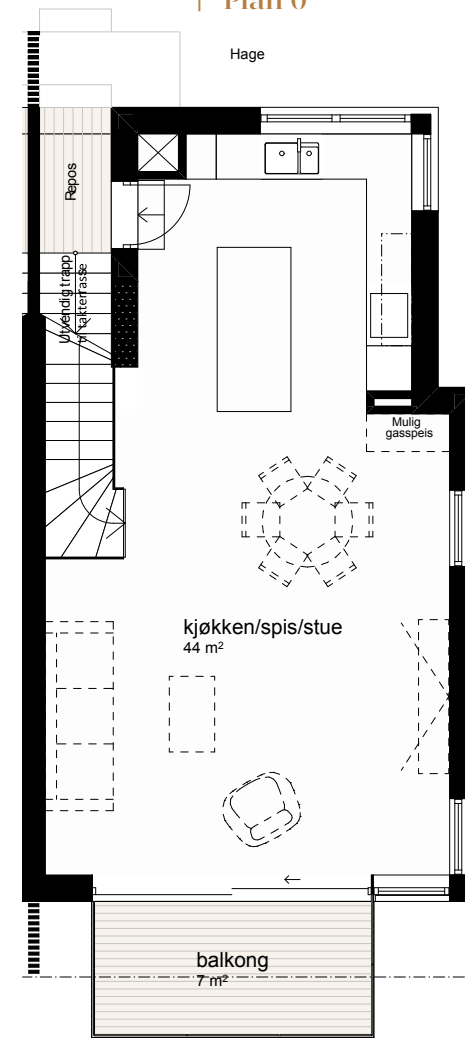


147 m²

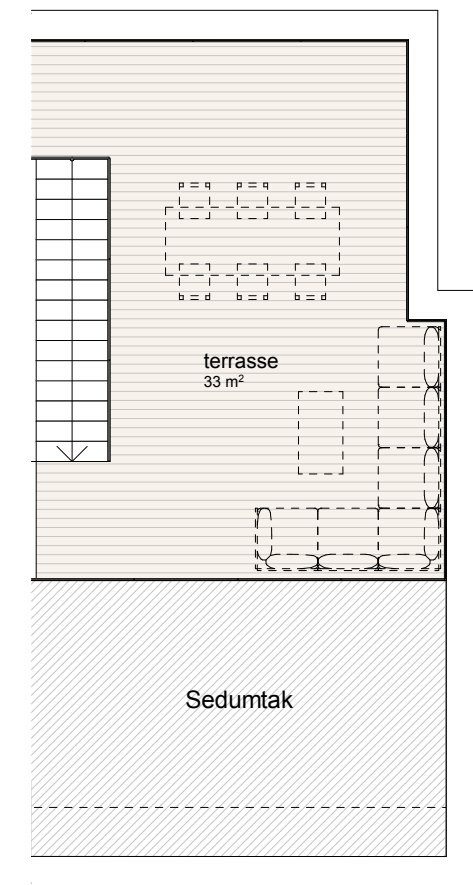


↑ Plan 0

↑ Plan 1



↑ Plan 2

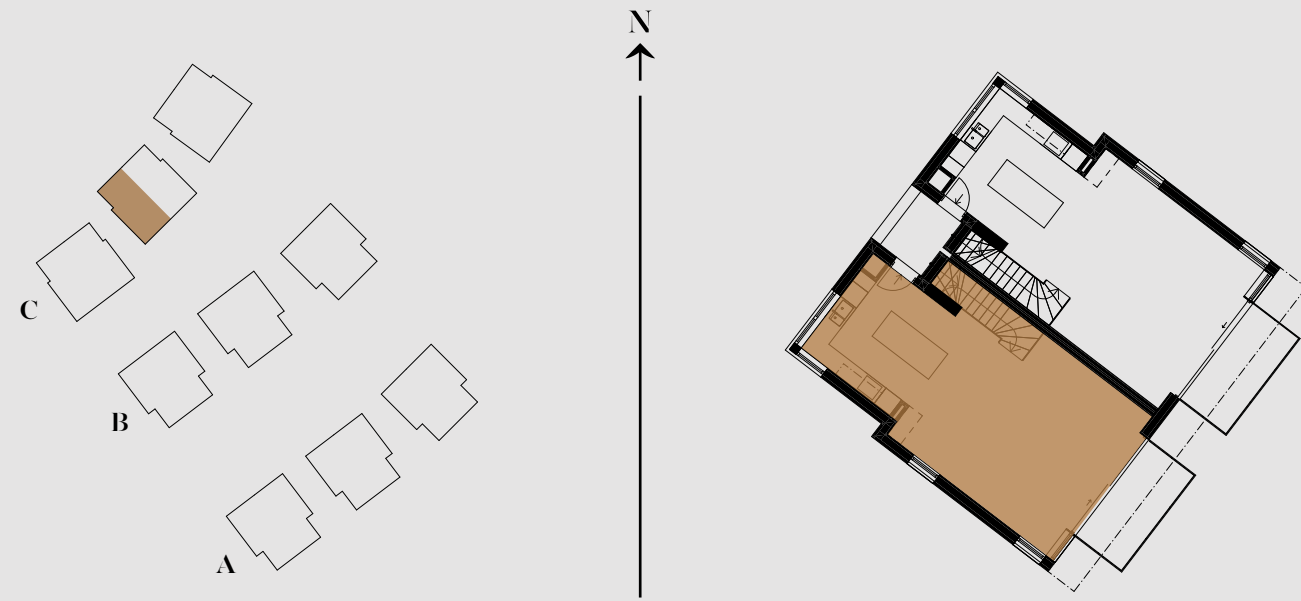


↑ Takterrasse

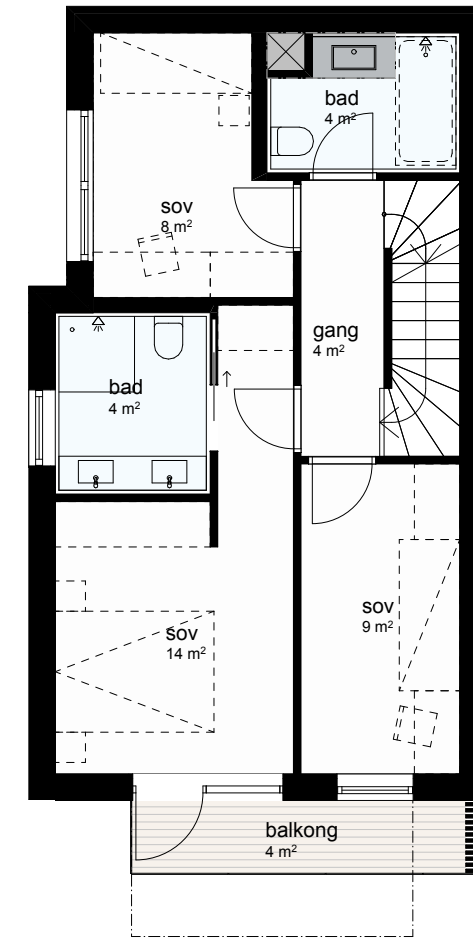
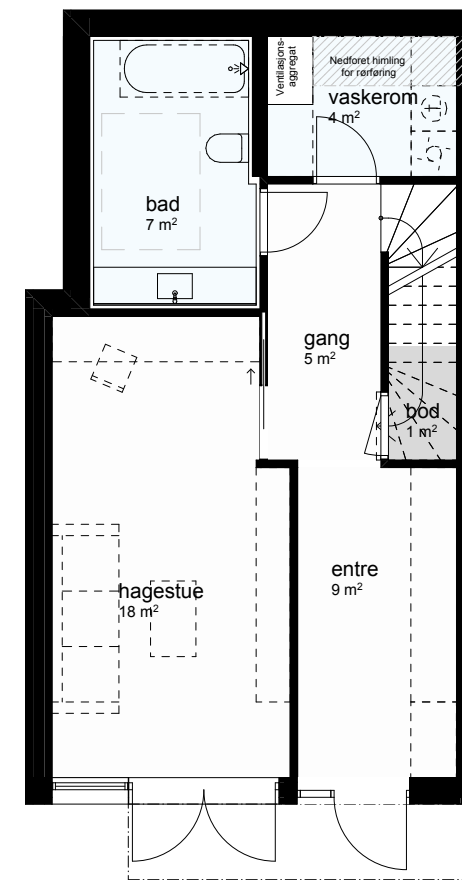


Nº 15U

Tomannsbolig / 5 rom
P-rom 145 m² / 3 plan

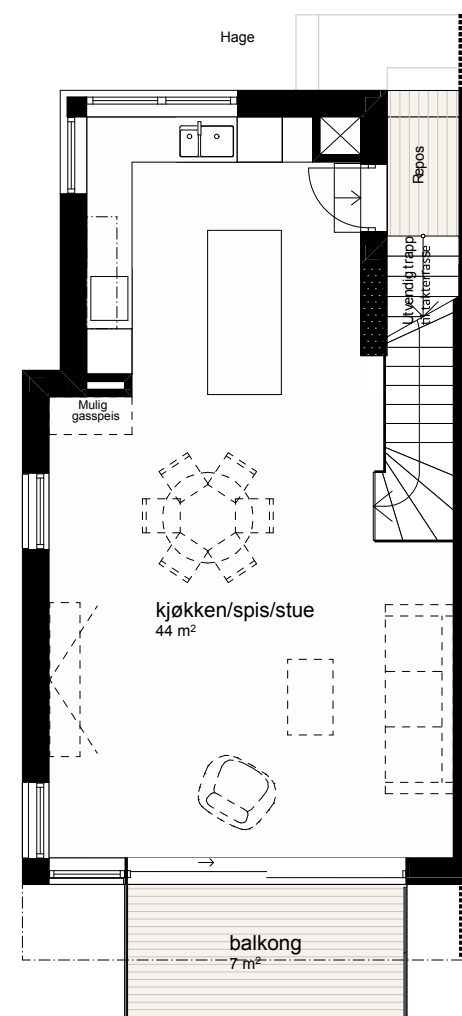


147 m²

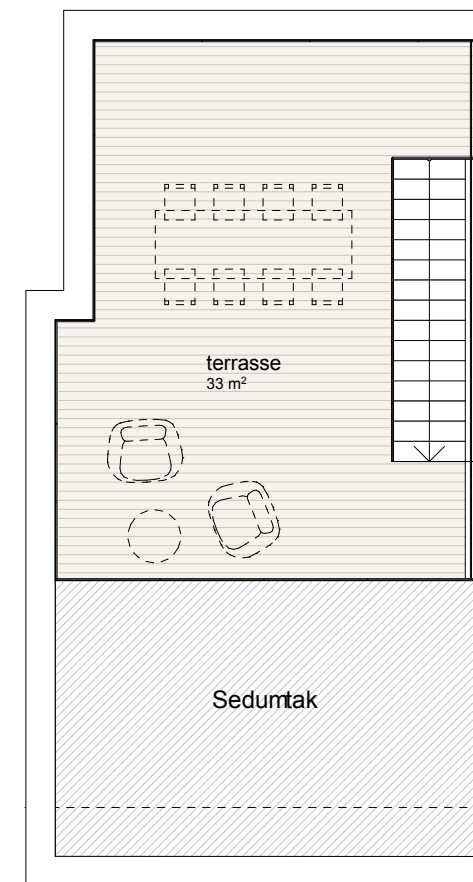


↑ Plan 0

↑ Plan 1



↑ Plan 2

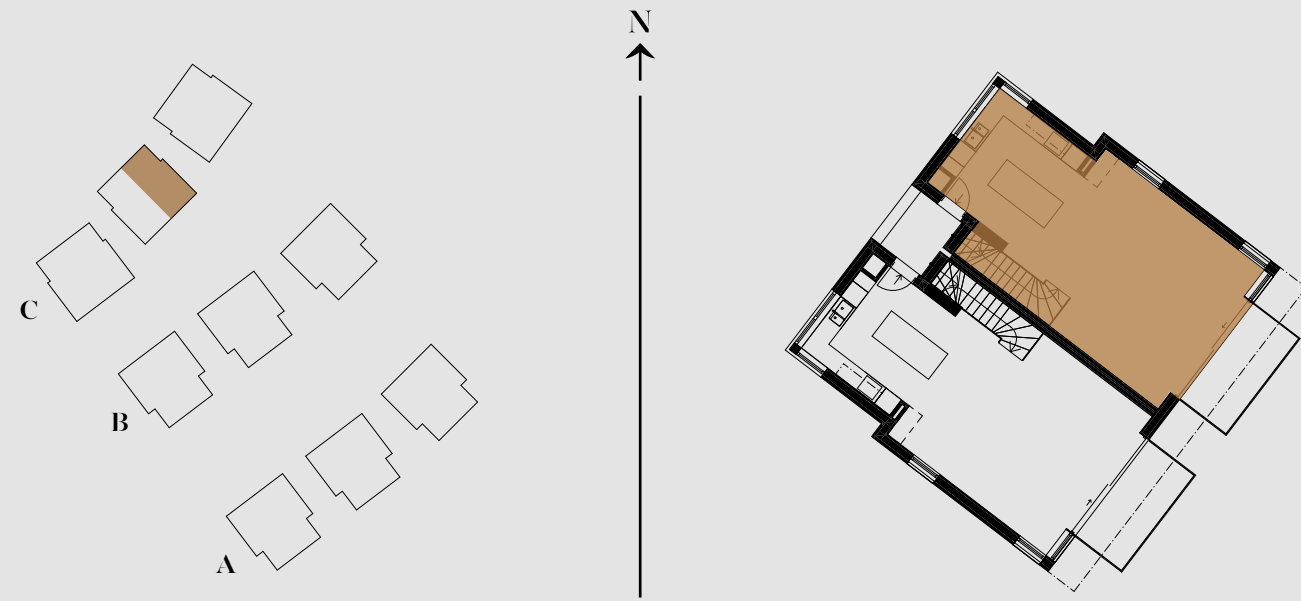


↑ Takterrasse

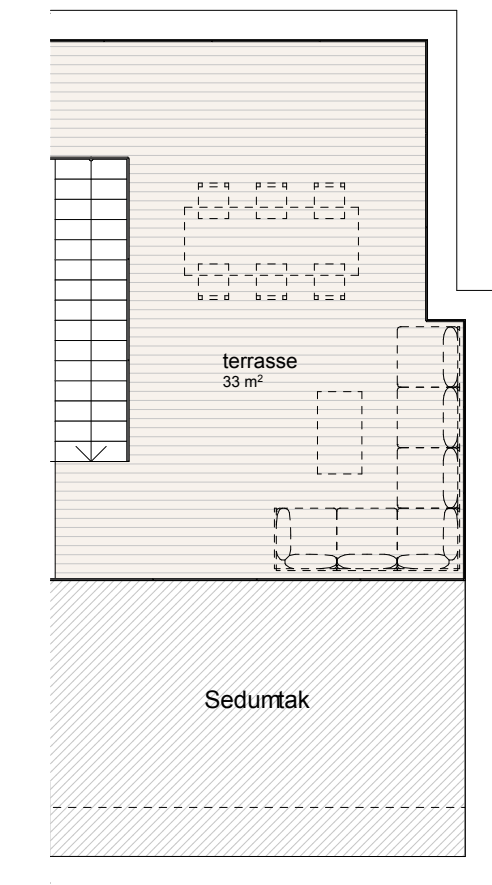
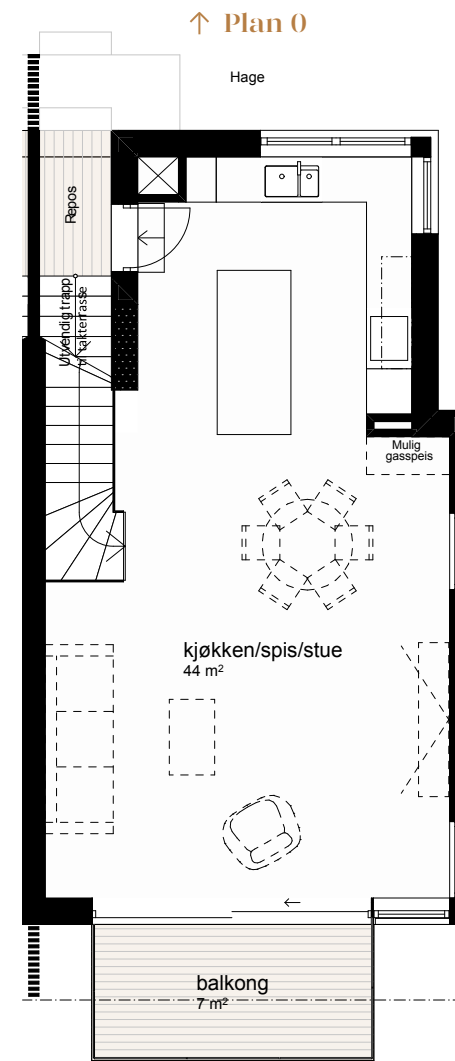
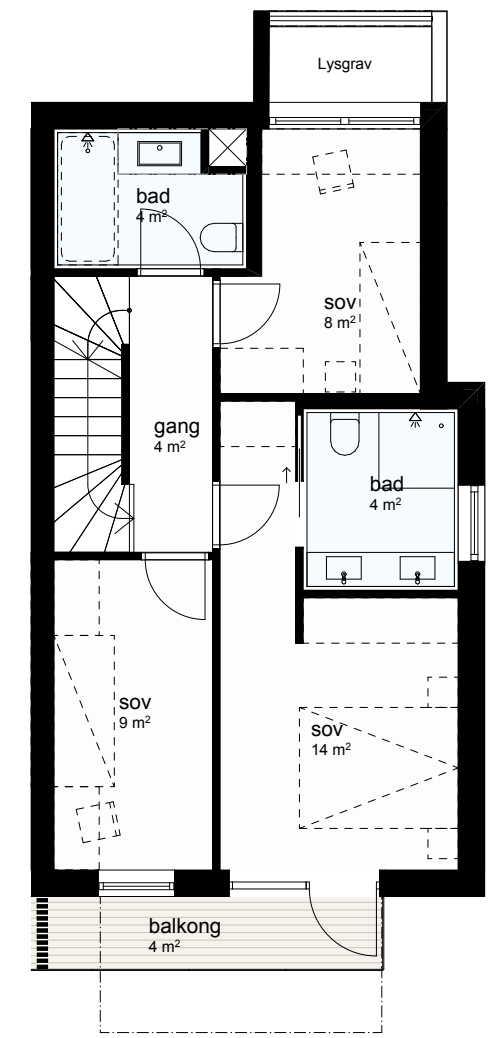
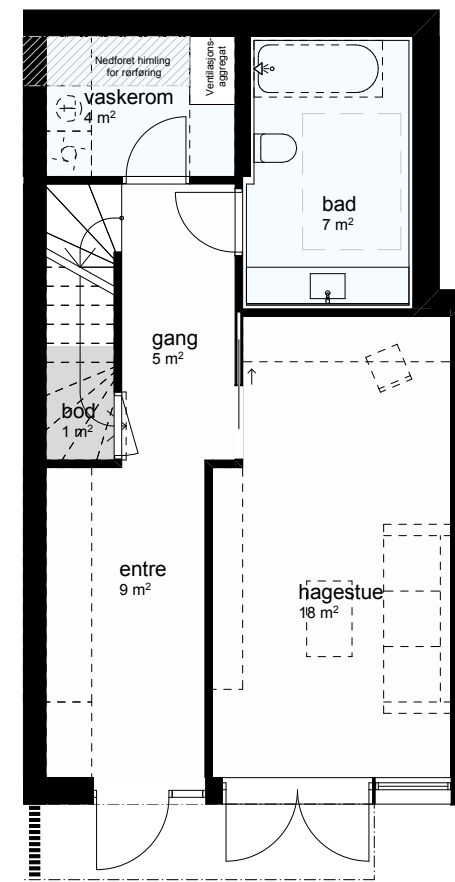


Nº 15V

Tomannsbolig / 5 rom
P-rom 145 m² / 3 plan

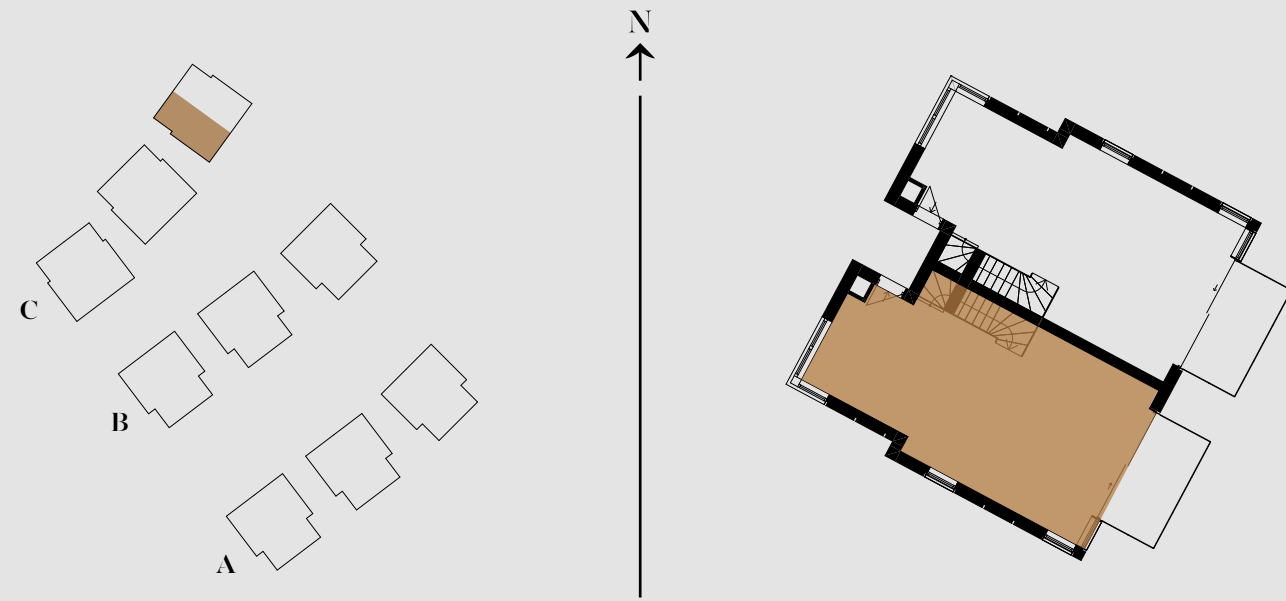


147 m²

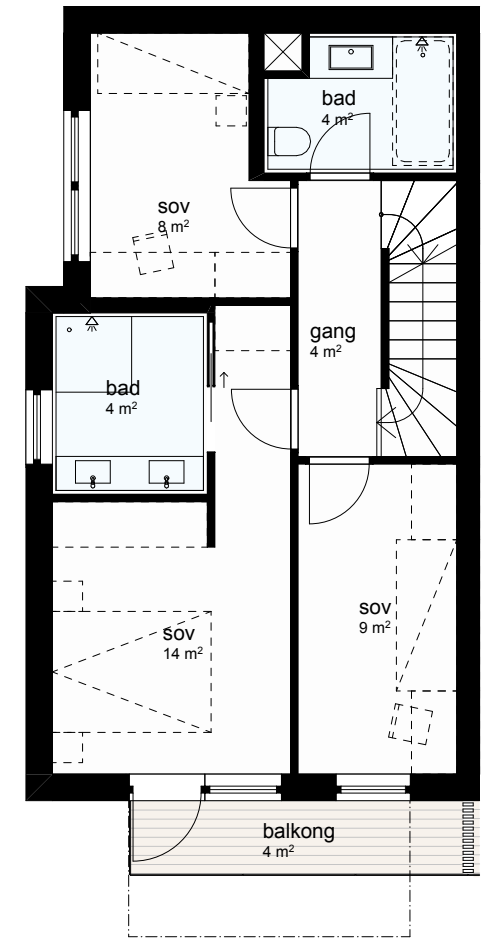
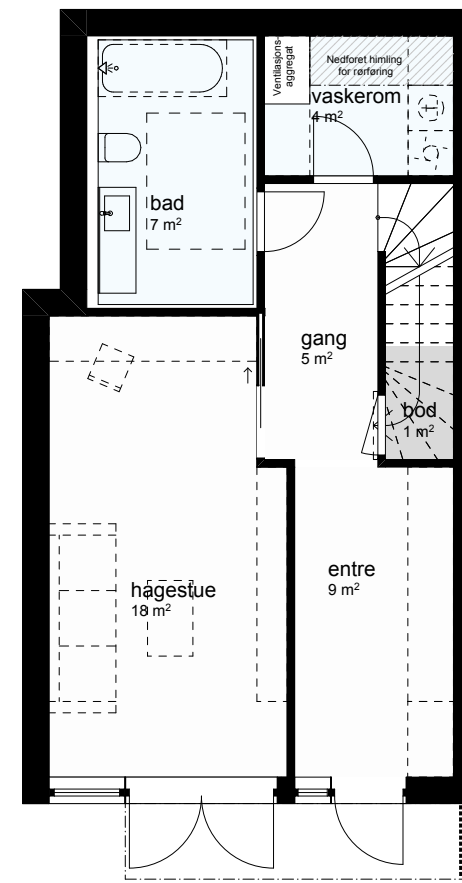


Nº 15W

Tomannsbolig / 5 rom
P-rom 145 m² / 3 plan

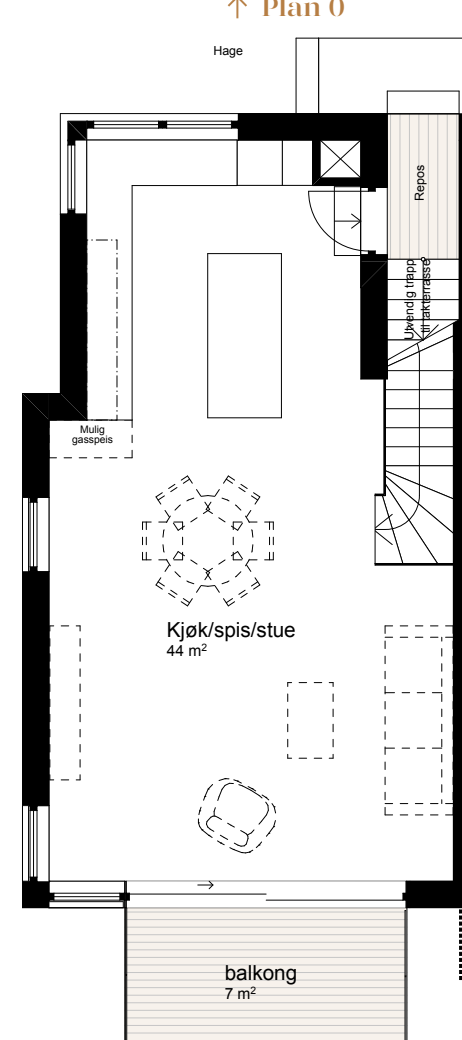


147 m²

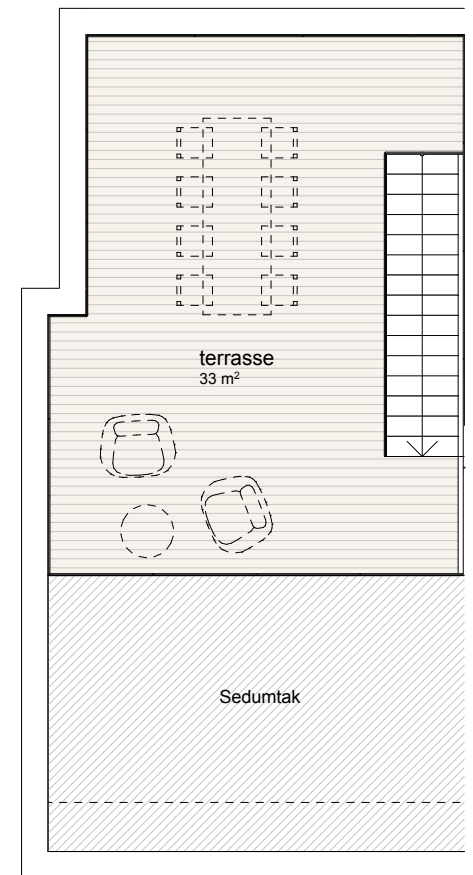


↑ Plan 0

↑ Plan 1



↑ Plan 2

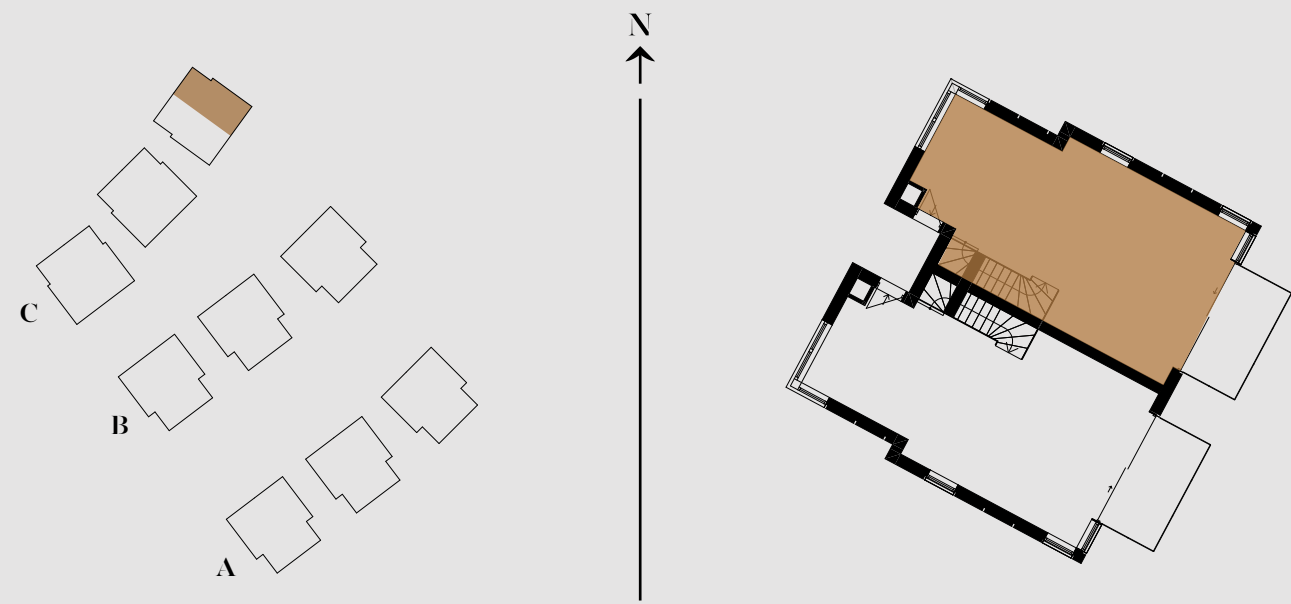


↑ Takterrasse

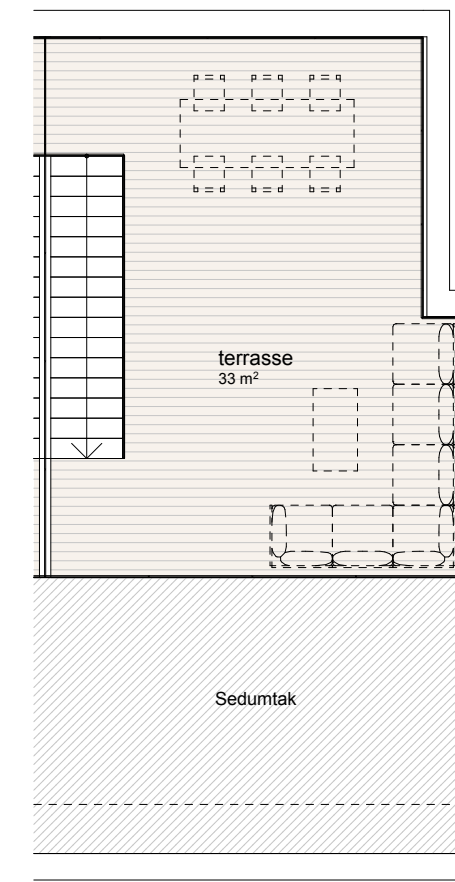
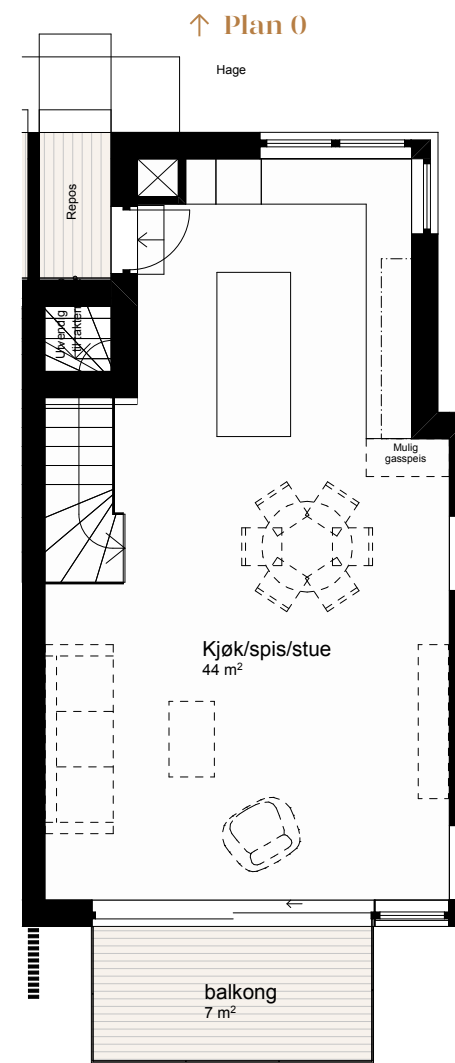
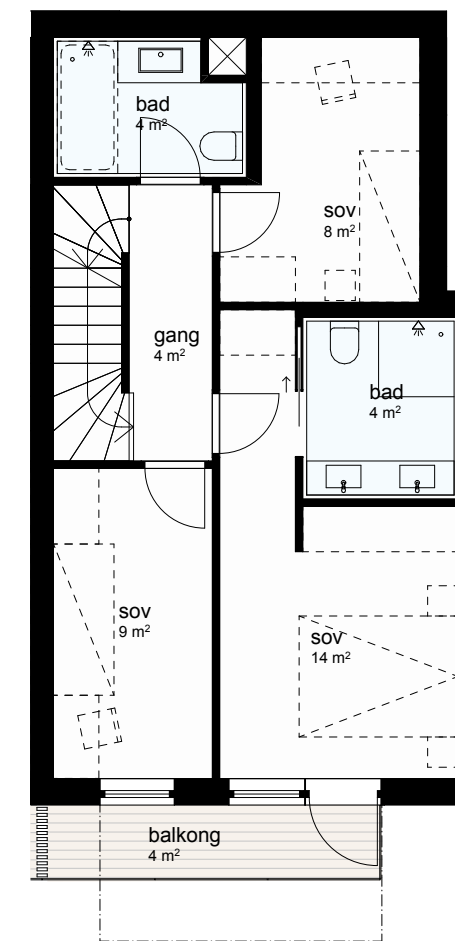
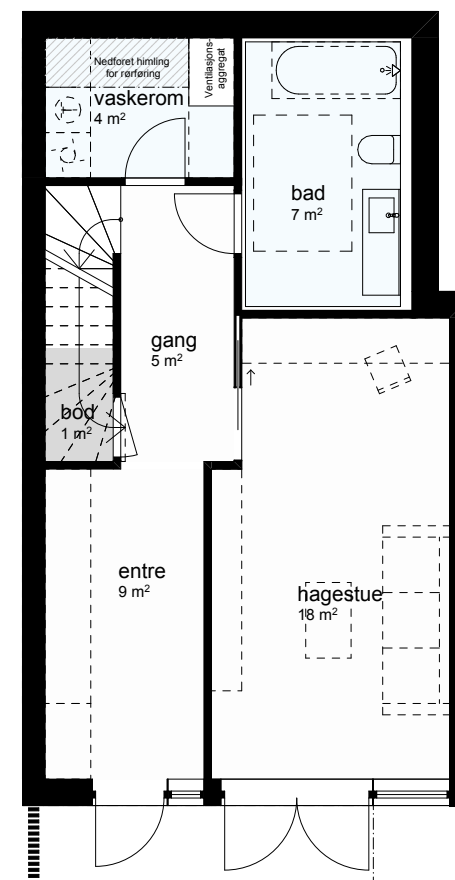


Nº 15X

Tomannsbolig / 5 rom
P-rom 145 m² / 3 plan



147 m²



D

H

Alternative planer

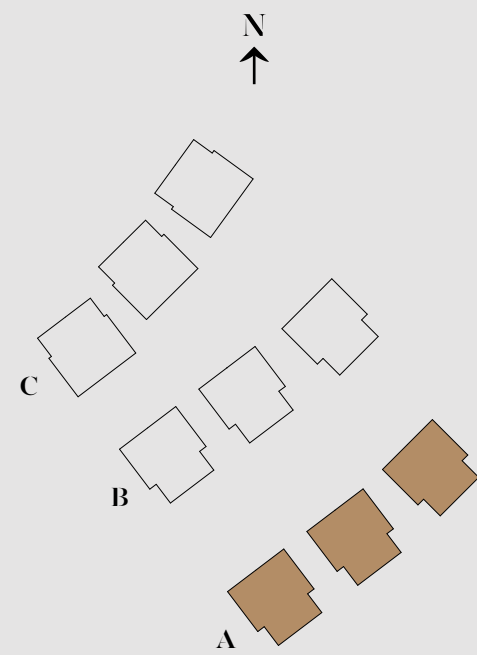
Det er utarbeidet alternative planløsninger for boligene. Se muligheter pr. husrekke på de neste sidene.

1

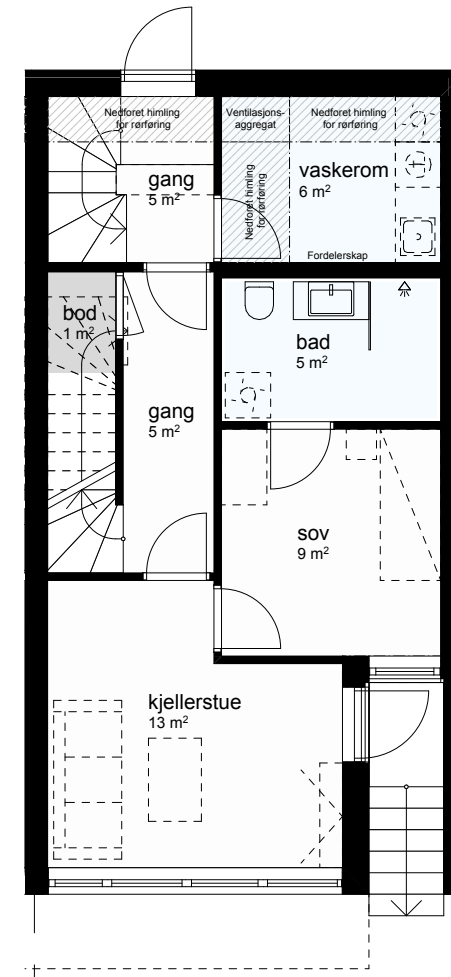
5

Rekke A

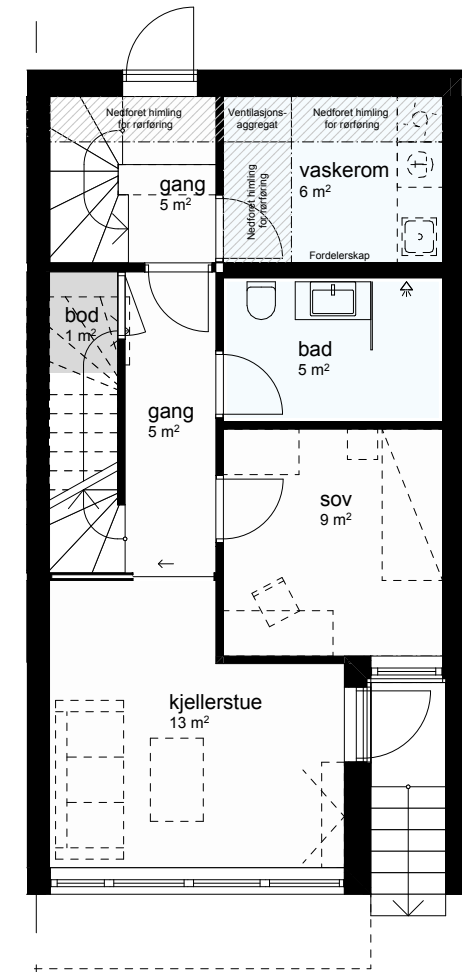
Tomannsbolig / 6 rom
BRA 154 m² / P-rom 153 m² / 3 plan



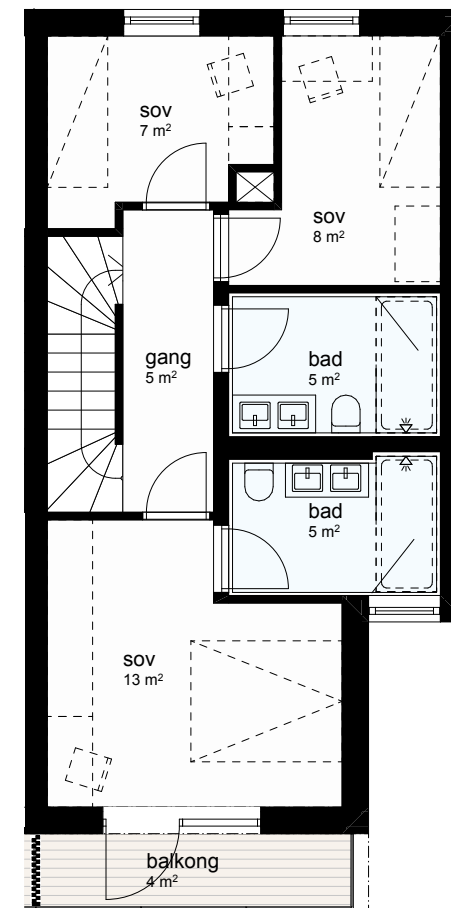
Alternative planer



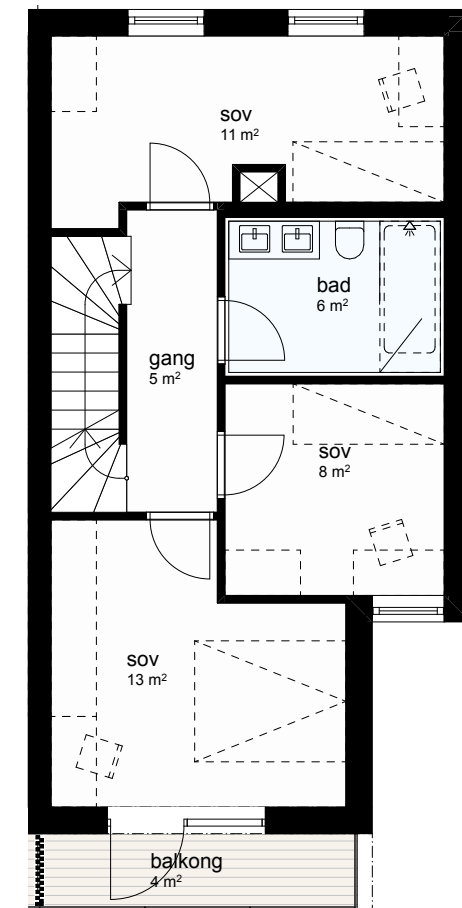
↑ Plan 0 (kostnadsfri endring)



↑ Plan 0 (standard løsning)



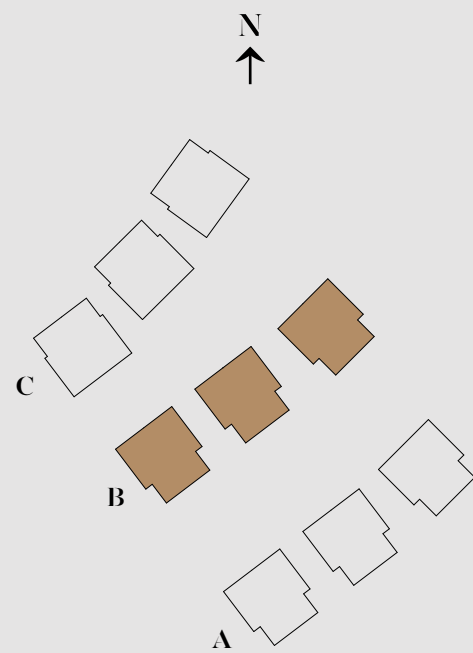
↑ Plan 2 (tilvalg)



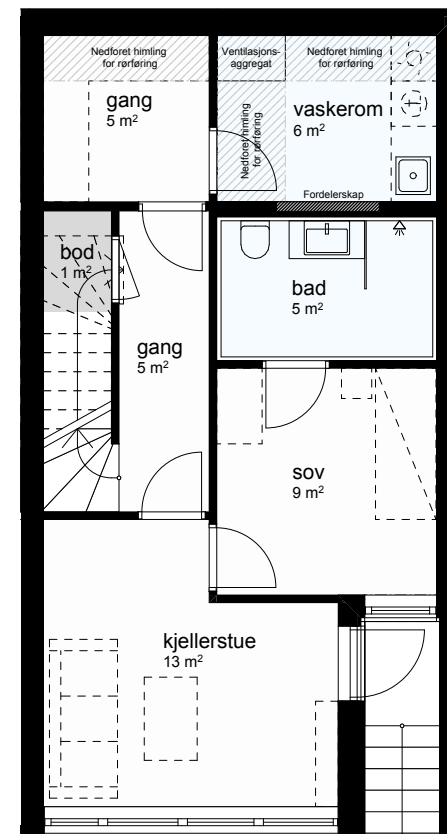
↑ Plan 2 (standard løsning)

Rekke B

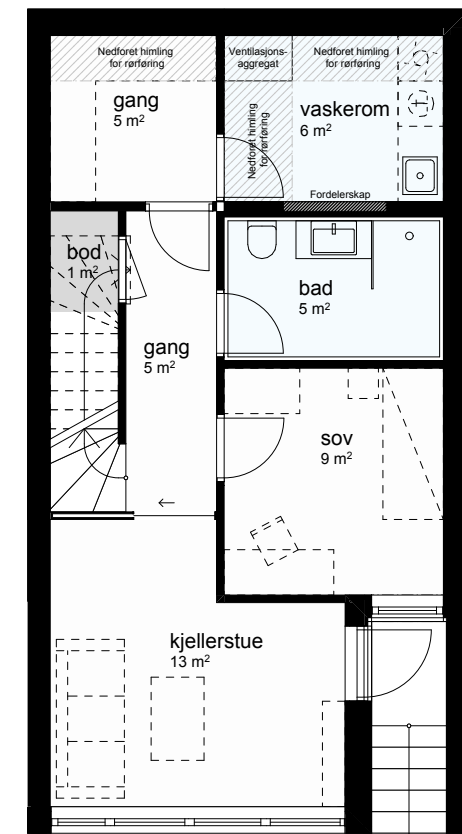
Tomannsbolig / 6 rom
BRA 154 m² / P-rom 153 m² / 3 plan



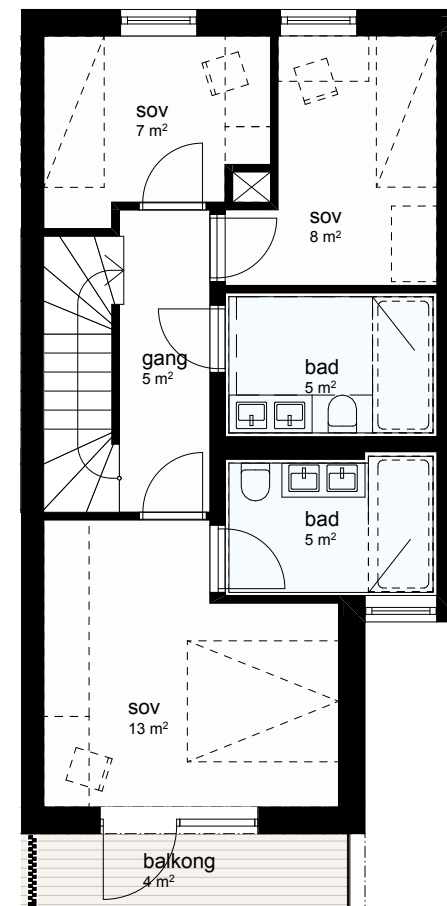
Alternative planer



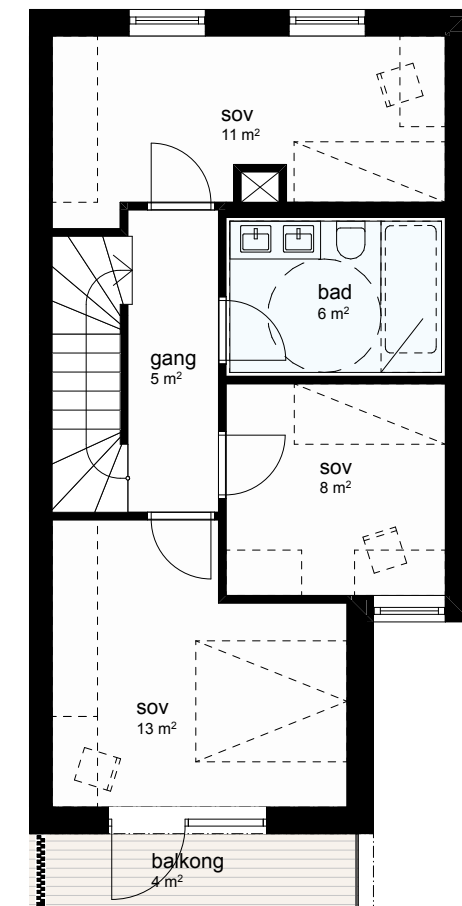
↑ Plan 0 (kostnadsfri endring)



↑ Plan 0 (standard løsning)



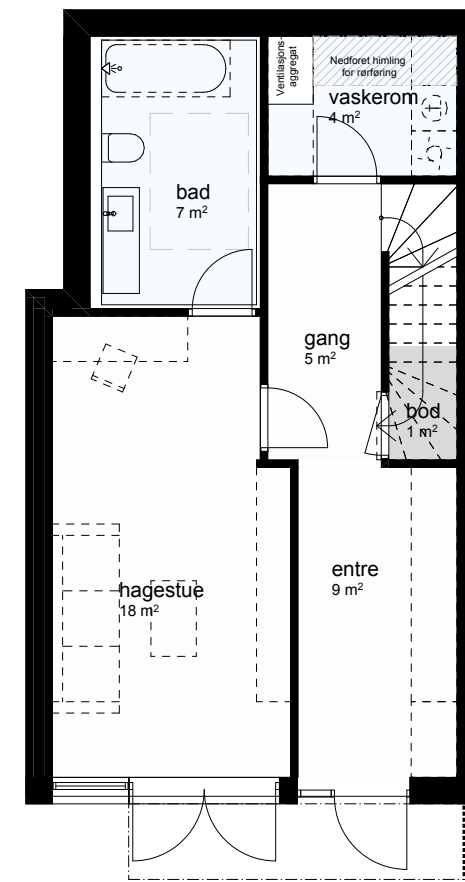
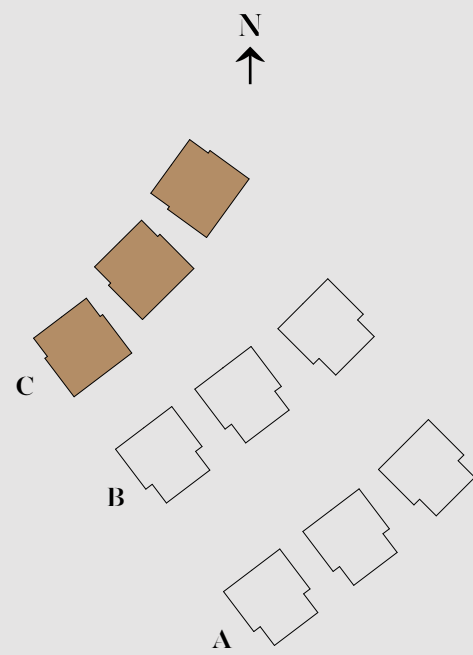
↑ Plan 2 (tilvalg)



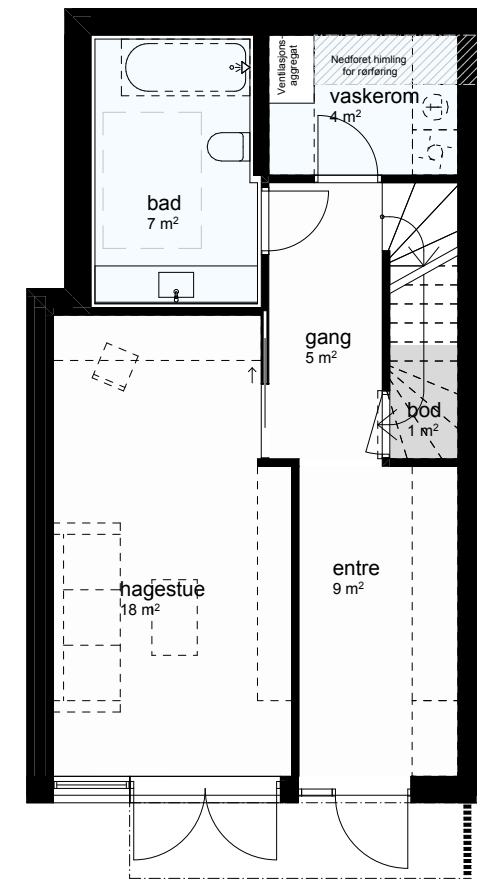
↑ Plan 2 (standard løsning)

Rekke C

Tomannsbolig / 5 rom
BRA 147 m² / P-rom 145 m² / 3 plan



↑ Plan 0 (kostnadsfri endring)



↑ Plan 0 (standard løsning)

Alternative planer

D

H

Viktige opplysninger

I dette kapitlet kan du lese salgsoppgaven, leveransebeskrivelsen, kjøpekontrakten, romskjemaet og vedtektene for sameiet. I tillegg finner du informasjon om utbygger og kontaktinfo til megler.

1

5

5

Salgsoppgave

Salgsoppgave er en type dokument som brukes ved kjøp og salg av eiendom. Salgsoppgaven er et viktig dokument som inneholder informasjon om eiendommen som skal kjøpes eller selges. Salgsoppgaven er et viktig dokument som inneholder informasjon om eiendommen som skal kjøpes eller selges.

Adresse og matrikkelnummer
Doktor Holms vei 15, Gnr. 33, bnr. 65 i Oslo kommune. Tomannsboligene utgjør 18 seksjoner, mens Hovedhuset planlegges som en – to seksjoner. Endelig organisering og seksjonsnummer foreligger på et senere tidspunkt.

Eier/selger
Dr. Holms Vei 15 AS org.nr. 913 696 603. Selskapet er heleid av Miliarium AS.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til gnr. 33, bnr. 65, er Dr. Holms Vei 15 AS.

Tomt og grunnareal
Eiendommen vil bli seksjonert, sameiet planlegges med 20 boligseksjoner (hvorav hovedhuset er planlagt med 1-2 seksjoner) og 2 garasjeeksjoner. Eiendommen vil få eiet tomt. Tomtens areal utgjør ca. 9.588 kvm.

Bebyggelse
Doktor Holms Vei 15 vil bestå av 20 boliger – fordelt på 9 nye tomannsboliger med 18 boligseksjoner og det planlegges for 1-2 seksjoner i en eksisterende villa («Hovedhuset»), samt tilhørende fellesarealer. Annekset som ligger i tilknytning til Hovedhuset vil tilhøre den nærmeste seksjonen i Hovedhuset. Salgsoppgaven omhandler nybygde tomannsboliger og ikke Hovedhuset.

Parkeringsplasser
Det medfølger én garasje plass til hver av boligseksjonene i felles garasjeanlegg under bakken. Det er én parkeringskjeller under Tomannsboligene med 36 parkeringsplasser, og én parkeringskjeller ved Hovedhuset med 4-6 parkeringsplasser. Enkelte boliger vil få direkte tilgang til parkeringskjeller. Det er mulighet for å kjøpe én ekstra garasje plass i samme garasjeanlegg. Kontakt megler for informasjon om tilgjengelige plasser.

Private utarealer/hager
Deler av fellesarealene er privatisert utareal til hver seksjon, ved at de er lagt som tilleggsdeler eller som eksklusiv bruksrett til den enkelte seksjon. Det er anmerket på utomhusplan hva som er fellesarealer og hvilke arealer som er tilleggsdeler til hver seksjon. Endelig størrelse på disse områdene vil bli oppmålt på et senere tidspunkt og tinglyses som en tilleggsdel til den enkelte seksjonen. Det tas forbehold om endelig organisering av utarealene. Selger står fritt til annen organisering og strukturering av utarealene, om selger anser det som hensiktsmessig.

Tinglyste heftelser
På eiendommen, gnr. 33 bnr. 65 er det tinglyst servitutter. Kjøper er gjort kjent med tinglyste dokumenter, på eiendommen og deres hovedbøl, og overtar disse slik de fremgår av grunnboken. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

- Bestemmelse om veg – 04.11.1898 – Dokumentnr: 902774, Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven. Doktor Holms vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde. Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune

- Bestemmelse bebyggelse – 03.02.1899 - Dokumentnr: 90
- Bestemmelse om vann/kloakkledning – 04.05.1917 - Dokumentnr: 18, Forbud mot sjenerende bedrift, bestemmelse om gjerde, vann/ kloakkledning, bestemmelse om vei.
- Bestemmelse om bebyggelse – 22.04.1958 – Dokumentnr: 4290.
- Erklæring/avtale- 17.11.1998 - Dokumentnr: 67748, Bestemmelse om septiktank
- Bestemmelse om vann/kloakkledning – 08.06.2016 – Dokumentnr. 511306

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 33 bnr. 65 er i sin helhet tilgjengelig hos megler. Se også punktet ”Forbehold” under.

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

Byggemåte
Underjordisk parkeringsanlegg utføres med betong i vegger, søyler og dekke. Boligene utføres i hovedsak med bærekonstruksjon i tre. Yttervegger under bakken leveres som betongvegger. Balkonger og terrasser leveres som trekonstruksjoner. Avhengig av detaljprosjekteringen må det påregnes synlige ståltag som bærer alle balkongene. Se fasadeillustrasjon hvor ståltag er vist på øverste balkong.

Innervegger med tre- eller stålstendere påført gips. Skillevegger mot den andre delen av tomannsboligen blir lyd- og brannvegg med stendere, isolasjon og gips.

Reguleringsplan og -bestemmelser
Gjeldende reguleringsplan for Doktor Holms vei 15 er regulert til Boligbebyggelse S-5130 vedtatt 20.10.21. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

Det foreligger godkjent rammetillatelse på prosjektet som er datert 27.05.2022. Godkjent rammetillatelse kan fås fra megler ved etterspørsel.

Videresalg/endring av eierskap
Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillinge av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 35 000,- til Selger for merarbeidet. Ved videresalg/dirkete overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til Selger på kr. 35 000,-. Signert kontrakt må være Selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse. Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved overskjøting til nærstående vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Skjøtet må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede

er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad -eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Overtagelse
Selger tar sikte på å ferdigstille boligene i 4. kvartal 2025/1. kvartal 2026.

I Selgers senere varsel om frafall av forbehold, se punktet «Forbehold», gis det opplysning om tidspunkt for forventet ferdigstillinge er den samme eller endret, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Selger skal deretter informere Kjøper hvis det blir grunn til å anta betydelige endringer i den antatte perioden for overtagelse. Kjøper aksepterer overtakelse inntil 4 måneder tidligere enn varslet av Selger ved frafall av forbehold.

Ca. 10 uker før ferdigstillinge vil Selger skriftlig varsle Kjøper om bindende overtagelsestidspunkt (Overtagelse) og overtakelsesforretning iht. buofl. § 15. Overtakelsen er dagmulktsbelagt, jf. buofl. § 18. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har Selger likevel krav på fristforlengelse selv om skriftlig varsel om Overtakelse er gitt, jf. buofl. § 11.

Avbestilling
Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

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

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det pr. dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først vil foreligge lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig pr. dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest eller konsekvensene av at ferdigattest ikke foreligger pr. overtakelse.

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

Eier- og organisasjonsform
Boligene vil bli solgt som eierseksjoner, organisert som et sameie og følger

eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatab.no.

Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin bolig. Eneretten til bruk omfatter også tilhørende balkong/taktakterrasse eller privat markterrasse for boligene. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesarealer.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Sameiet er ledet av et styre som er valgt blant sameierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Sameiet har engasjert USBL som forretningsfører til å forestå driften av sameiet, innenfor de rammer som sameiet vedtar.

Fellesutgifter
Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet.

• Felleskostnader for husene i A og B rekkene er stipulert til kr. 4.244,- pr. måned.
• Felleskostnader for husene i C rekken er stipulert til kr. 4.065,- pr. måned.
• Felleskostnadene inkluderer blant annet administrasjon, forretningsførsel, forsikring, drift og vedlikehold og kommunale avgifter, strøm garasjeanlegg og Tv/bredbånd.

Vannbåren varme og strøm til lading av el-bil kommer i tillegg og vil avregnes etter individuelt målt forbruk.

Betalingsbetingelser
1. Det forutsettes at 10% av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller Kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47.

2. Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
3. Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er en avtale mellom kjøper og selger som beskriver vilkårene for kjøp av eiendom. Salgsoppgaven er en avtale som regulerer forholdet mellom kjøper og selger, og som gir kjøperen rett til å overta eiendommen. Salgsoppgaven er en avtale som regulerer forholdet mellom kjøper og selger, og som gir kjøperen rett til å overta eiendommen.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Ved kjøp av bolig som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

- Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, p.t anslått til kr. 112 500,- pr. seksjon. Se for øvrig informasjon i prisliste.
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
- Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 585,-

I tillegg skal det innbetales en startkapital til sameiet som utgjør 2 x drifts-kostnad pr. seksjon og etableringsgebyr forretningsfører: kr 1.875,- pr seksjon.

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til overskjøting.

En eventuell økning i offentlige tinglysings omkostninger må dekkes av kjøper.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud. Selger har også rett til å endre prisene på ikke solgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varsel.

Totalt omkostninger for hver enkelt bolig fremkommer i prislisen.

Kommunal avgifter/eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt i Oslo Kommune. Oslo kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter vil ligge i felleskostnadene.

Arealer definisjoner
Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940). NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer).

P-rom areal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende vegger i P-rom, på samme måte som i BRA. Dette gjelder ikke sjakter i forbindelse med bod.

Definisjoner og beregninger er basert på: NS3940: 2012 - Veileder til NS3940; ”bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig” fra 2012.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Bustadoppføringslova / garantier
Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor Selger er profesjonell, og Kjøper er forbruker. Iht. loven plikter Selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved frafalt forbehold. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen, jf. buoff. § 12, 3 ledd.

Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

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

Forbehold
Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 01.08.2024 dersom;

- Selger innen nevnte dato ikke oppnår et for Selger nødvendig og tilfredsstillende forhåndsalg, eller
- Selger innen nevnte dato ikke oppnår en for Selger tilfredsstillende avtale med entreprenør, eller
- Selger innen nevnte dato ikke oppnår en for Selger tilfredsstillende finansiering for prosjektet, eller
- Selgers styre innen nevnte dato ikke godkjenner oppstart av byggeprosjektet, eller
- Selger innen nevnte dato ikke har mottatt igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen eller annen offentlig myndighet.

Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt sammen med angivelse av anslått tidspunkt for overlevering.

Det er tinglyst en såkalt strøkksservitutt på Eiendommen, se punktet ”tinglyste heftelser” over. Strøkksservitutten er beskrevet i dokumentet ”Bestemmelse bebyggelse – 22.04.1957 – dokumentnummer 4290”. Servitutten angir blant annet at bebyggelse på Eiendommen skal være såkalt villamessig. Denne typen servitutter påberopes i enkelte tilfeller av naboer. En eventuell avklaring av servitutten kan dermed påvirke byggetiden, og selv om tomannsboliger i utgangspunktet anses som villamessige iht. eldre strøkksservitutter, må Selger ta forbehold.

Hvis servitutten påberopes av en rettighetshaver før byggarbeidene er igangsatt, har Selger rett til å utsette igangsettelsen til servitutten er avklart. Selger kan som alternativ kansellere inngått kjøpekontrakt. Hvis servitutten påberopes av en rettighetshaver etter igangsettelse av byggarbeidene, men før overtakelse, aksepterer Kjøper opphold i byggarbeidene så langt det er nødvendig eller hensiktsmessig for å avklare servitutten.

Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper hvis Servitutten påberopes. Dersom Selger ikke kansellerer kontrakten, skal det i varselet gis en uforpliktende vurdering av hvilken betydning avklaring av Servitutten har for tidligere anslått tidspunkt for overlevering. Selger er forpliktet til å avklare Servitutten uten unødige opphold. En eventuell prosess avhenger imidlertid av offentlig saksbehandling Selger ikke rår over. Eventuelle klager eller anker fra rettighetshaverne kan ikke utelukkes. I ytterste konsekvens kan prosjektet derfor bli ferdigstilt betydelig senere enn det Selger som utgangspunkt tar sikte på og legger til grunn.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt

eventuelt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen. Selger stiller garanti i medhold av buoff. § 12 straks etter at samtlige forbehold i de foregående avsnittene i dette punkt er løftet.

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i vesentlig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggykkelse bli justert. Omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger, fasadetegninger 3D-illustrasjoner. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Hovedhuset er ikke ferdig prosjektert og ferdigstilles av dette kan/vil bli etter ferdigstillelse av tomannsboligene. Selger tar forbehold om endelig ferdigstillelse og om Hovedhuset blir en eller 2 seksjoner.

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

Tegninger og bilder i markedsføringsmaterieill er kun illustrasjoner og kan avvike i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser / solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven. Kjøper aksepterer at korrespondanse mellom kjøper og selger/megler hovedsakelig foregår pr mail. Dette gjelder også evt. spørreskjema som gjelder kundetilfredshet etter overlevering.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Fasadetegninger
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Sameievedtekter
- Foreløpig utomhusplan
- Driftsbudsjett
- Grunnboksutskrift
- Prisliste

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i sin helhet. Se sameiets vedtekter § 7 for betingelser for utleie.

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

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

Eiendomsmeglers vederlag:
Vederlaget betales av Selger. Meglers vederlag for salg av boligene utgjøres av en fast provisjon som beløper seg til: Kr. 50 000,- pr solgte enhet. I tillegg til salgsprovijonen påløper et oppgjørshonorar på kr. 4.500,- pr enhet.

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

Oslo, 08.08.2023, rev 25.10.23

Leveranse–beskrivelse

Generelt om leveransebeskrivelse

Generelt
Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen og romskjemaet som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgs materialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg i fasade, beplantning etc.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike fra det som vises på plantegningene. Endring av plassering av utstyr på bad kan også forekomme. Endelig utforming av tekniske sjakter må avvente detaljprosjekteringen og det kan derfor forkomme endringer av plassering, lengde og/eller bredde på disse. Videre kan vindus- og balkongplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Generelt leveres bygget i henhold til bygningsmessige krav slik de fremkommer av teknisk forskrift TEK17, gjeldene versjon ved gitt rammetillatelse.

Toleransekrav for utførelse er iht. normalkrav. Mer informasjon vedrørende toleranseklasser for de enkelte materialer/fag kan fås ved henvendelse til utbygger via meglr.

Utbygging
Doktor Holms Vei 15 består av 9 nye tomannsboliger, 18 boenheter. Boligene er fordelt på tre rekker. Det etableres felles garasjeanlegg under bakken.

I tillegg til de nye tomannsboligene vil eksisterende Hovedhus med tilhørende anneks på tomten rehabiliteres. Hovedhuset vil bestå av 2 boligseksjoner med egen garasjekjeller under bakken.

Boligene
De 9 nye tomannsboligene (18 enheter), er fordelt på tre boligtyper som omtales som Hus A, B og C. Samtlige hus er på tre etasjer pluss takterrasse. Alle boligtypene har samme arkitektur og uttrykk.

Boligene leveres med energimerke B, iht. gjeldende versjon gitt ved rammetillatelse.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass pr bolig med bredde på ca. 2,5m. Det vil være mulig å kjøpe ekstra plass mot betaling. Se prisliste. Alle parkeringsplasser tilrettelegges for elbillading, basert på felles system. To av parkeringsplassene er HC plasser som reguleres iht vedtekter. Det er ikke avsatt plass til gjesteparkering i sameiet. Garasjeanlegg holdes frostfritt. Selger foretar fordeling av parkeringsplasser.

Byggenes konstruksjon
Berekonstruksjon
Underjordisk parkeringsanlegg utføres med betong i vegger, søyler og dekke.

Boligene utføres i hovedsak med bærekonstruksjon i tre. Yttervegger under bakken leveres som betongvegger. Balkonger og terrasser leveres som trekonstruksjoner. Avhengig av detaljprosjekteringen må det påregnes synlige stålstag som bærer alle balkongene. Se fasadeillustrasjon hvor stålstag er vist på øverste balkong.

Innervegger med tre- eller stålstendere påført gips. Skillevegger mot den andre delen av tomannsboligen blir lyd- og brannvegg med stendere, isolasjon og gips.

Yttervegger
Ytterveggene leveres hovedsakelig som klimavegg med isolerte bindingsverk i tre med panel.

Boligene leveres med trekledning, påført grunning og ett strøk beis/maling. Kjøper må påregne å påføre ett strøk beis/maling innen ett år etter overtagelse.

Hovedkledningen er mørk og fasaden er delt inn i mindre felt med utenpåliggende lekter i samme farge. Det benyttes en lysere kledning rundt inngangspartier og balkonger.

Det vil kunne bli montert utvendige taknedløp og rømningsstiger. Yttervegger under terreng i betong vil få utvendig isolasjon og der det blir synlig grunnmur vil denne pusses med en mørk grå farge.

Yttertak/Takterrasser
Boligene får flate tak med takterrasser. Enkelte områder på taket vil ha sedum. Tak vil ha sluk med enten innvendig eller utvendig nedløp. Terrassebord iht romskjema.

For hus A og B vil det bli etablert en pergola og skillevegger i tre. Takterrassene får gesims/brystning i tre med beslag. Det monteres glassrekkverk.

Balkonger
Alle boligene får balkong som leveres som trekonstruksjon med terrassebord iht. romskjema. Skillevegg i tre og glassrekkverk rundt.

Innvendige overflater og innredning
Tilvalg og interiørkonsept
Det er utarbeidet to gjennomtenkte interiørkonsepter, se vedlagt romskjema, for prosjektet som boligkjøper kostnadsfritt kan velge mellom:

- Lyst konsept (Nordisk balanse)
- Mørkt konsept (Kontinental eleganse)

Selger utarbeider en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister. Alle boligkjøpere vil få tilbud om et eget tilvalgsmøte.

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsmeny. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør,

smarthusteknologi (hub, styring av lys, varme, solskjerming evt annet), elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalslisten. Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris.

Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggarbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

Garasje / kjellerareal
Betongoverflater (vegger, søyler og tak) støvbindes med hvit farge. Garasjegulv og gulv i boder tilknyttet garasjen blir i asfalt. Teknisk rom med gulv i betong. Det blir synlige tekniske føringer i tak og på vegger. Garasjen holdes frostfri med ventilasjonsanlegg. Garasjeport blir automatisk og hver boligkjøper får egen portåpner.

Garasjen får fri høyde ca. 2,2m i kjørebanen og oppstillingsplasser. Noe lavere partier ved tekniske anlegg/fremføringer. Oppstillingsplasser vil ha en bredde på ca. 2,5m.

Boder leveres som enten nettingboder eller med tettfelt av tre med tredør. Det må påregnes tekniske føringer i og gjennom bodene. Fri takhøyde i bodarealene kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelagater for elektro- og ventilasjonskanaler. Selger foretar fordeling av boder. Det avsettes plass til sykkelparkering.

Felles trapperom og beis
Felles trapp fra garasje og opp mellom husrekke B og C vil bli i betong. Korridor og trappetrinn flislegges. Vegger, tak og underside av trappene støvbindes hvit.

Heishus med døroramming i børstet stål med flislagt gulv.

Gulv
Etasjeskillere i treverk med enkelte stålbjelker. Det blir gulvvarme i rom iht. romskjema. Gulvoverflater blir flislagt eller med parkett iht. romskjema. Flisgulv får fug iht. romskjema.

Vegger
Innervegger utføres som stenderverksvegger av tre eller stål/aluminium med gipskledning. Innervegger isoleres mtp lydisolering. Overflater iht romskjema.

Vinduer
Vinduer, skyvedører og balkongdører leveres med malte trekarmer og malt tre innvendig. Vinduer leveres med 3-lags isolerglass og er hovedsakelig bunn- og sidehengslet.

Dører
Ytterdører leveres med samme uttrykk og tilsvarende lys farge som

fasaden. Sidefelt av glass. Innside i glatt overflate. Dørene leveres med Yale Doorman eller tilsvarende elektronisk kodelås.

For Hus A leveres ytterdør mot garasjekjeller i glatt overflate med kikkehull. Innerdører av type Swedoor Stable Advance Line med slett overflate. Dørvridere iht. romskjema.

Himling
Generell takhøyde på 2,4m. Gipshimling sparklet og malt farge klassisk hvit uten synlig taklist. Nedforet himling iht. salgstegninger der det må påregnes noe lavere takhøyde. Det må påregnes innkassing av tekniske føringer og noe lavere takhøyde enkelte plasser selv om dette ikke er markert på salgstegning.

Listverk
Der det er parkett blir det fotlister i eik fargetilpasset standard gulv, dimensjon ca 45x15mm. Synlige spikerhull.

Flisgulv får sokkelflis i samme type som gulvet, ca 50mm høyde. Overgang mellom tak og vegg fuges uten taklister.

Foringer og gerikter til dører kommer fabrikkmalt med synlige spikerhull.

Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukken foring. Foring i mdf som er fabrikkmalt.

Trapp
Innertrapper leveres med lukkede trinn og med overflatefarge tilnærmet standard parkett. Håndløper i eik og glassrekkverk.

Garderobeskap
Det avsettes plass til garderobeskap, men det følger ikke standard leveranse. Kan bestilles som tilvalg.

Kjøkkeninnredning
HTH er valgt som kjøkkenleverandør og omfang av leveransen er iht. det som fremgår av salgstegninger og romskjema. Det tilbys to ferdige konsepter som standard. Detaljerte kjøkkentegninger vil bli oversendt boligkjøper ifm. tilvalgsprosessen og alle får eget møte med kjøkkenleverandør.

Baderom
Baderom leveres med overflater iht romskjema og iht to ferdige konsepter. Vegger er i hovedsak malt med fliser i dusjsonen. HTH er valgt som leverandør av baderomsinnredning.

For Hus A og B vil bad tilknyttet hovedsoverommet (Master Bad) tilbys som tilvalg.

De fleste bad har mulighet for badekar som tilvalg. Dette er markert på salgstegning som stiplet linje.

Det må påregnes høydeforskjell mellom bad og tilliggende rom.

Vaskerom / Teknisk rom
Vaskerom får overlater iht. romskjema. Rommet får opplegg for

Leveranse– beskrivelse

vaskemaskin og tørketrommel. Innredning leveres av HTH iht. romskjema.

Teknisk utstyr som ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder, sikringssskap, fordelerskap osv. må påregnes montert i rommet. Synlige tekniske føringer og partier med lavere takhøyde må påregnes.

Inspeksjonsluker og tekniske skap

Det vil komme synlige luker og tekniske skap på enkelte vegger.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregat plasseres i vaskerom eller under trapp i kjeller. Ventilasjonskanalene føres i hovedsak skjult i himling, men enkelte plasser må innkassing eller nedsenking være nødvendig. Det gjøres oppmerksom på at det alltid vil være noe lyd fra et balansert ventilasjonssystem. Kjøkken leveres med avtrekkslette iht. romskjema.

Oppvarming

Det leveres vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken. Bad, WC, entre/ vindfang, vaskerom og kjellerstue/hagestue leveres med elektriske varmekabler.

Varmt tappevann leveres egen varmtvannsbereder eller fra et sentralt system med egen måler.

Det er avsatt plass til gasspeis i boligene og dette kan bestilles i tilvalgsprosessen.

Data/TV

Det inngås felles avtale for sameiet for leveranse av fiber og tv. Uttak for data og tv iht. romskjema.

Elektrisk

Installasjoner gjøres iht. NEK 400. Det elektriske anlegget skal generelt legges skjult i boligen, men åpent anlegg aksepteres der skjult anlegg ikke er egnet. Brytere og stikkontakter leveres som ELKO Pluss. Panelovner medfølger ikke i standard leveranse. Det medtas ringeklokke pr bolig.

Det er ikke endelig avklart om det blir behov for å etablere en trafostasjon på tomten, dette avklares i byggefasen. Det er avsatt plass iht. utomhusplanen og det må antas at denne kan komme.

Belysning

Belysning leveres iht NEK400 med downlights på bad, WC, entre/ vindfang og kjøkken. Øvrige rom får takpunkt eller stikk øverst på vegg. Det tilbys en oppgradert lyspakke som tilvalg. Detaljerte lysplaner vil bli oversendt boligkjøper ifm tilvalgsprosessen og alle får eget møte med lysleverandøren.

Smarthus

Boligene leveres med en grunnpakke for smarthus ELKO-Smart. Følgende medfølger i grunnpakken pr bolig:

- Romtermostater ELKO Plus Smart (cFMT Termostat) for rom med vannbåren varme
- 1 stk SmartHUB
- 1 stk Smarttag (Smart Tag pins 3p 230V) til hovedsikring

Boligkjøpere tilbys tilvalg på ekstra smartbrytere/Smart lysbryter/funksjoner osv i ELKO-Smart serien.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Boligene leveres med seriekoblede røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Solavskjerming

Det vil være mulig å bestille utvendig solavskjerming som tilvalg. Det tilbys en bestemt type screen som gir alle boligene samme farge og uttrykk.

Boligene leveres uten innvendig solavskjerming og gardinoppheng.

Utomhusanlegg

Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Det skal generelt etableres et åpen overvannsystem på tomten som leder vannet til dammen for fordroyning.

Kjørearealer blir en kombinasjon av grus og ett lag asfalt.

Grøntområdene får ferdigplen og et variert omfang av busker og trær. Hekkene leveres med variert høyde fra ca. 80-120cm og trærne i høyde ca. 150-200 cm.

Gangflater får en kombinasjon av grus og betongheller. Det anlegges betongheller ved inngangspartiene.

Støttemurer leveres som natursteinsmurer.

Uteanlegg på sørsiden av Hovedhuset og ved dammen er vernet og vil bevares som naturtomt iht. utomhusplan.

Felles lekeplasser opparbeides med lekeapparater tilpasset flere alderstrinn. Utomhusanlegget får belysning ved en kombinasjon av pullerter og lysmaster.

Det etableres bom som sikrer bilfritt utemiljø mellom Husrekke B og C. Det etableres felles avfallshåndtering for sameiet ved innkjøringen fra Doktor Holms Vei.

Det er avsatt plass til en mulig trafostasjon iht. utomhusplanen.

Dato: 08.06.2023 rev 1.1

Kjøpe– kontrakt

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Dr. Holms Vei 15 AS
Org nr: 913 696 603
v/ Kristofer Aarnes
E-post: dh15@miliarium.no
Tlf: 47 33 38 65

heretter omtalt som «**Selger**», og

Adresse: _____
Fnr./Org.nr. _____
Navn: _____
E-post: _____
Tlf: _____

heretter omtalt som «**Kjøper**»,

I fellesskap omtalt som «**Partene**».

Partene har i dag inngått følgende avtale («**Kjøpekontrakten**»):

1 BAKGRUNN

1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av Kjøpekontrakten i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med andel tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43.

1.2 Selger står som utbygger av deler av gnr. 33, bnr. 65 i Oslo kommune (heretter omtalt «Doktor Holms Vei 15»). Eiendommen vil bli seksjonert og eierseksjonssameie bli opprettet.

Doktor Holms Vei 15 vil bestå av 9 tomannsboliger («Tomannsboligene») og 1–2 seksjoner i eksisterende villa («Hovedhuset»). Tomtens areal vil utgjøre ca. 9.588 kvm. Salgsoppgaven omhandler nybygde tomannsboliger og ikke Hovedhuset.

1.3 Hjemmelshaver til gnr. 33 bnr. 65 er Dr. Holms Vei 15 AS.

1.4 Endelige seksjonsnummer tildeles på et senere tidspunkt.

2. EIENDOMMEN

2.1 Selger overdrar til Kjøper bolig _____, med adresse _____, i boligprosjektet Doktor Holms Vei 15.

2.2 Tomten er ikke ferdig arrondert og organisert ref. pkt. 1.2 og 19.2. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten som Selger anser som mest hensiktsmessig.

Selger forbeholder seg retten til å foreta en reseksjonering av eierseksjonssameiet for blant annet å opprette eventuelle tilleggsdeler til den enkelte seksjon (f.eks. eksklusivt utomhusareal og bodareal), foreta enkelte justeringer av fellesarealene dersom dette er

hensiktsmessig, eller gjøre andre nødvendige justeringer. Kjøper forplikter seg til å samtykke i reseksjoneringen i den grad Kjøpers samtykke er nødvendig.

2.3.1 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2, er heretter omtalt som «Eiendommen».

3 MEGLER

3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av Selger, heretter også omtalt som «Megler». Meglers vederlag betales av Selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 4.1* Kjøpekontrakten
- 4.2* Leveransebeskrivelse og romskjema, datert 31.05.2023
- 4.3* Plantegning 1:100
- 4.4* Fasade- og snittegninger datert 01.06.2023
- 4.5* Salgsoppgave datert 08.08.2023, rev 25.10.23
- 4.6* Sameievedtekter
- 4.7* Kjellerplan datert 01.06.2023
- 4.8* Situasjonssnitt datert 23.12.2021
- 4.9* Foreløpig utomhusplan datert 05.05.2023
- 4.10* Foreløpig driftsbudsjett datert 21.04.2023

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

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

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

5.1 Reguleringsbestemmelser S-5130, vedtatt 20.10.21, med reguleringskart datert 20.10.2021.

5.2 Utskrift av grunnboken for gnr. 33 bnr. 65 datert 28.04.2023

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

Kjøpe–kontrakt

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Kr _____ Kroner: med bokstaver 00/100.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

* Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi kr. 4 500 000,–	kr	112 500,–
* Tinglysingsgebyr for panterettsdokument med attest	kr	585,–
* Tinglysingsgebyr for skjøte	kr	585,–
Sum omkostninger	kr	113 670,–

** Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.*

I tillegg skal det innbetales en startkapital til sameiet som utgjør 2 x drifts-kostnad pr. seksjon og etableringsgebyr forretningsfører: kr 1 875,– pr. seksjon.

6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 585,00* pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom Partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen betales på følgende måte:

7.1.1 10 % betales når garanti i stilt i samsvar med punkt 10.3, jf. buofl. § 12	kr	
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl. 16.00, 3 dager før overtagelse	kr	

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i Meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt tilfaller Kjøper.

7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.4.

Bolig under oppføring

7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den Megler utnevner, vil foreta oppgjøret.

7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. _____ med KID _____ i Danske Bank stillet til: Røisland & Co Eiendomsmegling AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto.

8 MISLIGHOLD

8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne Kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusive tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til Kjøpekontrakten.

8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta deknings salg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter Kjøpekontrakten i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.

8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, vedtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangsfullbyrdselslovens § 13-2, 3. ledd (e).

8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

9 TINGLYSING

9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.4 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.

9.2 Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.

9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

9.4 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Såfremt tomtearronderingen av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighets-erklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringsslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.

10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse straks etter at forbeholdene jf. pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes ved overtakelse til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

10.4 Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto for Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

11 HEFTELSE

11.1 Eiendommen overdras til Kjøper fri for panteheftelser.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for gnr. 33 bnr. 65 og har gjort seg kjent med disse, jf. pkt. 5, vedlegg 5.2. Kjøper er gjort kjent med følgende tinglyste heftelser og overtar disse slik de fremgår av grunnboken.

Kjøper er særlig gjort kjent med strøksservitutten som er omtalt i dokumentnr 4290 og omtalen i salgsoppgraden:

- Bestemmelse om veg – 04.11.1898 - Dokumentnr: 902774, Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven. Doktor Holms vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde. Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
- Bestemmelse bebyggelse – 03.02.1899 - Dokumentnr: 90
- Bestemmelse om vann/kloakkledning – 04.05.1917 - Dokumentnr: 18, Forbud mot sjenerende bedrift, bestemmelse om gjerde, vann/kloakkledning, bestemmelse om vei.
- Bestemmelse om bebyggelse – 22.04.1958 – Dokumentnr: 4290.
- Erklæring/avtale- 17.11.1998 - Dokumentnr: 67748, Bestemmelse om septiktank
- Bestemmelse om vann/kloakkledning – 08.06.2016 – Dokumentnr. 511306

11.2 Kjøper er gjort oppmerksom på at det på Eiendommen kan eller vil bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter og atkomst på Eiendommens grunnboksblad, jf. pkt. 19.2.

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

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at prosjektet gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

12.2 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

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

12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/ bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringene som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

Kjøpe— kontrakt

Bolig under oppføring

12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Eiendommen.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

13.1 Selger tar sikte på å ferdigstille boligene i 4. kvartal 2025/1. kvartal 2026. I Selgers senere varsel om frafall av forbehold, jf. punkt 19.1 gis det opplysning om tidspunkt for forventet ferdigstillelse er den samme eller endret, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Selger skal deretter informere Kjøper hvis det blir grunn til å anta betydelige endringer i den antatte perioden for overtagelse. Kjøper aksepterer overtakelse inntil 4 måneder tidligere enn varslet av Selger ved frafall av forbehold.

Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om bindende overtagelsestidspunkt (Overtagelse) og overtakelsesforretning iht. buofl. § 15. Overtakelsen er dagmulktsbelagt, jf. buofl. § 18. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har Selger likevel krav på fristforlengelse selv om skriftlig varsel om Overtakelse er gitt, jf. buofl. § 11.

13.2 Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering til varslet Overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.3 og 13.4, kan Kjøper kreve dagmulktilt i henhold til buofl. § 18. Dagmulktilt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen overleveres. Dagmulktilt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.

13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

14 FORHÅNDSBEFARING

14.1 Ca. 1-2 uker før Overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbeføring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Overlevering av fellesarealer vil skje etappevis i takt med utbygging av prosjektet. Kjøper har ikke rett til å overta Eiendommen før hele Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.

15.2 Overlevering av fellesarealer vil skje etappevis i takt med utbygging

av prosjektet. Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiets styre overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakten styret 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. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter Overtakelsen.

15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.

15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekrefteelse.

15.6 Eiendommen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er varslet på den måte som fremgår av buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.

15.7 Eiendommen overleveres i byggrensjørt stand, noe finvask må påregnes.

15.8 Inntil utbyggingen av Eiendommen er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggs-maskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på felles utarealer og i området for øvrig etter Overtakelse.

15.9 Eiendommen står fra dato for Overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for Overtakelse.

15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

16.1 Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på Overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårs befaring, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Eiendommen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.

16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, jf. punkt 15.10 ovenfor,
- Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr, og
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.

16.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Eiendommen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Kjøper plikter å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtagelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.

16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter Overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på

at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 15.10 og 16.4. Ved ettårsbefaringen skal Selger føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen.

17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

18.1 Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 35 000,— til selger for merarbeidet. Ved videresalg/direkte overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 35 000,—. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse. Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,— inkl. mva. til megler. Ved overskjøting til nærstående vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,— inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Skjøtet må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familie-medlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

18.2 Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold 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 til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i Kjøpekontrakten.

18.3 Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom Eiendommens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

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

19 FORBEHOLD

19.1 Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 01.08.2024 dersom;

- Selger innen nevnte dato ikke oppnår et for Selger nødvendig og tilfredsstillende forhåndssalg, eller

Kjøpe— kontrakt

- Selger innen nevnte dato ikke oppnår en for Selger tilfredsstillende avtale med entreprenør, eller
- Selger innen nevnte dato ikke oppnår en for Selger tilfredsstillende finansiering for prosjektet, eller
- Selgers styre innen nevnte dato ikke godkjenner oppstart av byggeprosjektet, eller
- Selger innen nevnte dato ikke har mottatt igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen eller annen offentlig myndighet.

Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt sammen med angivelse av anslått tidspunkt for overlevering.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt eventuelt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen. Selger stiller garanti i medhold av buofl. § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt 19.1 er løftet.

Det er tinglyst en strøksservittutt på Eiendommen, som er nærmere beskrevet i salgsoppgaven. Hvis servitutten påberopes av en rettighetshaver før byggearbeidene er igangsatt, har Selger rett til å utsette igangsettelsen til servitutten er avklart. Selger kan som alternativ kansellere inngått kjøpekontrakt. Hvis servitutten påberopes av en rettighetshaver etter igangsettelse av byggearbeidene, men før overtakelse, aksepterer Kjøper opphold i byggearbeidene så langt det er nødvendig eller hensiktsmessig for å avklare servitutten.

Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper hvis Servitutten påberopes. Dersom Selger ikke kansellerer kontrakten, skal det i varselet gis en uforpliktende vurdering av hvilken betydning avklaring av Servitutten har for tidligere anslått tidspunkt for overlevering. Selger er forpliktet til å avklare Servitutten uten unødige opphold. En eventuell prosess avhenger imidlertid av offentlig saksbehandling Selger ikke rår over.

- 19.2** Det tas også forbehold om at adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som egne matrikkelenheter, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer eller annen hensiktsmessig organisering.

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet kunne være forbeholdt henholdsvis boligseksjonene eller offentligheten, hvilket i tilfellet vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter.

- 19.3** Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

- 19.4** Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av prosjektet og det tas forbehold om

Bolig under oppføring

endringer i dokumentene 4.2 – 4.7. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter, jf. punkt 5.

- 19.5** Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av punkt 19 og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

20 FORSIKRING

- 20.1** Eiendommen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til Overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.

- 20.2** Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

- 20.3** Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

21 EIERSEKSJONSSAMEIE

- 21.1** Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier/seksjonseier i henhold til lov om eierseksjoner. Sameiet utgjør 20 boligseksjoner. Hver boligseksjon har en stemme hver. Kjøper har rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

- 21.2** Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtagelsestidspunktet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Endelig budsjett og nivå på felleskostnadene vil vedtas av styret i sameie.

Felleskostnader for husene i A og B rekkene er stipulert til kr. 4 244,– pr. måned. Felleskostnader for husene i C rekken er stipulert til kr. 4 065,– pr. måned.

Fellesutgiftene inkluderer blant annet administrasjon, forretningsførsel, forsikring, drift og vedlikehold, strøm felles garasjeanlegg, kommunale avgifter og Tv-pakke og fibernet. Strøm til lading av el-bil kommer i tillegg og vil avregnes etter individuelt målt forbruk.

- 21.3** For eierseksjonssameiet er det utarbeidet vedtekter, se pkt. 4.7. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner.

- 21.4** For eierseksjonssameiet er Usbl valgt som forretningsfører.

- 21.5** Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har lovfestet

panterett i Eiendommen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. I henhold til ny eierseksjonsloven § 31 tilsvarer panteretten 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden.

- 21.6** Selger innkaller styret eller de styret utpeker til overtakelsesforretning for fellesarealene for Doktor Holms Vei 15. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal protokollføres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

- 21.7** Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.6 utføres, skal det mellom styret og Selger avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

- 22.1** Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og dette medfører meget redusert tilgjengelighet for Kjøper. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og Overtakelse skal derfor avtales særskilt med Selger/Megler. Selgers representant skal være tilstede.

23 E-POSTKOMMUNIKASJON

- 23.1** Partene er enige om at e-postkommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a. Kjøper vil motta spørreundersøkelser ifm. kundetilfredshetsundersøkelse for prosjektet. Gjennomføres i regi av Prognosesenteret.

24 TVISTER

- 24.1** Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. Pkt. 4 og 5 og er enige om at den utgjør den fullstendige avtale mellom Partene. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i Kjøpekontrakten med bilag, er således ikke avtalt mellom Partene.

- 24.2** Tvister angående forståelse av Kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom Partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne Kjøpekontrakt blir signert elektronisk via BankId og sendt begge parter etter signatur.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Oslo, den ____

Selger:

Kjøper:

For Dr. Holms Vei 15 AS
Kristofer Aarnes
Iht. fullmaktfirmaattest

Navn

Navn



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.

Romskjema

Nordisk balanse

Lyst konsept

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitaer/ Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet
I. etasje								
Vindfang	Flis Living Ceramics Bera&Beren Dark Grey 60 x 60 cm. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm). Fug PCI 19 Basalt.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS 0500-N. Malingstype akryl.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Downlights.	Elektriske varmekabler.	Garderobe leveres ikke som standard.		Foringer og gerikter til dører fabrikkmalt i NCS S0500-N. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål. Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i RAL 7021.
WC	Flis Living Ceramics Bera&Beren Dark Grey 60 x 60 cm. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm). Fug PCI 19 Basalt.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Flis Living Ceramics Bera&Beren Dark Grey 60 x 60 cm. Leveres kun på vegg bak toalett. Fug PCI 19 Basalt. Malingstype akryl Glansgrad 07	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Downlights.	Elektriske varmekabler. Grohe Plus servantbatteri med bunnventil, Krom. Varenr: 32612003. Vask type Duravit Vero veggheent servant. Synlige rørføring i krom. Varenummer: 6168738. Toalett Duravit Me By Starck vegghengt med soft close sete. Grohe Skate betjeningspanel i krom NRF-nr: 4005176416019.	Rundt speil tilpasset bredden på vask.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line. fabrikkmalt i NCS S0500-N. Foringer og gerikter til dører fabrikkmalt i NCS S0500-N. Terskellos overgang mellom vindfang og wc. Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål.
Kjøkken	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Det skal leveres twist- søyle eller pop-up stikk i benkeplate som erstatter stikk på vegg. Downlights.	Vannbåren gulvvarme. Kjøkkenkran Tapwell Arm med uttrekkbar håndduj. ARM185 i krom. NRF nr: 9421363. Avstengning for oppvaskmaskin i benkeskap. Aqua stop. Ventilator Røroshette Fortuna bredde 80 cm med integrert komfyrvakt.	Kjøkkeninnredning fra HTH. HTH Focus hvit kombinert med Focus hvit eik finer. HUS A: Overskap og høyskap i Focus hvit NCS S0500-N. Underskap Focus hvit eik finer. HUS C: Overskap i Focus hvit NCS S0500-N. Underskap og høyskap i Focus hvit eik finer. Grep Line Antrasitt 20 cm (W773 364), leveres på benkeskap og høyskap. Overskap leveres med LED gripelist integrert i overskapsbunnen. Benkeplate Cekarstone kompositt 4001 Fresh Concrete. Tykkelse 20 mm. Vask Blanco Subline 700-U Myk hvit (180 1813). Foring over kjøkkenskap utført i gips om malt i samme farge som vegg.	Hvitevarer fra Siemens. Induksjonstopp Siemens iQ700, 80 cm sort, EX877FEG5X. Komfyr Siemens iQ500 integrert, 60x60 cm, HB478G5B6S Pyrolysoovn. Helintegrert oppvaskmaskin Siemens iQ500, 60 cm, SN65EX68CE. Helintegrert Kombiskap Siemens iQ300, KI86NVSE0 Kombiskap E.	Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i Ral 7021.
Stue/ spisestue	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820 Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Takpunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter. TV-punkt.	Vannbåren gulvvarme.			Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i Ral 7021.

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitaer/ Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet
2. etasje								
Soverom Master	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips i farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Takpunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.		Avsatt plass til garderobe, det leveres ikke garderobe som standard.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i NCS S0500-N. Foringer og gerikter til dører fabrikkmalt i NCS S0500-N. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål. Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i Ral 7021.
Soverom 2/3	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Takpunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.		Avsatt plass til garderobe, det leveres ikke garderobe som standard.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i NCS S0500-N. Foringer og gerikter til dører fabrikkmalt i NCS S0500-N. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål. Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i Ral 7021.
Bad Master (tilvalg 4,5 m²)	Flis LV Beren Light Grey 60 x 60 cm. Fug PCI 21 grå. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm).	Flis LV Beren Light Grey 60 x 60 cm på vegg i dusjsone. Øvrige vegger males i NCS: 0801-Y25R - REFLEKSJON. Fug PCI 21 grå.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Downlights.	Elektriske varmekabler. Grohe Plus servantbatteri med bunnventil, Krom, Varenr: 32612003. Tempesta Cosmopolitan system 250 dusjsystem. Toalett Duravit Me By Starck vegghengt. Sluk Purus Line med innfelt flis. Grohe Skate betjeningspanel i krom, NRF-nr: 4005176416019. Dusjvegger i herdet glass. INR Track 20 måltilpasset. Tilvalg: Badekar Westerbergs Salt frittstående med dusjdør INR ARC 17 med beslag i krom.	Baderomsinnredning HTH Nordic Spirit, Hvit Eik med heldekkende hvit servant Kuma matt hvit 52/30, bredde tilpasses de ulike baderomstypene. Utenpåliggende speil i samme bredde som innredning.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i NCS S0500-N. Foringer og gerikter til dører fabrikkmalt i NCS S0500-N. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål.
Bad	Flis LV Beren Light Grey 60 x 60 cm. Fug PCI 21 grå. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm).	Flis LV Beren Light Grey. 60 x 60 cm på vegg i dusjsone. Øvrige vegger males i NCS: 0801-Y25R - REFLEKSJON. Fug PCI 21 grå.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Dimmere og stikk Elko Plus hvit. Downlights.	Elektriske varmekabler. Grohe Plus servantbatteri med bunnventil, Krom, Varenr:32612003. Tempesta Cosmopolitan system 250 dusjsystem. Toalett Duravit Me By Starck vegghengt. Sluk Purus Line med innfelt flis. Grohe Skate betjeningspanel i krom, NRF-nr: 4005176416019. Dusjvegger i herdet glass. INR Track 20 måltilpasset.	Baderomsinnredning HTH Nordic Spirit, Hvit Eik med heldekkende hvit servant Kuma matt hvit 52/30, bredde tilpasses de ulike baderomstypene. Enkelte bad leveres med dobbeltvask, se plantegning. Utenpåliggende speil i samme bredde som innredning.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i NCS S0500-N. Foringer og gerikter til dører fabrikkmalt i NCS S0500-N. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål.
Gang/trapperom	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str 45x15 mm.	Sparklet og malt gips i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Takpunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.				Trapp med rene opptrinn og inntrinn i nærliggende farge som standard parkett.

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitaer/ Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet	
U. etg									
Gang u. etg Hus A	Nedre plan: Flis Living Ceramics Bera&Beren Dark Grey 60 x 60 cm. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm). Fug PCI 19 Basalt. Øvre plan: Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.	Elektriske varmekabler.				Trapp med rene opptrinn og inntrinn i nærliggende farge som standard parkett.
	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.					Trapp med rene opptrinn og inntrinn i nærliggende farge som standard parkett.
Gang/ trapperom	Rako Extra DAR34720 30x30 cm. Dusjone Rako Extra DDM067720 mosaikk 5x5 cm. Fug PCI 23 Lys grå. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm).	Rako Extra WADMB720 30x60 cm. Fug PCI 23 Lys grå.	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Dimmere og stikk Elko Plus hvit. Downlights.	Elektriske varmekabler. Grohe Plus servantbatteri med bunnventil, Krom, Varenr:32612003. Tempesta Cosmopolitan system 250 dusjsystem med termostat for veggmontering EAN: 4005176580574. Toalett Duravit Me By Starck vegghengt. Sluk Nordic Tools Diskret med innfelt flis. Grohe Skate betjeningspanel i krom NRF-nr: 4005176416019. Dusjvegger i herdet glass INR Trac 20 måltilpasset.	Innredning HTH ZP Focus hvit, NCS S0500-N. Heldekkende vask Kuma 52/30 matt hvit bredde tilpasses de ulike baderomstypene. Grep Line Antracit 20 cm (W 773 364). Utenpåliggende speil med innfelt LED belysning, Multi White funksjon. Størrelse 100x85 cm (Z400687).		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i NCS S 0500-N. Foringer og gerikter til dører fabrikk malt i NCS S0500-N. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål.	
	Rako Extra DAR34720 20x20 cm. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm). Fug PCI 23 Lys grå.	Sparklet og malt gips i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.	Elektriske varmekabler. Sluk 20x20 cm Nordic Tools klassisk. Armatyr Grohe Eurosmart Cosmopolitan kjøkkenarmatur m/C-tut & uttrekk, Krom.	Innredning HTH Modell 28 Stockholm. Benkeplate HTH Sandsten 652 laminat, tykkelse 20 mm med F32 forkant. Grep Line Antrasitt 20cm W773 364. Vask Intra Onmia 600SF.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i NCS S0500-N. Foringer og gerikter til dører fabrikk malt i NCS S0500-N. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål.	
Bad	Rako Extra DAR34720 30x30 cm. Dusjone Rako Extra DDM067720 mosaikk 5x5 cm. Fug PCI 23 Lys grå. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm).	Rako Extra WADMB720 30x60 cm. Fug PCI 23 Lys grå.	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Dimmere og stikk Elko Plus hvit. Downlights.	Elektriske varmekabler. Grohe Plus servantbatteri med bunnventil, Krom, Varenr:32612003. Tempesta Cosmopolitan system 250 dusjsystem med termostat for veggmontering EAN: 4005176580574. Toalett Duravit Me By Starck vegghengt. Sluk Nordic Tools Diskret med innfelt flis. Grohe Skate betjeningspanel i krom NRF-nr: 4005176416019. Dusjvegger i herdet glass INR Trac 20 måltilpasset.	Innredning HTH ZP Focus hvit, NCS S0500-N. Heldekkende vask Kuma 52/30 matt hvit bredde tilpasses de ulike baderomstypene. Grep Line Antracit 20 cm (W 773 364). Utenpåliggende speil med innfelt LED belysning, Multi White funksjon. Størrelse 100x85 cm (Z400687).		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i NCS S 0500-N. Foringer og gerikter til dører fabrikk malt i NCS S0500-N. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål.	
Vaskerom/ tekn. rom	Rako Extra DAR34720 20x20 cm. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm). Fug PCI 23 Lys grå.	Sparklet og malt gips i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.	Elektriske varmekabler. Sluk 20x20 cm Nordic Tools klassisk. Armatyr Grohe Eurosmart Cosmopolitan kjøkkenarmatur m/C-tut & uttrekk, Krom.	Innredning HTH Modell 28 Stockholm. Benkeplate HTH Sandsten 652 laminat, tykkelse 20 mm med F32 forkant. Grep Line Antrasitt 20cm W773 364. Vask Intra Onmia 600SF.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i NCS S0500-N. Foringer og gerikter til dører fabrikk malt i NCS S0500-N. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål.	
Soverom 4	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.		Avsatt plass til garderobe, det leveres ikke garderobe som standard.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i NCS S0500-N. Foringer og gerikter til dører fabrikk malt i NCS S0500-N. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål.	

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitaer/ Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet
U. etg								
Oppholdsrom/ Kjellerstue/ Hagestue	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820 Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.	Elektriske varmekabler.			Innvendige skyvedør. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i NCS S0500-N. Foringer og gerikter til dører fabrikk malt i NCS S0500-N.
Bod u/trapp	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad 07.		Iht. gjeldende NEK.				Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i NCS S0500-N. Foringer og gerikter til dører fabrikk malt i NCS S0500-N. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål. Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikk malt i Ral 7021.
Takterrasse								
Stue 3 etg.	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus hvit. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.				Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikk malt i Ral 7021.
Balkong og terrasse	Furu 28x145 Royalimpregnert Terrassebord Concise grå royal.			1 stk urvendig dobbel stikk. 1 stk downligh/vegglampe pr. balkong.	Urvendig vannkran på takterrasse.			

Romskjema

Kontinental eleganse

Mørkt konsept

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitaer/ Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet
I. etasje								
Vindfang	Flis Living Ceramics Bera&Beren Dark Grey 60 x 60 cm. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm). Fug PCI 19 Basalt.	Sparklet og malt gips. Farge 2502-Y. Malingstype akryl.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Downlights.	Elektriske varmekabler.	Garderobe leveres ikke som standard.		Foringer og gerikter til dører fabrikkmalt i RAL 7022. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBII-19 med rosett, sort. Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i RAL 7021.
WC	Flis Living Ceramics Bera&Beren Dark Grey 60 x 60 cm. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm). Fug PCI 19 Basalt.	Sparklet og malt gips. Farge NCS 2502-Y. Flis Living Ceramics Bera&Beren Dark Grey 60 x 60 cm. Leveres kun på vegg bak toalett. Fug PCI 19 Basalt. Malingstype akryl. Glansgrad.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Downlights.	Elektriske varmekabler. Grohe Plus servantbatteri med bunnventil, Krom, Varenr: 32612003. Vask type Duravit Vero veggghent servant. Synlige rørføring i krom. Varenummer: 6168738 Toalett Duravit Me By Starck veggghengt med soft close sete. Grohe Skate betjeningspanel i krom NRF-nr: 4005176416019.	Rundt speil tilpasset bredden på vask.		Innvendige kompaktører. Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i RAL 7022. Foringer og gerikter til dører fabrikkmalt i RAL 7022. Terskellos overgang mellom vindfang og wc. Dørhåndtak Formani Basic LBII-19 med rosett, sort.
Kjøkken	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips. Farge NCS 2502-Y. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Det skal leveres twist- søyle eller pop-up stikk i benkeplate som erstatter stikk på vegg. Downlights.	Vannbåren gulvvarme. Kjøkkenkran Tapwell Arm med uttrekkbar hånddusj. ARM185 i krom NRF nr: 9421363. Avstengning for oppvaskmaskin i benkeskap. Aqua stop. Ventilator Rørossette Fortuna bredde 80 cm med integrert komfyrvakt.	Kjøkkeninnredning fra HTH. HTH ZP Focus leire kombinert med DC Harmony dark finér. HUS A: Overskap og høyskap i Focus leire NCS S4005-Y20R. Underskap Harmony dark finér. HUS C: Overskap i Focus leire NCS S4005-Y20R. Underskap og høyskap i Harmony dark finér. Grep Line Eloxert brun 20 cm (W773 363). Overskap leveres med LED gripelist integrert i overskapsbunnen. Benkeplate Cekarstone kompositt 4130 Clamshell. Tykkelse 20 mm. Vask Blanco Subline 700-U Tartufo 182 5468. Foring over kjøkkenskap utført i gips om malt i samme farge som vegg.	Hvitevarer fra Siemens. Induksjonstopp Siemens iQ700, 80 cm sort EX877FEG5X. Komfyr Siemens iQ500 integrert, 60x60 cm, HB478G5B6S Pyrolyseovn. Helintegrert oppvaskmaskin Siemens iQ500, 60 cm, SN65EX68CE. Helintegrert Kombiskap Siemens iQ300, KI86NVSE0 Kombiskap E.	Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i Ral 7021.
Stue/ spisestue	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips. NCS 2502-Y Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Takpunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter. TV-punkt.	Vannbåren gulvvarme.			Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i Ral 7021.

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitaer/ Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet
2. etasje								
Soverom Master	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips. Farge NCS 2502-Y. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.		Avsatt plass til garderobe, det leveres ikke garderobe som standard.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i RAL 7022. Foringer og gerikter til dører fabrikk malt i RAL 7022. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBII-19 med rosett, sort. Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikk malt i Ral 7021.
Soverom 2/3	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips. Farge NCS 2502-Y. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.		Avsatt plass til garderobe, det leveres ikke garderobe som standard.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i RAL 7022. Foringer og gerikter til dører fabrikk malt i RAL 7022. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LB11-19 med rosett, sort. Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikk malt i Ral 7021.
Bad Master (tilvalg 4,5 m²)	Flis LV Beren Light grey 60 x 60 cm. Fug PCI 18 Manhattan Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm).	Flis LV Beren Light grey 60 x 60 cm på vegg i dusjsone. Øvrige vegger males i 1972 Kjerne NCS 1801-Y44R. Fug PCI 18 Manhattan.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Downlights.	Elektriske varmekabler Grohe Plus servantbatteri med bunnventil, Krom, Varenr:32612003. Tempesta Cosmopolitan system 250 dusjsystem. Toalett Duravit Me By Starck vegghengt. Sluk Purus Line med innfelt flis. Grohe Skate betjeningspanel i krom, NRF-nr: 4005176416019. Tilvalg: Badekar Westerbergs Salt frittstående med dusjdør INR ARC 17 med beslag i krom.	Baderomsinnredning HTH Nordic Spirit, Harmony dark med heldekkende hvit servant Kuma matt hvit Lava 52/30, bredde tilpasses de ulike baderomstypene. Utenpåliggende speil i samme bredde som innredning.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i RAL 7022. Foringer og gerikter til dører fabrikk malt i RAL 7022. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBII-19 med rosett, sort.
Bad	Flis LV Beren Light grey 60 x 60 cm. Fug PCI 18 Manhattan. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm).	Flis LV Beren Light grey 60 x 60 cm på vegg i dusjsone. Øvrige vegger males i 1972 Kjerne NCS 1801-Y44R. Fug PCI 18 Manhattan.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Downlights.	Elektriske varmekabler. Grohe Plus servantbatteri med bunnventil, Krom, Varenr: 32612003. Tempesta Cosmopolitan system 250 dusjsystem. Toalett Duravit Me By Starck vegghengt. Sluk Purus Line med innfelt flis. Grohe Skate betjeningspanel i krom, NRF-nr: 4005176416019. Dusjvegger i herdet glass INR Track 20 måltilpasset.	Baderomsinnredning HTH Nordic Spirit, Harmony dark med heldekkende hvit servant Kuma matt hvit Lava 52/30, bredde tilpasses de ulike baderomstypene. Enkelte bad leveres med dobbeltvask, se plantegning. Utenpåliggende speil i samme bredde som innredning.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i RAL 7022. Foringer og gerikter til dører fabrikk malt i RAL 7022. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBII-19 med rosett, sort.
Gang/trapperom	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips. Farge NCS 2502-Y. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.				Trapp med rene opptrinn og inntrinn i nærliggende farge som standard parkett.

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitaer/ Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet	
U. etg									
Gang u. etg Hus A	Nedre plan: Flis Living Ceramics Bera&Beren Dark Grey 60 x 60 cm. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm). Fug PCI 19 Basalt. Øvre plan: Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.	Elektriske varmekabler.				Trapp med rene opptrinn og inntrinn i nærliggende farge som standard parkett.
	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips Farge NCS 2502-Y. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.					Trapp med rene opptrinn og inntrinn i nærliggende farge som standard parkett.
Bad	Rako Extra DAR34721 30x30 cm. Dusjone Rako Extra DDM067721 mosaikk 5x5 cm. Fug PCI 22 Sandgrå. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm).	Rako Extra DARSE722 30x60 cm. Fug PCI 21 Sandgrå.	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Downlights.	Elektriske varmekabler. Grohe Plus servantbatteri med bunnventil, Krom, Varenr: 32612003. Tempesta Cosmopolitan system 250 dusjsystem med termostat for veggmontering EAN: 4005176580574. Toalett Duravit Me By Starck vegghengt. Sluk Nordic Tools Diskret med innfelt flis. Grohe Skate betjeningspanel i krom, NRF-nr: 4005176416019. Dusjvegger i herdet glass INR Trac 20 måltilpasset.	Innredning HTH 4700 Mood brun trestrukturert melamin. Heldekkende vask Kuma matt hvit 52/30 bredde tilpasses de ulike baderomstypene. Grep Line Eloxert brun 20 cm. Utenpåliggende speil med innfelt LED belysning, Z400687 100 x 85 cm MultiWhite funksjon.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i RAL 7022. Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikk malt i Ral 7021. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBII-19 med rosett, sort.	
Vaskerom/ tekn. rom	Rako Extra DAR26721 20x20 cm. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5 cm og lengde 60 cm).	Sparklet og malt gips. Farge Refleksjon NCS 0801-Y25R. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.	Elektriske varmekabler. Sluk 20x20 cm Nordic Tools klassisk. Armatur Grohe Eurosmart Cosmopolitan kjøkkenarmatur m/C-tut & uttrekk i krom.	Innredning HTH Modell 28 Stockholm. Benkeplate HTH Sandsten 652 laminat, tykkelse 20 mm med F32 forkant. Grep Line Antrasitt 20cm W773 364. Vask Intra Onmia 600SF.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i RAL 7022. Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikk malt i Ral 7021. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LB11-19 med rosett, sort.	
Soverom 4	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips. Farge NCS 2502-Y. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.		Avsatt plass til garderobe, det leveres ikke garderobe som standard.		Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i RAL 7021. Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikk malt i Ral 7021. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBII-19 med rosett, sort.	

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitaer/ Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet
U. etg								
Oppholdsrom/ Kjellerstue/ Hagestue	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips. Farge NCS 2502-Y. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.	Elektriske varmekabler.			Innvendige skyvedør. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i RAL 7022. Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikk malt i Ral 7021.
Bod u/trapp	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips. Farge NCS 2502-Y. Malingstype akryl. Glansgrad 07.		Iht. gjeldende NEK.				Innvendige kompaktdører. Swedoor Stable Advance Line fabrikk malt i RAL 7022. Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikk malt i Ral 7021. Terskel Swedoor. Ek 62. Dørhåndtak Formani Basic LBII-19 med rosett, sort.
Takterrasse								
Stue 3 etg.	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820. Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str. 45x15 mm.	Sparklet og malt gips. Farge NCS 2502-Y. Malingstype akryl. Glansgrad 07.	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Malingstype akryl. Glansgrad helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. gjeldende NEK. Brytere, dimmere og stikk Elko Plus aluminium. Takupunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.				Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikk malt i Ral 7021.
Balkong og terrasse	Furu 28x145 Royalimpregnert Terrassebord Concise grå royal.			1 stk urvendig dobbel stikk. 1 stk downlight/vegglampe pr. balkong. "	Urvendig vannkran på takterrasse.			



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.

Vedtekter

Det er ingen vedtekter vedlagt i prosjektet.

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

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

Vedtekter for Sameiet Dr. Holms vei 15, (org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn
1-1 Navn og opprettelse
 Sameiets navn er Sameiet Dr. Holms vei 15. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
 Sameiet består av 20 boligseksjoner på gnr. 33, bnr. 65 i Oslo kommune («Eiendommen»).

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte:

- bod(er)
- private uteplasser
- parkeringsplasser
- gartnerbolig

Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i samlet areal BRA for bruksenhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, eller arealer på terrasse/balkong/hage osv.

1-3 Mer om bebyggelsen og utarealene
(1) Bebyggelsen
 Eiendommen består av 18 nyoppførte tomannsboliger («Tomannsboligene») og det som planlegges å være 2 seksjoner i en eksisterende villa («Hovedhuset»). Sammen med omkringliggende hageanlegg er Hovedhuset oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Utbygger planlegger å rehabilitere Hovedhuset. Seksjonseiere i Tomannsboligene er kjent med at det vil kunne pågå arbeid med å rehabilitere Hovedhuset i perioden etter overtakelse av Tomannsboligene.

Tomannsboligene utgjør snr. 1-18, mens det legges opp til at Hovedhuset utgjør to seksjoner, snr. 19 og 20.

(2) Utearealene
 Deler av utearealene er privatisert, ved at de er lagt som enten tilleggsdeler eller eksklusiv bruksrett til den enkelte seksjon, for hhv. Tomannsboligene eller Hovedhuset, jf. pkt. 3-2. Det er anmerket på vedlagte kart hva som er fellesarealer og hvilke arealer som er tilleggsdeler/areal med eksklusiv bruksrett, se bilag 1 og 2. Areal som ikke er merket med eksklusiv bruk eller tilleggsdel er fellesareal.

Det tas forbehold om endelig organisering av utearealene. Utbygger står fritt til annen organisering og strukturering av utearealene om utbygger anser det hensiktsmessig.

1-4 Parkering
 Det er to parkeringsanlegg på eiendommen. Den ene parkeringskjelleren ligger under Tomannsboligene med 36 parkeringsplasser, og den andre parkeringskjelleren ligger ved Hovedhuset med 4-6 parkeringsplasser. Utbygger planlegger at parkeringsplassene legges som tilleggsdeler til seksjonene, og at kostnadene knyttet til de ulike parkeringsanleggene bæres av de som disponerer plass(er) i det aktuelle anlegget. Utbygger står imidlertid fritt til annen organisering og strukturering av parkeringsarealene om utbygger anser det hensiktsmessig. Parkeringsplasser kan bare leies ut sammen med boligen eller til beboere i sameiet. Parkeringsplasser kan kun omsettes, leies ut eller på annen måte overdras til seksjonseiere i Sameiet Dr. Holms vei 15.

2. Rettslig disposisjonsrett
2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Se dog pkt. 1-4 om utleie av parkeringsplasser. Korttidsutleie av hele boligseksjonene i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et ererv 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. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer
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) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belasten den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(7) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Eksklusiv rett til bruk
 Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer i 30 år iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

(1) Snr. 1-18 har rett til eksklusiv bruk av fellesarealer i parkeringskjeller under Tomannsboligene, se skravert arealet på bilag 1.

(2) Snr. 19 og 20 har rett til eksklusiv bruk av fellesarealer foran og ved siden av Hovedhuset, se skravert areal på bilag 2.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
 Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Den som blir pålagt å bytte bort en plass han har kjøpt/oppgradert med ladestasjon, kan kreve at den som får byttet til seg plassen bekoster etablering av en tilsvarende stasjon på plassen det byttes til dersom denne plassen ikke er tilrettelagt for lading. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Det er ingen vedtekter vedlagt i prosjektet.

4. Vedlikehold
4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenbeten
 (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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- peis og pipeløp tilknyttet den enkelte seksjon, herunder gasspeis eller tradisjonell peis
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmar
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holdeavløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseiere med takterrasse er kjent med at denne fungerer som tak for bruksenheten og har en membran som ikke må skades. Det må ikke iverksettes tiltak på takterrassen, herunder beplantning av vekster eller oppføring av konstruksjoner som kan føre til at takmembranen skades eller at avvenning av vann til sluk og renner forhindres. Seksjonseiere med takterrasse må undersøke muligheten for skade før evt. tiltak iverksettes.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Vedtekter

Et eksempel på en seksjonseiers vedtekter.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4-2 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 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige 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.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. 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) Tomannsboligene har privatisert areal på utsiden av sin seksjon. Grensen mellom tilleggsareal/eksklusivt areal og ut mot fellesareal er markert med hekk. Eiendommen skal forsøksvis ha et enhetlig utseende. Inngrep eller endring i hekkene krever derfor samtykke fra styret.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjananse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjenning fra bygningsmyndighetene.

Et eksempel på en seksjonseiers vedtekter.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet. Enkelte endringer krever også godkjenning fra bygningsmyndighetene. Styret skal besørge at det lages en vedlikeholdsplan for Eiendommen. Seksjonseierne er kjent med at fasaden for Tomannsboligene er anbefales malt allerede fra første år etter overtakelse.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
5-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Sameiet består av flere bygg, herunder Tomannsboligene og Hovedhuset. Hovedhuset planlegges rehabilitert og er ikke å anse som nybygg. Sameiets felleskostnader skal regnskapsmessig deles mellom de ulike bygningstypene og kostnadene skal fordeles på seksjonene som tilhører de ulike bygningstypene etter sameiebrøk. De ulike byggene skal belastes utgifter ved vedlikehold, utskifting og reparasjon av utvendig og innvendig vedlikehold.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (Tomannsboligene eller Hovedhuset) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Tomannsboligene, skal eierne av disse seksjonene belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Hovedhuset, skal eierne av disse seksjonene belastes for kostnaden.

Snr. 1-18 skal dekke følgende kostnader knyttet til Tomannsboligene

- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av bygningsmessige konstruksjoner, fasader, tak mv. som bare eller i det vesentligste betjener disse seksjonene.
- Forsikringspremie, evt. andel av samlet forsikringspremie tilsvarende samlet sameierbrøk for Tomannsboligene
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener disse seksjonene
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener disse seksjonene
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder/betjener disse seksjonene
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder disse seksjonene
- Vedlikehold av heiser ned til garasjen
- All drift og vedlikehold av bodarealene som betjener disse seksjonene

Et eksempel på en seksjonseiers vedtekter.

(1) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(2) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 34.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

Kostnadene skal fordeles etter sameiebrøken.

Snr. 19-20 skal dekke følgende kostnader knyttet til det Hovedhuset

- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av bygningsmessige konstruksjoner, fasader, tak mv. som bare eller i det vesentligste betjener disse seksjonene.
- Forsikringspremie, evt. andel av samlet forsikringspremie tilsvarende samlet sameierbrøk for Hovedhuset
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener disse seksjonene
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener disse seksjonene
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener disse seksjonene
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder/betjener disse seksjonene
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder disse seksjonene
- Vedlikehold av elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener disse seksjonene
- All drift og vedlikehold av bodarealene som betjener disse seksjonene
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder disse seksjonene
- Eget sprinkel- og brannvarslingsanlegg
- Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene og parkeringsanlegget ved Hovedhuset, herunder boder, kjørebane, garasjeport etc., skal dekkes fullt ut av seksjonseierne i Hovedhuset og evt. andre eiere som disponerer parkeringsplass(er) i anlegget

Kostnadene skal fordeles etter sameiebrøken.

Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Vedlikehold av felles utomhusområder, dam og lekeplasser, herunder snøbrøyting, strøing, klipping av plen, kanter etc.
- Kostnader til strøm i/på sameiets fellesarealer som ikke tilordnes noen av seksjonstypene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Drift og vedlikehold av pumpesystem med tilhørende pumpehus i tilknytning til dammen
- Styreonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Andre kostnader som ikke kan henføres til noen av seksjonstypene

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Oppvarming avregnes etter forbruk.

Et eksempel på en seksjonseiers vedtekter.

(1) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(2) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 34.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold
6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 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 eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak
7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer, og inntil 2 varamedlemmer. Frem til alle seksjoner i Sameiet er overdratt, skal utbygger/selger være representert i styret.

Vedtekter

Styremedlemmer i styret i et norsk aksjeselskap.

Styret er den høyeste myndigheten i et aksjeselskap. Styret består av styremedlemmer som er utvalgt av aksjeeierne. Styret har ansvar for å lede selskapet og å ivareta aksjeeierne sine interesser.

Styret har ansvar for å lede selskapet og å ivareta aksjeeierne sine interesser. Styret har ansvar for å lede selskapet og å ivareta aksjeeierne sine interesser. Styret har ansvar for å lede selskapet og å ivareta aksjeeierne sine interesser.

(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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggen–der i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet
8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

8-2 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.

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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).

(5) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må brukes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8-4 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 eventuelle årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, 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 stede 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.

8-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har boligseksjonene én stemme for hver boligseksjon de eier.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- endring av vedtektene.

8-9 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, besluttes 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 etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes 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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.

Vedtekter

- b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

8-12 Inhabiliter

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.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Om Miliarium Bolig

Miliarium Bolig inngår i en gruppering av selskaper som sammen omtales som Adolfsen-Gruppen. Miliarium Bolig er Adolfsen-Gruppens hovedkonsern for boligutvikling. Vårt geografiske nedslagsfelt er Østlandet, Stor-Bergen og Nord-Norge.

Vår forretningsidé er å skape gode hjem og nabolag. Dette jobber vi med hver dag og i alle ledd av vår prosjektutvikling. Miliarium betyr «milepæl» på latin. Å kjøpe en bolig er en stor milepæl i livet. Vi ønsker at våre boligkjøpere får en god opplevelse ved kjøp av sin nye bolig, gjennom hele kundereisen og det påfølgende livet der.



Illustrasjon – avvik kan forekomme – se romskjema og leveransebeskrivelse for detaljert leveranse.



 MILIARIUM

Meglere

Andreas Øvsthus

Eiendomsmegler
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Avd. Prosjektsalg

Telefon: +47 951 56 615
E-post: andreas@roislandco.no

Ingrid Anne Fossli

Eiendomsmegler
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Avd. Prosjektsalg

Telefon: +47 938 85 778
E-post: ingrid@roislandco.no

Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Adresse: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Telefon: +47 21 04 32 32
E-post: post@roislandco.no
#roislandco

Røisland & Co

*Konsept, art direction og design: Eberlin
3D-illustrasjoner: 3D Estate
Områdefoto: Magent
Foto side 40–41: Unsplash
Papir: Arctic Volume
Satt med: Gabriela Stencil og Adobe Garamand Pro*

DH15.NO



MILIARIUM

