VELKOMMEN TIL

Holmenveien 23 A & C

NORDIC
CORPORATE
EIENDOM

2 arkitekttegnede eneboliger med gjennomgående god standard og fine løsninger under oppføring. Attraktiv og solrik beliggenhet på Vinderen

Illustrasjon bod
Interiør er tilvalg

Velkommen til Holmenveien 23 A & C 5

Beliggenhet 11

Presentasjon eiendom 17

Plan Holmenveien 23 A 26

Plan Holmenveien 23 C 27

Om boligene 35

Salgsoppgave 40

Vedlegg 51

Utkast vedtekter 52

Nabolagsprofil 53

Vedlegg 59

Kjøpetilbud/Kjøpskontrakt 101

Utkast kjøpekontrakt 102

Kjøpetilbud 116

Hvem er Nordic Corporate Eiendom 118

Illustrasjon.
avvik vil forekomme.

VELKOMMEN TIL

Holmenveien 23 A & C

Vi har gleden av å presentere to arkitekttegnede og gjennomførte eneboliger under oppføring. Boligene har en solrik og attraktiv beliggenhet på Vinderen.

Her legges det vekt på gjennomgående god standard, gjennomtenkte planløsninger og stilrene utførelser. Boligene får et moderne arkitektonisk uttrykk med store vindusflater - som skaper fantastiske lysforhold.

Hver av boligene vil inneholde blant annet luftige stuer, delikate baderom, lekkert kjøkken, egen masteravdeling, separat vaskerom, innvendige boder og takterrasse. Videre har hver av boligene separat inngang til kjeller.
To garasjeplasser i hver bolig med bilheis.

Boligene leveres nøkkelferdig. Se vedlagte beskrivelse og romskjema fra selger.

Det er gjort justeringer av prosjektet i forhold til godkjente søknadstegningertegninger. Prosjektet må oppdateres i byggesaken før ferdigstillelse. All løs innredning er stiplet. Konferer med megler rundt detaljer om dette.

ARKITEKT: DRIV ARKITEKTER HOFFSVEIEN 31/33 0275 OSLO 22 31 60 18 POST@DRIVARK.NO	TILTAKSHAVER: ØVS 43 as Breiens vei 35, 1165 Oslo	KONTAKTINFO: torkel@rettogslett.com 906 43 306	TEGNING: Utomhusplan
	EIENDOM: Holmenveien 23 Holmenveien 23, 0374 Oslo	GNR/BNR: 35/562	STATUS: Salgstegninger
	PROSJEKT: Holmenveien 23	PROSJEKTNUMMER: 843	
	TEGNINGSNR	MÅLESTOKK A3: 1:100	DATO: 23.02.2023 VERSION: A

Informasjon om Holmenveien 23 A

Eiendomstype: Enebolig
Tomt: Fellestomt
Primærrom: 181 - 197 kvm
Bruksareal: 251 - 254 kvm
Pris: 24 000 000 → 24 000 000 + omk

Omkostninger
206 250,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 8 250 000,-))
199,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
---
207 619,- (Omkostninger totalt)
---
24 207 619,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgift beregnes ut fra andel tomteverdi.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Holmenveien 23 A

P-rom: 197 kvm (75 kvm + 50 kvm + 72 kvm)
S-rom: 54 kvm (35 kvm + 19 kvm)
BRA: 251 kvm
Pris: 24 000 000,- + omk.

Holmenveien 23 C

P-rom: 181 kvm (59 kvm + 50 kvm + 72 kvm)
S-rom: 73 kvm (32 kvm+ 22 kvm + 19 kvm)
BRA: 254 kvm
Pris: 24 000 000,- + omk.

Eirik Lande
90 08 20 47
lande@nceiendom.no

Karoline Cecilie Michaelsen
95 18 30 57
kcm@nceiendom.no

NORDIC CORPORATE EIENDOM

Høydepunkter

- Innholdsrike boliger over 3 plan
- God standard med hensyn til materialvalg, innredning og utstyr
- Generøse vindusflater som gir rikelig med lys inn i boligen
- Store, luftige oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter
- God takhøyde
- Romslig entré med fliser
- Delikate bad, wc og separat praktisk vaskerom
- Kjøkken- og baderomsinnredning fra Oslo Kjøkkenstudio
- Hvitevarer fra Miele
- Balansert ventilasjon
- Enstavs eikeparkett
- Takspotter i de fleste rom
- Tidsriktige fargevalg
- Takterrasse
- 2 garasjeplasser i bilheis
- Solcellepaneler på tak

Illustrasjon.
avvik vil forekomme.

Beliggenhet

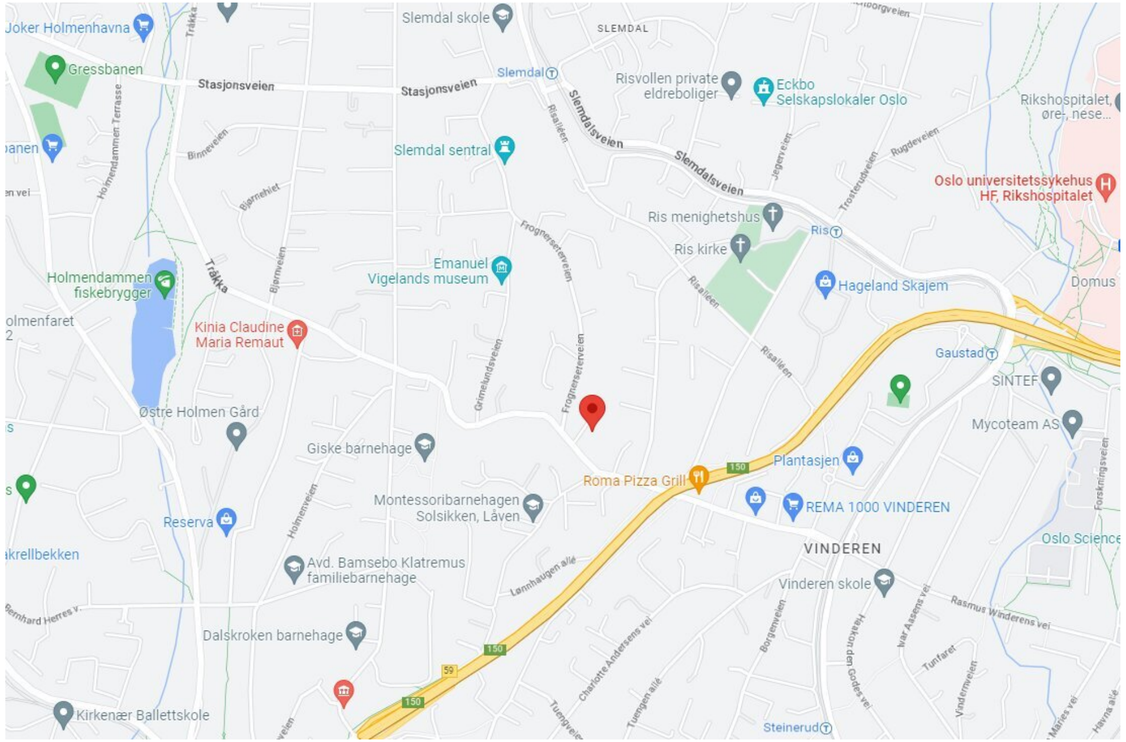
Beliggenhet

Beliggende på ettertraktede Vinderen

I et av Oslos mest attraktive boligområder og en kort spasertur fra Vinderen sentrum, ligger Holmenveien 23. Med nærhet til skog og mark, så vel som de mer urbane fasiliteter. På Vinderen finnes en rekke servicetilbud som ulike dagligvareforretninger, restauranter, kaféer, SATS treningssenter, klesbutikker, sportsforretning, apotek, vinmonopol m.m. Marka finner du i umiddelbar nærhet med milevis av tur- og skiløyper og flere idylliske badevann.

Heming IL er en av Oslos største idrettsklubber og tilbyr bl.a. flere fotballbaner, friidrettsområde, terrengløype, tennisbaner både innendørs og utendørs, idrettshall samt trampolinehall. Gressbanen ligger ikke langt unna og har fotballbaner om sommeren og skøytebane om vinteren. Holmenkollen Tennisklubb og Njårdhallen med bla. tennis, turn og SATS treningssenter finner du også i nærområdet.

Offentlig transport rett utenfor døren med buss som tar deg til Majorstuen på under 10 minutter. I tillegg finner du T-banestopp på Vinderen, hvor Linje 1 / Frognerseterbanen tar deg raskt til sentrum eller til Frognerseteren. Skal du ut og reise fra Gardermoen kan du ta flybussen fra Gaustad.



Baker Hansen
BAKER HANSEN
VINDEREN
Sommertider
MAN-FRE: 8-18
LØRDAG: 8.30-17
SØNDAG: 8.30-17
ÅPENT FOR DEG 7-19
LØRDAGER 8-17
SØNDAGER 8.30-17
Velkommen

Presentasjon eiendom

Stue

Lyse og luftige oppholdsrom

Gjennomtenkte og barnevennlige boliger med én stue i hver etasje.
Romslig stue med kjøkken i åpen løsning og vindusflater i tre himmelretninger i husets plan 2. TV-stue med utgang til altan i plan 1 og kjellerstue med egen inngang og mulighet for hybeldel.

Illustrasjon.
avvik vil forekomme.

Kjøkken

Kjøkken med mulighet for skreddersøm

Med kjøkkenpakke fra Oslo Kjøkkenstudio kan kjøkkenet sys sammen etter eget ønske og smak. Hvitevarer leveres fra Miele.

Illustrasjon.
avvik vil forekomme.

Soverom

Delikate og familievennlige soverom

Begge boligene får hovedsoverom med ensuite-løsning med eget bad og omkledningsrom. I tillegg til to soverom i plan 1 har begge boligene mulighet for ett soverom i plan U avhengig av hvordan man ønsker det.

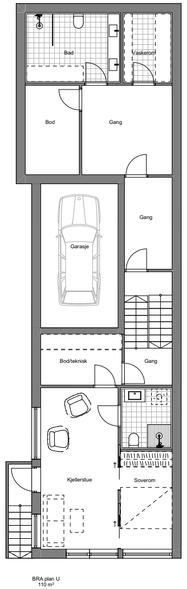
Illustrasjonen avviker fra faktisk løsning som leveres da planløsning er endret. Kontakt megler for mer informasjon.

Baderom

Lekre baderom

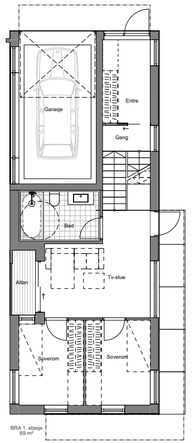
Delikate baderom med tidløse farger og innredning fra Oslo Kjøkkenstudio.
Keramiske fliser i størrelsen 60 x 60.

Plantegninger



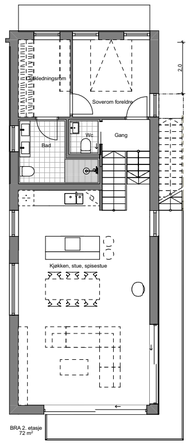
BRA plan U
112 m²

1:100 Plan U



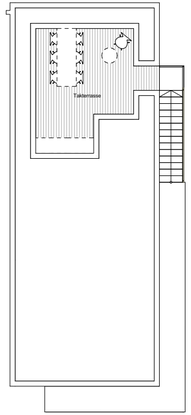
BRA 1. etasje
69 m²

1:100 Plan 1

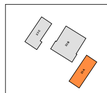


BRA 2. etasje
72 m²

1:100 Plan 2



1:100 Takplan



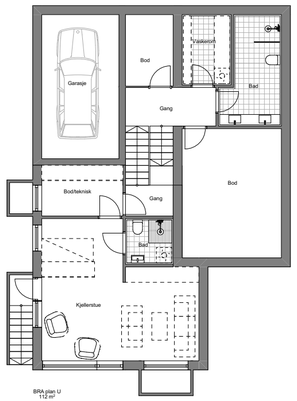
Info
Det er gjort justeringer av prosjektet i forhold til godkjente søknadstegningertegninger. Prosjektet må oppdateres i byggesaken før ferdigstillelse. All læs innredning er stiplet. Konferer med megler rundt detaljer om dette.

P- og S-rom totalt
P-rom: 197 kvm
S-rom: 54 kvm

ARKITEKT	
DRIV ARKITEKTER	
HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO	
VER DATO SIGN INNHOLD	KTRL

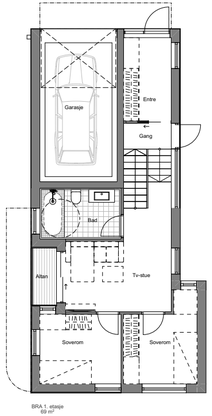
TILTAKSHAVER	KONTAKTINFO
ØVS 43 as	torkel@rettagjlett.com
Breiens vei 35, 1165 Oslo	906 43 306
EIENDOM	GNR/BNR
Holmenveien 23	35/562
Holmenveien 23, 0374 Oslo	
PROSJEKT	PROSJEKTNUMMER
Holmenveien 23	843

TEGNING	
Plan Holmenveien 23 A	
STATUS	
Salgstegninger	
TEGNINGSNR	MÅLESTOKK A3 DATO VERSION
	1:100 **23.02.2023 A**



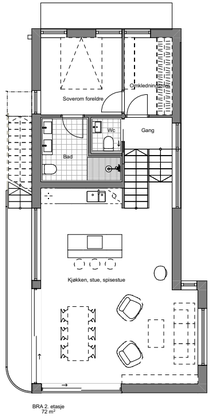
BRA plan U
112 m²

1:100 Plan U



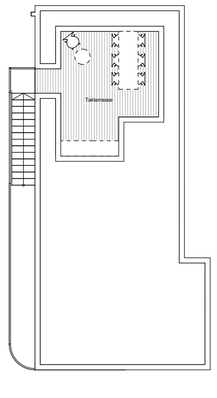
BRA 1. etasje
69 m²

1:100 Plan 1



BRA 2. etasje
72 m²

1:100 Plan 2



1:100 Takplan

Info
Det er gjort justeringer av prosjektet i forhold til godkjente søknadstegningertegninger. Prosjektet må oppdateres i byggesaken før ferdigstillelse. All læs innredning er stiplet. Konferer med megler rundt detaljer om dette.

P- og S-rom totalt
P-rom: 181 kvm
S-rom: 73 kvm

ARKITEKT	
DRIV ARKITEKTER	
HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO	
VER DATO SIGN INNHOLD	KTRL

TILTAKSHAVER	KONTAKTINFO
ØVS 43 as	torkel@rettagjlett.com
Breiens vei 35, 1165 Oslo	906 43 306
EIENDOM	GNR/BNR
Holmenveien 23	35/562
Holmenveien 23, 0374 Oslo	
PROSJEKT	PROSJEKTNUMMER
Holmenveien 23	843

TEGNING	
Plan Holmenveien 23 C	
STATUS	
Salgstegninger	
TEGNINGSNR	MÅLESTOKK A3 DATO VERSION
	1:100 **23.02.2023 A**

Illustrasjonen avviker fra faktisk løsning som leveres da planløsning er endret. Kontakt megler for mer informasjon. Interiør er tilvalg.

Illustrasjonen avviker fra faktisk løsning som leveres da planløsning er endret. Kontakt megler for mer informasjon. Interiør er tilvalg.

Illustrasjonen avviker fra faktisk løsning som leveres da planløsning er endret. Kontakt megler for mer informasjon. Interiør er tilvalg.

VINDERENHUSET
VINDEREN FARVEHANDEL
FARVEHANDEL
KIOSK
SKO & KLÆR
SUSHI
ÅPENT HUS
FRISØR

Vinderen T

Om boligene

Romskjema Holmenveien 25

ROM Se detaljerte spesifikasjoner nederst	GULV Se detaljerte spesifikasjoner nederst	INNVENDIG VEGG Se detaljerte spesifikasjoner under	HIMLIG **Se** detaljerte spesifikasjoner under	UTSTYR **Se** detaljerte spesifikasjoner under	ELEKTRISK **Se** detaljerte spesifikasjoner under
PLAN U					
Kjellerstue	Ettstav eik parkett (Kalvia Natur eller tilsvarende). Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit		Takspotter, stikk på vegg
Bad	Keramiske fliser 60x60	Keramiske fliser 60 x 60	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Vegghengt toalett. Porselenservant med underskap, speil, Tapwell VIC071 Brushed Black Chrome armatur eller tilsvarende. Toalettpapir holder: Tapwell TA235 PVD Brushed Black Chrome eller tilsvarende. Dusjarmatur: Tapwell TVM7200 Brushed Black Chrome eller tilsvarende	Takspotter, stikk på vegg
Gang	Ettstav eik parkett (Kalvia Natur eller tilsvarende). Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit		Takspotter, stikk på vegg
Soverom	Ettstav eik parkett (Kalvia Natur eller tilsvarende). Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit		Takspotter, stikk på vegg
Bod/teknisk		Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit		Lysarmatur i tak, stikk på vegg
Trapp/gang	Eiketrinn, Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Trapp, trinn ettstav eik, eik håndløper	Takspotter, stikk på vegg
Bod/vinrom	Ettstav eik parkett (Kalvia Natur eller tilsvarende). Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit		Lysarmatur i tak, stikk på vegg
Vaskerom	Keramiske fliser 60x60	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Innredning fra Oslo Kjøkkenstudio	Takspotter, stikk på vegg
Bad	Keramiske fliser 60x60	Keramiske fliser 60 x 60	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Vegghengt toalett. Trykknapp, Tapwell DUO112 Brushed Black Chrome eller tilsvarende. Porselenservant med underskap, speil, Tapwell VIC071 Brushed Black Chrome eller tilsvarende. Toalettpapir holder: Tapwell TA235 PVD Brushed Black chrome eller tilsvarende. Dusjarmatur: Tapwell TVM7200 Brushed Black Chrome eller tilsvarende. Badekar armatur tapwell EVM026 Brushed Black Chrome eller tilsvarende. Baderomsinnredning leveres fra Oslo Kjøkkenstudio	Lysarmatur i tak, stikk på vegg
Bod/trimrom	Ettstav eik parkett (Kalvia Natur eller tilsvarende). Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit		
Garasje	Betong. Betonggulv avsluttes der garasjeporten kommer	Malt			

ROM Se detaljerte spesifikasjoner nederst	GULV Se detaljerte spesifikasjoner nederst	INNVENDIG VEGG Se detaljerte spesifikasjoner under	HIMLIG **Se** detaljerte spesifikasjoner under	UTSTYR **Se** detaljerte spesifikasjoner under	ELEKTRISK **Se** detaljerte spesifikasjoner under
PLAN 1					
Entre	Keramiske fliser 90x90. Fotlist slett, klassisk hvit.	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit		Takspotter, stikk på vegg
Trapp/gang	Ettstav eik parkett (Kalvia Natur eller tilsvarende). Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Trapp, trinn ettstav eik, eik håndløper	Takspotter, stikk på vegg
Bad	Keramiske fliser 60 x 60	Keramiske fliser 60 x 60	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Vegghengt toalett. Porselenservant med underskap, speil, Tapwell VIC071 Brushed Black Chrome armatur eller tilsvarende. Toalettpapir holder: Tapwell TA235 PVD Brushed Black chrome eller tilsvarende. Dusjarmatur: Tapwell TVM7200 Brushed Black Chrome eller tilsvarende. Baderomsinnredening leveres fra Oslo Kjøkkenstudio	Takspotter, stikk på vegg
Tv-stue	Ettstav eik parkett, (Kalvia Natur eller tilsvarende) Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit		Takspotter, stikk på vegg
Soverom 1	Ettstav eik parkett (Kalvia Natur eller tilsvarende). Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit		Takspotter, stikk på vegg
Soverom 2	Ettstav eik parkett (Kalvia Natur eller tilsvarende). Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit		Takspotter, stikk på vegg

ROM Se detaljerte spesifikasjoner nederst	GULV Se detaljerte spesifikasjoner nederst	INNVENDIG VEGG Se detaljerte spesifikasjoner under	HIMLIG Se detaljerte spesifikasjoner under	UTSTYR **Se** detaljerte spesifikasjoner under	ELEKTRISK **Se** detaljerte spesifikasjoner under
PLAN 2					
Stue og spisestue	Ettstav eik parkett (Kalvia Natur eller tilsvarende). Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Peis fra pesiselskapet, Visionline 650 RC vinkel eller tilsvarende	Takspotter, stikk på vegg
Kjøkken	Ettstav eik parkett (Kalvia Natur eller tilsvarende). Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Kjøkkeninnredning fra Oslo Kjøkkenstudio og hvitevarer fra Miele	Takspotter, stikk på vegg, 3 doble ekstra stikkontakter over benk (under overskap) Led lyslist under overskap, takspotter, lampepunkt, komfyrvakt
Trapp/gang	Ettstav eik parkett (Kalvia Natur eller tilsvarende). Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Trapp, trinn ettstav eik, eik håndløper	Takspotter, stikk på vegg
Wc	Keramiske fliser 60 x 60	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Vegghengt toalett. Porselenservant med underskap, speil, Tapwell VIC071 Brushed Black Chrome armatur eller tilsvarende. Toalettpapirholder: Tapwell TA235 PVD Brushed Black chrome eller tilsvarende	Takspotter, stikk på vegg
Bad	Keramiske fliser 60 x 60	Keramiske fliser 60 x 60	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Vegghengt toalett. Porselenservant med underskap, speil, Tapwell VIC071 Brushed Black Chrome armatur eller tilsvarende. Toalettpapirholder: Tapwell TA235 PVD Brushed Black chrome eller tilsvarende. Dusjarmatur: Tapwell TVM7200 Brushed Black Chrome eller tilsvarende. Baderomsinnredning leveres fra Oslo Kjøkkenstudio	Takspotter, stikk på vegg
Garderoberom	Vegg til vegg teppe sisal	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Garderobe leveres av Oslo kjøkkenstudio	Takspotter, stikk på vegg
Soverom Master	Vegg til vegg teppe sisal	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit	Sparklet, malt lys farve. Fuget mellom vegg og himling. Fotlist, slett -klassisk hvit		Takspotter, stikk på vegg

Takterrasse	Tremmer av trykkimpregnert virke, royal. Membran. Solceller.	Rekkverk med rustfri håndløper.	n/a	n/a	2 stk. doble stikk ute
Utvendig vegger, trapper, mm	n/a	Utvendig panel, malt. Nedløp. Takmembran. Trebjelkelag i etasjeskillere. Isolasjon.	n/a	2 stk. utvendig vannkran for haveslange per bolig	

ROM Se detaljerte spesifikasjoner nederst	**GULV** Se detaljerte spesifikasjoner nederst	**INNVENDIG VEGG** Se detaljerte spesifikasjoner under	**HIMLIG** **Se** detaljerte spesifikasjoner under	**UTSTYR** **Se** detaljerte spesifikasjoner under	**ELEKTRISK** **Se** detaljerte spesifikasjoner under
Generelt og utførelse	Alle materialer som ikke spesielt er angitt skal være av god kvalitet. Utførelsen skal være av håndverksmessig god kvalitet.				
Produktspesifikasjoner	Parkett: Kalvia Natur eller tilsvarende Fotlist, hvitmalt, klassisk hvit. Glattkant Keramiske fliser på bad, hvit marmor-look 60x60 Jewels / Statuario Venato JW 14 eller tilsvarende. I entré, keramiske fliser 90 x 90, Living Allure Light Grey eller tilsvarende.	Alle innvendige vegger skal ha Rockwool isolasjon. Flis entre, bad, WC og vaskerom Flisekompaniet, keramiske fliser i marmor look, matt på gulv, blank i dusjsone. Gips 12,5 mm. Listefrie vinduer. På vegger males Jotun 1624 Letthet, halvblank. Det kan alternativt velges inntil fire ulike farver – men bare en farve i hvert rom. Innvendige dører, foringer, genikter Jotun 9918 klassisk hvit.	Tak males Jotun klassisk Hvit S0500-N	Toalett: Duravit ME by Starck Rimless Compact hengeskål m/skjult montering og toalettsete, hvit. Toalettpapirholder: Tapwell TA235 PVD Brushed Black chrome eller tilsvarende. Servantbatteri Tapwell VIC071 Brushed Black Chrome eller tilsvarende. Dusjbatteri Tapwell TVM7200 Brushed Black Chrome eller tilsvarende. Kar/dusjbatteri: Tapwell Badekar armatur EVM026 Brushed Black Chrome eller tilsvarende. Kjøkkenbatteri Tapwell ARM985 Black Chrome med uttrekkslange eller tilsvarende. Speil i servantbredde helt ned til servant. Alternativ dusjvegger Ahlsell. Vaskesøyler skal ha avløp for kondensvann. Vegghengt toalett. Peis fra pesiselskapet, Visionline 650 RC vinkel eller tilsvarende.	Alle leverte lysarmaturer skal være LED og med LED lyskilde. Alle, bortsett fra i garasje og teknisk rom skal være dimbare (Dim to warm). Spot i tak skal være LED dim to warm, innelukket (inntrukket lyskilde), med tilhørende dimmer. Dimmere til lampepunkt uten lysarmatur skal passe til alle typer LED dimbare lysarmaturer. Trekkerør for TV og internettsignaler til hver bolig. Oppgitt minimum antall stikkontakter/lampepunkter gjelder der NEK400 har krav som ligger lavere. Med stikkontakt forstås dobbelt, jordet. ELKO regulator 5287. ELKO pluss design på brytere og kontakter mm. Sikringsskap med 30% reserveplass til kurser. Overspenningsvern. Svakstrømskap Stikkontakt i baderomsinnredning. Komfyrvakt type: Micromatic Microsense eller tilsvarende.

Vindu og dørbeskrivelser, innv. trapper

Innvendige dører	Innerdør Swedoor Unique 01L BxH: 90x210 (dørbladmål: 72,5x194), Klassisk Hvit S0500-N -Massive, slette med 1 speil. Farvekode 9918 Klassisk hvit. Vrider Randi line 1010 i mattbørstet rustfritt stål eller tilsvarende. Typisk terskel er flat med spalte – evt ingen terskel. I– evt et nedfelt bord/list i samme material og farve som tilstøtende gulv (parkett)
Ytterdører	Glatt, slett dør Nordan type «løven». Dempet sort. Vrider i børstet, rustfritt stål, type skal godkjennes av byggherre/arkitekt.
Innvendige foringer på dører	Hovedinngangsdør har genikter.
Vinduer og dører utvendig	Vinduer og skyvedører med alu overflater. Dempet sort. Produsent Nordan.
Innvendige trapper	Trapp leveres med eik trinn tilpasset parkett. Hvite vanger i klassisk hvit utførelse, hvite håndløpere og hvite firkant spiler.

Diverse

Kjøkken/bad	Det leveres kjøkken- og baderomsinnredning fra Oslo kjøkkenstudio for kr 300.000,- pr. hus. Hvitevarer leveres fra Miele.
Utomhus	Felles ankomstvei og kjøreareaeler. Gruset adkomst og interriveier, ferdigplen. Det leveres hekker mellom boligene.

Standard
Gjennomgående god standard med hensyn til materialvalg, innredning og utstyr. God takhøyde på ca. 2,5 m i de fleste rom. Boligene leveres med enstavs eikeparkett, delikate fliser i entré, kjøkken- og baderomsinnredning fra Oslo Kjøkkenstudio til kr 300 000,-. Hvitevarer leveres fra Miele.

Store, luftige oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Boligene får generøse vindusflater som gir rikelig med lys inn i boligen. Tidsriktige fargevalg. Delikate bad, wc og separat praktisk vaskerom. Balansert ventilasjon og takspotter i de fleste rom. Takterrassegulv fra Royal.

Alle materialer som ikke spesielt er angitt skal være av god kvalitet. Utførelsen skal være av håndverksmessig god kvalitet. For utfyllende informasjon om standard, se leveransebeskrivelsen / romskjema.
Ønskes det individuelle tilpasninger og endringer for å skape ditt drømmehjem vil dette raskt kunne avklares med byggherre.

Oppvarming
Varmefolie i kjelleretasjen. Elektrisk oppvarming via panelovner. Varmekabler på bad.
Solcellepanel på tak.

Prosjektet / selskapet / eiendommen
Adresse: Holmenveien 23 A og C

Gnr. 35, bnr. 562 snr. 1 og 3 i Oslo kommune.

Selger: Øvs 43 AS, org. nr. 927905264

Forventet fremdrift
Det foreligger rammetillatelse for boligene, datert 01.07.2022.

Estimert ferdigstillelse Q3/Q4 2024.

Ved en senere igangsettelse vil ferdigstillelsestidspunktet flyttes tilsvarende. Det presiseres at dette tidspunktet kun er estimert og ikke bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Eierform
Eierseksjon

Boligtype
Enebolig

Adkomst
Adkomst via privat stikkvei fra Holmenveien.

Byggemåte og standard
Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Bebyggelsen
Det er planlagt totalt 2 eneboliger i tillegg til eksisterende enebolig. Prosjektet vil bli organisert som ett boligsameie med tre boligseksjoner. Seksjonseierne vil ha eksklusiv bruksrett til sin seksjon og eie en ideell andel i sameiets eiendom og fellesarealer i forhold til sameiebrøk.

Areal
Holmenveien 23 A
P-rom: 197 kvm (75 kvm + 50 kvm + 72 kvm)
S-rom: 54 kvm (35 kvm + 19 kvm)
BRA: 251 kvm

Holmenveien 23 C
P-rom: 181 kvm (59 kvm + 50 kvm + 72 kvm)
S-rom: 73 kvm (32 kvm+ 22 kvm + 19 kvm)
BRA: 254 kvm

Arealberegningene er angitt i henhold til måleregleine i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor boligens omsluttede vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Tomt / tomteareal
Eiet tomt på ca. 1 434 kvm som eies av sameiet.
Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføying/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Tomten seksjoneres som fellesareal og disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring og sameievedtekter.

Parkering
Det er tiltenkt to garasjeplasser i hver bolig med bilheis.

Boder
Det leveres innvendige boder til den enkelte seksjon.
Se plantegning og leveransebeskrivelse.

Utstyr
Det vil installeres 16 solcellepaneler på taket.

Installert effekt: 6,8kWp
Forventet årlig produksjon: 6.120 kWh
Antall paneler: 16
Enova-støtte etter overtagelse ved søknad: 21.100,-

Strømstøtteordningen er kun garantert til utgangen av 2024. Det vil si at den strømstøtten folk får i dag mulig opphører eller endres fra 01.01.2025. Da blir dette enda mer relevant for forutsigbarheten til husholdsøkonomien.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon.

Tilvalg
Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Prosjektets totalentreprenør vil håndtere endrings og tilleggsarbeider på vegne av selger.

For å opprettholde nødvendig fremdrift i prosjektet vil muligheten til å bestille tilvalg være tidsbegrenset til gitte tilvalgsfrister.

Selger har et utvalg leverandører som kan tilby tilvalg, og kjøper oppfordres til å benytte seg av disse. Selger/entreprenør har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. selv om utarbeidelsen av pristilbudet med mer ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side, jf. bustadoppføringslovens § 44.

Endringer kan medføre at entreprenør, leverandører, arkitekter og rådgivere må vurdere ønsker, og vil få en initialkostnad for utredningen alene. Denne kostnaden må dekkes av bestilleren.

Endringer og tilvalg kan kun gjennomføres dersom det ikke medfører forsinkelser i prosjektet, og entreprenør har adgang til å nekte tilvalg og endringer på fritt grunnlag. Adgangen til tilvalg og endringer er uansett begrenset til 15 % av kontraktsverdi. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i en separat skriftlig avtale.

I avtalen skal angivelse av pris for tilvalg og endringer fremgå, samt eventuell tilleggsfrist. Tilvalg innbetales separat til meglers klientkonto ved bestilling eller etter nærmere avtale. På tilvalg og endringer har selger og entreprenøren et påslag på 15% for å dekke risiko, fortjeneste, koordinering, FDV osv.

Dersom selger iht. bustadoppføringslova § 11 får forlenget fristen for ferdigstillelse som følge av at kjøper krever endringer eller tilvalg som ikke er i samsvar med bestillingsfristene som der er fastsatt, plikter kjøper også å dekke selgers finansielle kostnader som følge av at oppgjøret blir utsatt, i tillegg til alle de kostnader arbeidene medfører.

Vilkårene for utbetaling av kjøpesummen til selger, gjelder tilsvarende for innbetalte beløp for endrings- og tilleggsarbeider, herunder at selger mot sikkerhetsstillelse iht. bustadoppføringslova § 47 kan kreve beløpene utbetalt selv om de øvrige vilkår om overtakelse etc. ikke er oppfylt.

Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for endrings- / tilleggsarbeider ikke er betalt av kjøper innen overtakelse, vil ikke overtakelsesforretning bli gjennomført før fakturaene, med eventuelt tillegg av forsinkelsesrente, er betalt.

Selger/entreprenør vil ta timebetalt med kroner 1 000,- + mva for innhenting av tilbud, håndtering av endringsarbeider m.v. i tillegg til påslag på varer og tjenester.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Utenomhusarealer
Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av boligen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse, kan kjøper holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

Sameiet / forretningsfører

Det vil bli opprettet ett sameie på eiendommene, og ved kjøp av bolig medfølger rett og plikt til å være medlem av felles sameie. 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 inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjsonssameiet og driften av dette. 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 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Vedtekter / husordensregler

Utkast til vedtekter medfølger i prospektet.

Husdyrhold

Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjennelse. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført byggeprosjektet, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Fra overtakelse må kjøper ha tegnet egen bygnings-, innbo- og løsøreforsikring.

Pengeheftelser

Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, 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 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

Vei/vann/avløp
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser

Kopi av grunnboksutskriften og de enkelte heftelsene kan fås ved henvendelse megler. På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann.
Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.
Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, 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 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
I tillegg er det strøksserviturer. Denne antas å ikke ha noen betydning for bruk av denne eiendommen.

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på seksjonene og vil følge med ved overdragelse:

1962/7459-2/105 Bestemmelse om gjerde
20.06.1962
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: 0301-35/562
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/7460-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
20.06.1962
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 0301-35/562
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/7461-1/105 Erklæring/avtale
20.06.1962
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 0301-35/562
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/7759-1/105 Bestemmelse om gjerde
20.06.1962
Overført fra: 0301-35/562
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/236350-1/200 Bestemmelse om gjerde
25.02.2021 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: 0301-35/562
Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av servitutter kan fåes ved henvendelse til megler.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er avsatt til hovedformål nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan småhusplanen, S-4220 vedtatt 15.03.2006, med endringer 12.06.2013 og 17.03.2015.
I sak 202204703 har etaten varslet at vi har satt i gang arbeid med et midlertidig forbud mot tiltak for områdene som i dag er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen).
Eiendommen befinner seg i et område med gul og rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for støy.

Nord-øst for eiendommen er Holmenveien Barnehage og følger reguleringsplan Barnehage S-4643, datert 23.05.2012.
Nord-vest for eiendommen er det byggeområde for boliger regulert etter plan S-1388, datert 15.11.66.

Offentlige forbehold

Kjøper akseptterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Prisliste

Hus A:
Kr 24 000 000,- + omk.

Hus C:
Kr 24 000 000,- + omk.

Omkostninger

Omkostninger
199,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
206 250,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 8 250 000,-))

207 619,- (Omkostninger totalt)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en pantobligasjon.
Dokumentavgift beregnes ut fra andel tomteverdi.
Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Pris for tilkoblingsgebyr for TV/bredbånd avhenger av valgt leverandør og vil komme i tillegg til ovennevnte omkostninger.
I tillegg innbetales à-konto kr. 75,- pr. m^2 (engangsinnbetaling) BRA til sameiet slik at man har en viss likviditet i oppstartsfasen.

Estimerte felleskostnader

Felleskostnader er ikke stipulert, disse bestemmes ifb med etablering av sameiet. Kommunale avgifter kan bes fakturert angjeldende andel direkte til hver sameier.
Fellesutgifter skal dekke sameiets driftsutgifter, og vil blant annet avhenge av ytelsene sameiet rekvirerer.
Fellesutgiftene fordeles i henhold til sameiets vedtekter, som i utgangspunktet angir 1/3 på hver seksjon. Sameiet skal beslutte hvor mange ytelser som skal rekvireres.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter og eiendomsskatt f or eierseksjonen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Oppgjør
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og resterende før overtakelse.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til boligen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova.

Budgivning
Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til megler.
Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.

Garantier
Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.
Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger. Garantist oversender garantiene direkte til meglerforetaket, av praktiske årsaker. Garanti blir tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist med kopi til meglerforetaket innen 5 år etter overtakelse, men så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage dem. Kjøper må fremme et eventuelt reklamasjonskrav senest innen 5 år etter overtakelsen, jf. buofl. § 30.

Salgsbetingelser
Ved salg til forbruker selges boligene iht. bustadoppføringslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan det avtales at eiendommen likevel selges etter bustadoppføringslova. Dersom eiendommen er ferdigstilt ved budaksept reguleres handelen av avhendingslova (i slike tilfeller gjelder ny salgsoppgave).

Det forutsettes at hjemmelsdokument tinglyses på ny eier.

Forbehold om realisering av prosjektet
Selger tar forbehold om følgende:

At, en for selger, tilfredsstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.
At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.
Tilstrekkelig forhåndssalg av boliger, herunder minimum salg av 1 bolig i prosjektet.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 30.11.2023.

Med "igangsettingstillatelse" forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger er bundet av kjøpekontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldene innen 21 kalenderdager etter utløp av fristen. Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten. Beløp som kjøper eventuelt har innbetalt skal i så tilfelle tilbakebetales til kjøper, med tillegg av eventuelt opptjente renter. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene / forbeholdene ikke er oppfylt.

Ferdigattest
Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en tid etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse ved midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler at kjøper vurderer å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarene forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen.

Salg av kontraktsposisjon
Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av samtykke fra selger, samt at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et transportgebyr med kr 150.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Avbestilling
Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54.
Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet - og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling - kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

Overtagelse
Estimert ferdigstillelse Q2/Q3 2024.

Det presiseres at dette tidspunktet kun er estimert og ikke bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt vil dette kunne føre til en tilsvarende utsettelse av overtagelsestidspunktet.

Når selger har opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn tre måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca. 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 6 uker før ferdigstillelse av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for boligen.

Bustadoppføringslova
Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. og ulovfestet entrepriserett.

Kjøpsbetingelser
Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Akseptbrev vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i

salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede kostnader. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Reklamasjon/krav om mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel - selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren kunne miste sin rett til utbedring. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Forsinkelse kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Forsinkelser

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 10.

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11.
Forhold som gjelder er:

Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet/overtakelse.

Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.

Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

Dagmulkt.
Heve avtalen.
Kreve erstatning.
Tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Kjøpekontrakter

Avtale om kjøp av bolig forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema og kjøpekontraktsom følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Budregler

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere enheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme person.

Øvrige forbehold

Kjøpere plikter å gjøre seg kjent med prospektet og beskrivelse som følger av salgsoppgaven før endelig avtale inngås.

Frihåndstegninger, plantegninger og illustrasjoner i prospektet og annonser er av illustrativ og kunstnerisk karakter og angir nødvendigvis ikke korrekt gjengivelse av boligene og elementer i huset, terrenget, utomhusarealene, fasader mm.

Generelt leveres boligen iht. teknisk forskrift TEK 17.

Prosjektet er pr. i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger er derfor gitt med forbehold om rett til å gjøre endringer i forhold til arkitekttegninger, situasjonskart, beskrivelse som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Ventilasjonsføringer o.l. kan gi redusert takhøyde på enkelte steder. Vindusstørrelser, samt vindu- og dørplassering og type kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærekonstruksjoner og den arkitektoniske utformingen av bygget, eller som følge av tekniske krav.

Tekniske anlegg og fremføringer blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av selger i detaljprosjekteringsfasen ut i fra det som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter kan bli noe endret i plassering og størrelse når endelige tekniske tegninger er klare. Føringer vil kunne ta areal av boligene.

Endringer som følge av tekniske løsninger eller offentlige pålegg må påregnes.

På tegningene er det vist forslag til plassering av innredning, garderober med mer som ikke er del av leveransen.

Bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelse i materialene uten at dette medfører rett til reklamasjon. Listverk vil ha synlige dykkerthoder. Listverk og trapper er behandlet på fabrikk og kjøper må påregne flekkmaling/sparkling og/eller toppstrøk.

Entreprenør tar forbehold om å endre produkter med produkter av tilsvarende kvalitet/utførelse hvis han måtte finne det formålstjenlig.

Det bemerkes at termostater på varmekabler angir effekt, og ikke temperatur på gulvet.

Boligene vil bli levert byggrengjort. Det vil si at boligen ryddes for avfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper. Selger tar forbehold om at innsekter/ smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvaret for dette.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer.

Når det gjelder utvendige tørrmurer, brolagte og singlete arealer etc, må man forvente at de kan sette seg noe over tid.

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

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

Boligenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/endringer og slike avvik vil ikke være reklamasjonsgrunn. Summen av de oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger og innkassing av ventilasjon ikke er medtatt i denne sammenheng. Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som ikke forringer prosjektets eller boligenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger tar forbehold om at alle nødvendige offentlige godkjennelser for prosjektet blir gitt. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Kjøpekontrakten som ligger vedlagt salgsoppgaven er den som ligger til grunn for handelen. Dersom kjøper ønsker endring i kjøpekontrakten må det dette medtas i innlevert budskjema som et forbehold.

Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Leveransebeskrivelse / Romskjema fra selger
  Tegninger
  Utkast til vedtekter for sameiet
  Reguleringsplan m/bestemmelser
  Situasjonsplan / utomhusplan
  Kjøpekontrakt
  Kjøpsbekreftelse/budskjema

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Adresse og matrikkel

Holmenveien 23 A, 0374, Oslo, Gnr. 35 bnr. 562 snr. 1 og snr. 3 i Oslo kommune

Eier

Øvs 43 AS

Oppdragsnummer

169-23-0022

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 1% + mva per enhet.
Tilrettelegging kr 19 900,-
Innhenting og kontroll av opplysninger kr 6 000,-
ellers dekkes alle utlegg ifb. med salget av oppdragsgiver.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Vedlegg

UTKAST

Vedtekter
For Sameiet Holmenveien 23, Oslo
vedtatt i sameiemøte den……

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1. EIENDOM – FORMÅL
Sameiet omfatter eiendommen Holmenveien 23, gnr. 35 bnr. 562 i Oslo kommune.
Sameiets navn er: **Sameiet Holmenveien 23, Oslo**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av **3** seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilleggsdel.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

§ 5. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en person fra hver seksjon. Ledervervet rullerer.

§ 6. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringssøknad, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Inn- og utvendig vedlikehold besørges fullt ut av den enkelte seksjonseier og innbefatter inngangsdører til seksjonene og seksjonenes terrasser, dører og vinduers inn og utside.

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles 1/3 på hver seksjon.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Oslo ___/___- 2023

Holmenveien 23C

Nabolaget Risbakken/Slemdal søndre - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

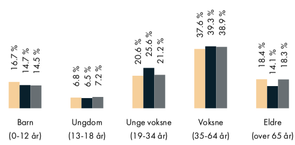
Offentlig transport

Grimelundsveien Linje 46	2 min 0.2 km
Vinderen Linje 1	7 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	20 min 1.5 km
Skøyen stasjon Linje L1, L2, F5, RE10, RE11, R12, R13, R14	10 min 3.6 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	15 min 6 km

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 559 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Holmen skole (1-6 kl.) 472 elever, 28 klasser	22 min 1.7 km
Ris skole (8-10 kl.) 749 elever, 50 klasser	11 min 0.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 499 elever, 23 klasser	7 min 2.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Risbakken/Slemdal søndre	1 774	762
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Holmen barnehage (1-6 år) 40 barn, 3 avdelinger	2 min 0.2 km
Låven Montessori barnehage (3-6 år) 20 barn, 1 avdeling	4 min 0.3 km
Giske barnehage (1-5 år) 18 barn, 1 avdeling	8 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Vinderen Post i butikk	7 min 0.6 km
Coop Mega Vinderen PostNord	7 min 0.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordic Corporate Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Sport

Vindern skole	9 min
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
Ris ungdomsskole - ballplass grus	11 min
Ballspill	0.9 km
SATS Vinderen	7 min
Mudo Vinderen	8 min

Boligmasse

«Dette er det roligste og peneste strøket i dette området. Samtidig er det veldig sentralt, kort vei til buss og bane, butikk og ikke minst marken.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Vinderen Sentrum	8 min
Apotek 1 Vinderen	8 min

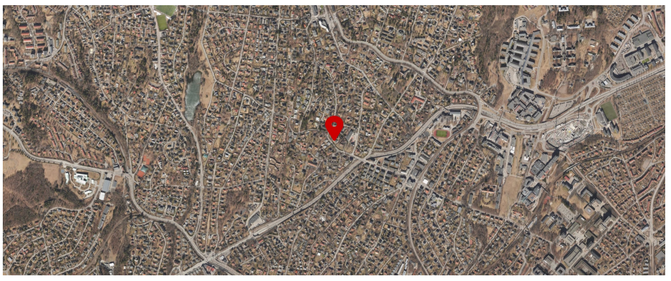
Aldersfordeling barn (0-18 år)

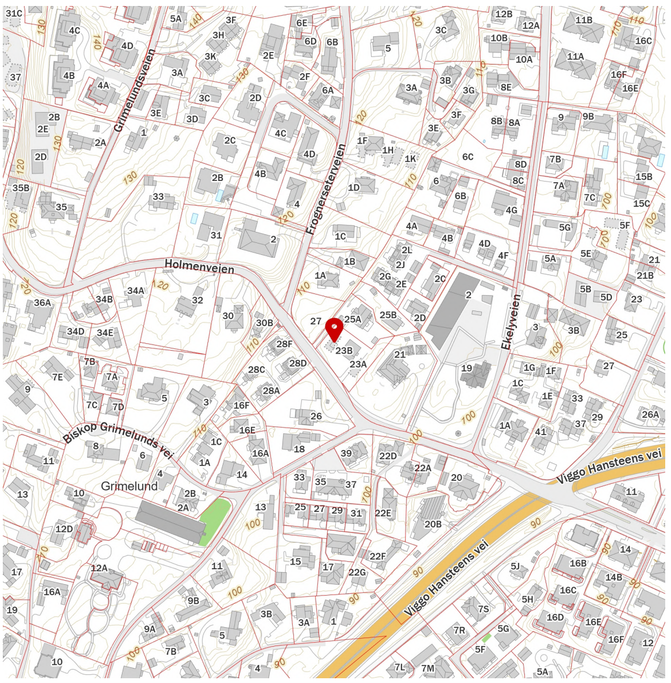
Familiesammensetning

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprøflen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordic Corporate Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprøflen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordic Corporate Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Vinderen skole

Kartverket

NORDIC CORPORATE EIENDOM
TJUMHOLMEN ALLÉ 3 C/O WEWORK
0252 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 169-22-9001 (Karoline Cecilie Michaelsen)
Vår referanse: 3039880/20213509
Bestilling: C3 2022-12-07 (4) 70

Dato
07.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1343651	200	25.11.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	35	562	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613680254
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
919174420	VILLA ALVIM AS		c/o Fauna Eiendom AS, Postboks 2582 Solli, 0203 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	35	562

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	35	562	0	1	100 / 300	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	562	0	2	100 / 300	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	562	0	3	100 / 300	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 21 11 2022
- SISR

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

STATENS KARTVERK
Utskrift av dokument nr. 2022/161919 dato 25.11.2022

Plan- og bygningsetaten

Søknad om seksjonering

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 28.10.2022 SISR

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		Kontaktperson	Tlf: 45 32 24 98
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende søknaden til Kartverket.			
Kommunens navn	Kommunens adresse		
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo		Siri Rakke

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E postadresse	
DeRese Konsulent Sverre Grindheim	984739362	derese@online.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Gamle Kirkevei 8	4580	Lyngdal	90916507

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	35	562	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919 174 420	Villa Alvim AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer: Seksjonens formål — B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samlebeseksjon bolig; SN = samlebeseksjon næring

Samlebrøk (teller): Her skriver du tælleren til seksjonen. Nederst på siden skriver du nevneren som er summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlebrøk.

Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal i en uteboder eller annen bygning. E = tilleggsareal i fellesbygning; BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-nål	Brøk (teller)	Seksjonsnummer	S.nr	For-nål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-nål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-nål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-nål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	100	B	13				25				37				49			
2	B	100	B	14				26				38				50			
3	B	100	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere		300						Nevner = 300											

Dato: 21/10/22 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
24/6/22	S. Gjøen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 24/6/22	Christian Skjerstrøm	Rasmus Øystein Os for orgnr. 919 174 420
Oslo 24/6/22	Christian Skjerstrøm	Petter Mørck for orgnr. 919 174 420
	Iht. generalfullmakt for: 999 230 326	
24/6/22	Christian S Gjøen	

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	35	562	

Dato	Underskrift	Stempel
28.10.22		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
24/6/22	S. Gjøen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

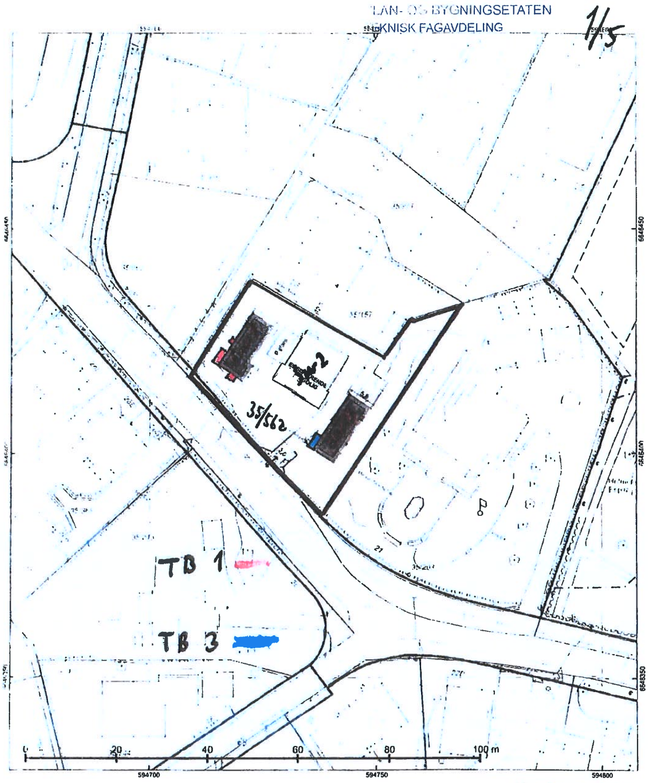
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
24/6/22	S. [illegible]

FEDLERG 1 AV 5
LAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

1/5



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Oslo 09.06.2021
Bydel: Nordstrand
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m

Situasjonskart

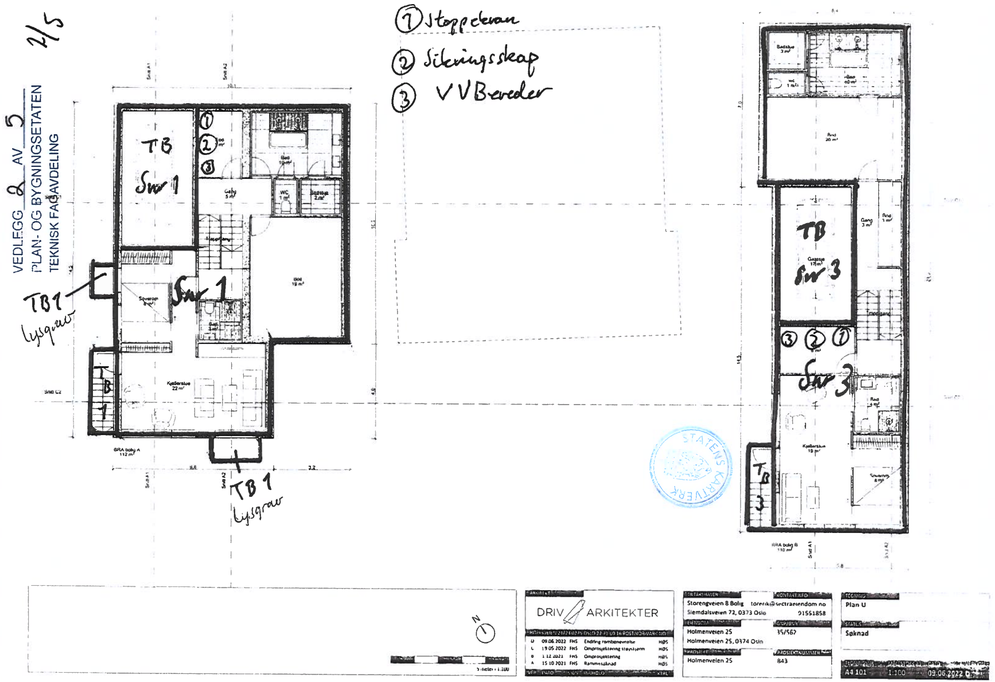
- Kartet er sammensatt for: Byggesak

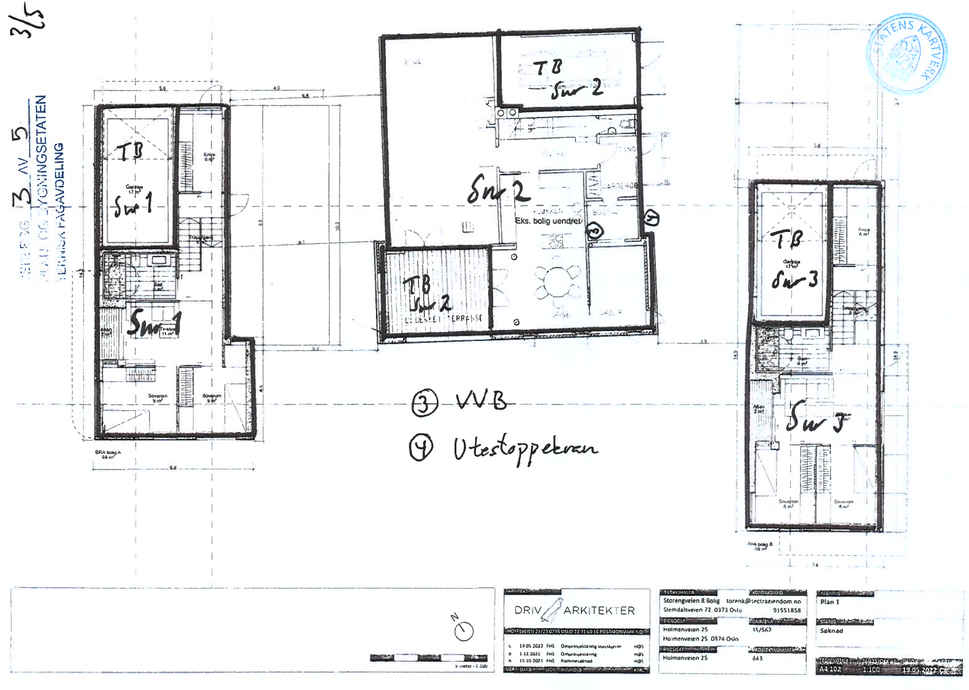
PlanID/Best nr. 213140/ 86429955 | Deres ref. 41263 / DRIV
Adresse: HOLMENVEIEN 25

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

Beskrivelse	Situasjonsplan
Status	Søknad
Nr	44 001
Dato	15.12.2021
Revidert dato	

STATENS KARTVERK


2/5
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
① Stoppekran
② Sikringsskap
③ VVBeholder
TB Svr 1
TB Svr 3
TB 1
lysgrønn
DRIV ARKITEKTER
Strengveien 8 Bolig
Siemdalsveien 72, 0373 Oslo
Holmenveien 25
Holmenveien 25, 0174 Oslo
Plan U
Søknad
A4 1:100

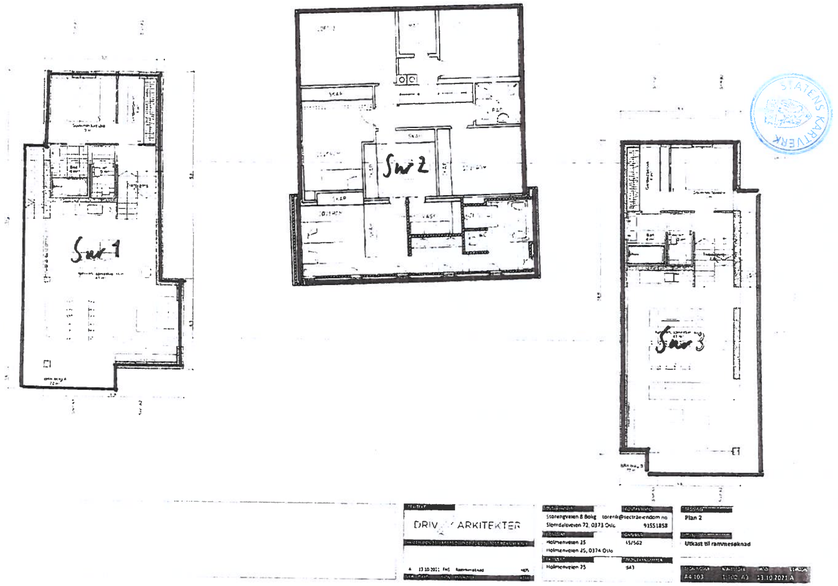

3/5
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
TB Svr 1
TB Svr 2
TB Svr 3
Svr 2
Svr 3
Eks. bolig uendret
③ VVB
④ Utestoppekran
DRIV ARKITEKTER
Strengveien 8 Bolig
Siemdalsveien 72, 0373 Oslo
Holmenveien 25
Holmenveien 25, 0174 Oslo
Plan 1
Søknad
A4 1:100

4/5

..DLEGG 4 AV 5

FLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEKNISK FAGAVDELING

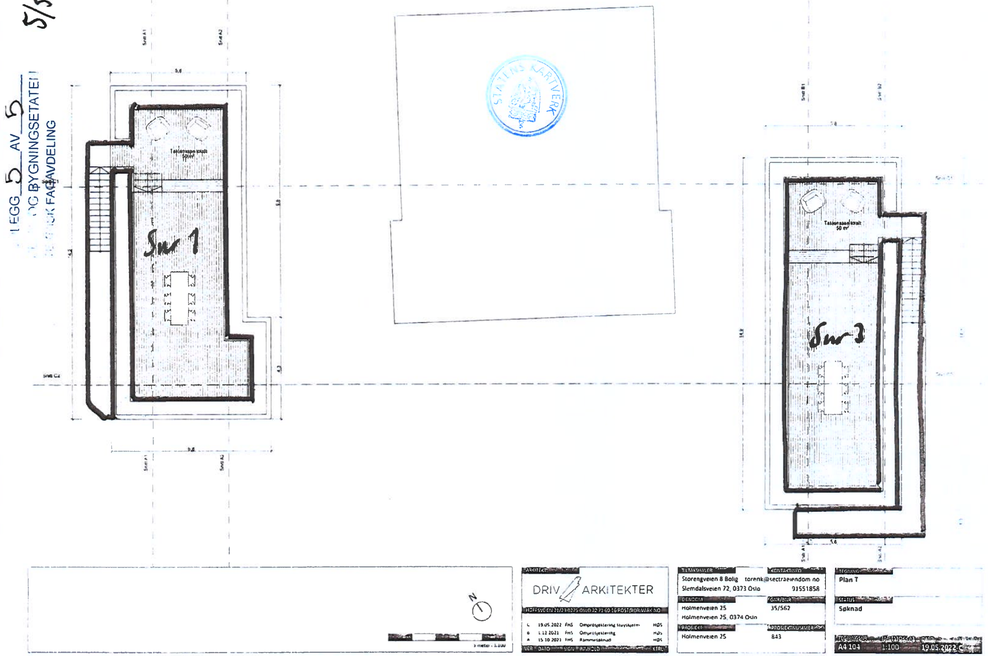


5/5

..LEGG 5 AV 5

..G BYGNINGSETATEN

..K FAGAVDELING



Kartverket

NORDIC CORPORATE EIENDOM
TJUMHOLMEN ALLÉ 3 C/O WEWORK
0323 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenveien 23 A og C (Karoline Cecilie Michaelsen)
Vår referanse: 3018917/20032283
Bestilling: C3 2022-11-08 (5) 86

Dato
08.11.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7459	105	19.6.1962	BESTEMMELSE OM GJERDE ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	35	157	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

20 JUNI 1962
7459

S k j ø t e.

Undertegnede Kaptein Karl Lous, f. 28. mars 1880, skjøter og overdrar herved til min sønn, Karl Henrik Lous, f. 2. februar 1910, en parsell av min eiendom, g.nr. 35 br.nr. 157, Holmenveien 23 i Oslo. Parsellen er fraskilt ved oppmålingsforretning av 14. desember 1961, tinglyst 17. januar 1962 med et areal på 1033 m², og gitt g.nr. 35 br.nr. 562.

Kjøpesummen for tomten er satt til kr. 25.000,- fem og tyve tusen kroner - som avgjøres i form av arveforskudd.

Den fraskilte tomt er bestemt til oppførelse av enebolig. Det må ikke på eiendommen drives noen form for virksomhet som kan generere naboene ved røk, lukt, larm, o.l.

Hvis gjerde skal settes opp mellom den fraskilte tomt og den gjenværende eiendom påhviler gjerdeplikten den fraskilte tomt.

Det påhviler eiendommen refusjonsplikt for mulig fremtidig utvidelse og opparbeidelse av Holmenveien ifølge erklæring tinglyst 22. september 1961. Denne forpliktelse skal påhvile begge eiendommer og således et utgiftene når utvidelse av Holmenveien blir aktuell, skal deles likt mellom eiendommene.

Vinderen, 19. juni 1962.

Karl Lous -(sign)

Vi attesterer at Kaptein Karl Lous har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær og at han er over 21 år gammel.
D. U.S.

Fru Ragnhild Tønnessen Ragnhild Tønnessen jr.

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes:
Grønnelmrk.
Kartverket den

Kartverket

NORDIC CORPORATE EIENDOM
TJUMHOLMEN ALLÉ 3 C/O WEWORK
0323 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenveien 23 A og C (Karoline Cecilie Michaelsen)
Vår referanse: 3018918/20032288
Bestilling: C3 2022-11-08 (5) 89

Dato
08.11.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7460	105	19.6.1962	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	35	562	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

20 JUNI 1962
7460

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede, som eier av nr. 23 b. Holmenveien, gr.nr. 35 br.nr. 562, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av nr. 23 b. Holmenveien, gr.nr.35 br.nr. 562, forplikter sig til å forbinde eiendommens overvannledning til offentlig overvannsledning når som helst kommunen måtte forlange det.

.....Karl Lous..... .....Kari Lous.....
skjøteinnehaver eier

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt ...../....19

.....

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes;

Kartverket

NORDIC CORPORATE EIENDOM
TJUMHOLMEN ALLÉ 3 C/O WEWORK
0323 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenveien 23 A og C (Karoline Cecilie Michaelsen)
Vår referanse: 3018919/20032293
Bestilling: C3 2022-11-08 (5) 88

Dato
08.11.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7461	105	19.6.1962	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	35	562	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

20 JUNI 1962
7461

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 23c Holmen v. gr. 35 bn 562 ~~gate~~ vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 15. 6. 1962

Karl Louis
Skjøteinnehaver

Karl Louis.
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Underskriftens riktighet bekreftes:

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Kartverket

NORDIC CORPORATE EIENDOM
TJUMHOLMEN ALLÉ 3 C/O WEWORK
0323 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenveien 23 A og C (Karoline Cecilie Michaelsen)
Vår referanse: 3018921/20032303
Bestilling: C3 2022-11-08 (5) 85

Dato
08.11.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7759	105	19.6.1962	BESTEMMELSE OM GJERDE BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	35	562	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring
vedrørende

25 JUNI 1962
7759

Gnr. 164, bnr. ~~5~~ 13 Seksjon B. Bölerlia.
Eiendom

Garasjer. — 62/1648
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 18/6-62 *har Oslo* ~~bygningsråd~~ *bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 25/6 62.

A/L BØLERSKOGEN BORETTSLAG

Byggherrens underskrift.

Boligrådmannen

Skjøteinnehevers underskrift.

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes:

1000 - R. A. - 9-60.

Kartverket

NORDIC CORPORATE EIENDOM
TJUMHOLMEN ALLÉ 3 C/O WEWORK
0323 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenveien 23 A og C (Karoline Cecilie Michaelsen)
Vår referanse: 3018923/20032313
Bestilling: C3 2022-11-08 (5) 87

Dato
08.11.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
236350	200	25.2.2021	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	35	203	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 236350 Tinglyst: 25.02.2021
STATENS KARTVERK

Saksnr.:202008641-8

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 35/203, 562

1. Eiere av gnr. 35 bnr. 203 og bnr. 562 forplikter seg til ikke å sette opp gjerde i eiendomsgrensen mellom eiendommene eller på arealet som overføres fra eiendom 35/203 til eiendom 35/562 i delesak 202008641. Arealet er skravert i grønt på vedlagte kart.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
35	203, 562

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 35/203: Oslo, 24.09.20 RASMUS OS

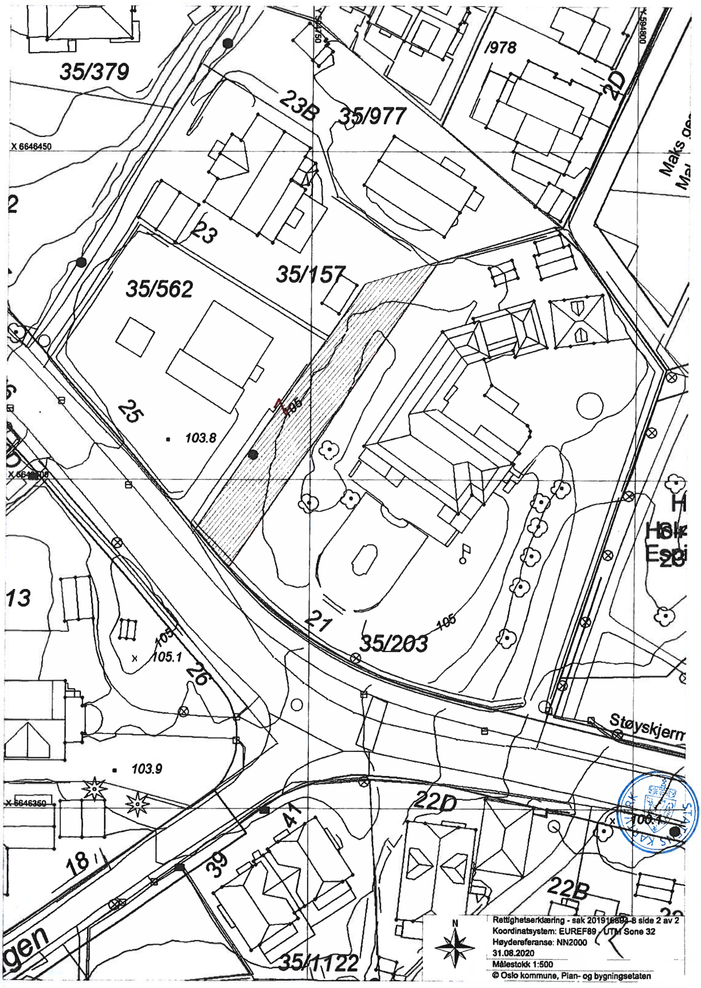
Sted: Oslo, Dato: 24.09.20, Villa Alvim AS, Org.nr. 9 siffer: 919174420
Etter fullmakt fra hjemmelshaver

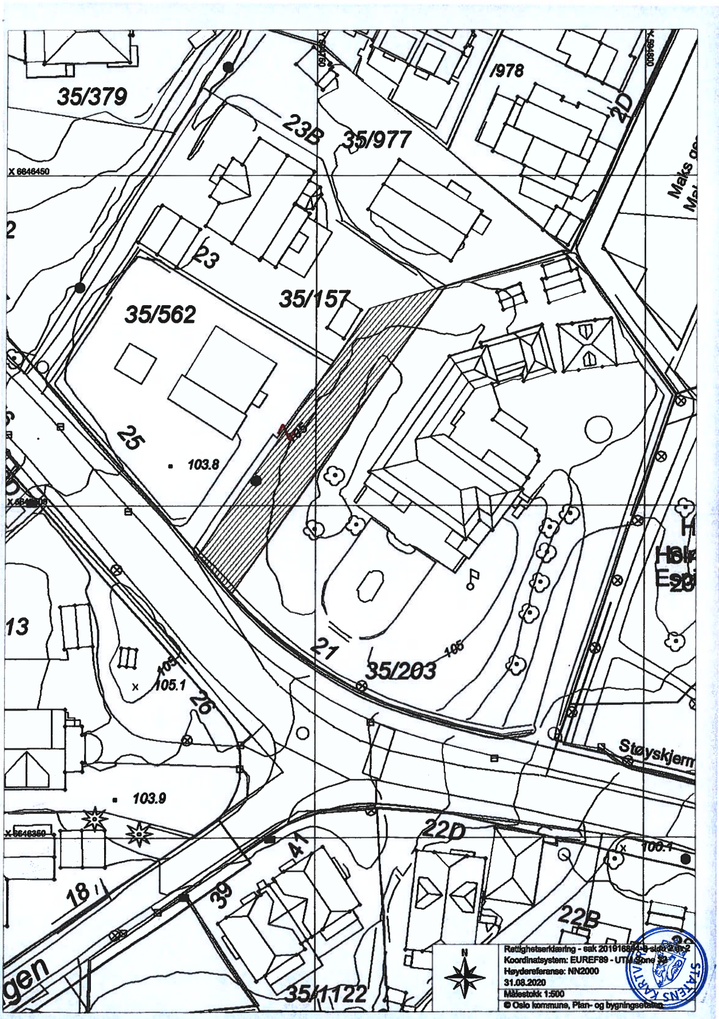
For eiend. 35/562: Oslo, 24.09.20 RASMUS OS

Sted: Oslo, Dato: 24.09.20, Villa Alvim AS, Org.nr. 9 siffer: 919174420
Hjemmelshaver

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA


35/379
23B
35/977
/978
2D
X 6646450
23
35/562
35/157
25
103.8
105
13
21
35/203
105.1
26
Støyskjerm
103.9
22D
41
39
18
22B
35/1122
Rettighetserklæring - sak 2019/1660-8 side 2 av 2
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
31.08.2020
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


35/379
23B
35/977
/978
2D
X 6646450
23
35/562
35/157
25
103.8
105
13
21
35/203
105.1
26
Støyskjerm
103.9
22D
41
39
18
22B
35/1122
Rettighetserklæring - sak 2019/1660-8 side 2 av 2
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
31.08.2020
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
HOLMENVEIEN 23B

Dato: 06.12.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86461906
615357

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 562

Vi viser til bestilling av 20221206 for HOLMENVEIEN 23B.

GNR. 35 BNR. 562

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.01.1962.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1434 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

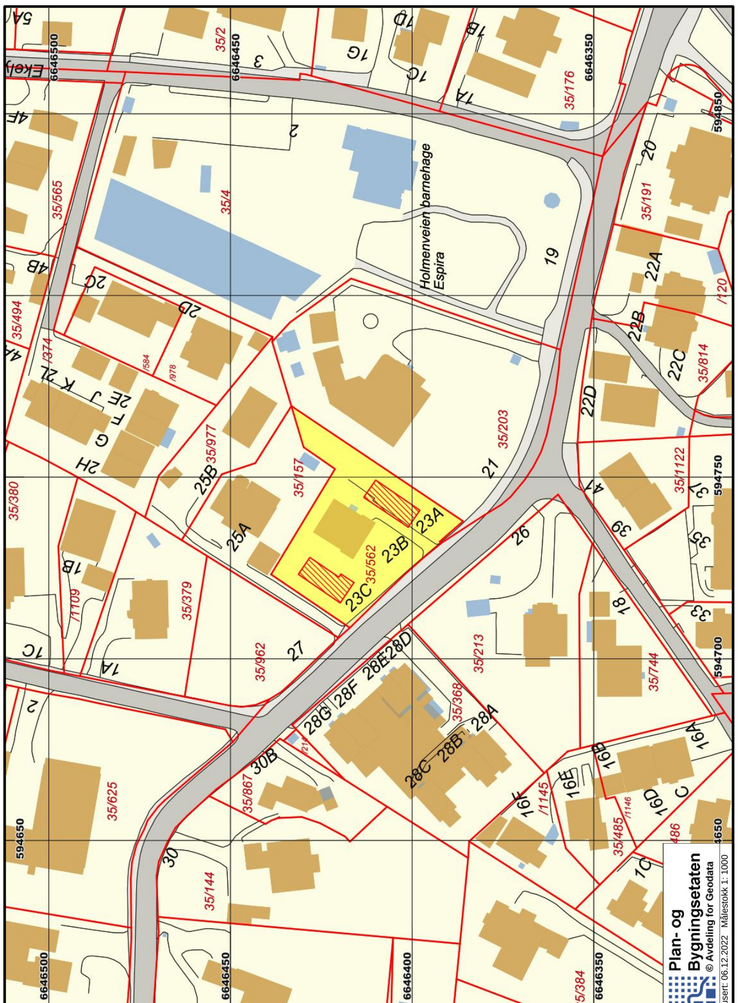
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

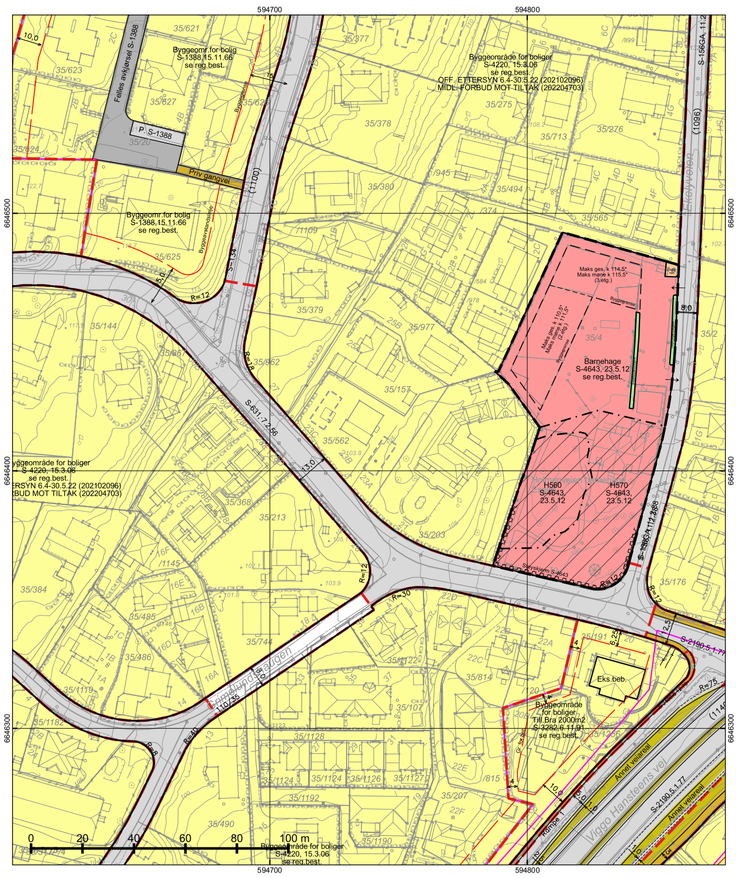
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.12.2022
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlotId/Best.nr: 114635/ 86461906
Deres ref.:
Adresse: HOLMENVEIEN 23B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/562

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1161 - Barnehage
- 2110 - Energinett
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- RpAngittHensynSone

- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.12.2022
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

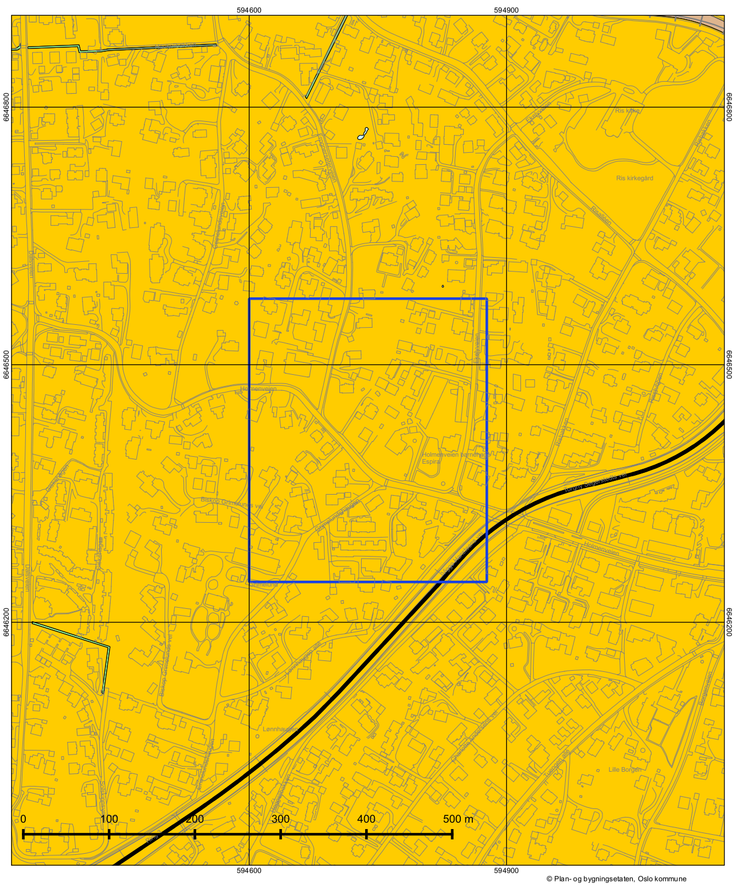
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 114635/ 86461906	Deres ref.:
Adresse: HOLMENVEIEN 23B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/562	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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 bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.12.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 114635/86461906
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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-4220

Saken gjelder: REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V021012, V040711, V051114, V121214, V240614, 200401057

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uterealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

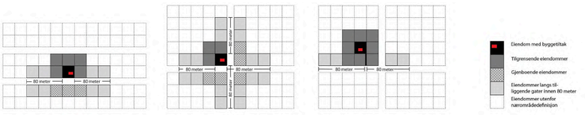
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

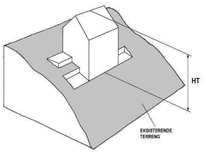
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

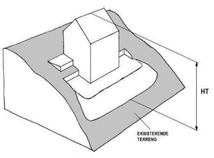
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-631

Saken

gjelder: Regulering av Holmenveien mellom Risalleen og Dalsveien.

For S-631 er all informasjon skrevet på kartet.

S-631 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.02.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V060583, V091075, V180867, V221205, 25870, 35178

Saken består av 1 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kjøpetilbud/Kjøpskontrakt

Megler: Nordic Corporate Bank Nye Boliger AS Foretaksregisteret orgnr. 928582906MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 169-22-9001
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt (eierseksjon)

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny boligseksjon under oppføring. Avtalen mellom selger og kjøper er følgelig underlagt bestemmelsene i Lov av 13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova). De rettighetene som er gitt forbruker i denne loven, kan ikke innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Mellom

Øvs 43 AS Orgnr: 927905264

Breiens vei 35
1165 Oslo
E-post: torkel@rettogslett.com

heretter kalt **selgeren**, og

XXXXXXXX

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

1. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger forplikter seg til å overdra til Kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen er i Boligsameiet Holmenveien 23 (p.t. ikke etablert) på eiet tomt og utgjør

a. Snr. i eiendommen Gnr. 35 Bnr. 562 i Oslo kommune med adresse Holmenveien 23 m/fellestomt, ideell andel 1/1 med fellesareal iht. vedtektene og utomhusplan i henhold til senere fastsatt sameiebrøk.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som **"Boligen".**

Kjøper har for øvrig bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer slik det følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette gjelder imidlertid ikke ev. fellesarealer som det er knyttet eksklusive bruksretter til.

For det tilfellet at det er meningen at kjøperne/sameiet skal eie hele eller deler av andre arealer i området; herunder ev. i realsameie med andre, vil ideelle andeler av disse arealene kunne bli knyttet til de enkelte seksjoner. Dette vil typisk kunne være felles atkomstveger, felles lekeplasser og lignende arealer.

Kjøper har fatt seg forelagt bygningsmessig leveransebeskrivelse av Boligen (inntatt som kontraktsdokument) samt salgsprospekt etc., og vil overta Boligen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggs-arbeider som inngås direkte mellom Selger, eller den Selger har oppnevnt, og Kjøper.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

Prosjektet er planlagt med 3 seksjoner. Selger tar forbehold om minimum 1 antall solgte enheter, se punkt 14. Selger har ensidig rett til å endre det totale antallet enheter samt de ikke solgte leiligheters størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer skulle medføre behov for endringer av vedtekter etc., er Kjøper forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper/seksjonseier samt sameiets styre plikter å medvirke til at slik ev. endring skal kunne skje.

Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Selger, som også innhenter kommunal godkjenning.

Dersom hjemmelen til eiendommen p.t. ikke skulle være overført til Selger, innestår Selger for å ha rett til å forføye over eiendommen iht. avtale med hjemmelshaver.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr 00/100, heretter kalt **kjøpesummen.**

Andel av tomteverdien utgjør kr 8 250 000,- av kjøpesummen. Andel tomteverdi er grunnlag for beregning av dokumentavgift.

Kjøpesummen (vederlaget) omfatter i tillegg til Boligen også vederlag for eventuell biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene, se punkt 7. Alle endrings- og tilleggsarbeider avtales direkte mellom partene i separat avtale. Eventuelle tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Alle bestilte tillegg skal være oppgjort før overtagelse i tillegg til avtalt kjøpesum.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Kjøpesum	
Pantattest kjøper	199,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 8 250 000,-)	206 250,-
Omkostninger totalt	**207 619,-**

Så snart selgers eventuelle forbehold er frafalt og garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 er stilt, betaler kjøper 10% av kjøpesummen. Forskuddsbeløpet må være fri kapital, og ikke knyttet til pant i boligen. Resterende del av kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales til overtakelse. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalingene skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger vil stille garanti for oppfyllelse av denne kjøpekontrakten i henhold til bustadoppføringslova § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Selger har tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, se denne kontrakt punkt 14. Garantier vil bli stillet så snart forbeholdene er falt bort/hevet og kjøper er varslet om dette. Garanti skal uansett stilles før byggestart.

Garantien stilles særskilt overfor kjøper av den enkelte seksjon eller i form av samlegaranti til sameiet. Ved bruk av samlegaranti skal garantibeløpet gjeldende for den enkelte seksjon/kjøper angis. Frem til garanti er stillet kan kjøper holder tilbake hele vederlaget.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen endres.

Selger må stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å kunne disponere over innbetaltforskudd.

Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garantitiden er utløpt.

Kjøper skal senest 14 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet Kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtakelse.

Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan Selger heve kontrakten. Dersom Selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal ev. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan Selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Noroppgjør AS
PB 3871 Ullevål Stadion
0805 Oslo, Tlf: 22 70 15 80, Epost: overtagelse@noroppgjor.no

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler.

Oppgjør for endringsarbeider/ tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale mellom partene. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom det avtales at endrings-/tilleggsbestillinger skal betales ved levering, er Selger forpliktet til å stille forskuddsgaranti for beløpet, ref. bustadoppføringslova § 47. Dersom det avtales at tillegg/endringer skal bestilles hos underentreprenører/leverandører, foretas oppgjør etter overskjøting.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55.

Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar. Skyldes forsinkelsen forhold på Selgers side, er det Selgers ansvar.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøpers har overtatt Boligen og hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til Kjøper.

For øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,
- tomten er fradelt,
- bygningen/eiendommen er seksjonert,
- alle veier og tekniske anlegg er ført frem til tomten,
- Boligen er klar til overtagelse,
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Boligen,
- det foreligger garanti iht. bustadoppføringslova § 12,

- Selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten
- ev. pantedokumenter er tinglyst
- overtagelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler

Noroppgjør AS gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Avtalte forskudd, sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto **92460141100** innen dato for overtagelse. Alle betalinger merkes med **169-22-9001 Holmenveien 23 A og C**

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest to virkedager før overtagelse.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, godskrives selger renter av innestående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningssalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkonto (ev. sperret konto som partene i felles skap disponerer). Meglerforetak/bank vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter innen handelen kan gjennomføres.

5. HEFTELSER

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Kjøper er kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele prosjektet, før fradeling/seksjonering.

Kjøper er gjort kjent med at det til fordel for boligsameiet/de øvrige sameierne, til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet/sameierne, er lovbestemt pant i hver seksjon - for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31. Videre har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendoms-skatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og - gebyrer, jf. panteloven § 6-1.

Kjøper kan forøvrig ikke motsette seg, eller kreve prisavslag/ erstatning, for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler, servitutter og lignende vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger kan tinglyse rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter og bestemmelser pålagt av det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ev. tinglyste rettigheter/servitutter.

6. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos Megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøtet kan først skje når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vii finne sted. Selger og Kjøper gir Megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.

Etter overtakelse skal eiendommen/Boligen overskjøtes til de(n) Kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.

På eiendommen hefter en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for samtlige eiendommer i prosjektet. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt.

Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper.

Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

7. BOLIGEN

Selgeren skal levere boligen, og eventuelle arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

Arbeidet skal utføres etter god handverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr m.v. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i kontrakten.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på bygget, skal avtales skriftlig med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister.

Tilvalg avtales direkte med utbygger. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. bustadoppføringslova § 11.Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15% jf. bustadoppføringslova § 9.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. i henhold til bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, under forutsetning av at dette ikke reduserer boligens kvalitet. Endringer som nevnt skal, så langt det er praktisk mulig informeres om til kjøper.

8. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Ferdigstillelse og overlevering av slike arealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning av Boligen. Dette skal ikke regnes som en mangel eller forsinkelse ved Selgers ytelse i henhold til denne kontrakt, og gir derfor ikke Kjøper rett til å gjøre mislighetsbeføyelser gjeldende; herunder kan overtakelse ikke nektes på dette grunnlag.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ved overlevering av fellesarealer og utomhusanlegg til sameiet, skal det føres protokoll på tilsvarende måte som for seksjonene/boligene. Mangler, gjenstående arbeider samt fremdrift og ferdigstillelse skal protokolleres.

Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 10 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

9. FREMDRIFT I PROSJEKTET

Boligen kan påregnes klar til overtakelse ca. 12 - 16 måneder etter igangsatt byggestart. Byggestart vil skje innen rimelig tid etter at Selgers forbehold iht. avtalens pkt. 14, er løftet/innfridd.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i pkt. 14 innen fristen, skal Selger fastsette en Overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da

innen 14 dager etter utløpet av fristen i pkt. 14 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden 4. kvartal 2024 som Overtakelsesperiode.

Endelig overtakelsestidspunkt fastsettes av Selger.

Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligsameiet om tidspunkt for overtakelse av bygningsmessige fellesarealer, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhusarealene.

Selger skal innkalle Kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere Boligen og søke og avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse.

Selger skal videre innkalle styret til ferdigbefaring av fellesarealene som også vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse.

Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen er klar for overlevering.

Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadsoppføringslovens kapittel III.

Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vii virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet/omradet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha støyende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder sa lenge byggearbeidene med prosjektet/i området pågår. Eventuelle skader dette matte påføre eiendommen/området, skal Selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato, som skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Den endelige overtagelsesdatoen er bindende og dagmulktutløsende.

Selger skal sørge for ferdigattest. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Kjøper skal overta eiendommen ved overtakelsesforretning. Overtakelsesforretning skal foretas ved en felles befaring av eiendommen hvor begge parter deltar. Selger skal sørge for at det føres protokoll over befaringen som skal undertegnes av partene. Selger vil innkalle til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. bustadoppføringslova § 15.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøper kan nekte å overta dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 5, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at boligen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta boligen jf. bufl. §15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglers klientkonto inntil boligen kan overtas.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

På overtakelsesforretningen skal partene sammen gjennomgå Boligen. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Kjøperen kan kun nekte overtagelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller ikke møter til overtakelsesforretning, til tross for forsvarlig varsling, anses Boligen som godkjent.

Ved overtakelsesforretningen skal Selger eller den Selger utpeker føre protokoll. Protokollen skal underskrives av begge parter. Partene skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. I tillegg skal ett eksemplar overleveres Megler. Dette kan også gjøres elektronisk.

Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til Megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.

Overtakelse baserer seg på prinsippet om ytelse mot ytelse. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved avsluttet overtakelsesforretning, såfremt kjøpesum, omkostninger og ev. tilleggsvederlag er bekreftet innbetalt. Manglende bekreftelse fra Megler på fullt innbetalt oppgjør gir Selger rett til å holde tilbake overlevering av nøkler inntil slik bekreftelse foreligger, eller inntil det foreligger dokumentasjon/garanti på fullt oppgjør som Selger aksepterer.

Boligen er Selgers risiko frem til overlevering. Risikoen går over på Kjøper ved gjennomført overtakelsesforretning. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne fatt overta bruken.

Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, plikter Kjøper likevel å gjøre opp etter denne kontrakt, selv om Boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Kjøper ikke svarer for.

Kjøper svarer fra overtagelsen for Boligens/seksjonens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.

Ved overtagelsen skal Boligen av Selger leveres i ryddet stand. Det er ikke krav om at Selger skal ha foretatt vask av Boligen. Selgers totalentreprenør sørger for byggrengjøring som omfatter rydding og grovrengjøring, men ikke rundvask.

Dersom det oppstår tvist mellom partene om hvorvidt Boligen er tilstrekkelig ryddet/grovrengjort ved overtagelsen, er partene enig om at en slik tvist skal kunne avgjøres med bindende virkning av Megler etter forutgående befaring av Boligen. Krav om slik befaring må være meddelt Megler før innflytning og senest 24 timer etter overtagelsen. I motsatt fall er kravet tapt.

10. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal bemerke forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 7 ovenfor gjelder også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse/kontrollbefaring av Boligen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Ved denne besiktigelsen plikter Kjøper å påvise de mangler som matte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til Selgerens ansvar. Melder ikke Kjøperen ved ettårs-besiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

11. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Vesentlig forsinkelse anses inntrådt når avtalt overtagelsesdato er passert med 30 dager.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl §§ 17 og 29.

12. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

13. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.
Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet - og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling - kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

14. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:

At Selger får solgt minimum 1 av boligene i prosjektet, at prosjektet deretter oppnår endelig kommunal godkjenning samt igangsettingstillatelse (IG).

Selger varsler Kjøper når bygging igangsettes (byggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for byggestart i forhold til kontraktsbestemmelsene her.

Forskyvninger av byggestart/ferdigstillelse etc. som følge av manglende avklaring av forbeholdene nevnt i § 13, gir ikke grunnlag for at krav om døgnmulkt eller andre krav mot Selger.

Forventet byggestart p.t. mars 2023 er 3. kvartal 2023.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 30.11.2023. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:
- denne kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper ink. opptjente renter

Prospektmaterialet er veiledende. Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig fargevalg på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygninger og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i Boligens bruksareal.

Det tas videre forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjennelse fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jf. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer/justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra Selger.

Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold Selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontraktsdokumenter.

15. KJØPERS FORBEHOLD/MEDVIRKNING

Kjøper tar ingen forbehold.

Kjøper skal ikke fremskaffe materialer, utføre personlig arbeid eller på annen måte medvirke i byggeprosessen før overtakelsen. Dersom dette likevel skal skje, må det avtales særskilt med Selger i hvert enkelt tilfelle.

16. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper kan videreselge kontraktsposisjonen under forutsetning av at selger får tilfredsstillende bekreftelse på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 250 000,- (inkl. mva.).

17. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde.

Dersom det er boder, biloppstillingsplasser eller andre disponible arealer på eiendommen som ikke skal følge med seksjonene og som ikke heller trenger å utgjøre fellesareal for sameiet, forbeholder Selger seg retten til å selv beholde disse arealene/rettighetene. Dette enten i form av næringsseksjoner, tinglyst bruksrett, ideell andel av seksjonsnummer eller som tilleggsareal til en av Selgers seksjoner. Selger forbeholder seg retten til fritt å kunne selge/leie ut slike ledige arealer uavhengig av hva arealet er seksjonert til.

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller forøvrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post.

Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Tvister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved Boligens verneting.

18. VEDLEGG

- Prospekt
- Romskjema / leveransebeskrivelse (del av prospekt)
- Utomhusplan (del av prospekt)
- Planskisser (del av prospekt)
- Utkast vedtekter (del av prospekt)
- Reguleringskart med bestemmelser
- Grunnboksutskrift for eiendommen

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Sted/dato: ,

Kjøper:	Selger:
……	……
	Øvs 43 AS

Kjøpetilbud

Sendes til: Nordic Corporate Eiendom, Inkognitogata 8
Post nr: 0258 Oslo
Tlf: **Mail:**

For eiendommen: Holmenveien 23 A
Gnr. 35 **Bnr.** 562
Oppdragsnummer: 169230022

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: kr. ..... **med bokstaver:** .....

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave m/tilbehør for eiendommen.

Ved første gangs oversendelse må kopi av leg. for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort).

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Bank/låneinstitusjon:	Referanse & tlf. nr.	
Lån		Kr
Egenkapital		Kr
Total		Kr

Ønskes uforpliktende verdivurderig av egen eiendom fra Nordic Corporate Eiendom ☐ **JA** ☐ **NEI**

Overtagelse: ved ferdigstillelse - som angitt i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende til og med den: Dato: ..... Kl: .....

Eventuelle forbehold:

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

Navn:	Navn:
Adr./Postnr.:	Adr./Postnr.:
Fødsels-og personnr.:	Fødsels-og personnr.:
E-post: Tlf. arb.:	E-post: Tlf. arb.:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

(fylles ut av utbygger/ selger)

Selgers aksept /motbud til denne budgiver;

Kr.

Sted/ dato:

Sign:

NORDIC CORPORATE EIENDOM

Betalingsplan

10 % ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12 og § 47. Det forutsettes 20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppfl. § 47.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/leveres, sendes på epost eller via **BankID** på hjemmesiden til prosjektmegler.
  Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.
- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet.—

Kostnader ved avbestillinger:

Kjøper er ved avbestilling ansvarlig for alle merkostnader ved et videresalg. Kontakt megler for nærmere informasjon.
Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet av kjøper.

Omkostninger:
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales, tinglysningsgebyr for skjøte med kr 525,-, tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 525,- og 2,5 % av andel tomteverdi (se prisliste). Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Arealberegning:

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder. P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

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

Sted/ dato	Budgivers signatur	Budgivers signatur

Hvem er Nordic Corporate Eiendom?

NCE er en eiendomsmegler, eid av Nordic Corporate Bank, hvor vi videreføre de samme verdiene som personlig fokus og rask behandlingstid inn i eiendomsmeglerverdenen. Sel- skapet er etablert av svært erfarne prosjektmeglere med lang fartstid i bransjen og en klar visjon hvordan markedet opp-fører seg.

Vi har spisskompetanse på prosjektmegling, samtidig som vi også er aktive på tradisjonelle eiendomstransaksjoner.

NCE er for deg som har høye forventninger til din megler. Du skal forvente mye av en prosjektmegler, og med NCE får du mer. Her står kontinuitet i relasjon, helhetlige løsninger til kunde og salgskraft i fokus.

I 2022 inngikk vi et samarbeid med Partners – en nytenkende, uavhengig eiendomsmeglerkjede. Samarbeidet gjør oss enda sterkere og gir oss enda større frihet til å fokusere på det vi skal være best på – eiendom i Moss og omegn – noe du som kunde vil nyte godt av.

Eirik Lande /Karoline Cecilie Michaelsen

900 82 047 / 95 18 30 57
lande@nceiendom.no / kcm@nceiendom.no

Nordic Corporate Eiendom
Tjuvholmen Allé 3
0252 Oslo, Norge
https://nceiendom.no/

https://nceiendom.no/