

# Kontraktdokument for Doktor Holms vei 15



## Kjøpekontraktens vedlegg iht. punkt 4 og 5

- 4.1 Kjøpekontrakten
- 4.2 Leveransebeskrivelse og romskjema, datert 08.06.2023
- 4.3 Plantegning 1:100 (Eget vedlegg)
- 4.4 Fasade- og snittegninger, datert 01.06.2023, rev. 28.08.2023
- 4.5 Salgsoppgave, datert 08.08.2023, rev 25.10.2023
- 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
  
- 5.1 Reguleringsbestemmelser S-5130, vedtatt 20.10.21, med reguleringskart datert 20.10.2021
- 5.2 Grunnboksutskrift gnr. 33, bnr. 65 datert 28.04.2023

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha mottatt og satt seg inn i ovennevnte dokumenter, samt hatt anledning til å stille spørsmål vedr. disse.

Mottatt:

Dato:

# KJØPEKONTRAKT

## BOLIG UNDER OPPFØRING

Inr. <alpha>

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Dr. Holms Vei 15 AS  
v/ Kristofer Aarnes, e-post: [dh15@miliarium.no](mailto:dh15@miliarium.no), tlf 47 33 38 65

Org nr: 913 696 603

heretter omtalt som "**Selger**", og

<bname/>>  
<loadcust 2><cvadr>  
<czipc> <ccity /w>  
<loadcust>

Fnr./Org.nr.  
<bofid/>>

Mobil: <ctele/m>, E-post: <ctele/e><loadcust>

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 forbruker 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. 65er Dr. Holms Vei 15 AS.
- 1.4 Endelige seksjonsnummer tildeles på et senere tidspunkt.

### 2. EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper bolig <alpha>, 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 resekjonering 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"**.

## **2 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 08.06.2023
- 4.3 Plantegning 1:100
- 4.4 Fasade- og snittegninger datert 01.06.2023, rev 28.08.2023
- 4.5 Salgsoppgave datert 08.08.2023, rev 25.10.2023
- 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 detaljprosjektering. 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.

## **6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER**

- 6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør
- Kr <opric> 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 driftskostnad 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	<=<opric>*0,1>, -
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse	Kr	<=<opric>*0,9>, -

- 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/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.4.
- 7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den Megler utnevner, vil foreta oppgjøret.
- 7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. <ocliacc> med KID <okidb> 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 hjemmeloverføringen 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 dekningssalg. 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. tvangsfullbyrdslovens § 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 hjemmeloverføring 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 urådighetserklæring (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 før Eiendommen er overskjøttet 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 HEFTELSER

- 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 salgsoppgaven:

- 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 detaljprosjekteringen 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.
- 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 dagmulksbelagt, 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 dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen overleveres. Dagmulkt 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 bekreftelse.
- 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 byggrensjort 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 anleggsmaskiner, 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 byggarbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på felles utearealer 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 befarings, 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:
- a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, jf. punkt 15.10 ovenfor,
  - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr, og
  - c) 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 overtakelse 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 ferdigstilling 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 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.

- 18.2 Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og 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
  - 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 strøksservitutt 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 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 fibernett. 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

- 23.1 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

- 24.1 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.  
fullmakt/firmaattest

\_\_\_\_\_  
<loadcust 2:0><cname>

\_\_\_\_\_  
<loadcust 2:1><cname>

# Leveransebeskrivelse Doktor Holms Vei 15

## Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes 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 salgsmaterialet 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 avvete detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme 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 megler.

## 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

### Bærekonstruksjon

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. Det må påregnes synlige stålstag som bærer balkongene på endene.

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.

Terrasebord 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 tilvalgslisten. 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 rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som 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 kjørebanelen 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 heis

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 døromramming 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 trekarmen 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.

Dørvidere 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.

Foring 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 dusjonen. HTH er valgt som leverandør av baderomsinnredning.

For Hus A og B vil bad tilknyttet hovedsoverrommet (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 vaskemaskin og tørketrommel. Innredning leveres av HTH iht. romskjema.

Teknisk utstyr som ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder, sikringskap, 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 avtrekkshette 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 SmarHUB
- 1 stk Smarttag (Smart Tag pins 3p 230V) til hovedsikring

Boligkjøperer 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 fordrøyning.

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. 150-200cm.

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

## DR. HOLMS VEI - Kontinental eleganse

08.06.2023

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitær/Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet
<b>1. etg</b>								
<b>Vindfang</b>	Flis Living Ceramics Bera&Beren Dark Grey 60 x 60 cm.  Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5cm og lengde 60cm)  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  Grohe Plus servantbatteri Med bunnventil, Krom Varenr: 32612003  Vask type Duravit Vero veggghent servant. Synlige rørforinger i krom. Varenummer: 6168738  Toalett Duravit Me By Starck veggghengt med soft close sete.  Grohe Skate betjeningspanel i krom NRF-nr: 4005176416019	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 7022
<b>WC</b>	Flis Living Ceramics Bera&Beren Dark Grey 60 x 60 cm.  Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5cm og lengde 60cm)  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 Eiko Plus aluminium.  Downlights	Elektriske varmekabler  Grohe Plus servantbatteri Med bunnventil, Krom Varenr: 32612003  Vask type Duravit Vero veggghent servant. Synlige rørforinger 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 kompaktdører Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i RAL 7022  Foringer og gerikter til dører fabrikkmalt i RAL 7022  Terskeløse overgang mellom vindfang og wc.  Dørhåndtak Formani Basic LBII-19 med rosett, sort
<b>Kjøkken</b>	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 Eiko 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 uttrekkelig håndduj 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  Helintegret oppvaskmaskin Siemens IQ500, 60 cm, SN65EX68CE  Helintegret Kombiskap Siemens IQ300, KI86NVSE0 Kombiskap E	Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i Ral 7021
<b>Stue/spisestue</b>	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 Eiko 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
<b>2. etg</b>								
<b>Soverom Master</b>	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.  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 RAL 7022  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
<b>Soverom 2/3</b>	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.  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 RAL 7022  Foringer og gerikter til dører fabrikkmalt 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 fabrikkmalt i Ral 7021
<b>Bad Master (TILVALG) (4,5 kvm)</b>	Flis LV Beren Light grey 60 x 60 cm  Fug PCI 18 Manhattan  Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5cm og lengde 60cm)	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 veggghengt  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 fabrikkmalt i RAL 7022  Foringer og gerikter til dører fabrikkmalt i RAL 7022  Terskel Swedoor Ek 62  Dørhåndtak Formani Basic LBII-19 med rosett, sort

<b>Bad</b>	Flis LV Beren Light grey 60 x 60 cm Fug PCI 18 Manhatten  Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5cm og lengde 60cm)	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 Manhatten	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 fabrikkmalt i RAL 7022  Foringer og gerikter til dører fabrikkmalt i RAL 7022  Terskel Swedoor Ek 62  Dørhåndtak Formani Basic LBII-19 med rosett, sort
<b>Gang/trapperom</b>	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.
<b>U. etg</b>							
<b>Gang u.etg Hus A</b>	Nedre plan: Flis Living Ceramics Bera&Beren Dark Grey 60 x 60 cm.  Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5cm og lengde 60cm) 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.
<b>Gang/trapperom</b>	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.
<b>Bad</b>	Rako Extra DAR34721 30x30 cm Dusjsone Rako Extra DDM067721 mosaikk 5x5 vm Fug PCI 22 Sandgrå  Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5cm og lengde 60cm)	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 85cm MultiWhite funksjon	Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i RAL 7022  Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i Ral 7021  Terskel Swedoor Ek 62  Dørhåndtak Formani Basic LBII-19 med rosett, sort
<b>Vaskerom/tekn. rom</b>	Rako Extra DAR26721 20x20 cm Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5cm og lengde 60cm)	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  Armatyr 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 fabrikkmalt i RAL 7021  Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i Ral 7022  Terskel Swedoor Ek 62  Dørhåndtak Formani Basic LB11-19 med rosett, sort
<b>Soverom 4</b>	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 fabrikkmalt i RAL 7022  Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i Ral 7021  Terskel Swedoor Ek 62  Dørhåndtak Formani Basic LBII-19 med rosett, sort
<b>Oppholdsrom</b>	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 fabrikkmalt i RAL 7022  Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i Ral 7021

<b>Bod u/trapp</b>	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 fabrikkmalt i RAL 7022  Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i Ral 7021  Terskel Swedoor Ek 62  Dørhåndtak Formani Basic LBII-19 med rosett, sort
<b>Takterrasse</b>								
<b>Disp.rom 3 etg.</b>	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.  Takpunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.				Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i Ral 7022
<b>Balkong og terrasse</b>	Furu 28x145 Royalimpregnert Terrassebord Concise grå royal			1 stk utvendig dobbel stikk. 1 stk downligh/vegglampe pr balkong.	Utvendig vannkran på takterrasse			

## DR. HOLMS VEI - Nordisk balanse

08.06.2023

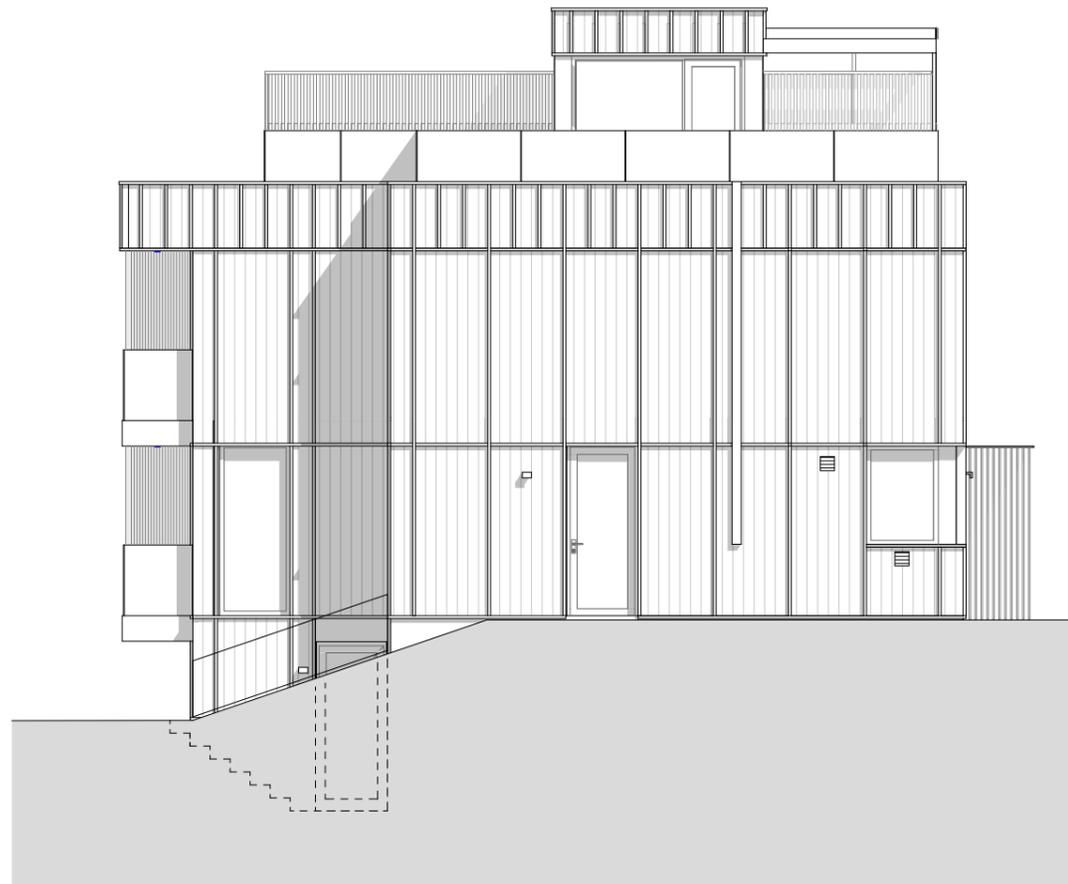
Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitær/Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet
<b>1. etg</b>								
<b>Vindfang</b>	Flis Living Ceramics Bera&Beren Dark Grey 60 x 60 cm.  Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5cm og lengde 60cm)  Fug PCI 19 Basalt	Sparklet og malt gips Farge Klassisk Hvit NCS 0500-N  Malingstype akryl  Glansgrad helmatt  Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges	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 veggghent servant. Synlige rørøringer i krom. Varenummer: 6168738  Toalett Duravit Me By Starck veggghent med soft close sete.  Grohe Skate betjeningspanel i krom NRF-nr: 4005176416019	Garderobe leveres ikke som standard		Foring 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.
<b>WC</b>	Flis Living Ceramics Bera&Beren Dark Grey 60 x 60 cm.  Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5cm og lengde 60cm)  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 veggghent servant. Synlige rørøringer i krom. Varenummer: 6168738  Toalett Duravit Me By Starck veggghent 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  Foring og gerikter til dører fabrikkmalt i NCS S0500-N  Terskeløst overgang mellom vindfang og wc.  Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål
<b>Kjøkken</b>	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 hånddusj 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 finér.  HUS A: Overskap og høyskap i Focus hvit NCS S0500-N. Underskap Focus hvit eik finér.  HUS C: Overskap i Focus hvit NCS S0500-N. Underskap og høyskap i Focus hvit eik finér.  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 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
<b>Stue/spisestue</b>	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.  TV-punkt.	Vannbåren gulvvarme			Vinduer leveres uten gerikter med fremtrukket foring. Foring i mdf fabrikkmalt i Ral 7021
<b>2. etg</b>								
<b>Soverom Master</b>	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.		Avsatt plass til garderobe, det leveres ikke garderobe som standard		Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i NCS S0500-N  Foring 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
<b>Soverom 2/3</b>	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.  Takupunkt 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  Foring 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
<b>Bad Master (TILVALG) (4,5 kvm)</b>	Flis LV Beren Light Grey 60 x 60 cm  Fug PCI 21 grå  Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5cm og lengde 60cm)	Flis LV Beren Light Grey 60 x 60 cm på vegg i dusjzone. 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 veggghent  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  Foring og gerikter til dører fabrikkmalt i NCS S0500-N  Terskel Swedoor Ek 62  Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål

<b>Bad</b>	Flis LV Beren Light Grey 60 x 60 cm Fug PCI 21 grå Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5cm og lengde 60cm)	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. Utenpåkliggende 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
<b>Gang/trapperom</b>	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.
<b>U. etg</b>							
<b>Gang u.etg Hus A</b>	Nedre plan: Flis Living Ceramics Bera&Beren Dark Grey 60 x 60 cm. Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5cm og lengde 60cm) 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. Takpunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.	Elektriske varmekabler		Trapp med rene opptrinn og inntrinn i nærliggende farge som standard parkett.
<b>Gang/trapperom</b>	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.			Trapp med rene opptrinn og inntrinn i nærliggende farge som standard parkett.
<b>Bad</b>	Rako Extra DAR34720 30x30 cm Dusjsone Rako Extra DDM067720 mosaikk 5x5 cm Fug PCI 23 Lys grå Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5cm og lengde 60cm)	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). Utenpåkliggende speil med innfelt LED belysning, Multi White funksjon. Størrelse 100x85 cm (Z400687)	Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i NCS S 0500-N Foringer og gerikter til dører fabrikkmalt i NCS S0500-N Terskel Swedoor Ek 62 Dørhåndtak Formani Basic LBVII-19 med rosett, børstet stål
<b>Vaskerom/tekn. rom</b>	Rako Extra DAR34720 20x20 cm Sokkelflis i samme type (høyde ca. 5cm og lengde 60cm) 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. Takpunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.	Elektriske varmekabler Sluk 20x20 cm Nordic Tools klassisk Armatyr Grohe Eurosmart Cosmopolitan kjøkkenarmatur mC 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 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
<b>Soverom 4</b>	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. 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
<b>Oppholdsrom/ Kjellerstue/ Hagestue</b>	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. Takpunkt eller stikk øverst på vegg tilknyttet bryter.	Elektriske varmekabler		Innvendige skyvedør Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i NCS S0500-N Foringer og gerikter til dører fabrikkmalt i NCS S0500-N

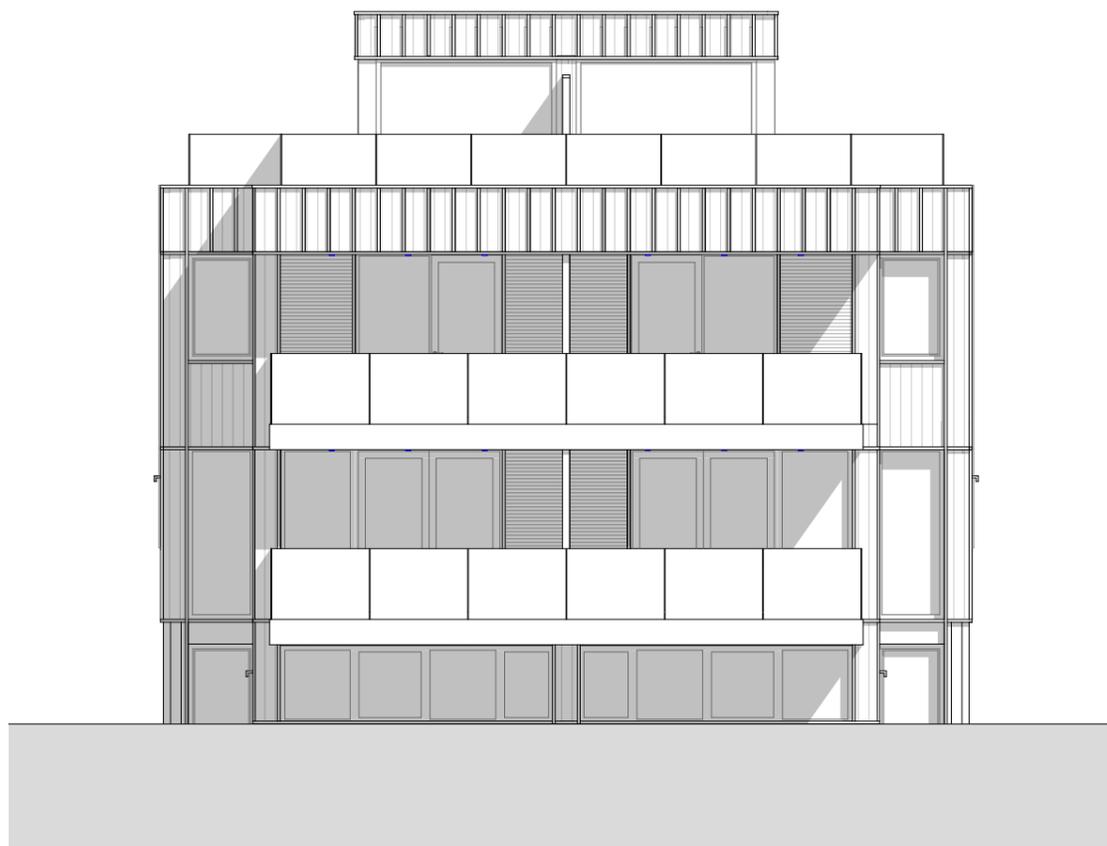
<b>Bod u/trapp</b>	Parkett Pergo Lofoten Nausteik 1-stavs med fas på to sider. Dimensjon: 12,5x190x1820 Overflatebehandlet mattlakkert. Fotlister i eik fargetilpasset til gulv. Str 45x15 mm	Sparklet og malt gips i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Malingstype akryl Glansgrad 07		Iht. gjeldende NEK				Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line 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
<b>Takterrasse</b>								
<b>Disp.rom 3 etg.</b>	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 fabrikkmalt i Ral 7021
<b>Balkong og terrasse</b>	Furu 28x145 Royalimpregnert Terrassebord Concise grå royal			1 stk utvendig dobbel stikk. 1 stk downligh/vegglampe pr balkong.	Utvendig vannkran på takterrasse			



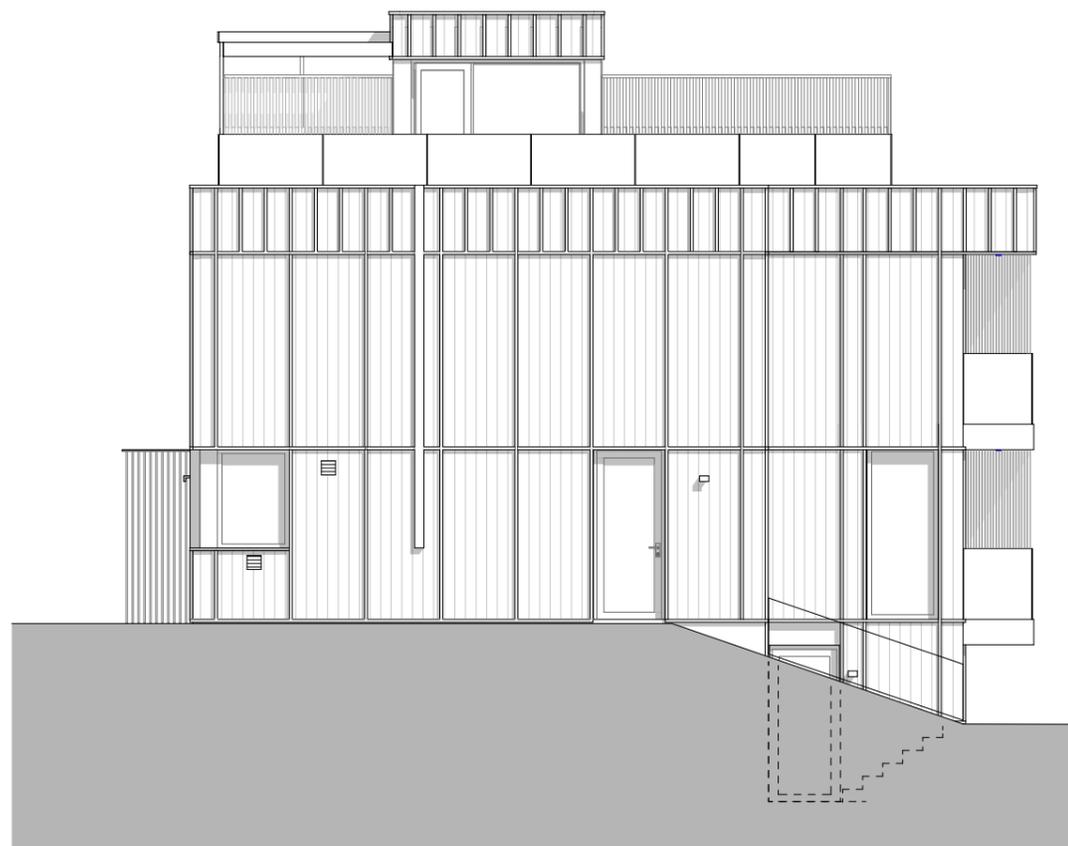
1:100 Fasade nord



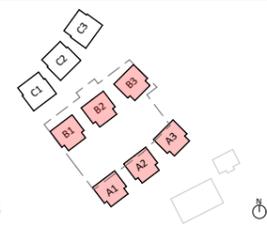
1:100 Fasade øst



1:100 Fasade sør



1:100 Fasade vest



Hustype A+B

A	01.06.2023	UD	Salgstegninger	HØS
VER	DATA	SIGN	INNHOOLD	KTRL

ARKITEKT

DRIV  ARKITEKTER

HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKEHAVER	KONTAKTINFO
Dr. Holms vei 15 AS	kristofer@miliarum.no
Husebybakken 28B, 0379 OSLO	473 33 865

EIENDOM	GNR/BNR
Doktor Holms vei 15	33/65
0787 OSLO	

PROSJEKT	PROSJEKTNUMMER
Doktor Holms vei 15 - Nybygg	778

TEGNING  
Hustype A + B - Fasader

STATUS  
Salgstegninger

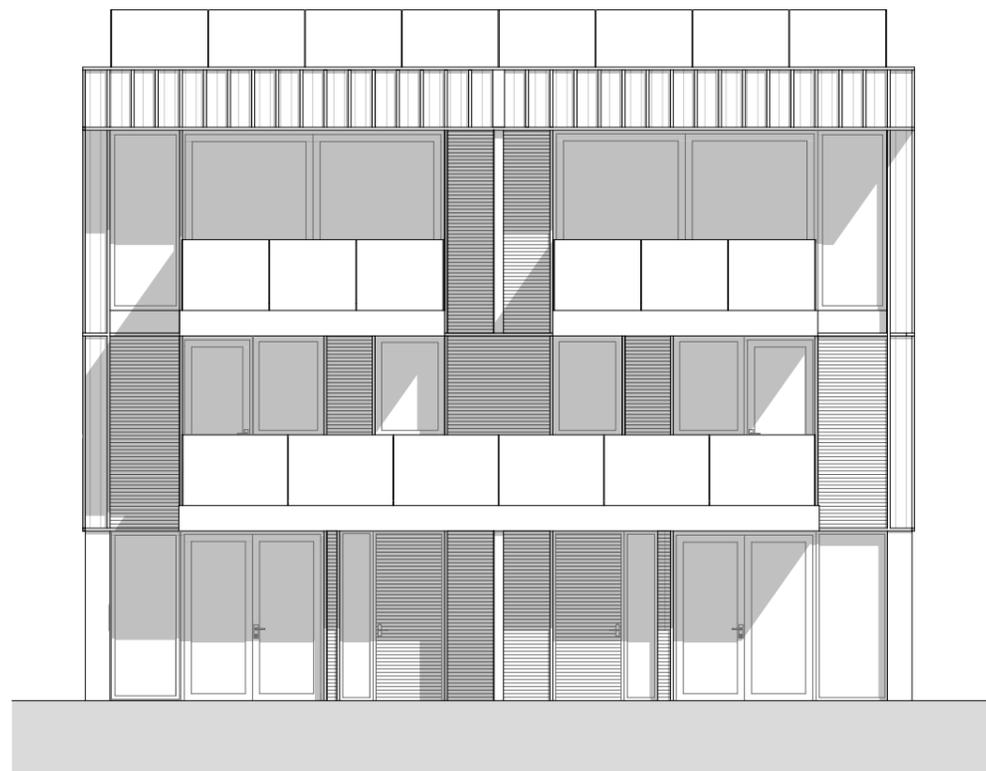
TEGNINGSNR	MÅLESTOKK	DATA	VERSJON
	1:100 (A3)	01.06.2023	A



1:100 Fasade Nord



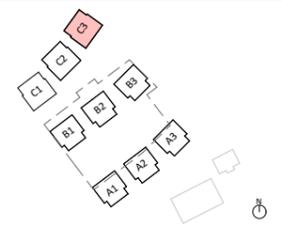
1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst



Hustype C

A	01.06.2023	UD	Salgstegning	HØS
VER	DATO	SIGN	INNHOOLD	KTRL

ARKITEKT



HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKSHAVER	KONTAKTINFO
Dr. Holms vei 15 AS	kristofer@miliarum.no
Husebybakken 28B, 0379 OSLO	473 33 865

EIENDOM	GNR/BNR
Doktor Holms vei 15	33/65

PROSJEKT	PROSJEKTNUMMER
Doktor Holms vei 15 - Nybygg	778

TEGNING  
Hus C3 - Fasader

STATUS  
Salgstegning

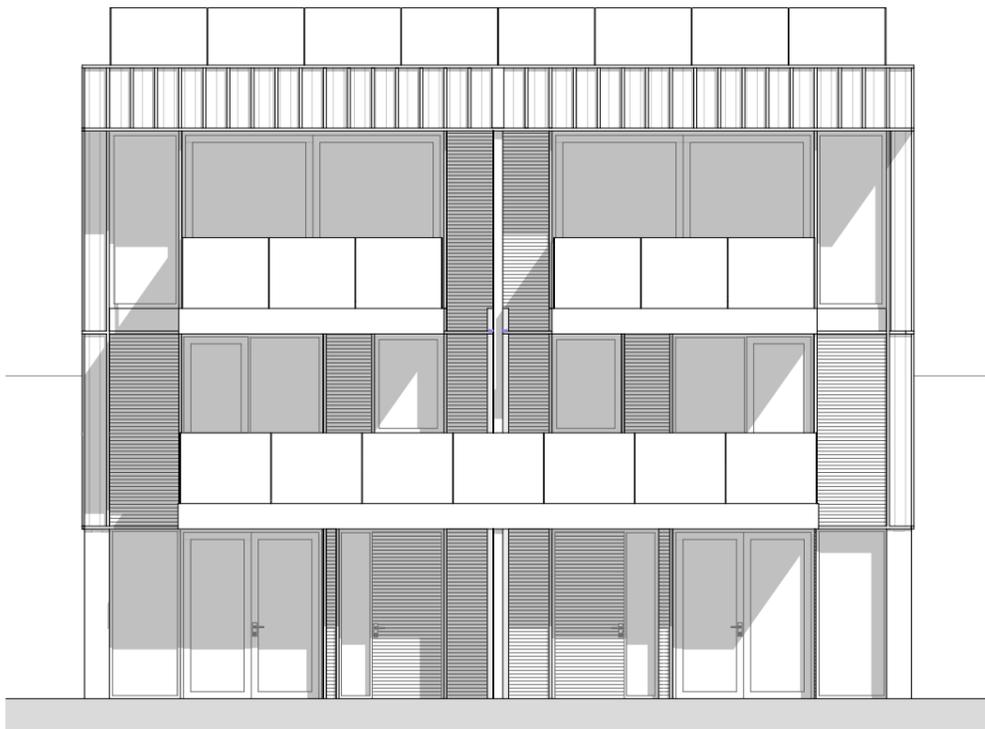
TEGNINGSNR	MÅLESTOKK	DATO	VERSJON
	1:100 A3	01.06.2023	A



1:100 Fasade nord



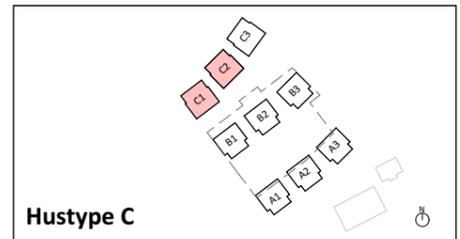
1:100 Fasade vest



1:100 Fasade sør



1:100 Fasade øst



Hustype C

A	06.02.2023	UD	Salgstegning	HØS
VER	DATO	SIGN	INNHOOLD	KTRL

ARKITEKT



HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKSHAVER	KONTAKTINFO
Dr. Holms vei 15 AS	kristofer@miliarum.no
Husebybakken 28B, 0379 OSLO	473 33 865

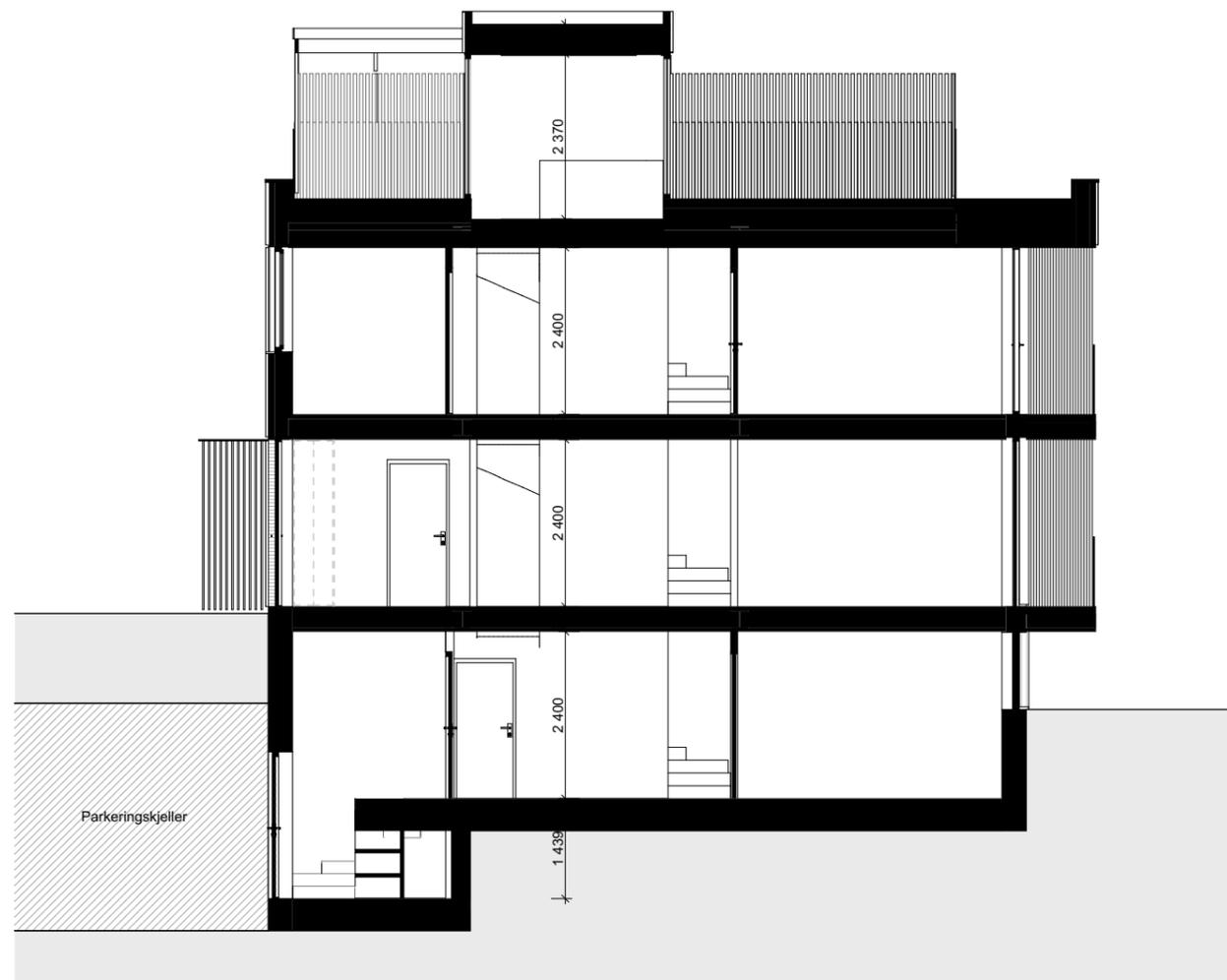
EIENDOM	GNR/BNR
Doktor Holms vei 15	33/65
0787 OSLO	

PROSJEKT	PROSJEKTNUMMER
Doktor Holms vei 15 - Nybygg	778

TEGNING  
Hus C1 og C2 - Fasader

STATUS  
Salgstegning

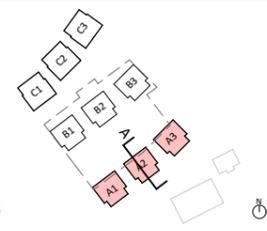
TEGNINGSNR	MÅLESTOKK	DATO	VERSJON
	1:100 (A3)	01.06.2023	A



1:100

Snitt B

5 meter i 1:100



Hustype A+B

A	01.06.2023	UD	Salgstegninger	HØS
VER	DATO	SIGN	INNHOOLD	KTRL

ARKITEKT

DRIV  ARKITEKTER

HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

<b>TILTAKSNAVER</b>	<b>KONTAKTINFO</b>
Dr. Holms vei 15 AS Husebybakken 28B, 0379 OSLO	kristofer@miliarum.no 473 33 865
<b>EIENDOM</b>	<b>GNR/BNR</b>
Doktor Holms vei 15 0787 OSLO	33/65
<b>PROSJEKT</b>	<b>PROSJEKTNUMMER</b>
Doktor Holms vei 15 - Nybygg	778

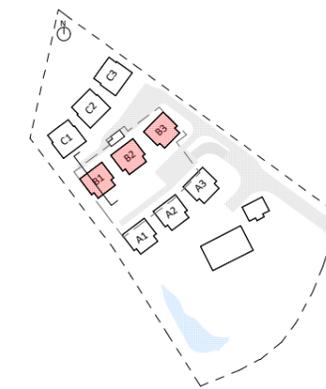
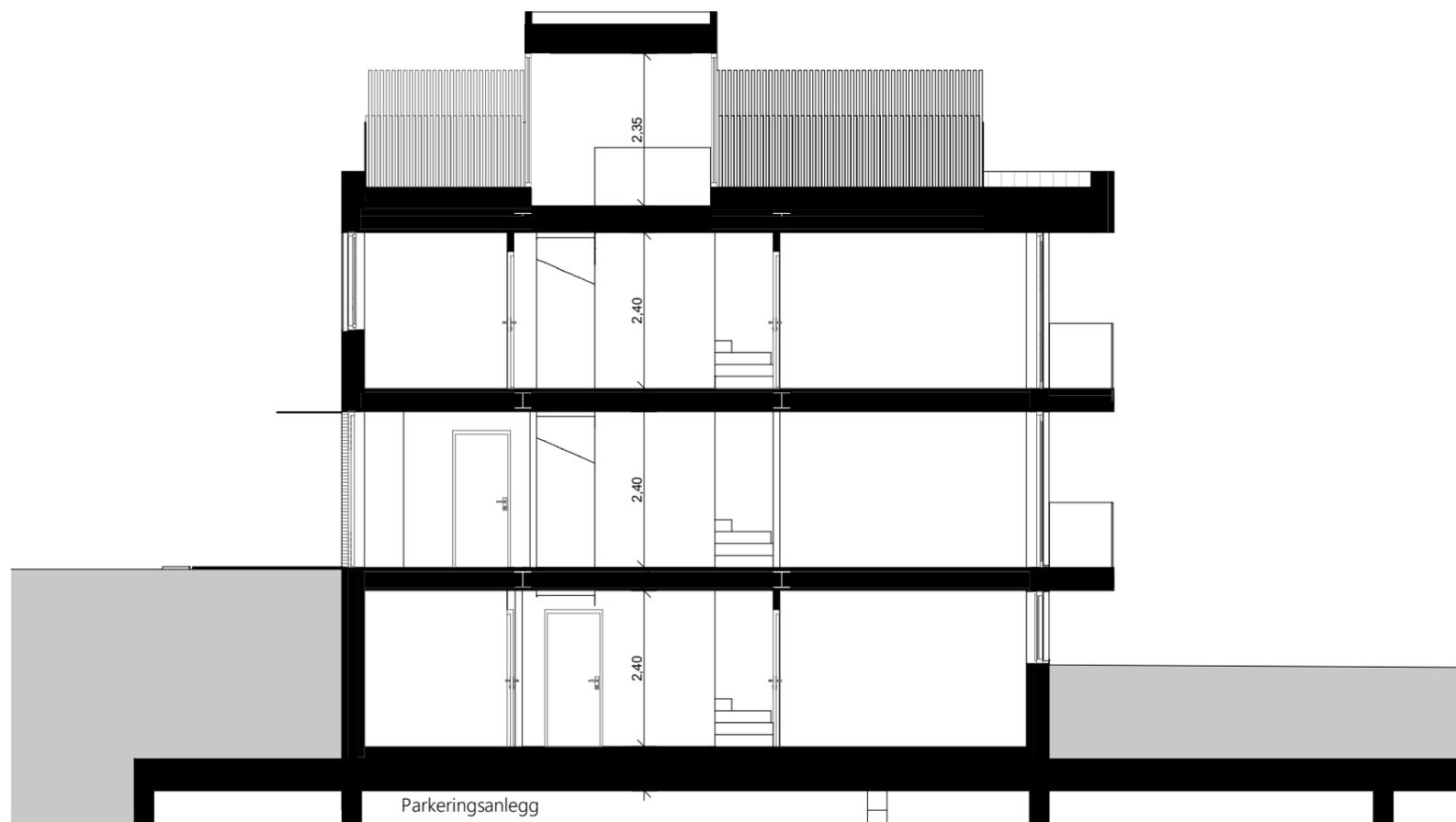
TEGNING

Hustype A

STATUS

Salgstegninger

TEGNINGSNR	MÅLESTOKK	DATO	VERSJON
	1:100 (A3)	01.06.2023	A



A	01.06.2021	UD	Salgstegning	HØS
VER	DATO	SIGN	INNHOOLD	KTRL

ARKITEKT



HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

<b>TILTAKSHAVER</b>	<b>KONTAKTINFO</b>
Dr. Holms vei 15 AS Husebybakken 28B, 0379 OSLO	kristofer@miliarum.no 473 33 865

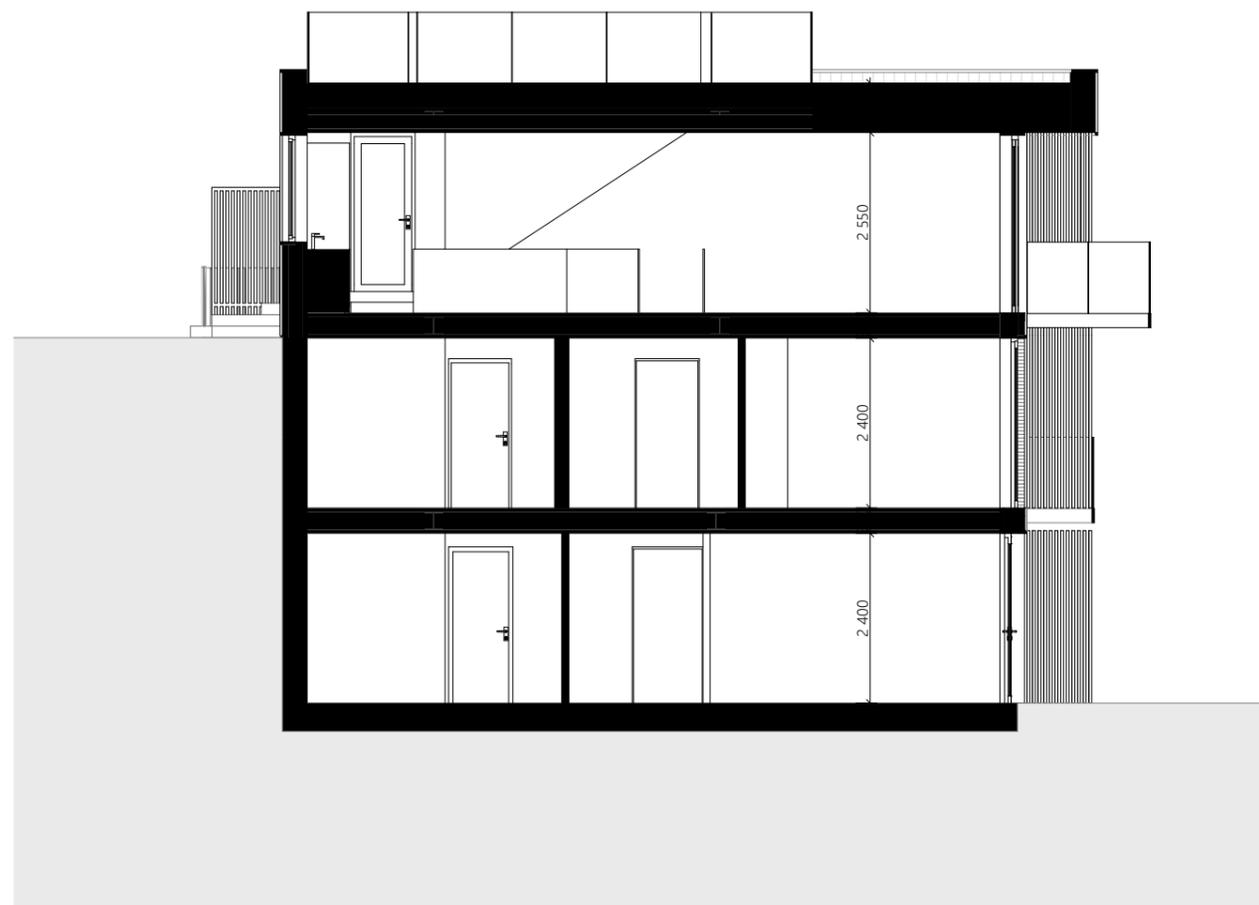
<b>EIENDOM</b>	<b>GNR/BNR</b>
Doktor Holms vei 15 0787 OSLO	33/65

<b>PROSJEKT</b>	<b>PROSJEKTNUMMER</b>
Doktor Holms vei 15 - Nybygg	778

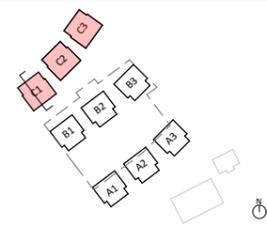
**TEGNING**  
**Hustype B - Snitt**

**STATUS**  
**Salgstegning**

<b>TEGNINGSNR</b>	<b>MÅLESTOKK</b>	<b>DATO</b>	<b>VERSJON</b>
A3: 1:100 A1: 1:50		01.06.2023	A



Snitt B



Hustype C

A	06.02.2023	UD	Salgstegning	HØS
VER	DATO	SIGN	INNHOOLD	KTRL

ARKITEKT



HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKSHAVER	KONTAKTINFO
Dr. Holms vei 15 AS Husebybakken 28B, 0379 OSLO	kristofer@miliarum.no 473 33 865

EIENDOM	GNR/BNR
Doktor Holms vei 15 0787 OSLO	33/65

PROSJEKT	PROSJEKTNUMMER
Doktor Holms vei 15 - Nybygg	778

TEGNING  
Hustype C - Snitt

STATUS  
Salgstegning

TEGNINGSNR	MÅLESTOKK	DATO	VERSJON
	1:100 (A3)	01.06.2023	A

# Salgsoppgave – Doktor Holms Vei 15

## Adresse og matrikelnummer

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 garasjeseksjoner. 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 utearealer/hager

Deler av fellesarealene er privatisert uteareal 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 utearealene. Selger står fritt til annen organisering og strukturering av utearealene, 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. Det må påregnes synlige stålstag som bærer balkongene på endene.

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 ferdigstilling 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/dirket 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 ferdigstilling 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 ferdigstilling vil Selger skriftlig varsle Kjøper om bindende overtagelsestidspunkt (Overtagelse) og overtakelsesforretning iht. buofl. § 15. Overtakelsen er dagmulksbelagt, 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.

### **Konsesjon**

Kjøp av bolig i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

### **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.lovdata.no](http://www.lovdata.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.

### **Vedtekter**

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Gjeldende vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av eierseksjonsloven.

### **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.

### **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 driftskostnad 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.

Totale omkostninger for hver enkelt bolig fremkommer i prislisten.

#### **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. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.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 forhåndssalg, 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 strøkssevitutt på Eiendommen, se punktet "tinglyste heftelser" over. Strøkssevitutten 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 strøkssevitutter, må Selger ta forbehold.

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. 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 buofl. § 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 veggtykkelse 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 markedsføringsmateriell 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**

Før 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](http://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 salgsprovisjonen 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 Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli og Eiendomsmegler Renate Rønningen Markussen.

Oslo, 08.08.2023

*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 utomhusarealene. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.*

---

## VEDTEKTER

for

Sameiet Dr. Holmsvei 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. Holmsvei 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 utearealene

#### Bebyggelsen

Eiendommen består av 18 nyoppførte tomannsboliger («Tomannsboligene») og 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. Nærværende vedtektsutkast forutsetter/er basert på at både Tomannsboligene og Hovedhuset er ferdigstilt ved overtakelse.

Tomannsboligene utgjør snr. 1-18, mens Hovedhuset utgjør to seksjoner, snr. 19 og 20.

#### Utearealene

Deler av fellesarealene er privatisert, ved at de er lagt som tilleggsdeler 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, se **bilag 1 og 2**. Areal som ikke er merket med eksklusiv bruk eller tilleggsdel er fellesareal.

*Utbygger står fritt til annen organisering og strukturering av utearealene om utbygger anser det hensiktsmessig.*

### **1-4 Parkering**

Det er to parkeringsanlegg på eiendommen. En parkeringskjeller under Tomannsboligene med 36 parkeringsplasser, og en parkeringskjeller 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 dem 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. Det kan også være aktuelt å fastsette omsetningsbegrensninger slik at parkeringsplasser bare kan omsettes/leies ut innenfor det aktuelle boligselskap.

## **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 erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. 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 remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes 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.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) peis og pipeløp tilknyttet den enkelte seksjon, herunder gasspeis eller tradisjonell peis
- d) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- e) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- f) listverk, skillevegger, tapet
- g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- h) vegg-, gulv- og himlingsplater
- i) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- j) 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør 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 avrenning 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. 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 tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning 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 bruksenheter 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 bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### **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 sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjenning fra bygningsmyndighetene.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

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

## **5. Felleskostnader, pantessikkerhet 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 er rehabilitert, men er likevel 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
- Elektrisk strøm i fellesarealene som betjener disse seksjonene
- Eget sprinkel- og brannvarslingsanlegg
- Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene og parkeringsanlegget under Tomannsboligene, herunder boder, kjørebane, garasjeport etc., skal dekkes fullt ut av Tomannsboligene

Kostnadene skal deles med like deler mellom seksjonseierne.

**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

Fordelingen mellom eierne av disse seksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til disse to seksjonene.

**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 pumpeystem med tilhørende pumpehus i tilknytning til dammen
- Andre kostnader som ikke kan henføres til noen av seksjonstypene

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

Følgende kostnader skal deles med like deler mellom alle seksjonseierne:

- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- TV/bredbånd
- Drift av pumpe/reusehus/fellesstrøm

Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder kostnader for lading av el-bil, som reguleres av egen abonnementsløsning.

**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 seksjonseierens forpliktelse**

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

### **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 sjenanse 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.

(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 anliggender 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 forpliktes 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:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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 besluttet, 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:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **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.
- 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 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

### **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.





5 meter i 1:200

Parkeringskjeller  
 BRA: 1 210 m<sup>2</sup>  
 Parkeringskjeller ekskl. sluser og trappehus  
 BRA: 1 170 m<sup>2</sup>

A 01.06.2023 UD Salgstegning HØS  
 VER DATO SIGN INNHOLD KTRL

ARKITEKT



HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKSHAVER KONTAKTINFO  
 Dr. Holms vei 15 AS kristofer@miliarum.no  
 Husebybakken 28B, 0379 OSLO 473 33 865

EIENDOM GNR/BNR  
 Doktor Holms vei 15 33/65  
 0787 OSLO

PROSJEKT PROSJEKTNUMMER  
 Doktor Holms vei 15 - Nybygg 778

TEGNING  
**Parkeringskjeller (HUS A+B)**

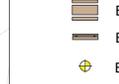
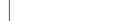
STATUS  
**Salgstegning**

TEGNINGSNR MÅLESTOKK DATO VERSJON  
 A4 101 A3: 1:200 01.06.2023 A  
 A1: 1:100



# TEGNFORKLARING

-  TILTAKSGRENSE
-  GRENSE VERNET SONE
-  GJERDE
-  EKSISTERENDE KOTER
-  REGULERT GRENSE
-  EKSISTERENDE TERRENG
-  GRESSPLEN
-  FALLUNDERLAG KORK
-  STAUER/PRYDGRESS
-  KLIPPET HEKK
-  FRI HEKK/ BUSKER
-  BEPLANTNING I SKRÅNING
-  TREDEKKE
-  PERMEABEL ASFALT
-  BETONG
-  GRUS
-  BETONGHELLER
-  ELVESTEIN
-  SAND
-  TRÅKHELLER
-  RIST
-  MUR
-  VANNRENNE: 3 RADER SMÅGATESTEIN
-  HOVEDINNGANG  
SEKUNDÆRINNGANG

-  EKSIST. BARTRE - BEVARES!
-  EKSIST. LØVTRE - BEVARES!
-  NYTT LØVTRE
-  NY BUSK
-  BORD & BENKER
-  BENK
-  BELYSNING: NY PULLERT

HENVISNINGER:  
 -Se Landskapsplan L100, som viser hele tomte  
 -Se tegninger fra Driv Arkitekter som viser etasjeplaner for nye bygg, inkl P-kjeller  
 -Se Markskiringsplan L102, som viser bevaring av naturterreng og eksisterende trær  
 -Se tegning L200 Overvann, for snitt regnbed og detalj overvannsrenne

A	00	SALGSTEGNING		NOEMI	NOHOKR	NOHOKR	2023-05-05
Status	Rev.	Endring		Utført	Kontr.	Ans.	Dato
Dr. Holms vei 15 AS www.miliarium.no Dr. Holms vei 15, Oslo			NOEMI	NOHOKR	NOHOKR	2021-12-22	
			Målestokk	1:200 1:400 (A3)		Format	A1
Utomhusplan Salgstegning			Oppdragsleder: Kristina B. Holmblad				
			Oppdragsnr. 10228251				
SWECO Norge AS Drammensveien 280 0212 Oslo Tlf: 67 12 80 11 www.sweco.no			Disiplin:	Løpenummer:	Status:	Rev:	
			L	101	A	00	

# Budsjettforslag

## Sameiet Dr. Holms vei 15

	Budsjett	Kommentar	
<b>INNTEKT</b>			
3600	Driftskostnad	793 915	
3620	TV / Bredbånd	109 944	
<b>Sum inntekt</b>		<b>903 859</b>	
<b>KOSTNAD</b>			
5300	Styrehonorar	-15 000	
5400	Arb.avg styrehonorar	-2 115	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar
6200	Strøm- og energikostnader	-30 000	Strøm til fellesareal
6200	Garasje strøm	-30 000	
6329	Kommunale avgifter	-600	Abonnementsgebyr vann- og avløp
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-111 000	3 stk avfallsbrønn 1,3 m3, standplassgebyr kr 1 000.
6329	Vann og avløp forbruk	-106 100	BRA 2734,8 x 1,5 x 25,86 ink. mva pr m3
6329	Vann og avløp forbruk	-106 100	BRA 2734,8 x 1,5 x 25,86 ink. mva pr m3.
6340	Heisalarm	-5 000	
6390	Andre driftskostnader	-5 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
6391	Snømåking, strøing, feiing	-60 000	
6393	Gressklipping	-25 000	Gressklipping og litt beplantning
6420	Bevar HMS	-14 000	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Pr 2023: Etablering kr 8 125,- ink. mva, deretter kr 5 937,- ink. mva. i årlig lisens
6500	Verktøy og redskaper	-5 000	
6551	Lås og beslag	-5 000	
6601	Vedlikehold	-50 000	Diverse vedlikehold og serviceavtaler
6602	VVS anlegg	-10 000	Felles varmeanlegg (bergvarme) service
6605	Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass)	-40 000	Service garasjeport, garasjevask 2 ganger i året
6611	Heis	-10 000	Ettersyn og service
6663	Ventilasjon	-20 000	Serviceavtale (ikke inkl. filterskift)
6700	Revisjonshonorar	-5 000	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710	Forretningsførerhonorar	-75 000	
6951	TV/Bredbånd	-109 944	Kr 509 pr. enhet Altibox
7500	Forsikringer	-63 000	Kr 3 500 pr enhet pr år
7770	Betalingskostnader	-1 000	
<b>Sum kostnad</b>		<b>-903 859</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>0</b>	
<b>FINANSPOSTER</b>			
<b>Netto finansposter</b>		<b>0</b>	
<b>Årsresultat</b>			
8980	Overført sameiekapital	0	
<b>Sum overføringer</b>		<b>0</b>	
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	
<b>Endring arbeidskapital</b>		<b>0</b>	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

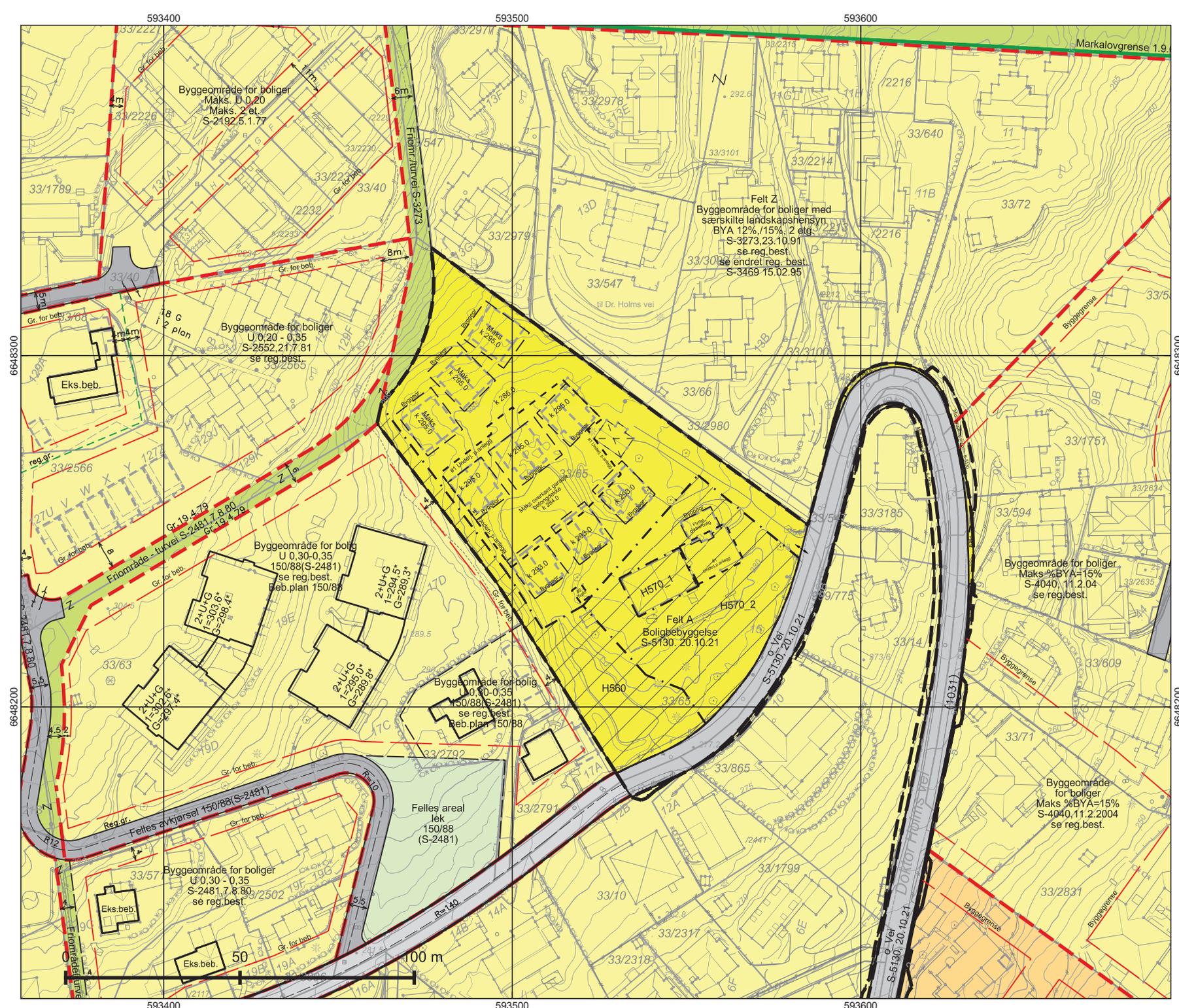
# Budsjettforslag

## Sameiet Dr. Holms vei 15

	Budsjett	Kommentar	
<b>INNTEKT</b>			
3600	Driftskostnad	793 915	
3620	TV / Bredbånd	109 944	
<b>Sum inntekt</b>		<b>903 859</b>	
<b>KOSTNAD</b>			
5300	Styrehonorar	-15 000	
5400	Arb.avg styrehonorar	-2 115	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar
6200	Strøm- og energikostnader	-30 000	Strøm til fellesareal
6200	Garasje strøm	-30 000	
6329	Kommunale avgifter	-600	Abonnementsgebyr vann- og avløp
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-111 000	3 stk avfallsbrønn 1,3 m3, standplassgebyr kr 1 000.
6329	Vann og avløp forbruk	-106 100	BRA 2734,8 x 1,5 x 25,86 ink. mva pr m3
6329	Vann og avløp forbruk	-106 100	BRA 2734,8 x 1,5 x 25,86 ink. mva pr m3.
6340	Heisalarm	-5 000	
6390	Andre driftskostnader	-5 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
6391	Sngmåking, strøing, feiing	-60 000	
6393	Gressklipping	-25 000	Gressklipping og litt beplantning
6420	Bevar HMS	-14 000	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Pr 2023: Etablering kr 8 125,- ink. mva, deretter kr 5 937,- ink. mva. i årlig lisens
6500	Verktøy og redskaper	-5 000	
6551	Lås og beslag	-5 000	
6601	Vedlikehold	-50 000	Diverse vedlikehold og serviceavtaler
6602	VVS anlegg	-10 000	Felles varmeanlegg (bergvarme) service
6605	Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass)	-40 000	Service garasjeport, garasjevask 2 ganger i året
6611	Heis	-10 000	Ettersyn og service
6663	Ventilasjon	-20 000	Serviceavtale (ikke inkl. filterskift)
6700	Revisjonshonorar	-5 000	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710	Forretningsførerhonorar	-75 000	
6951	TV/Bredbånd	-109 944	Kr 509 pr. enhet Altibox
7500	Forsikringer	-63 000	Kr 3 500 pr enhet pr år
7770	Betalingskostnader	-1 000	
<b>Sum kostnad</b>		<b>-903 859</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>0</b>	
<b>FINANSPOSTER</b>			
<b>Netto finansposter</b>		<b>0</b>	
<b>Årsresultat</b>			
8980	Overført sameiekapital	0	
<b>Sum overføringer</b>		<b>0</b>	
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	
<b>Endring arbeidskapital</b>		<b>0</b>	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.





**Oslo**

Dato: 28.04.2023  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3  
 Adresse: DOKTOR HOLMS VEI 15N

---

Gnr/Bnr: 33/65  
 PlottID/Best.nr: 311973/ 86470047

---

Deres ref.: 19281/  
 NULL133831FAKTURA

---

Kommentar:

**Reguleringskart**

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

---

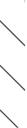
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

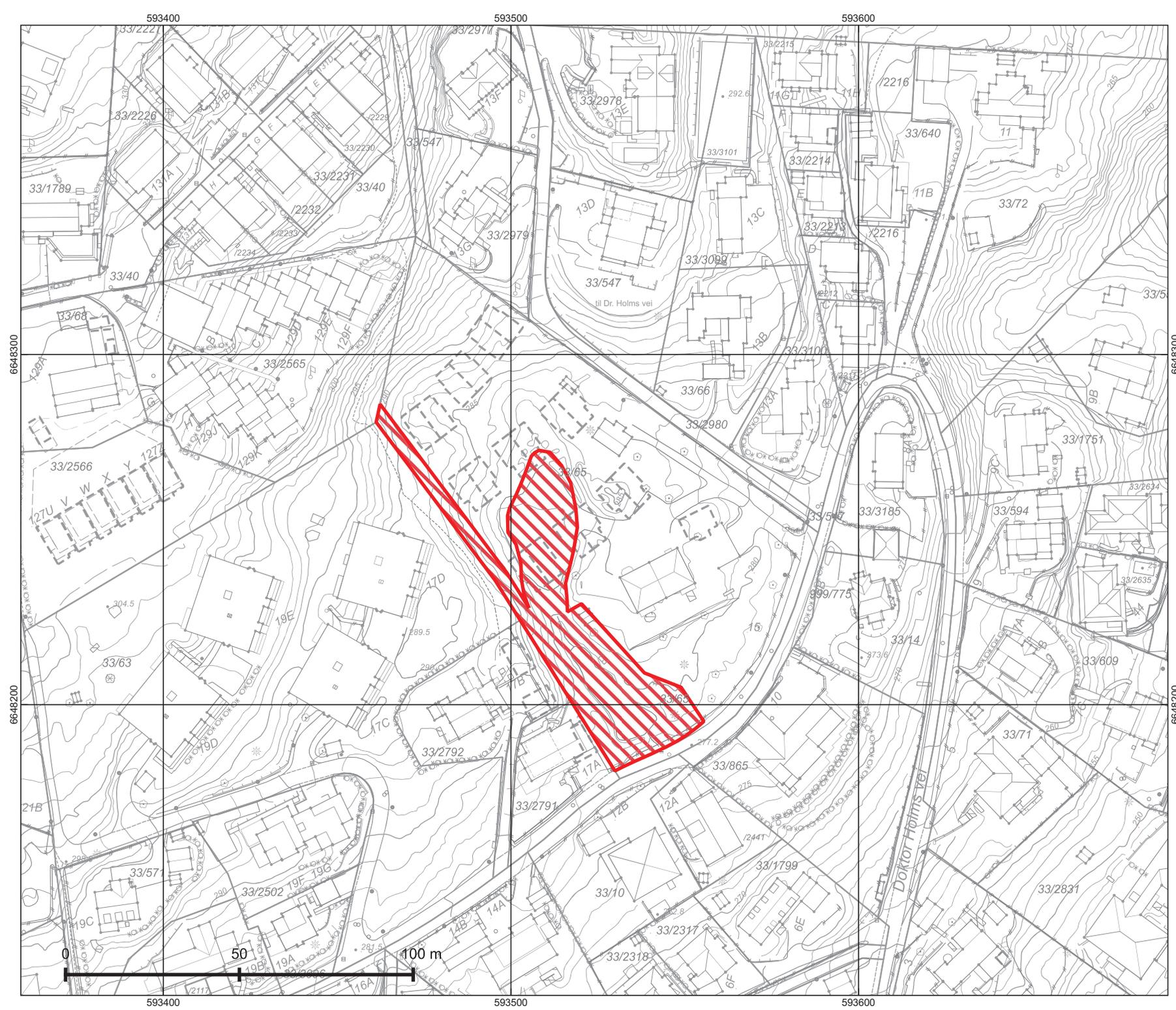
---

Se tegnforklaring på eget ark

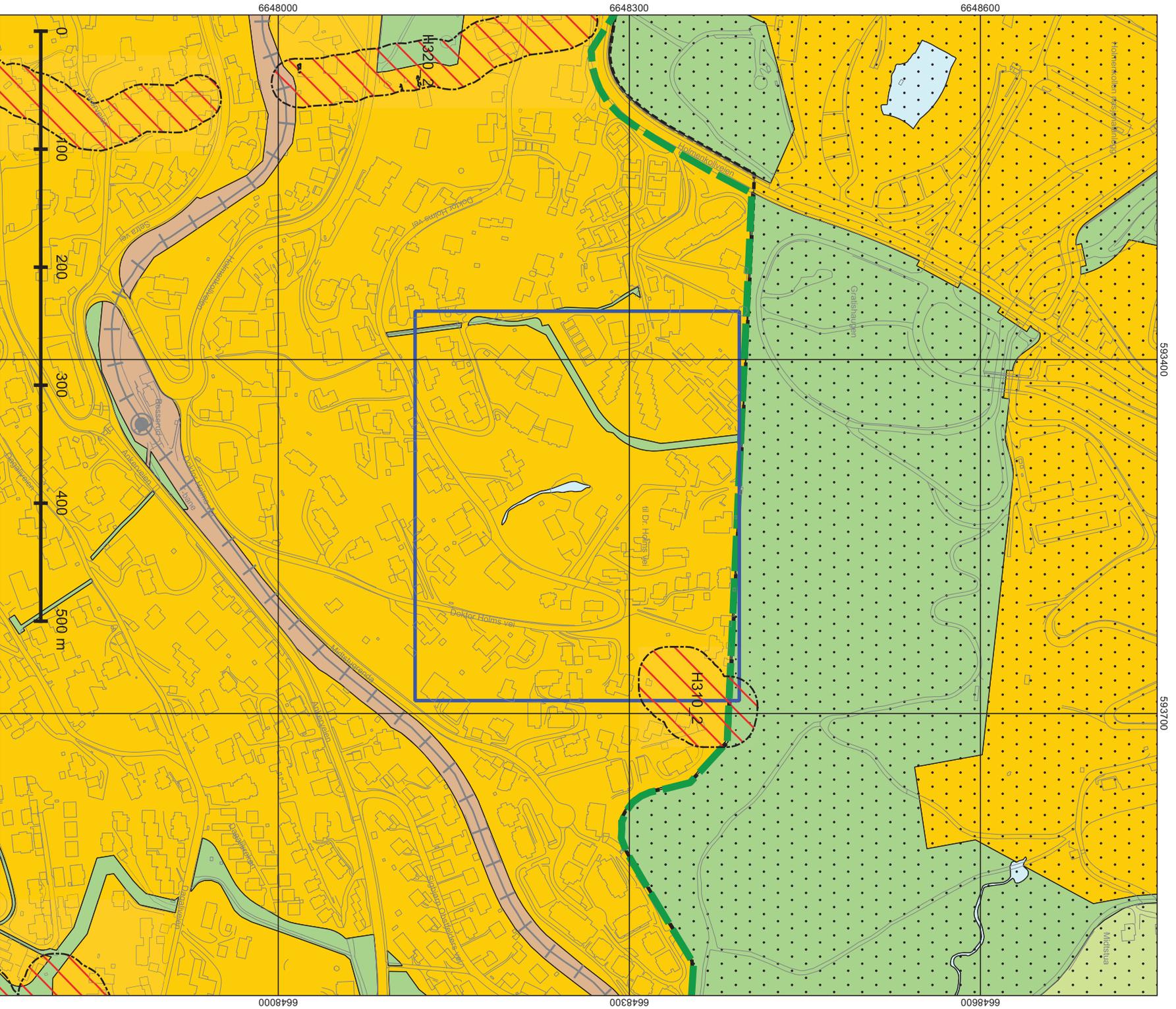
\* =regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turveiskiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m. tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	1110 - Boligbebyggelse
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
	2010 - Veg
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	70 - Felles avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Piangrense (gammel lov)
	Piangrense (ny lov)
	Regulert eiendomsgrænse
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Markagrense
	Avkjørsel



 <b>Oslo</b>
Dato: 28.04.2023 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3 Adresse: DOKTOR HOLMS VEI 15N
Gnr/Bnr: 33/65 PlottID/Best.nr: 311973/ 86470047
Deres ref.: 19281/ NULL133831FAKTURA
Kommentar:
<p style="text-align: center;"><b>Naturmangfold</b></p> <p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningssetelen, Oslo kommune

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262



Dato: 28.04.2023

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32

PlottID/Best.nr: 311973/86470047

Deres ref.: 19281/

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2-Arealbruk» og «Plankart 2-2-Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

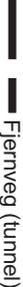
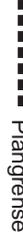
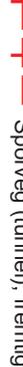
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Filutfsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

# S-3273

## Saken

**gjelder:** Endret reguleringsplan for Holmenkollen - Felt 2.

**Vedtaksdato:** 23.10.1991

**Vedtatt av:** Bystyret, egenerkjennning

**Lovertk:** PBL 1985

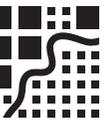
**Høydereranse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Se endret reg.best.S-3469

**Knytning(er) mot andre planer:** V010704, V010796, V051200, V070306N3, V170902, V200602, V250509, 27292

Saken består av 9 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten



Besøksadresse:  
Valhs gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00      Organisasjonsnummer:  
Telefaks:23 49 10 01      971 040 823 MVA  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

SE NYE ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER EGENGODKJENT AV BYSTYRET 15.02.1995, S-3469 (sist i dokumentet).

Se endret § 1 i Vedt. 17.09.2002 (S-3273)

Se endret § 1- B i Vedt. 25.05.09

#### HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER. PLANENS FORMÅL:

1. Gj grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særregne miljøkvaliteter.
2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
  - enkel behandling av enkle saker
  - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

#### Rehtingslinjer til § 1

Reguleringsplanen med bestemmelser og rehtingslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m<sup>2</sup>. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m<sup>2</sup>.

På tomter opp til 8000 m<sup>2</sup>, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

#### § 1. AREALBRUKEN

Bestemmelser

- A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- B) Området reguleres til
  - Byggeområder boliger med særskilte landskaps hensyn
  - Byggeområde for offentlig bygning/allmennting formål (barnehage)
  - Byggeområde kontor/fortetting med særskilte landskaps hensyn
  - Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskaps hensyn
  - Trafkkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
  - Felles avkjørsel
  - Friområde (park, turvei, tursiti)
  - Spesialområde bevaring (bolig)
  - Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)
- C) Plankrav
  - For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
  - For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.
  - Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
  - i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
  - der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

#### Rehtingslinjer.

Holmenkollasen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjermte uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivarett på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terreng-inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

## § 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

### Byggeområdene

- A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt plantet ny vegetasjon. Der hensynet til landskap og/eller klimavenn tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.
- B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny. Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

### Retningslinjer

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

### §3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.

- A) Før byggetillatelse gis for noen del av felt II, skal følgende tiltak være gjennomført:
- B) Veianlegg  
Hovedvei av tilstrekkelig standard skal være ført fram til feltet. Dette omfatter Holmenkollveien og Ankerveien innenfor planområdet for felt 2, som må utbedres i samsvar med reguleringsplan for dette området.
- C) Nødvendige samleveier og atkomstveier i det enkelte byggeområde skal være opparbeidet i samsvar med denne reguleringsplan.
- C) Nødvendig støyskjerming langs hoved- og samleveier skal være gjennomført.  
Skjerm, voller o.l. skal i plassering, form, materialbruk og farge tilpasses landskapet.

### Retningslinjer

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, må beskrives også i bebyggelses- eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomtareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BRA skal ivareta retten til å bygge små boligtomter som ble fratatt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnyttning og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelingsplaner belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerte og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelses- og tomtedelingsplaner er gitt i bestemmelsernes §5.

#### § 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

- A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.  
 Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.  
 Hvis bygningmyndighetene ikke finner disse krav ivare tatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.
- B) I boligområdene skal bebyggelsen være fritliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være underetasje.  
 Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/15%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt.
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan  
 - Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.  
 På tomter fratatt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m<sup>2</sup>, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.
- C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.
- D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.
- E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m<sup>2</sup> pr plass.
- F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

#### Retningslinjer

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggeelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerdet, murer, terekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandling blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

#### §5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

##### A) Bebyggelsesplan skal vise:

- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering måsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjefall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjemming der støyrnivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkløst.
- B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten. På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene. Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
- Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.
- C) For tomtedlingsplan gjelder kravene som omtaler
  - plassering av bebyggelse, samt etasjefall og mønretrning
  - avgrensning av tomter og fellesarealer
  - behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
  - tidsperspektiver i utbyggingen.
 Tomtedlingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

#### Retningslinjer

Fellessarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.  
 Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedlingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest miljø likeverdig användelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.

Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer användes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

#### §6. FELLESAREALER

- A) I bebyggelses- og tomtedlingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m<sup>2</sup>. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m<sup>2</sup> pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal bejlene.
- B) Arealer hvor trafikkløstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.
- C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tiliggende boliger.
- D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

\* \* \* SLUTT PÅ S-3273 \* \* \*

S-3469, 15.2.1995

#### HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

#### PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
- enkel behandling av enkle saker
  - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

---

Retningslinjer til § 1

Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesakker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m<sup>2</sup>. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m<sup>2</sup>.

På tomter opp til 8000 m<sup>2</sup>, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

### § 1. AREALBRUKEN

A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B) Området reguleres til

- Byggeområder boliger med særskilte landskaps hensyn
- Byggeområde for offentlig bygning/allmenntilgjengelig formål (barnehage)
- Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskaps hensyn
- Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskaps hensyn
- Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
- Felles avkjørsel
- Friområde (park, turvei, tursiti)
- Spesialområde bevaring (bolig)
- Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)

C) Plankrav

For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.

For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.

- Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
- i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
- der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse eller delingstillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

### Retningslinjer til § 2

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødvendig skjemmende terreng- inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

## § 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

### Byggeområdene

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenhet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.

Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

### Retningslinjer til § 3

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningsslovens kapittel IX.

### §3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG. UTGÅR

#### Retningslinjer til § 4

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk må beskrives også i bebyggelses- eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomtareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BYA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fordelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnyttning og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelingsplaner belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller på annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes § 5.

## § 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.

Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.

Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivare tatt, må utnytingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.

B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er

BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være underetasje.

Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/15%), gjelder høyeste grenseverdi når

disse vilkår er oppfylt:

- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan

- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.

På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m<sup>2</sup>, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennnyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.

D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.

E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m<sup>2</sup> pr plass.

F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggeplaner som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerdet, murer, trerækker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.)

Tomte delingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

## §5. BEBYGGELSE- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:

- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering måsatt ved inngangspartiet

- bebyggelsens etasjetall og møneretning

- avgrensning av tomter og fellesarealer

- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,

- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles

- områder der tekniske anlegg og andre terrengingreper får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikksøy.

B) Som bilag til byggelesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrenngplanering, skjærninger og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.

Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av byggelesen, samt mellom byggelese og landskap.

Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

- C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av byggelese, samt etasjetall og møneretning
  - avgrensning av tomter og fellesarealer
  - behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
  - tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer til § 6

Fellessarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.

Dette må skje gjennom byggeleses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.

Arealer brøttere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

#### §6. FELLESAREALER

- A) I byggeleses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m<sup>2</sup>. I byggelesesplaner skal minst 20 m<sup>2</sup> pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal bejlene.
- B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.
- C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tiliggende boliger.
- D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 65 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret  
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 28.04.2023 kl. 11.44  
Oppdatert per 28.04.2023 kl. 11.43

### Adresse(r):

Gateadresse: **Doktor Holms vei 15 A**  
Gatenr: **11261**  
Kommune: **OSLO**  
Postkrets: **0787 OSLO**  
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Doktor Holms vei 15 B**  
Gatenr: **11261**  
Kommune: **OSLO**  
Postkrets: **0787 OSLO**  
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Doktor Holms vei 15 C**  
Gatenr: **11261**  
Kommune: **OSLO**  
Postkrets: **0787 OSLO**  
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Doktor Holms vei 15 D**  
Gatenr: **11261**  
Kommune: **OSLO**  
Postkrets: **0787 OSLO**  
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Doktor Holms vei 15 E**  
Gatenr: **11261**  
Kommune: **OSLO**  
Postkrets: **0787 OSLO**  
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Doktor Holms vei 15 F**  
Gatenr: **11261**  
Kommune: **OSLO**  
Postkrets: **0787 OSLO**  
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Doktor Holms vei 15 G**  
Gatenr: **11261**  
Kommune: **OSLO**  
Postkrets: **0787 OSLO**  
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Doktor Holms vei 15 H**  
Gatenr: **11261**  
Kommune: **OSLO**

Postkrets: 0787 OSLO  
Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: Doktor Holms vei 15 J  
Gatenr: 11261  
Kommune: OSLO  
Postkrets: 0787 OSLO  
Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: Doktor Holms vei 15 K  
Gatenr: 11261  
Kommune: OSLO  
Postkrets: 0787 OSLO  
Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: Doktor Holms vei 15 L  
Gatenr: 11261  
Kommune: OSLO  
Postkrets: 0787 OSLO  
Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: Doktor Holms vei 15 M  
Gatenr: 11261  
Kommune: OSLO  
Postkrets: 0787 OSLO  
Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: Doktor Holms vei 15 N  
Gatenr: 11261  
Kommune: OSLO  
Postkrets: 0787 OSLO  
Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: Doktor Holms vei 15 P  
Gatenr: 11261  
Kommune: OSLO  
Postkrets: 0787 OSLO  
Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: Doktor Holms vei 15 R  
Gatenr: 11261  
Kommune: OSLO  
Postkrets: 0787 OSLO  
Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: Doktor Holms vei 15 S  
Gatenr: 11261  
Kommune: OSLO  
Postkrets: 0787 OSLO  
Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: Doktor Holms vei 15 T  
Gatenr: 11261  
Kommune: OSLO  
Postkrets: 0787 OSLO  
Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: Doktor Holms vei 15 U  
Gatenr: 11261  
Kommune: OSLO  
Postkrets: 0787 OSLO  
Bydel: 7 VESTRE AKER

Gateadresse: **Doktor Holms vei 15 V**  
Gatenr: **11261**  
Kommune: **OSLO**  
Postkrets: **0787 OSLO**  
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Doktor Holms vei 15 W**  
Gatenr: **11261**  
Kommune: **OSLO**  
Postkrets: **0787 OSLO**  
Bydel: **7 VESTRE AKER**

Gateadresse: **Doktor Holms vei 15 X**  
Gatenr: **11261**  
Kommune: **OSLO**  
Postkrets: **0787 OSLO**  
Bydel: **7 VESTRE AKER**

## **HJEMMELSOPPLYSNINGER**

### **Rettighetshavere til eiendomsrett**

2014/492801-1/200 17.06.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 25 680 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**DR HOLMS VEI 15 AS**  
ORG.NR: 913 696 603

## **HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### **Heftelser i eiendomsrett:**

1898/902774-1/105 04.11.1898 **BESTEMMELSE OM VEG**

1899/90-2/105 03.02.1899 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om kloakkledning  
Bestemmelse om veg  
Forbud mot generende bedrift

1917/18-1/105 04.05.1917 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
Bestemmelse om benyttelse  
Forbud mot generende bedrift  
Bestemmelse om deleforbud  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om veg

1958/4290-1/105 22.04.1958 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

1998/67748-1/105 17.11.1998 **ERKLÆRING/AVTALE**

Kan ikke slettes uten samtykke fra OVA  
Bestemmelse om septiktank m.m.

2016/511306-1/200 08.06.2016 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE  
ORG.NR: 958 935 420  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder hovedledninger og kummer  
Med flere bestemmelser

2021/810104-1/200 02.07.2021 **PANTEDOKUMENT**  
21:00  
Beløp: NOK 80 000 000  
Pantehaver: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006

## GRUNNDATA

1898/900581-1/105 04.11.1898 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 33  
BNR: 8

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

22 APR 1958 4290

# Erklæring

vedrørende



Rett kopi bekreftes

*Heimke*

G.nr. 33, b.nr. 65, Dr. Holms vei 15

Uhus.

Eiendom

56/5124

Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

Den ~~21/12~~  
1956 har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i samme vedtekts § byggeforskriftenes kap. § 79 byplanvedtekt av i anledning:

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den

*21 April 1958.*

*Mart Halle*

Skjøtnehavers underskrift.

Likelydende erklæring er d.d. innlevert til tinglysning. Gebyr kr. . . . . er betalt.

Oslo byskriverkontor, den .....

TINGLYST

17 NOV 1998

OSLO BYSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR.: 67748



Doknr: 67748 Tinglyst: 17.11.1998 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OVERENSKOMST

DISPENSASJON FRA PÅLEGG OM UTKOPLING AV SEPTIKTANK

Undertegnede, eier av gnr...33.... bnr...65.....

Adresse: Dr. Holmsøen 15 0391 Oslo

avgir følgende erklæring:

Jeg har fått dispensasjon fra vedtaket om å kople ut septiktanken for ovennevnte eiendom innen 31.12.88 Jfr. bystyrets vedtak av 06.03.85 og 16.11.88.

Dispensasjonen er gitt på følgende betingelser:

- Dispensasjonen gjelder nåværende eierforhold og kan ikke overdras.
- Dispensasjonen trer ut av kraft ved arv eller fra det tidspunktet eiendommen skifter eier, utparselleres eller utbygges.

Fra det tidspunktet dispensasjonen trer ut av kraft gis det 1-ett års frist til å kople ut eiendommens septiktank samt foreta eventuelle utbedringer på det private stikkledningsanlegget (avløp).

Så lenge dispensasjonen gjelder, og inntil septiktanken er forskriftsmessig utkoplet, vil eiendommen komme inn under en ordning med tvungen tømning. Septiktanken vil da tømmes hvert år. Kommunens utgifter med septiktanktømmingen vil bli innkrevd i form av et årlig avfallsgebyr. Dispensasjonen innebærer fritakelse for tilleggsavgift.

Oslo vann- og avløpsverk (OVA) fraskriver seg ethvert ansvar for eventuelle kloakkstopper eller andre ulemper som følger av mangelfullt drift/vedlikehold.

Denne overenskomsten skal tinglyses som en heftelse i eiendommen og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra OVA.

Overenskomsten skal undertegnes, tinglyses og leveres OVA i 2 eksemplarer, hvorav eieren og OVA skal ha hvert sitt.

Oslo, den 15.11.98

Ellenor Christie Halle  
Eierens egenhendige underskrift

ELLINOR CHRISTIE HALLE  
Med trykte bokstaver PNR 020621 33212



Rett kopi bekreftes

Halle



Rekvirent iht. følgebrev/  
relatert ikke oppgitt

971 185 589  
org.nr./fødselsnr.

## OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Mellom eier av eiendommen Gnr. 33, Bnr. 65, **Doktor Holms vei 15** og Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen som vist på vedlagte kart.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting og oppdimensjonering.

VAV erstatter mulige skader som eventuelle nye gravearbeider eller andre arbeider måtte påføre eiendommen, og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før arbeidene ble påbegynt.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, kfr. Oslo kommunes vedtekt til Pbl. § 70 nr. 1, første ledd. Kfr. §70 i Plan- og bygningsloven av 1985 (nå § 29-4, jfr. Plan- og bygningsloven av 2008). Eventuelt søknadspliktig tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune. (Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 31 / 5 2016

*A. M. Aursund*

Anna Maria Aursund  
Etatsdirektør  
Org. nr.: 958 935 420



Rett kopi bekreftes  
*Uenall*

Oslo 24 / 5 - 2016

*Peder Stavnes Karlsen / Roger Adolfsen*

Peder Stavnes Karlsen / Roger Adolfsen  
For Dr. Holms vei 15 AS  
Org. nr.: 913 696 603



Rett kopi bekreftes  
*Peder*



Doknr: 511306 Tinglyst: 08.06.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

