



PROSPEKT



Doktor Holms vei 19 K og L

SEM
&
JOHNSEN

Innhold

7	Megler
8	Kort om prosjektet
12	Plantegning
22	Illustrasjoner
52	Øvrig informasjon
74	Området
84	Dokumenter
86	- Leveransebeskrivelse
102	- Komplette tegningspakke
124	- Informasjon fra USBL
126	- Reguleringskart
136	- Rammetillatelse
144	- Arealbekreftelse
147	- Vedtekter
152	- Informasjon fra Utleiemegleren
154	- Servitutter / heftelser
169	- Bustadoppføringslova
180	- Løsøre & Tilbehør
186	Kjøpetilbud



2021



Trond Larsen

EIENDOMSMEGLER MNEF/PARTNER

Kontaktdetaljer:

Telefon: 95 90 84 88

Epost: tl@sem-johnsen.no



BOLIGEN

Kort om prosjektet

Holmenkollen - 6 moderne familieboliger i rekke under oppføring. Flott utsikt. Takterrasse. Fleksible planløsninger med mulighet for utleiedel med separat inngang. 2 garasjeplasser pr. bolig.



BOLIGEN

Nøkkelinfo

Prisantydning

Kr. 15 900 000,- + 16 500 000,-

Fellesgjeld

Kr. 300 000,-

Totalt

Kr. 16 200 000,- - 16 800 000,- + omk.

Omkostninger*

Kr. 59 287,-

Totalt inkludert omkostninger

Kr. 16 259 287,- - 16 859 287,-

Felleskostnader

Kr. 3 875,- per måned.

Boligtype/Eierform

Familiebolig/Borettslag

Byggeår

2022

BRA

192 kvm + ca. 70 kvm terrasser

Garasje

2 garasjeplasser i oppvarmet anlegg



BOLIGEN

Høydepunkter

Dette er et flott prosjekt hvor det skal bygges 6 innholdsrike og moderne familieboliger, med en solrik og attraktiv beliggenhet på Holmenkollen. Bilfri eiendom med svært barnevennlig og stille beliggenhet. Tilgang til tursti nederst på tomten med direkte tilgang til lysløypa og Holmenkollanlegget bare noen minutter unna på ski eller til fots.

Alle boligene får tilhørende 2 garasjeplasser i felles anlegg, hvor du går tørrskodd inn i din egen bolig fra garasjen. Det etableres bilheis fra innkjøringen til eiendommen og ned til garasjeanlegget. Et stilig element med et moderne uttrykk. Varmekabler i felles trappeanlegg.

Boligene er fordelt over 3 plan og det er lagt opp til fleksibilitet i planløsningene med mulighet for tilvalgsvegger i boder ved behov for ytterligere oppdeling av bodrom. Her finner du også separat inngang til sokkeletasjen fra terreng, og hvor det leveres skjult røropplegg for minikjøkken i det største soverommet, og således kan du leie ut 1 eller 2 rom med eget bad etter ønske og behov. Se fordeler ved utleie lenger ned i beskrivelsen. Ønsker du å disponere hele boligen selv, har du blant annet 4 soverom, 3 bad + gjeste wc til fri bruk.

Boligen varmes hovedsakelig opp med vannbåren varme i alle gulv, noe som gir en lun og fin varme i boligen. Som tilvalg leveres vedpeis for de som skulle ønske litt peiskos.



BOLIGEN

Plantegning

På generell basis informerer vi om at plantegningene ikke er målbare, og at avvik kan forekomme.
Vi anbefaler derfor ikke at plantegningene benyttes til bestilling av materialer, møbler o.l.

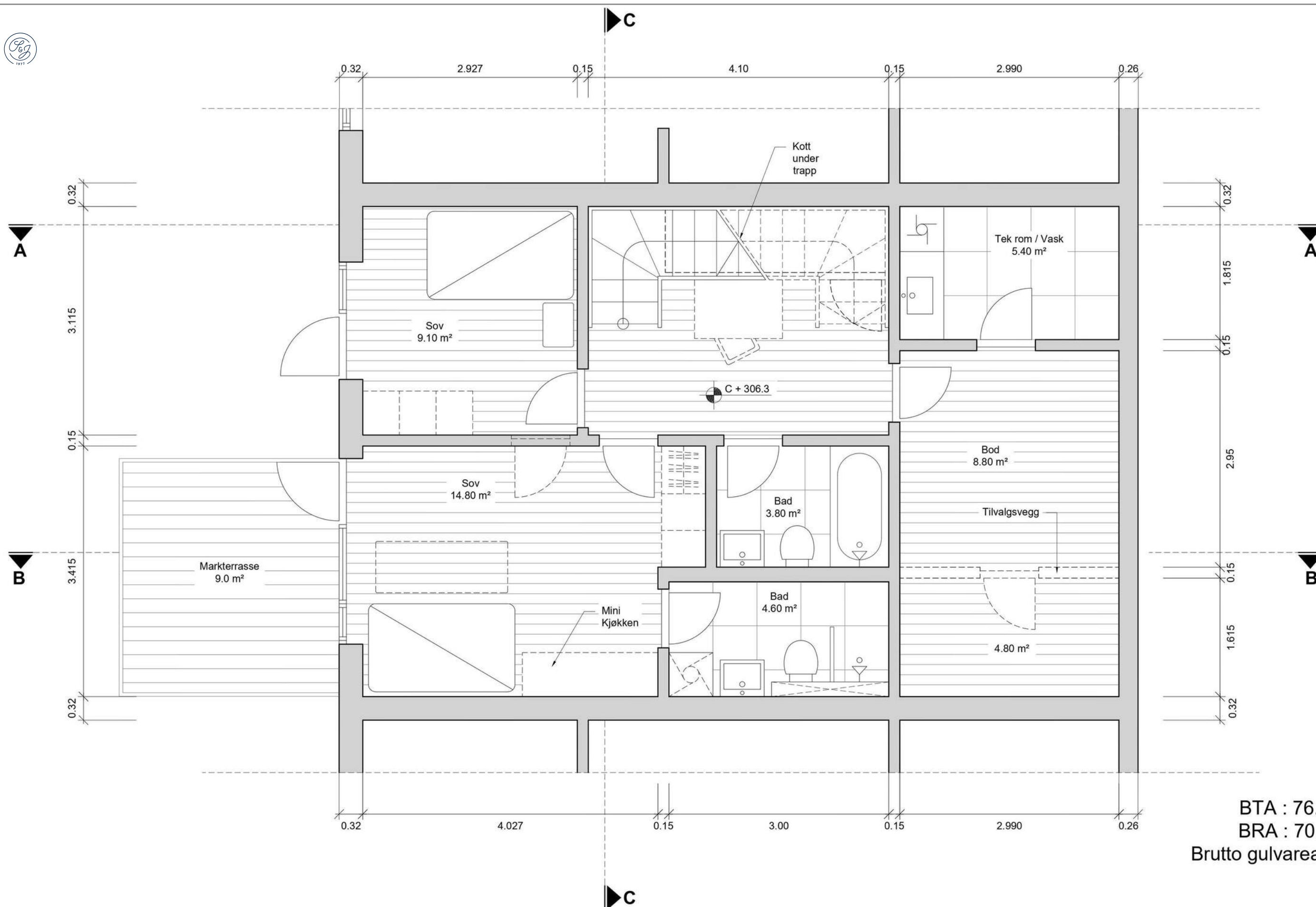




Vedlegg nr.

Prospekt

E-02



PLAN SOKKEL ETASJE

Tegningsnr.: A0503
Vedlegg nr.: E-15
Format: A3

Adresse: Doktor Holms vei 19 K-L
Gnr/Bnr: 33/2566, 33/2567
Kommune: Oslo

Tiltakshaver: Borgenveien Utvikling AS

Prosjekt: Doktor Holms vei 19 K-L

Saksb. Ark.: Harold C. Téllez
Prosj. Leder: Harold C. Téllez

BTA :

Første etasje: 58.0 m²
Under etasje: 80.0 m²
Sokkel etasje: 76.0 m²
BTA Total: 214.0 m²

BRA :

Første etasje: 50.0 m²
Under etasje: 72.0 m²
Sokkel etasje: 70.0 m²
BRA Total: 192.0 m²

Brutto Gulvareal :

Første etasje: 50.0 m²
Under etasje: 54.0 m²
Sokkel etasje: 49.0 m²
Total Brutto Gulvareal: 153.0 m²



HAROLD TELLEZ

ARKITEKTER AS

HOFFSVEIEN 65A - 0377 OSLO

Målestokk: 1:100

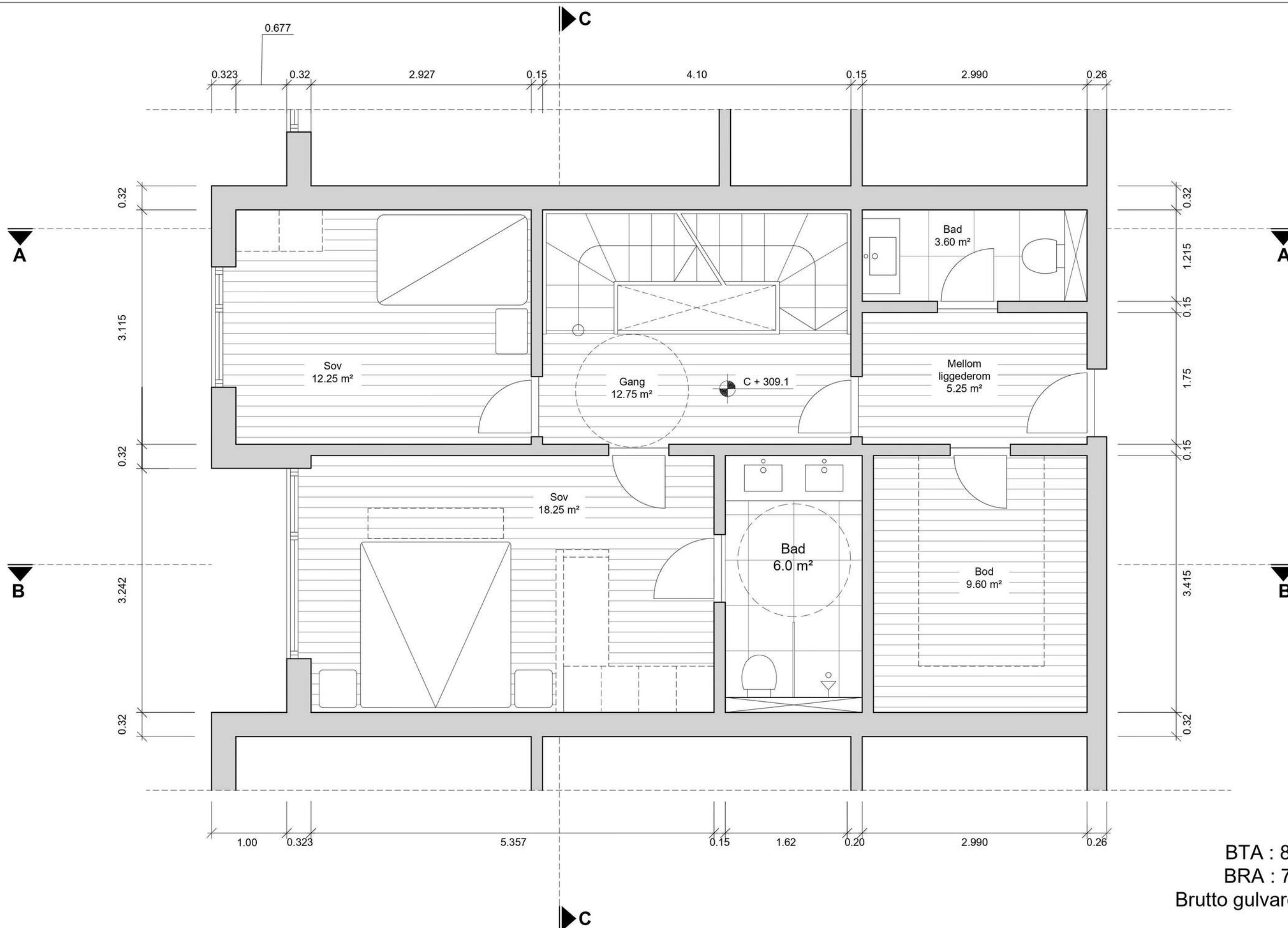
Formål: Anbudstegninger

Dato: 02.06.2021



Vedlegg nr.

Prospekt

E-03**PLAN UNDER ETASJE**

Målestokk: **1:100**
Formål: **Anbudstegninger**
Dato: **02.06.2021**

Tegningsnr.: **A0503**
Vedlegg nr.: **E-15**
Format: **A3**
Adresse: **Doktor Holms vei 19 K-L**
Gnr/Bnr: **33/2566, 33/2567**
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **Borgenveien Utvikling AS**
Prosjekt: **Doktor Holms vei 19 K-L**
Saksb. Ark.: **Harold C. Téllez**
Prosj. Leder: **Harold C. Téllez**

BTA :
Første etasje: **58.0 m²**
Under etasje: **80.0 m²**
Sokkel etasje: **76.0 m²**
BTA Total: **214.0 m²**

BRA :
Første etasje: **50.0 m²**
Under etasje: **72.0 m²**
Sokkel etasje: **70.0 m²**
BRA Total: **192.0 m²**

Brutto Gulvareal :
Første etasje: **50.0 m²**
Under etasje: **54.0 m²**
Sokkel etasje: **49.0 m²**
Total Brutto Gulvareal: **153.0 m²**



HAROLD TELLEZ
ARKITEKTER AS

HOFFSVEIEN 65A - 0377 OSLO



Vedlegg nr.

Prospekt

E-04

A

B

C

A

B

C

2.550

2.85

3.10

0.323

2.75

0.323

0.32

1.33

0.32

5.03

0.32

1.00

0.323

1.227

9.027

0.323

0.320

3.715

0.15

2.82

0.320

Stue / Spise
28.5 m²

C + 312.10

Entré
6.5 m²Veranda
8.20 m²Kjøkken
8.0 m²Markterasse
31.0 m²BTA : 58.0 m²
BRA : 50.0 m²
Brutto gulvareal : 50.0 m²

PLAN FØRSTE ETASJE

Tegningsnr.: A0503
Vedlegg nr.: E-15
Format: A3Adresse: Doktor Holms vei 19 K-L
Gnr/Bnr: 33/2566, 33/2567
Kommune: Oslo

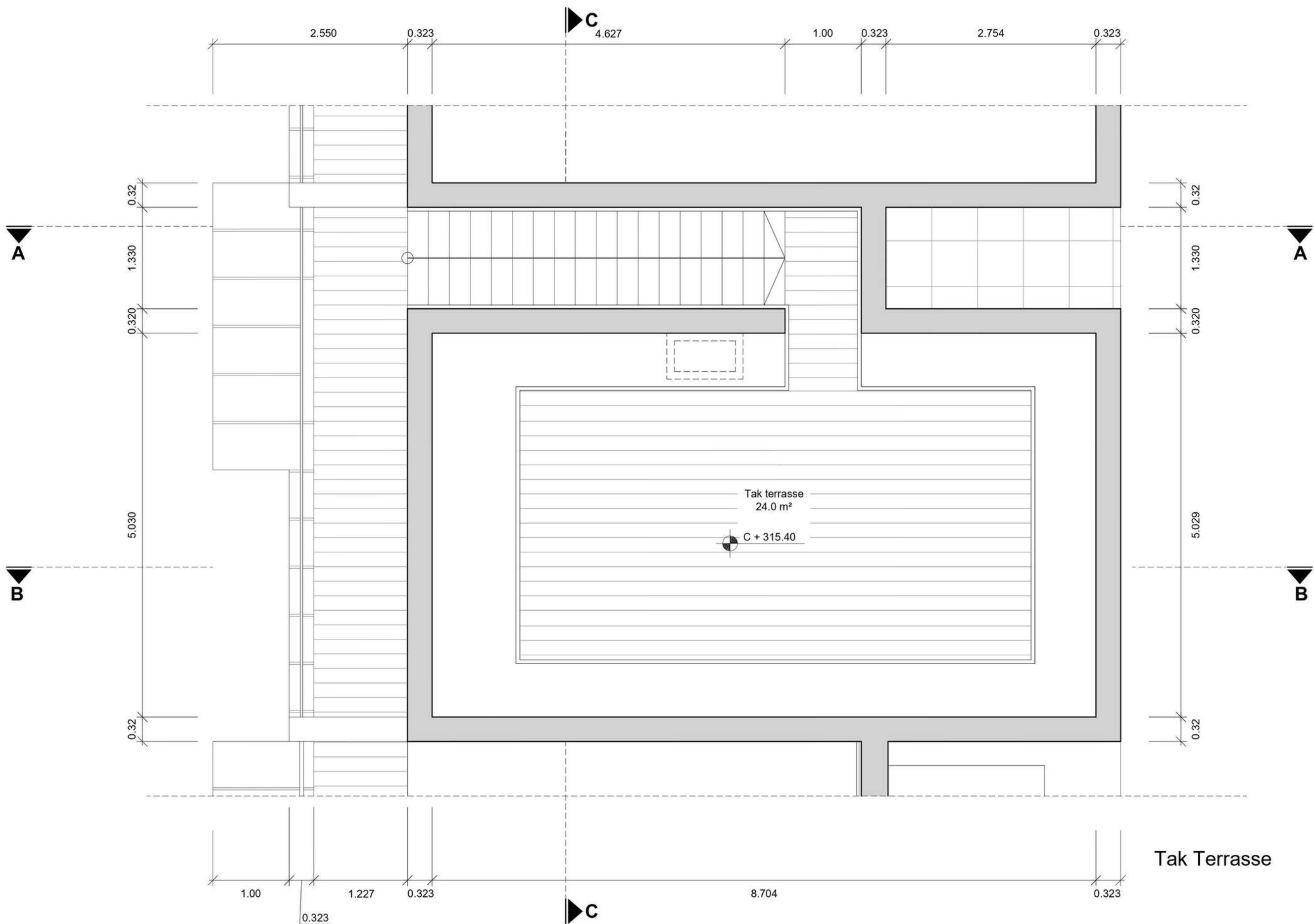
Tiltakshaver: Borgenveien Utvikling AS

Prosjekt: Doktor Holms vei 19 K-L

Saksb. Ark.: Harold C. Téllez
Prosj. Leder: Harold C. TéllezBTA :
Første etasje: 58.0 m²
Under etasje: 80.0 m²
Sokkel etasje: 76.0 m²
BTA Total: 214.0 m²BRA :
Første etasje: 50.0 m²
Under etasje: 72.0 m²
Sokkel etasje: 70.0 m²
BRA Total: 192.0 m²Brutto Gulvareal :
Første etasje: 50.0 m²
Under etasje: 54.0 m²
Sokkel etasje: 49.0 m²
Total Brutto Gulvareal: 153.0 m²HAROLD TELLEZ
ARKITEKTER AS

HOFFSVEIEN 65A - 0377 OSLO

SEM & JOHNSEN



TAKTERRASSE

Målestokk: 1:100
Formål: Anbudstegninger
Dato: 02.06.2021

Tegningsnr.: A0503
Vedlegg nr.: E-15
Format: A3
Adresse: Doktor Holms vei 19 K-L
Gnr/Bnr: 33/2566, 33/2567
Kommune: Oslo

Tiltakshaver: Borgenveien Utvikling AS
Prosjekt: Doktor Holms vei 19 K-L
Saksb. Ark.: Harold C. Téllez
Prosj. Leder: Harold C. Téllez

BTA :
Første etasje: 58.0 m²
Under etasje: 80.0 m²
Sokkel etasje: 76.0 m²
BTA Total: 214.0 m²

BRA :
Første etasje: 50.0 m²
Under etasje: 72.0 m²
Sokkel etasje: 70.0 m²
BRA Total: 192.0 m²

Brutto Gulvareal :
Første etasje: 50.0 m²
Under etasje: 54.0 m²
Sokkel etasje: 49.0 m²
Total Brutto Gulvareal: 153.0 m²



HAROLD TELLEZ

ARKITEKTER AS

HOFFSVEIEN 65A - 0377 OSLO



BOLIGEN

Illustrasjoner

Kun av illustrativ karakter.

Interiør







Peis er tilvalg.



2021







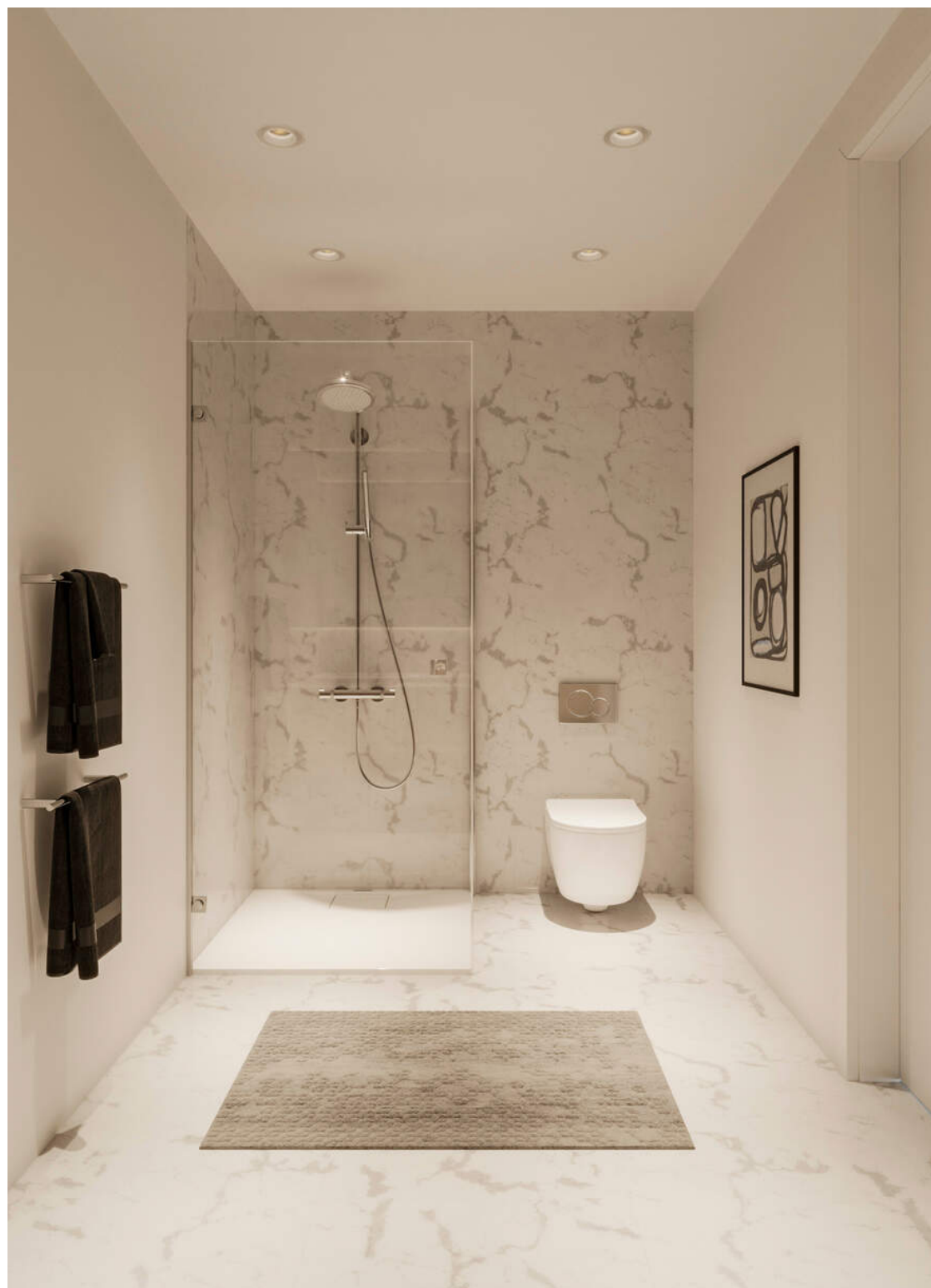


Garderobeskap er tilvalg.

2021

SEM & JOHNSEN

2021





Minikjøkken til sokkeletasjen er tilvalg.

2021

SEM & JOHNSEN

2021



SEM & JOHNSEN

Eksteriør





2021



2021

LEVI JOHNSEN



2021



SEM & JOHNSEN





BOLIGEN

Øvrig informasjon

Her finner du øvrig informasjon om prosjektet, som priser, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter etc.

Prisantydning og omkostninger

Bolig 1

Kr. 16 500 000,- (Pris)

Kr. 300 000,- (Andel fellesgjeld)

Kr 16 800 000,- (Totalpris inkl. fellesgjeld)

Kr. 59 287,- (Omkostninger)

Kr. 16 859 287,- (Totalpris inkl. fellesgjeld og omk.)

Bolig 2

Kr. 16 200 000,- (Pris)

Kr. 300 000,- (Andel fellesgjeld)

Kr 16 500 000,- (Totalpris inkl. fellesgjeld)

Kr. 59 287,- (Omkostninger)

Kr. 16 559 287,- (Totalpris inkl. fellesgjeld og omk.)

Bolig 3

Kr. 15 900 000,- (Pris)

Kr. 300 000,- (Andel fellesgjeld)

Kr 16 200 000,- (Totalpris inkl. fellesgjeld)

Kr. 59 287,- (Omkostninger)

Kr. 16 259 287,- (Totalpris inkl. fellesgjeld og omk.)

Bolig 4

Kr. 15 900 000,- (Pris)

Kr. 300 000,- (Andel fellesgjeld)

Kr 16 200 000,- (Totalpris inkl. fellesgjeld)

Kr. 59 287 ,- (Omkostninger)

Kr. 16 259 287,- (Totalpris inkl. fellesgjeld og omk.)

Bolig 5

Kr. 16 200 000,- (Pris)

Kr. 300 000,- (Andel fellesgjeld)

Kr 16 500 000,- (Totalpris inkl. fellesgjeld)

Kr. 59 287 ,- (Omkostninger)

Kr. 16 559 287,- (Totalpris inkl. fellesgjeld og omk.)

Bolig 6

Kr. 16 500 000,- (Pris)

Kr. 300 000,- (Andel fellesgjeld)

Kr 16 800 000,- (Totalpris inkl. fellesgjeld)

Kr. 59 287 ,- (Omkostninger)

Kr. 16 859 287,- (Totalpris inkl. fellesgjeld og omk.)

Omkostninger

3 125,- (Stiftelsesgebyr til borettslaget)

5 000,- (Andelskapital til borettslaget)

682,- (Gebyr for tinglysning av pantedokument med attest)

480,- (Gebyr for tinglysning av hjemmel til andel)

50 000,- (Dokumentavgift av tomteverdi når eiendommen overskjøtes fordeles likt)

59 287,- (Omkostninger totalt)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Boligene selges til faste priser.

Selger står fritt til å endre pris på usolgte boliger.

Felleskostnader

Kr. 3 875,- pr. mnd.

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, tv/internett (grunnpakke), driftskostnader og vedlikehold av garasjeanlegg.

Av felleskostnaden utgjør:

- Driftskostnader kr. 3 049,- pr. mnd.
- Rentekostnad fellesgjeld kr. 423,- pr. mnd.
- TV/Bredbånd kr. 403,- pr. mnd.

Felleslånet er avdragsfritt de 5 første årene, og avdrag pr. mnd. fra år 6 utgjør kr. 1 061,-.

Endringer i felleskostnadene vil kunne forekomme.

Borettslaget er medlem av sikringsfondet. Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.

Beskrivelse av prosjektet

Dette er et flott prosjekt hvor det skal bygges 6 innholdsrike og moderne familieboliger, med en solrik og attraktiv beliggenhet på Holmenkollen. Bilfri eiendom med svært barnevennlig og stille beliggenhet. Tilgang til tursti nederst på tomten med direkte tilgang til lysløypa og Holmenkollanlegget bare noen minutter unna på ski eller til fots.

Alle boligene får tilhørende 2 garasjeplasser i felles anlegg, hvor du går tørrskodd inn i din egen bolig fra garasjen. Det etableres bilheis fra innkjøringen til eiendommen og ned til garasjeanlegget. Et stilig element med et moderne uttrykk. Varmekabler i felles trappeanlegg.

Boligene er fordelt over 3 plan og det er lagt opp til fleksibilitet i planløsningene med mulighet for tilvalgsvegger i boder ved behov for ytterligere oppdeling av bodrom. Her finner du også separat inngang til sokkeletasjen fra terreng, og hvor det leveres skjult røropplegg for minikjøkken i det største soverommet, og således kan du leie ut 1 eller 2 rom med eget bad etter ønske og behov.. Se fordeler ved utleie lenger ned i beskrivelsen. Ønsker du å disponere hele boligen selv, har du blant annet 4 soverom, 3 bad + gjeste wc til fri bruk.

Boligen varmes hovedsakelig opp med vannbåren varme i alle gulv, noe som er et generøst bidrag til boligen. Gulvvarmen gir en lun og fin varme, og man slipper panelovner på vegg. Som tilvalg leveres dog vedpeis for de som skulle ønske litt peiskos, da man ikke har behov for tilleggsvarme i disse boligene.

Videre er det en åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning. Takhøyde på ca. 270 cm og store vindusflater i delikate aluminiumsrammer i hele rommets bredde og høyde, bidrar til mye lys og vid utsikt i et moderne designuttrykk. Fra denne etasjen er det trapp opp til takterrassen med fantastisk utsikt over Oslo by og gode solforhold.

- Prosjektet bygges i henhold til Tek 17
- Kjøkken-, vaskerom-, wc rom- og baderoms- innredninger leveres fra Studio Sigdal
- Vannbåren gulvvarme i samtlige rom + elektriske kabler på våtrom og flislagt parti på utsiden av entré
- Alt av hvitevarer leveres av Miele (oppvaskmaskin, steketopp, ovn og kjøleskap)
- Det benyttes Elko Pluss materiell
- Balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmegjenvinner
- Gjennomtenkt og godt utnyttet rom- og etasjeplaner
- Gjennomtenkte detaljer som trinnfritt mellom utvendig flisgulv og inn til entrérom, samt trinnfritt mellom terrassegulv og innegulv sørger for en følelse hvor ute- og innerom flyter mer i hverandre
- Interne boder i boligen tilbys det tilvalgsvegg med dør, ved ønske om oppdeling i flere bodrom, som vist i plantegninger
- Felles skistall/ smørebod i garasjeanlegg

Kjøkkeninnredning leveres komplett fra Sigdal. Kjøkkenmodell er Horisont Palett med fronter og vegghyller i fargekode S700-N. Benkeplater i kompositt Caesar stone, samt "anretningsbenk/ spisebenk" i heltre, ref. 3D illustrasjoner (Natur eller mørkbeiset heltre eik). Planlimt stor stålkum. Hvitevarer fra Miele medfølger. Avtrekk fra kjøkken føres ut på vegg.

På "masterbad" leveres servantinnredning i lengde 180 cm. med benkeplate, helstøpt i hvit farge med ekstra tykkelse og 2 planlimte servanter med 3 underliggende skuffer. Frontfarge S4005-Y20R. 3 overliggende speilskap. Blandebatterier og dusjgarnityr leveres fra anerkjente leverandører, type Tapwell chrome. Vegghengt toalett med "soft-close" sete. Dusjvegg i herdet glass.

På de øvrige baderommene leveres servantinnredninger med glatte dører og overliggende Vela servant, br. 60 cm. Frontfarge S4005-Y20R. Speil med integrert LED belysning, br. 60 cm. Dusjvegger leveres i herdet glass. Blandebatterier og dusjgarnityr leveres fra anerkjente leverandører type Tapwell chrome. Vegghengte toaletter med "soft-close" sete. Innfliset badekar med dusjoppsett i ett bad. Opplegg vaskemaskin på ett bad.

Gjeste wc leveres med servantinnredning med glatt dør og heldekkende Vela servant, br. 80 cm. Frontfarge S4005-Y20R. Speil med integrert LED belysning, br. 80 cm. Vegghengt toalett med "soft-close" sete.

Vaskerom leveres med benkeplate, nedfelt stålkum, og underliggende skap med hvite fronter, br. 60 cm. Opplegg vaskemaskin og tørketrommel under benk.

Fordeler ved utleie:

Eier kan fritt leie ut deler av egen bolig. Arealet tiltenkt utleid er ikke byggemeldt som egen boenhet, men er godkjent som rom for varig opphold og kan fritt leies ut.

1. Utleiemegleren AS har vurdert utleie av de to rom i sokkeletasjen til 12 000,- pr. mnd.
2. Leieinntekter er skattefrie i dette tilfelle, da man leier ut mindre enn 50% av boligen.
3. Inntekter på 12 mnd. x kr. 12 000,- = kr. 144 000,- pr. år. Dette forrenter nesten 11 millioner med dagens rentenivå. (Kr 11 000 000,- med 1,7% rente, justert for skattefradrag 22%.)
4. Renter du betaler får du fradrag for i skattemeldingen. Skattebesparelsen av dette fradraget er i 2021 på 22 %. Betaler du kr. 1 000,- i renter, gir det en skattebesparelse på kr. 220,- eller i vårt tilfelle kr. 41 140,-.
5. Renteutgifter etter skattefradrag utgjør kr. 145 860,- mens leieinntekter utgjør kr. 144 000,- gitt leienivå skissert i Utleiemeglerens vurdering av 20.5.2021.

Beliggenhet

Doktor Holms vei 19 K og L har en meget attraktiv beliggenhet i et veletablert og hyggelig boligområde på Holmenkollen. Holmenkollen er et familievennlig boområde med nærhet til skog og mark så vel som de mer urbane fasiliteter og ikke minst Heming idrettsanlegg, Ready idrettsplass og Voksen Flerbrukshall. Det er kort avstand til skiløyper og turveier som fører rett inn i Nordmarka med adgang til naturopplevelser gjennom hele året på ski, sykkel, beina og til og med aking i Korketrekkeren. Kort avstand til Holmenkollanlegget, Midtstuen og Frognerseteren ved innfallsporten til Nordmarkas innbydende tur- og rekreasjonsområder sommer som vinter. For golfinteresserte er det flere baner innenfor 15 minutters kjøretid, hvorav Bogstad golfbane ligger nærmest. Ellers er det ulike tennisanlegg samt idretts- og skøytebaner i området, og klubber som Heming, Ready og Njård tilbyr ulike idrettsaktiviteter for barn, unge og voksne.

Holmenkollen kapell, Holmenkollen restaurant, Holmenkollen nasjonale skianlegg og Frognerseteren er også lokalisert i nærområdet. Kort vei til servicetilbud samt forretninger på blant annet, Slemdal, Vinderen og Røa. Gangavstand til nærbutikk med post på Besserud.

Skoler/barnehage:

Området kan by på flere skoler og barnehager, nærmeste barnehager er Fuglekongen familiebarnehage, Montessori barnehage og Solsikken Gladheim. Adressen sokner til Svendstuen barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Ta kontakt med skolekontoret i Oslo kommune, tlf. 02180 for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjonsmuligheter:

God tilgang til offentlig kommunikasjon med T-bane (linje 1 Frognerseteren - Bergkrystallen) med hyppige avganger. Nærmeste T-bane stasjoner er Holmenkollen og Besserud. Det tar ca. 18 til Majorstuen T-banestasjon.

Parkering

Det etableres et generøst garasjeanlegg på ca. 450 kvm med hvitmalt vegger og egen romslig felles smøre-/ sportsbod på ca. 17 kvm.

Det er avsatt 2 garasjeplasser til hver bolig i felles garasjeanlegg. Garasjeplassene leveres iht. plantegninger. Vegg og/eller søyler vil forekomme mellom p-plassene, og endelig utforming og plassering av disse kan avvike fra tegninger.

Garasjekjelleren har sprinkelanlegg og grunnventilasjon i henhold til TEK 17.

Ventilasjonen er styrt på CO og fukt. Garasjekjelleren er oppvarmet med varmevifter på strøm og skal holde minimum +5 grader på det kaldeste.

Til hver boenhet leveres det én fjernstyrt port-åpner for garasjeport tilhørende garasjekjeller.

Hver garasjeplass får lagt opp egen føring for påkobling til ladesystem hvor forbruket registreres på hvert enkelt ladepunkt. Anlegget kan maks gi 22 KW men vil tilpasse seg etter hvor mange som lader. Lader mange samtidig vil KW pr enhet gå ned. For de som ønsker å lade vil påkobling/montering av ladestasjon på parkeringsplass koste 26 900,- inkl. mva pr. stk. Det er et krav at alle må benytte samme type lader så det er et helhetlig system.

Det opparbeides 3 stk. utendørs p-plasser for gjester langs veien inn til garasjekjeller.

Tomt

Fellestomt: 2 357 kvm.

Adkomst med parkeringsarealer og gårds plass leveres asfaltert. Asfaltert gangsti og støpte ubehandlede betongtrapper. Varmekabler i felles trapp ned langs bilheis. Rekkverk på utvendig trapper leveres med håndløper og stål spiler. Terreng ved felles uteoppholdsareal leveres med ferdiggress. Resterende terreng leveres som naturtomt. Felles uteoppholdsareal i henhold til situasjonskart leveres med treplutting. Beplantning leveres i henhold til utomhusplan.

Det foreligger evigvarende veirett via Holmenkollveien 129 A, gnr/bnr/33/68. Det foreligger naboavtale med Sameiet Holmenkollveien 129 B-K om fast etablering av tett hekk langsmed enden av bolig 6 vist i utomhusplan.

Adkomst

Adkomst til eiendommen via privat stikkvei i Holmenkollveien. Innkjøring mellom Holmenkollveien 127 og 129 A. Det foreligger evigvarende veirett via Holmenkollveien 129 A, gnr 33, bnr 68.

Utbygger har påtatt seg å oppgradere felles stikkvei fra hovedveien og frem til og med Holmenkollveien 129 A som inkluderer avkjørsel til Dr. Holms vei 19 K og L, samt gjøre veien mer bruksvennlig og trafikksikker med div. tiltak i samråd med alle naboene som er brukere av veien. Veien er ferdigstilt ved ferdigattest, eller så raskt som været tillater det.

Øvrig informasjon

Adresse

Doktor holms vei 19 K og L, 0787 Oslo

Borettslag og andelsnummer

Doktor Holms BRL, org. nr. 925889989. Andel: 1-6

Faste løpende kostnader

Utgifter som kommer i tillegg er/kan være; forsikring, strøm, tv/bredbånd, alarm osv, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Eiendomsskatt

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør for tiden 3 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. Beregningsgrunnlaget kan finnes på Oslo kommunes hjemmeside: www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt. Satsen for beregningsgrunnlaget til eiendomsskatten blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

Energimerke

Boligene isoleres iht. gjeldende forskriftskrav på søknadstidspunktet (TEK-17). Energimerking av boligene utarbeides av selger i samarbeid med ansvarlig prosjekterende energiberegner, og vil foreligge ved overtakelse.

Areal

Bruksareal: 192 kvm - 192 kvm.

Arealet er oppgitt i henhold til bygningstegninger og arkitektens beregninger av areal. Arealberegningene er ikke kontrollert av megler. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. De oppgitte romstørrelsene på tegninger samsvarer ikke med boligens totale BRA som følge av innvendige vegger ikke er medtatt i denne sammenheng.

BOLIG 1:

BTA 218 kvm

BRA 192 kvm

Sokkeletasje: BRA 70,0 kvm

Mellometasje: BRA 72,0 kvm

Toppetasje: BRA 50,0 kvm

I tillegg har den:

Markterrasse sokkel etasje: 9,0 kvm

Markterrasse første etasje: 29,0 kvm

Veranda første etasje: 8,0 kvm

Takterrasse: 24,0 kvm

Totalt ca. 70,0 kvm terrasser.

Øvrig informasjon fortsetter

BOLIG 2, 3, 4 og 5:

BTA: 214,0 kvm

BRA: 192,0 kvm

Sokkeletasje: BRA 70,0 kvm

Mellometasje: BRA 72,0 kvm

Toppetasje: BRA 50,0 kvm

I tillegg har de:

Markterrasse sokkel etasje: 9,0 kvm

Markterrasse første etasje: 31,0 kvm

Veranda første etasje: 8,0 kvm

Takterrasse: 24,0 kvm

Totalt ca. 72,0 kvm terrasser

BOLIG 6:

BTA: 219,0 kvm

BRA: 192,0 kvm

Sokkeletasje: BRA 70,0 kvm

Mellometasje: BRA 72,0 kvm

Toppetasje: BRA 50,0 kvm

I tillegg har den:

Markterrasse sokkel etasje: 9,0 kvm

Markterrasse første etasje: 33,0 kvm

Veranda første etasje: 8,0 kvm

Takterrasse: 24,0 kvm

Totalt ca. 74 kvm terrasser

Oppvarming

Varme leveres via vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av våtrom og i flislagt parti på utsiden av entrérom som leveres med el. varmekabler.

Balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmegjenvinner. Leveres med avsug fra våtrom, wc. Kjøkkenavsug ut på yttervegg. Tilførsel av luft i øvrige rom i henhold til ventilasjonsleverandørens prosjektering. Nødvendige kanaler og mansjetter inngår i leveransen. Ventilasjons-aggregatet plasseres i vaskerom.

Borettslaget

Doktor Holms BRL, org. nr. 925889989

Borettslagets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for andelseierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel bilheis, veier, lys, brøyting, renovasjon, garasjeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, forsikring, strøm til fellesrom. Kostnader i forbindelse med borettslaget vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk.

Borettslaget ledes av et styre valgt av andelseierne. Selger har engasjert USBL som forretningsfører. Selger har utarbeidet vedtekter og det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og borettslagslova på senere årsmøter. Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Fordeler med borettslag

1. Du slipper dokumentavgiften, som er 2,5% av kjøpesummen
2. Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene
3. Avdragsfrihet på lån (5 år)
4. Din individuelle gjeldsbyrde reduseres
5. Som eier er du kun ansvarlig for innvendig vedlikehold
6. Stor trygghet når økonomien i borettslaget er god, slik som i dette tilfelle
7. Lav andel fellesgjeld, IN ordning (mulighet for å innbetale andel fellesgjeld individuelle)
8. Sikringsordning - du er ikke ansvarlig om andre ikke betaler sin andel av fellesutgiftene

Andre forhold

ENDRINGER OG TILVALG

Innenfor gitte rammer og tidsfrister vil det være mulig å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Mulighet for tilvalg og endringer kan medføre tillegg i pris. Selger/totalentreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning og bestilling vil fremkomme samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet. Etter at byggingen har startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/enderinger enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Kjøper vil bli kontaktet for tilvalgsmeny på et senere tidspunkt, etter at kjøpekontrakt er inngått.

Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Alle tilleggsbestillinger/enderinger skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslovas §44. Selger har ikke rett eller plikt til å utføre endringer/tilleggsbestillinger (tilvalg) som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Øvrig informasjon fortsetter

Endringer og tilvalg må bestilles skriftlig innen de frister Selger eller den Selger måtte oppnevne av hensyn til prosjektets fremdrift setter. Endringer og tilvalg faktureres iht entreprenørens bestemmelser.

GARANTIER

Selgeren skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten iht. Bustadsoppføringsloven § 12. Entreprenør skal stille garanti før byggearbeidet igangsettes.

For perioden frem til overtagelse skal garantien være på minst 3% av vederlaget. fra overtagelse og frem til 5 år etter overtagelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget.

Dersom selger stiller § 47 garanti, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører. Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

Betalingsbetingelser

10 % innbetales så snart fullførelsesgaranti iht Bufl §12 er stillet overfor kjøper.

Resterende beløp + omkostninger og tilvalg forfaller til betaling før ferdigstillelse/overtagelse. Alle beløp betales til meglers klientkonto

Heftelser

2020/2452349-1/200 Bestemmelse om veg
13.05.2020 21:00

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:252
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1789
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2141
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2226
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2227
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2228
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2229
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2230
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2231
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2232
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2233
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2234
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:1
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:2
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:3
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:4
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:5
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:6
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:7
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:8
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:9

Gjelder opparbeidelse av stikkveg til eiendommer under utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata

1986/81330-1/105 Registrering av grunn
11.12.1986

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/221695-1/200 Sammenslåing
23.02.2021 08:38

Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2567
Elektronisk innsendt

Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 0301-33/68
Rettigheter i eiendomsrett
2020/2341537-1/200 Bestemmelse om veg
16.04.2020 21:00
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2566
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2567

Bestemmelse om vei til gang og kjøreadkomst
Rettigheter på 0301-33/68
Rettigheter i eiendomsrett

2020/2341537-2/200 Bestemmelse om parkering
16.04.2020 21:00
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2566
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2567
Rettigheter på 0301-33/68
Rettigheter i eiendomsrett

2020/2341537-3/200 Erklæring/avtale
16.04.2020 21:00
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2566
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2567

Rett til å anlegge og bruke et heishus med bilheis for underjordisk garasje
Rettigheter på 0301-33/68

Andel fellesgjeld

Kr. 300 000,-

Felleslånet er planlagt som et annuitetlån med 25 års løpetid, hvor de 5 første årene er avdragsfrie med flytende rente. Renten er pt. 1,69 %.

Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene.

Mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Øvrig informasjon fortsetter

Sikringsfond

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.

Doktor Holms BRL er tilknyttet sikringsfond.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn for første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Overtagelse

Det er planlagt oppstart ved solgte 3 enheter, antatt medio august 2021. Byggetid er beregnet til ca. 15 mnd. Videre er byggestart avhengig av at nødvendig offentlig godkjenning vil bli gitt. Byggestart defineres her som oppstart grunnarbeider for boligene.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmuktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom oppstart endres, forskyves planlagt overtakelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noe krav på dagmukt, se for øvrig bestemmelsene i Bustadoppføringslova §18. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider som påvirker byggetiden, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtagelsesdagen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon. Kjøper må selv sette seg inn i denne og etterleve de råd og vedlikeholdsrutiner som der angis. Dette vil øke holdbarheten og forlenge produkters levetid. Reklamasjoner som skyldes manglende vedlikehold eller uriktig bruk, ref. FDV dokumentasjonen, vil normalt bli avvist. Dette gjelder også eventuelle forekomster av heksesot. Heksesot har en sammensatt årsakssammenheng hvor bruken av boligen er en viktig årsak, se FDV dokumentasjonen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Boligene overtas med midlertidig brukstillatelse som gir kjøper anledning til å ta boligen i bruk, og det er følgelig ingen mangel at ferdigattest ikke foreligger på tidspunkt for overlevering. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger etter overtagelse, og avhenger bla. av årstid for opparbeidelse av uteareal.

Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for overtakelse og gjennomføring av oppgjør til selger.

Eventuelle endringer på boligen eller tomten som borettslaget eller kjøper skal stå for i egen regi og for egen regning, må normalt utføres først etter at ferdigattest foreligger.

Forretningsfører

USBL.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig m.tilh. anlegg og turvei/skiløype i reguleringsplan «Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.33, bnr.68, Holmenkollveien 129», S-2552, vedtatt 21.07.1981.

Offentlige planer

DR. HOLMS VEI 15

Planforslag til politisk behandling - detaljregulering for gnr. 33 bnr. 65 mfl.

Gjelder oppføring av 9 tomannsboliger.

Se planinnsyn for mer informasjon: 201605536

Oslo sentrum er stadig under endring/utvikling, bygg settesopp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Forkjøpsrett

Iht. borettslagets vedtekter, praktiseres ikke forkjøpsrett.

Øvrig informasjon fortsetter

Forbehold

Følgende forbehold gjelder:

1. alle opplysninger om husene og prosjektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og husene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav samt etablering av nødvendige ventilasjonssjakter og lignende i husene. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet. Selger har dermed rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer prosjektets kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

2. rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene, samt fellesarealer. Vindusplasseringen i husene kan avvike fra de generelle planer, bl.a. som følge av den arkitektoniske utforming av byggene.

3. frihåndstegninger, og illustrasjoner i prospektet og tegningsmateriale er av illustrativ karakter, som for eksempel møblering, fargevalg, dør- og vindusform, detaljer på fellesarealer, fasadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc. Utstyr som er stiplet på tegningene tilhørende avtaledokumentet, inngår ikke i leveransen. Unntatt fra dette er eventuelle stiplede konstruksjonsløsninger. For øvrig leveres ikke møbler og garderober uten at det er spesielt avtalt. Utstyr/ standard som leveres fremgår av leveransebeskrivelse i prospektet.

4. på de enkelte hus- og møbleringsplanene er det vist forslag til plassering av møbler og utstyr. Det samme gjelder garderobeinnredning i entreen, vaskemaskin på badet, og stiplede løsninger, bl.a. på baderommene. Forslagene er kun av illustrativ karakter.

5. utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag. Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusområdene kunne bli utført etter overtagelse.

6. boligenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/endringer blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i boligen som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke selger rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

7. det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran. Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel å regulere prisen på usolgte hus.

8. forbehold om igangsettingstillatelse og tilstrekkelig forhåndssalg for å åpning av byggelån. Rammetillatelse ble gitt 05.02.2021.

9. forbehold om uforutsette forhold som hindrer at prosjektet blir gjennomført.

10. selgeren tar sikte på å avklare forbeholdene knyttet til gjennomføringen av prosjektet i løpet av 3. kvartal 2021. Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøperen motta en skriftlig melding fra selgeren. Meldingen skal sendes i kopi til megleren. Dersom forbehold gjøres gjeldende av selgeren har selgeren rett til å annullere

kontrakten. Utover dette har selgeren intet ansvar overfor kjøperen. Dersom avtalen heves på grunnlag, som beskrevet i dette avsnitt, er partene fristillet, og kan ikke gjøre klav gjeldende overfor hverandre.

11. alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som salgsoppgave og dets vedlegg før budgivning/kjøp.

12. kjøpekontrakten vil bli inngått iht. prosjektets standardkontrakt, og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ved inngåelse av bud aksepterer budgiver prosjektets standardkontrakt.

13. entreprenøren foretar bygg-rengjøring før overlevering. Vi gjør oppmerksom på at kjøper selv må bekoste og utføre vanlig rengjøring, tørking av støv og vindusvask/finvask før innflytting, utover leverandørens bygg-rengjøring.

14. kjøper 1 kan ikke uten selgers skriftlige samtykke transportere kjøpekontrakten eller selge boligen videre før hjemmel er overført. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr til selger på kr. 50.000,-.

15. at innsekter/ smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

16. tregulvets vedlikehold og menneskets velbefinnende krever et sunt inneklima med en relativ luftfuktighet på ca. 50 % (min.35 % og maks 65 % i ganske korte perioder) og en romtemperatur på ca. 20 °C. Faller luftfuktigheten i fyringssesongen, anbefaler vi å bruke en elektrisk luftfukter for å unngå en ekstrem uttørking av tregulvet. Selger fraskriver seg ansvar for oppsprekking, knirking og buling i parketten, som følge av at kjøper ikke sørger for riktig inneklima etter overtagelsen.

Boligkjøperforsikring

Kan ikke tegnes av kjøper iht. informasjon på HELP sine hjemmesider, hvor det fremgår; "Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg." Dog dekker forsikringen følgende; "Klager knyttet til alle typer kjøp av ferdig oppført eiendom (hus, leilighet, fritidsbolig)". Dette er salg av prosjektert bolig.

Lov om hvitvasking

Fra 1/1 2004 er eiendomsmeglere underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmeglere er forpliktet til å melde fra om mistanke om forsøk på hvitvasking til Økokrim, uten at partene varsles om dette. Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester.

Sikkerhetsstillelse

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

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Bud som inngis med BankID er gyldig legitimasjon. Hvis kjøper av eiendommen ikke kan legitimere seg kan ikke megler gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Senere bud kan inngis per e-post til: tl@sem-johansen.no, eller SMS: 95 90 84 88.

Bud kan også inngis via 'Gi bud'-knappen for å logge inn ved hjelp av BankID. Din elektroniske identitet og signatur

Øvrig informasjon fortsetter

blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser.

Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS, budgivningsplattform på nett eller app. Budgiver må legitimere seg. Velges denne løsning, er det krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Boligen selges til fast pris, etter prinsippet "første mann til mølla". Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Salgsoppgave

Gjeldende salgsoppgave er datert 03.06.2021 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Informasjon om meglerforetaket

Klingenberggaten Eiendomsmegling AS
Klingenberggata 7, 0161 OSLO, 0119 Oslo
Organisasjonsnummer: 998387361

Eiendomsmegler MNEF/Partner
Trond Larsen
Tlf: 95 90 84 88
E-post: tl@sem-johnsen.no

Notater

SEM & JOHNSON



BOLIGEN

Området

Doktor Holms vei 19 K-L har en meget attraktiv beliggenhet i et veletablert og hyggelig boligområde på Holmenkollen. Holmenkollen er et familievennlig boområde med nærhet til skog og mark så vel som de mer urbane fasiliteter og ikke minst Heming idrettsanlegg, Ready idrettsplass og Voksen Flerbrukshall. Det er kort avstand til skiløyper og turveier som fører rett inn i Nordmarka med adgang til naturopplevelser gjennom hele året på ski, sykkel, beina og til og med aking i Korketrekkeren.





2021

2021





Nabolagsprofil

Doktor Holms Vei 19K
Nabolaget Besserud/Holmenkollen
- vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Holmenkollen
Linje 1

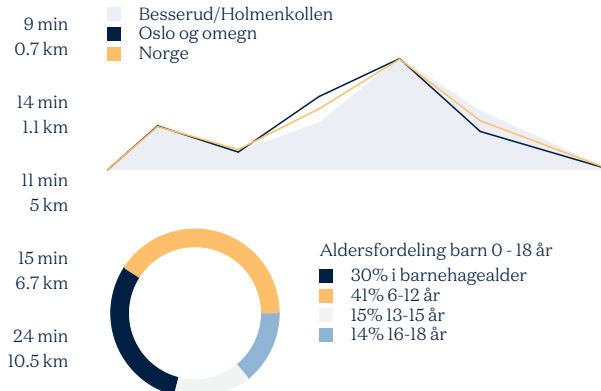
Besserud T
Linje 1N

Gaustadalléen
Linje 17, 18

Skøyen stasjon
Totalt 12 ulike linjer

Oslo S
Totalt 25 ulike linjer

Aldersfordeling



Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)
438 elever, 18 klasser

Voksen skole (1-7 kl.)
460 elever, 21 klasser

Holmen skole (1-7 kl.)
640 elever

Midtstuen skole (8-10 kl.)
540 elever, 18 klasser

Hovseter skole (8-10 kl.)
566 elever, 20 klasser

Rudolf Steinerskolen i Oslo

Persbråten videregående skole
650 elever, 25 klasser

Barnehager

6 min 2.5 km	Montessoribhg. Solsikken Gladheim (1-6 år) 70 barn, 4 avdelinger	4 min 0.3 km
7 min 2.9 km	Måltrosten barnehage (0-6 år) 70 barn	16 min 1.2 km
8 min 3.2 km	Fuglekongen familiebarnehage (0-5 år) 10 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

8 min 3.5 km	Matkroken Besserud Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 km
9 min		
10 min 4.3 km	Joker Holmenkollen PostNord, søndagsåpent	22 min 1.8 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Advokatene Sem og Johnsen Avd. Vika Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Primære transportmidler

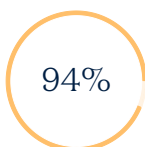
1. Egen bil
2. Tog/T-bane

Turmulighetene



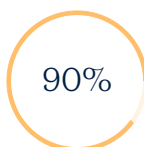
Nærhet til skog og mark

Støynivået



Lite støynivå

Kvalitet på barnehagene



Veldig bra

Sport

Voksen skole
Aktivitetshall, fotball

25 min
1.9 km

Kragaskogen
Ballspill

24 min
1.9 km

Holmenkollen Park - Fitness og Spa

9 min

Hovseter Velvære

8 min

Boligmasse



Boligtype

- 55% enebolig
- 10% rekkehus
- 14% blokk
- 21% annet

«Herlig utsikt og jordnære, rolige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Vinderen Sentrum

11 min

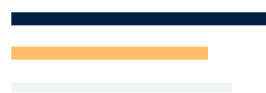
Boots apotek Slemdal

9 min

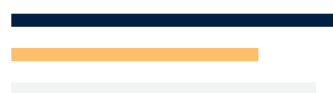
Familiesammensetning

■ Besserud/Holmenkollen ■ Oslo og omegn ■ Norge

Par m. barn



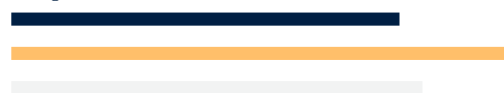
Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



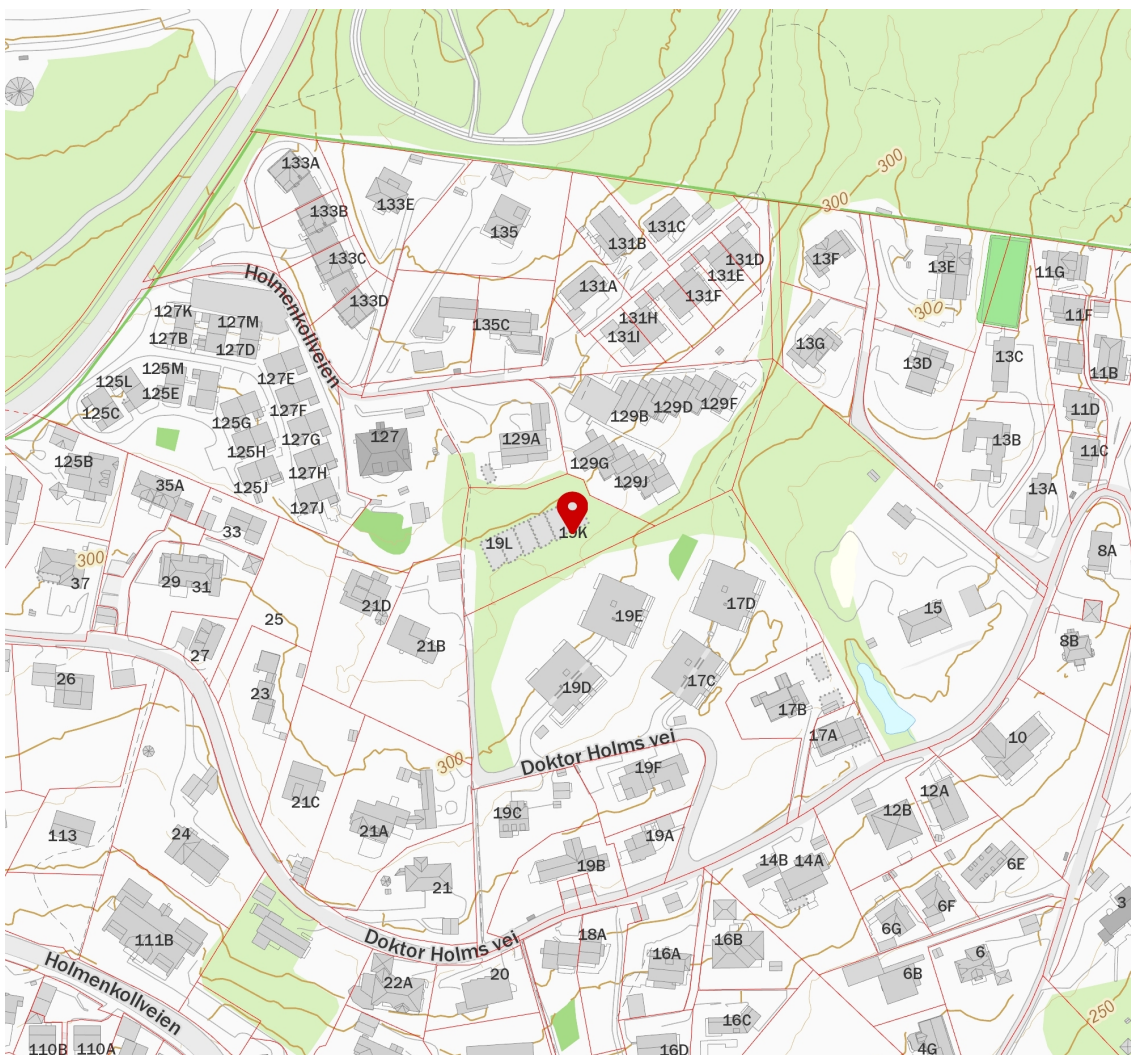
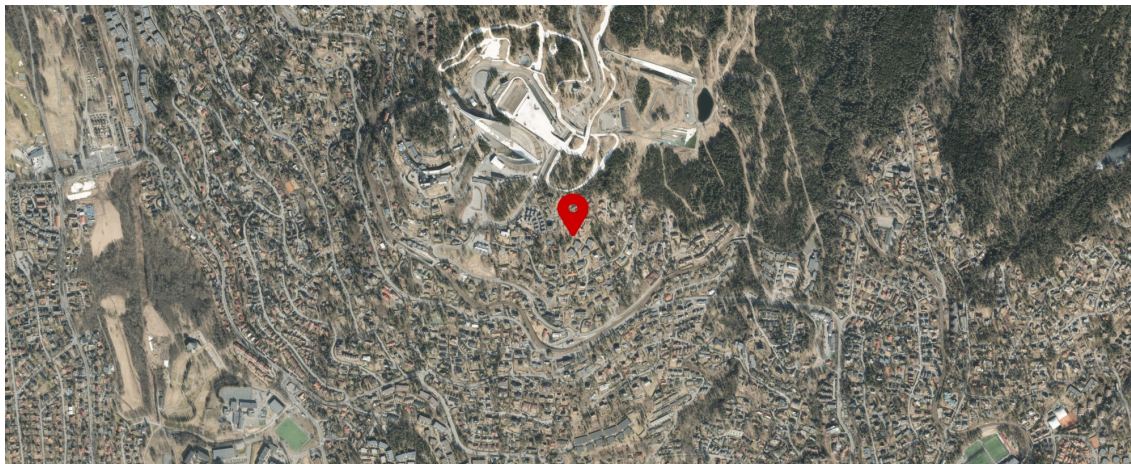
Sivilstand



Sivilstand

- Gift
- Ikke gift
- Separert
- Enke/Enkemann

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. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Advokatene Sem og Johnsen Avd. Vika Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Advokatene Sem og Johnsen Avd. Vika Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Notater



BOLIGEN

Dokumenter



BOLIGEN

Leveransebeskrivelse

2021

LEVERANSEBESKRIVELSE FOR DOKTOR HOLMS VEI 19 K og L

6 moderne boliger i rekke



**Witor Entreprenør AS. Kontoradresse: Niels Leuchsvei 99. 1359 Eiksmarka.
Hjemmeside: witor.no**



WITOR

LEVERANSEBESKRIVELSE / AVTALEDOKUMENT DOKTOR HOLMS VEI 19

INNHOLDSFORTEGNELSE	1
1. HVA ER EN LEVERANSEBESKRIVELSE?	3
2. PRESISERINGER	3
3. GRUNN- OG BETONGARBEIDER	4
4. BYGGEMATERIALER OG UTSTYR	4
• 4.1. ETASJESKILLER	4
• 4.2. YTTERVEGGER	5
• 4.3. INNVENDIGE VEGGER	5
• 4.4. TAKVERK	5
• 4.5. VINDUER	5
• 4.6. DØRER	6
• 4.7. TERRASSER	6
• 4.8. KJØKKEN-, BAD- OG VASKEROMSINNREDNING	6
• 4.9. FORINGER, LISTVERK, LIMTRE	7
• 4.10. ILDSTED OG PIPE.	7
• 4.11. INNVENDIG TRAPPER BOLIG	7
• 4.12. BODER	7
• 4.13. PARKERING	7
5. BLIKKENSLAGER- OG VENTILASJONSMATERIELL	8
• 5.1. TAKRENNER	8
• 5.2. VENTILASJONSANLEGG	8
• 5.3. SENTRALSTØVSUGER	8
6. SANITÆRE INSTALLASJONER	9
• 6.1. GENERELT	9
• 6.2. UTSTYR	9
7. ELEKTRISKE INSTALLASJONER	9
• 7.1. GENERELT	9
• 7.2. UTSTYR	9
8. OVERFLATER	
• 8.1. INNVENDIG	10
• 8.2. UTVENDIG	11

WITOR

9. GARANTIER OG FORSIKRINGER	11
10. TOMT	11
• 10.1 ADKOMSTOMRÅDE, NABOAVTALER	11
• 10.2 AREAL	11
• 10.3 STIKKLEDNINGER/KABLER	12
• 10.4 POST/AVFALL/HUSNUMMERSKILT	12
11. RENGJØRING	12
12. UTSTYR OG ARBEID EKSKLUDERT I LEVERANSEN	12
13. TOLERANSER	13
14. AVGIFTER/GEBYRER	14
15. FORBEHOLD MED LEVERANSEN	14

WITOR

1. HVA ER EN LEVERANSEBESKRIVELSE?

Etter å ha lest denne beskrivelsen, skal du vite hvordan dette prosjektet leveres. Her får du svar på hvilke arbeider, materialer, utstyr og tjenester som inngår i leveransen. Denne beskrivelsen sammen med eventuelle korrigeringer og avtaledokumenter, utgjør en fullstendig beskrivelse av prosjektet. Vi forbeholder oss retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialer og utstyr under forutsetning av at dette ikke endrer pris og kvalitet. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og illustrasjoner. I slike tilfeller viser vi til avtaledokumentets tegninger og leveransebeskrivelse som gjeldende.

2. PRESISERINGER

Prosjektet bygges i henhold til Tek 17. Utstyr som er stiplet på dokumenttegningene inngår ikke i leveransen. Unntatt fra dette er stiplede konstruksjonsløsninger. For eksempel bjelker.

Generelt gjelder at det må beregnes flikk reparasjon på alt treverk som er levert fabrikk malt, deriblant også synlige spikerhull i fabrikk malt listverk. Flikking inngår ikke i leveransen. Også for utvendig kledning gjelder at fabrikk malt treverk vil ha synlige spiker.

Uttørking av byggfukt vil gi noe krymping i bygningskroppen. En naturlig konsekvens av dette vil være synlig oppsprekking i panel, plateskjøter og hjørner. Dette forventes å forekomme etter ferdigstillelse og er ikke å regne som en reklamasjonsgrunn.

Innkassing av ventilasjonsføringer kan være nødvendig selv om dette ikke er vist på avtaledokumentets tegningsunderlag. Det vil dog kun være mindre deler av anlegget som omfattes av dette.

Isolerglass får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra innerrommet til det ytre glasset. Dette gjør at man av og til kan få utvendig dugg på vinduene.

Vinduslufting i form av gjennomlufting er lagt til grunn som tiltak for å unngå overoppvarming av boligen. Utvendig solavskjerming inngår ikke i leveransen.

Vi forbeholder oss retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialer og utstyr under forutsetning av at dette ikke endrer pris, kvalitet og rominndeling.

Ved overtakelse av bolig vil vi overlevere FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon. Kjøper må selv sette seg inn i denne og etterleve de råd og vedlikeholdsrutiner som der angis. Dette vil øke holdbarheten og forlenge produktets levetid. Reklamasjoner som skyldes

WITOR

manglende vedlikehold eller uriktig bruk, ref. FDV dokumentasjonen, vil normalt bli avvist. Dette gjelder også eventuelle forekomster av heksesot. Heksesot har en sammensatt årsakssammenheng hvor bruken av boligen er en viktig årsak, se FDV dokumentasjonen.

Etasjehøyden i boligene er beregnet til ca. 2,7 m i toppetasje, 2,5 m. i mellometasje, og 2,4 m. i sokkeletasje. På bad og vaskerom vil det kunne forekomme nedlekting av himling med lavere takhøyde grunnet skjult ventilasjon og downlights etc.

3. GRUNN- OG BETONGARBEIDER

- 3.1 Adkomst med parkeringsarealer og gårdsplass leveres asfaltert. Asfaltert gangsti og støpte ubehandlede betongtrapper. Varmekabler i felles trapp ned langs bilheis. Rekkverk på utvendig trapper leveres med håndløper og stål spiler. Terreng ved felles uteoppholdsareal leveres med ferdiggress. Resterende terreng leveres som naturtomt. Felles uteoppholdsareal i henhold til situasjonskart leveres med treplattning. Beplantning leveres i henhold til utomhusplan. Takvann føres til fordrøyning/kum under p-kjeller.
- 3.2 Gulv i p-kjeller leveres støpt og ubehandlet. Vegger og tak i p-kjeller leveres i ubehandlet betong med hvitmalte vegger. Synlige porer i betongen kan forekomme.

4. BYGGEMATERIALER OG UTSTYR

4.1. Etasjeskiller

- 4.1.1 Støpte dekker dimensjonert for 2,0 kN nyttelast pr m². Dekke er dimensjonert til å tilfredsstille gjeldende krav.
- 4.1.2 Etasjeskille består av: 15mm en- stavs eikeparkett ferdigbehandlet, parkettunderlag, 25mm trinnlydplate, vannbåren gulvvarme, 35mm avrettingsmasse, 250mm betongdekke, sparklet og malt himling.
- 4.1.3 Gulv på baderom, gjeste wc, vaskerom, entré og på utsiden av entré leveres med fliser, som vist i plantegninger.
- 4.1.4 For gulv i bad/våtrom/teknisk etableres fall mot sluk enten som jevnt fall for hele gulvet eller lokalt minst 0,8 m ut fra sluket.

WITOR

4.2. Yttervegger

- 4.2.1 Yttervegger av tre i boligrom består av (utside og inn): Utvendig kledning i treverk; Behandlet furukledning som vist på fasadeillustrasjoner, lektet ut, vindtetting, 198mm justert bindingsverk, 200mm mineralull, 0,15 mm diffusjonstett plastfolie, 48mm utforing, 50mm mineralull og innvendige sparklede og malte gipsplater.
- 4.2.2 Til bærevegger mellom boenhetene leveres 200mm betongvegg sparklet og malt på begge sider.
- 4.2.3 Yttervegger i heissjakt består av betongvegg, isolert og kledd med samme panel som på rekkehuset. Vegger under bakken leveres i betong med platon/knotteplast på utsiden.
- 4.2.4 Fasadedetaljer som vindusomramming og hjørneavslutninger mm. er under prosjektering. Detaljene vil tilpasse seg boligenes kvaliteter og designuttrykk forøvrig.

4.3 Innvendige vegger

- 4.3.1 Til vegger mellom boligrom leveres 48*68mm justert bindingsverk, 70mm mineralull og malte gipsplater på begge sider. I soverom hvor det er lagt opp til minikjøkken leveres vegg mellom denne og trapperom som lydvegg i tre med dobbel gips malt på begge sider.
- 4.3.2 Vegger på badrom og wc leveres med fliser, samt malte flater, se kapittel 8.
- 4.3.3 Vegger i vaskerom/teknisk rom leveres malt.

4.4. Takverk

- 4.4.1 Som flate tak leveres: Takkonstruksjon dimensjonert for takteking av Protan takmembran og beslag med nødvendig isolasjon og varmetapsberegning. Takterrasse bygges i impregneret trevirke. Utvendig rekkverk på takterrasse og veranda leveres med bunnskinne og glass som vist på illustrasjon. Utenfor platting leveres det Sedum.
- 4.4.2 Takkonstruksjoner er beregnet for 6,5kN/m² snølast på mark, tilpasset lokale forhold.

4.5 Vinduer

- 4.5.1 Vinduer leveres i hel aluminium med u-verdi iht. TEK 17. Fabrikbehandlete overflater innvendig og utvendig med farge RAL 7015, skifergrå.

WITOR

4.6 Dører

- 4.6.1 **Entré-/ ytterdør** leveres i hel aluminium og vindusflater med u-verdi iht. TEK 17. Fabrikkebehandlete overflater innvendig og utvendig med farge RAL 7015, skifergrå. Systemlås.
- 4.6.2 **Terrassedører og skyvedør** leveres i hel aluminium og vindusflater med u-verdi iht. TEK 17. Overflatebehandlet innvendig og utvendig med farge RAL 7015, skifergrå. Låsbar utvendig/ innvendig.
- 4.6.3 **Innvendige dører** og karmen er malt hvite med flat/lav terskel. Dører i type Swedoor er glatte og leveres med låskasse og vrider. Man må forvente nivåforskjell på gulv inn til badet. Leveres med dempelister.

4.7 Terrasser

- 4.7.1 Markterrasser og verandadekker leveres i impregneret trevirke.
- 4.7.2 Utvendig rekkverk på takterrasse og veranda leveres med bunnskinne og glass som vist på illustrasjon. Det leveres tett panelt rekkverk rundt adkomstområde til hver av boligene.

4.8 Kjøkken-, vaskerom-, wc rom- og badroms- innredninger leveres fra Studio Sigdal på Skøyen.

- 4.8.1 **Kjøkken.** Kjøkkeninnredning leveres komplett fra Sigdal. Kjøkkenmodell er Horisont Palett med fronter og vegghyller i fargekode S700-N. Benkeplater i kompositt Caesar stone, samt «anretningsbenk/ spisebenk» i heltre, ref. 3D illustrasjoner (Natur eller mørkbeiset heltre eik). Planlimt stor stålkum. Hvitevarer fra Miele medfølger. Avtrekk fra kjøkken føres ut på vegg.
- 4.8.2 **Bad.** På «masterbad» leveres servantinnredning i lengde 180 cm. med benkeplate, helstøpt i hvit farge med ekstra tykkelse og 2 planlimte servanter med 3 underliggende skuffer. Frontfarge S4005-Y20R. 3 overliggende speilskap. Blandebatterier og dusjgarnityr leveres fra anerkjente leverandører, type Tapwell chrome. Vegghengt toalett med «soft-close» sete. Dusjvegg i herdet glass.

WITOR

- 4.8.3 **Bad.** På de øvrige baderommene leveres servantinnredninger med glatte dører og overliggende Vela servant, br. 60 cm. Frontfarge S4005-Y20R. Speil med integrert LED belysning, br. 60 cm. Dusjvegger leveres i herdet glass. Blandebatterier og dusjgarnityr leveres fra anerkjente leverandører type Tapwell chrome. Vegghengte toaletter med «soft-close» sete. Innfliset badekar med dusjoppsett i ett bad. Opplegg vaskemaskin på ett bad.
- 4.8.4 **Gjeste wc** leveres med servantinnredning med glatt dør og heldekkende Vela servant, br. 80 cm. Frontfarge S4005-Y20R. Speil med integrert LED belysning, br. 80 cm. Vegghengt toalett med «soft-close» sete.
- 4.8.5 **Vaskerom** leveres med benkeplate, nedfelt stålkum, og underliggende skap med hvite fronter, br. 60 cm. Opplegg vaskemaskin og tørketrommel under benk.
- 4.8.6 Det leveres ikke garderober, men dette tilbys som tilvalg hos Studio Sigdal på Skøyen.
- 4.9 **Foringer, listverk og limtre** til vinduer og dører, samt listverk til gulv i alle boligrom leveres i glatt utførelse, fabrikk malt, hvit. Det leveres ikke taklister.
- 4.10 **Ildsted og pipe** inngår ikke i leveransen, men kan bestilles som tilvalg fra Peisselskabet AS.
- 4.11 **Innvendige trapper bolig.**
- 4.11.1 Trapper leveres med trinn og håndløpere i beiset treverk og glassrekkverk. I de to øverste etasjene leveres trapper med inntrinn og underliggende midtstilt vange for åpen løsning. I nederste etasje leveres lukket trapp med inntrinn, opptrinn og sidevanger for etablering av kott med dør under trappen.
- 4.12 **Boder**
- 4.12.1 **Felles** skistall/ smørebad i p-anlegg leveres hvitmalt med smørebenk i OSB plater ell.
- 4.12.2 **Interne** boder i boligen tilbys det tilvalgsvegg med dør, ved ønske om oppdeling i flere bodrom, som vist i plantegninger.
- 4.13 **Parkering**
- 4.13.1 Det er avsatt 2 p. plasser til hver bolig i felles garasjeanlegg. P-plassene leveres iht. plantegninger. Vegg og/eller søyler vil forekomme mellom p-plassene, og endelig utforming og plassering av disse kan avvike fra tegninger.

WITOR

- 4.13.2 P-kjelleren har sprinkelanlegg og grunnventilasjon i henhold til TEK 17. Ventilasjonen er styrt på CO og fukt. P-kjelleren er oppvarmet med varmevifter på strøm og skal holde minimum +5 grader på det kaldeste.
- 4.13.3 Til hver boenhet leveres det én fjernstyrt port-åpner for garasjeport tilhørende p-kjeller.
- 4.13.4 Hver p-plass får lagt opp egen føring for påkobling til ladesystem hvor forbruket registreres på hvert enkelt ladepunkt. Anlegget kan maks gi 22 KW men vil tilpasse seg etter hvor mange som lader. Lader mange samtidig vil KW pr enhet gå ned. For de som ønsker å lade vil påkobling/montering av ladestasjon på parkeringsplass koste 26 900,- inkl. mva pr.stk. Det er et krav at alle må benytte samme type lader så det er et helhetlig system.
- 4.13.5 Det opparbeides 3 stk. utendørs p-plasser for gjester langs vei frem til bilheis.

5. BLIKKENS LAGER- OG VENTILASJONSMATERIELL

- 5.1 **Takrenner og pipebeslag;** Vannutkast på terreng. Eventuell tilkobling til avløpsrør er inkludert.
- 5.2 **Ventilasjonsanlegg**
- 5.2.1 Balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmegjenvinner. Leveres med avsug fra våtrom, wc. Kjøkkenavsug ut på yttervegg. Tilførsel av luft i øvrige rom i henhold til ventilasjonsleverandørens prosjektering. Nødvendige kanaler og mansjetter inngår i leveransen. Ventilasjons-aggregatet plasseres i vaskerom.
- 5.2.2 Avløpsanlegg føres over tak.
- 5.3 **Sentralstøvsuger.** Det leveres ikke sentralstøvsugeranlegg.

WITOR

6. SANITÆRE INSTALLASJONER/ VARME

6.1 Generelt

Sanitæranlegg leveres komplett inkl. bunnledninger og stikkledninger.

6.2 Utstyr

- 6.2.1 Utvendig leveres 2 stk. ½ " frostsikker tappekran pr. bolig. Plasseres på utvendig vegg ved terrassedør utenfor kjøkken på topplanet, og på utvendig vegg i sokkeletasje.
- 6.2.2 Kjøkken leveres med 1 stk. ettgreps blandebatteri m/kran for oppvaskmaskin fra anerkjent leverandør. Kran og avløp for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk. 1 stk. Vannstoppventil.
- 6.2.3 Baderom med dusj på vegg med dusjbatteri og dusjgarnityr. Ett-greps blandebatterier for servanter på bad, wc og vaskerom. Sluk i baderomsgulv. Vegghengte toaletter. Innfliset badekar med dusj- og kargarnityr på ett bad. Utstyr fra Tapwell chrome- serien ell. tilsvarende.
- 6.2.4 Blandebatterier, tappekraner og dusjgarnityr leveres forkrommet.
- 6.2.5 Varme leveres via vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av våtrom og i flislagt parti på utsiden av entrérom som leveres med el. varmekabler.

7. ELEKTRISKE INSTALLASJONER

7.1 Generelt

Alle el-punkter leveres i henhold til NEK 400- 2018. Ledningsføringer leveres skjult i vegg og himling.

7.2 Utstyr

- 7.2.1 Materiellet leveres i hvit utførelse fra Elko Pluss serien. Det elektriske anlegget leveres med jordingsledning.
- 7.2.2 Sikringsskap leveres med automatsikringer, overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilbryter.
- 7.2.3 Kjøkken leveres med komfyrvakt.

WITOR

- 7.2.4 Det leveres seriekoblet brannvarsling.
- 7.2.5 Det leveres stikkontakter, lyspunkter med tilhørende brytere. Elektriske punkt for tilkobling av, ventilasjon, komfyr, komfyrvakt, vaskemaskin, **tørketrommel** og oppvaskmaskin.
- 7.2.6 Det leveres innfelte LED downlights i entré, kjøkken, alle bad samt gjeste wc. For øvrig takpunkter. Mulighet for tilvalg ved. evt. ønsket utvidet bruk av downlights.
- 7.2.7 Telefonkabel og kabel-TV inn i bolig. Tilkobling og abonnementskostnader er ikke inkludert i leveransen. Tilkobling og abonnement bestilles hos felles **valgt leverandør** som har kabel i området.
- 7.2.8 Det leveres ringeklokke ved entredør til hver leilighet.

8. OVERFLATER

8.1 Innvendig

- 8.1.1 Vinduer, verandaskyvedører, terrassedører og entrédør leveres i fabrikkbehandlet lakkert hel aluminium, både innvendig og utvendig. Fargekode: RAL 7015, skifergrå.
- 8.1.2 Malerarbeider vegg: Alle tørre rom leveres sparklet og malt med to strøk i farge NCS 0502-y. Malte flater i våtrom leveres sparklet og malt med våtromsmaling i farge NCS S 3005-G80Y.
- 8.1.3 Gulv parkett: Stue, kjøkken, gangsoner, soverom og boder har en-stavs Eikeparkett (iht. plantegninger).
- 8.1.4 Flis: Hovedbad har 60x60 cm flis på gulv og kortvegger type LEA Dreaming, Bianco Staturio, blank på vegg, matt på gulv.
- 8.1.5 Flis øvrige bad: Leveres med flisen Provenza Ego, Avorio 60x60 cm på alle gulv, samt på vegg i våtsoner inkl. innfliset badekarvegg.
- 8.1.6 Flis øvrige rom: Gjeste wc leveres med flisen Provenza Ego, Avorio 60x60 cm på gulv og på innfliset sistene på vegg, forøvrig malte flater. Vaskerom har malte vegger, og fliser på gulv, Italgranit Nordic Stone matt 60x60 cm. Entré og utvendig flislagt adkomstområde får flis på gulv Italgranit Nordic Stone matt 60x60 cm.

WITOR

- 8.2 Utvendig.** Kledning leveres som behandlet furupanel som vist på 3D illustrasjoner. Fasadepartier med betong og pussete flater i hvitfarge. Div. beslagsarbeider med farge tilpasset fasadefarger.

9. GARANTIER OG FORSIKRINGER

9.1 Generelt

- 9.1.1 Som sikkerhet for at vi skal overholde våre forpliktelser, stiller begge parter sikkerhet fra bank eller annen finansieringsinstitusjon i henhold til gjeldende lovverk og avtaledokument.
- 9.1.2 I leveransen inngår forsikring gjeldende fra den dato avtaledokumentet signeres til overtakelsesforretningen. Byggherre plikter å tegne nødvendige forsikringer for egen regning, og dokumentere at dette er i orden før overtakelsesforretningen finner sted.
- 9.1.3 Dersom kjøper, selv eller ved hjelp av andre, etter overtagelse, foretar installasjoner som innebærer hulltaking i vind- og/eller dampspærresjiktet, vil Leverandørens garanti med hensyn til tetthet og andre følgeskader bortfalle.

10. TOMT

- 10.1 Adkomstområde.** Det foreligger evigvarende veirett via Holmenkollveien 129 A, gnr/bnr/33/68. Det foreligger naboavtale med Sameiet Holmenkollveien 129 b-K om fast etablering av tett hekk langsmed enden av bolig 6 vist i utomhusplan.
- 10.2 Areal.** Tomten leveres opparbeidet med ferdiggress og beplantet iht. felles utomhusplan.

WITOR

10.3 Stikkledninger/kabler

- 10.3.1 Det leveres vann og avløpsledninger frem til bygget, samt kabler for strøm, TV og telefon. I forbindelse med disse ledningene kan det på enkelte steder ligge kummer som er en del av dette anlegget. For kabelanlegget vil det være plassert fordelingsskap i/ved eiendommen. Disse må være tilgjengelig for drift og vedlikehold, og det kan ikke utføres noe som skjuler disse kummene/skapene.

10.4 Post/avfall/husnummerskilt

- 10.4.1 Det er samlestativ for alle beboerne. Postkasser inngår i leveransen.
- 10.4.2 Det er avsatt plass for avfallscontainere ved innkjøring til eiendommen.
- 10.4.3 Det leveres husnummerskilt.

11. RENGJØRING

Entreprenøren foretar bygg-rengjøring før overlevering. Vi gjør oppmerksom på at kjøper selv må bekoste og utføre vanlig rengjøring, tørking av støv og vindusvask/finvask før innflytting, utover leverandørens bygg-rengjøring.

12. UTSTYR OG ARBEID EKSKLUDERT I LEVERANSEN

- 12.1 Utstyr som er stiplet på tegningene tilhørende avtaledokumentet, inngår ikke i leveransen. Unntatt fra dette er eventuelle stiplede konstruksjonsløsninger. For øvrig leveres ikke møbler og garderober uten at det er spesielt avtalt.
- 12.2 Andre typer arbeid som ikke inngår i vår kontrakt/leveranse må vente til huset er overlevert.
- 12.3 Vi viser også til den enkelte post i leveransebeskrivelsen for informasjon om hva som ikke inngår.

WITOR

13. TOLERANSER

Utførelsen leveres i henhold til toleranser som normalkrav i NS 3420 Del 1

Type toleranse	Toleranseklasse	
Planhetstoleranse	Parkett og fliser	PB
	Innvendig kledning	PC
	Himling	PC
	Utvendige fasader og yttertak	PD
Retningstoleranse	Himling	RC
	Innevegger	RC
	Utvendige fasader og yttertak	RD

Toleransekravene gjelder på overtakelsestidspunktet og for ubelastede konstruksjoner.

14. AVGIFTER/GEBYRER

- 14.1 I kontrakten er tilknytningsavgifter for vann, avløp, strøm og offentlige gebyrer inkludert i leveransen.

15. SELGERS FORBEHOLD VED LEVERANSEN

- 15.1 3D bilder er datagenererte illustrasjoner i prospektet og avviker fra en nøyaktig gjengivelse av boligene, terrenget, trær, utomhusarealer, fasader, belysning, innredninger mv. Det er Leveransebeskrivelse og romskjema som skal legges til grunn for hva som medfølger.
- 15.2 Selger tar forbehold om at insekter/ smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

WITOR

- 15.3 Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen kan på generelt grunnlag fravikes dersom selger anser det nødvendig, eller ønskelig, dog slik at ikke endringene skal ha innvirkning på den angitte standard.
- 15.4 Tregulvets vedlikehold og menneskets velbefinnende krever et sunt inneklima med en relativ luftfuktighet på ca. 50 % (min.35 % og maks 65 % i ganske korte perioder) og en romtemperatur på ca. 20 °C. Faller luftfuktigheten i fyringssesongen, anbefaler vi å bruke en elektrisk luftfukter for å unngå en ekstrem uttørking av tregulvet. Selger fraskriver seg ansvar for oppsprekking, knirking og buling i parketten, som følge av at kjøper ikke sørger for riktig inneklima etter overtagelsen.

Oslo 03.06. 2021

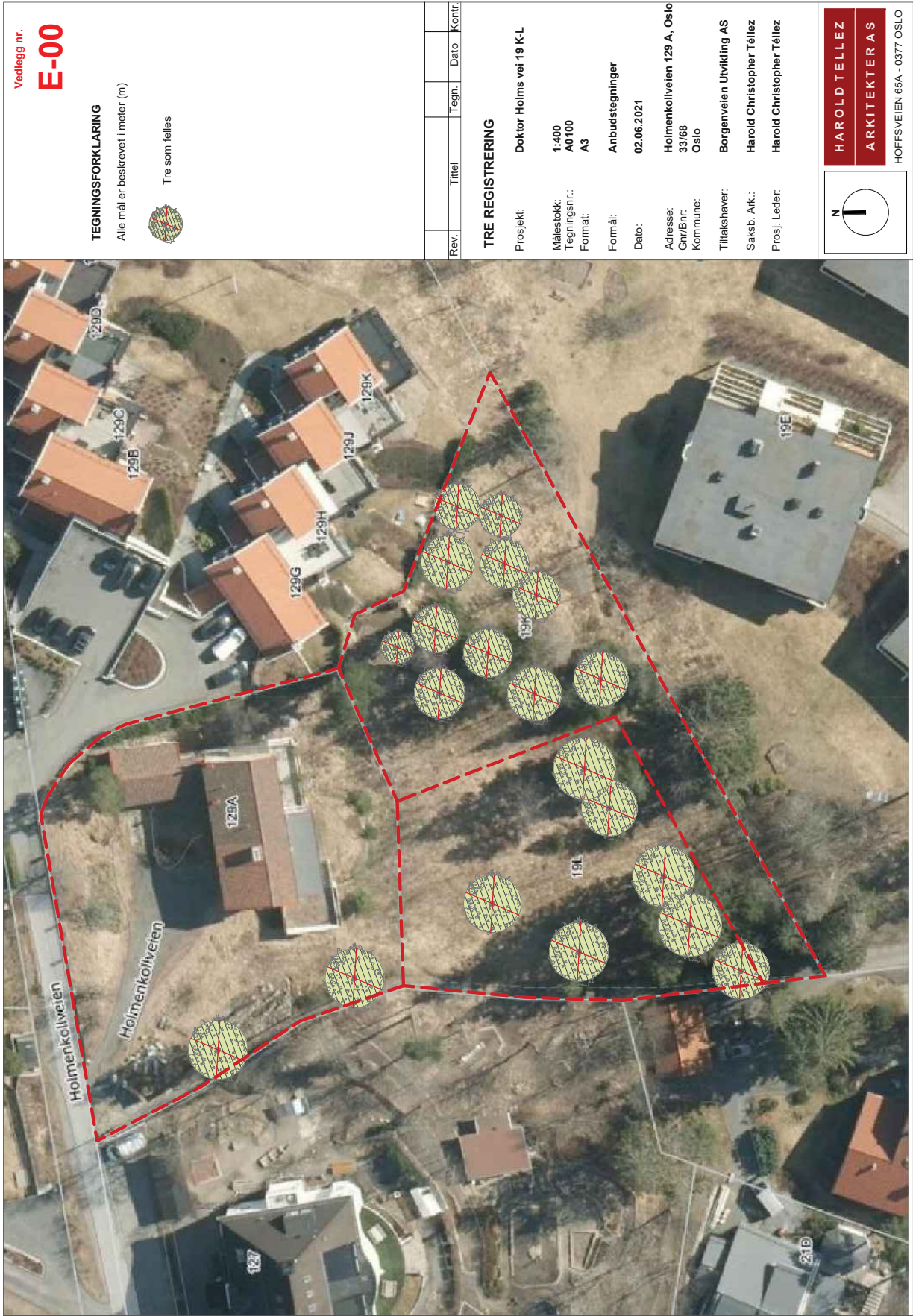




BOLIGEN

Komplett tegningspakke

2021



Vedlegg nr.

E-01

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

Felles uteareal

Grønt areal

Felles lek og opphold

Underjordisk Garasje

Eksisterende Kote



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontroll.
	KOMPLETT UTOMHUSPLAN			
	Prosjekt:	Doktor Holms vei 19 K-L		
	Målestokk:	1:400		
	Tegningsnr.:	A0101		
	Format:	A3		
	Formål:	Anbudstegninger		
	Dato:	02.06.2021		
	Adresse:	Doktor Holms vei 19 K-L		
	Gnr/Bnr:	33/2566, 33/2567		
	Kommune:	Oslo		
	Tilfakshaver:	Borgenveien Utvikling AS		
	Saksb. Ark.:	Harold Christopher Téllez		
	Prosj. Leder:	Harold Christopher Téllez		

KOMPLETT UTOMHUSPLAN

Prosjekt: Doktor Holms vei 19 K-L

Målestokk: 1:400

Tegningsnr.: A0101

Format: A3

Formål: Anbudstegninger

Dato: 02.06.2021

Adresse: Doktor Holms vei 19 K-L

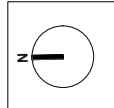
Gnr/Bnr: 33/2566, 33/2567

Kommune: Oslo

Tilfakshaver: Borgenveien Utvikling AS

Saksb. Ark.: Harold Christopher Téllez

Prosj. Leder: Harold Christopher Téllez



HAROLD TELLEZ

ARKITEKTAS

HOFFSVEN 65A - 0377 OSLO



Vedlegg nr.

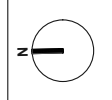
E-03

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

UTOMHUSPLAN

Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
	Prosjekt:	Holmenkollveien 129 A		
	Målestokk:	1:200		
	Tegningsnr.:	A0103		
	Format:	A3		
	Formål:	Anbudstegninger		
	Dato:	02.06.2021		
	Adresse:	Holmenkollveien 129 A, Oslo		
	Gnr/Bnr:	33/68		
	Kommune:	Oslo		
	Tiltskshaver:	Borgenvæien Utvikling AS		
	Saksb. Ark.:	Harold Christopher Téllez		
	Prosj. Leder:	Harold Christopher Téllez		



HAROLD TELLEZ

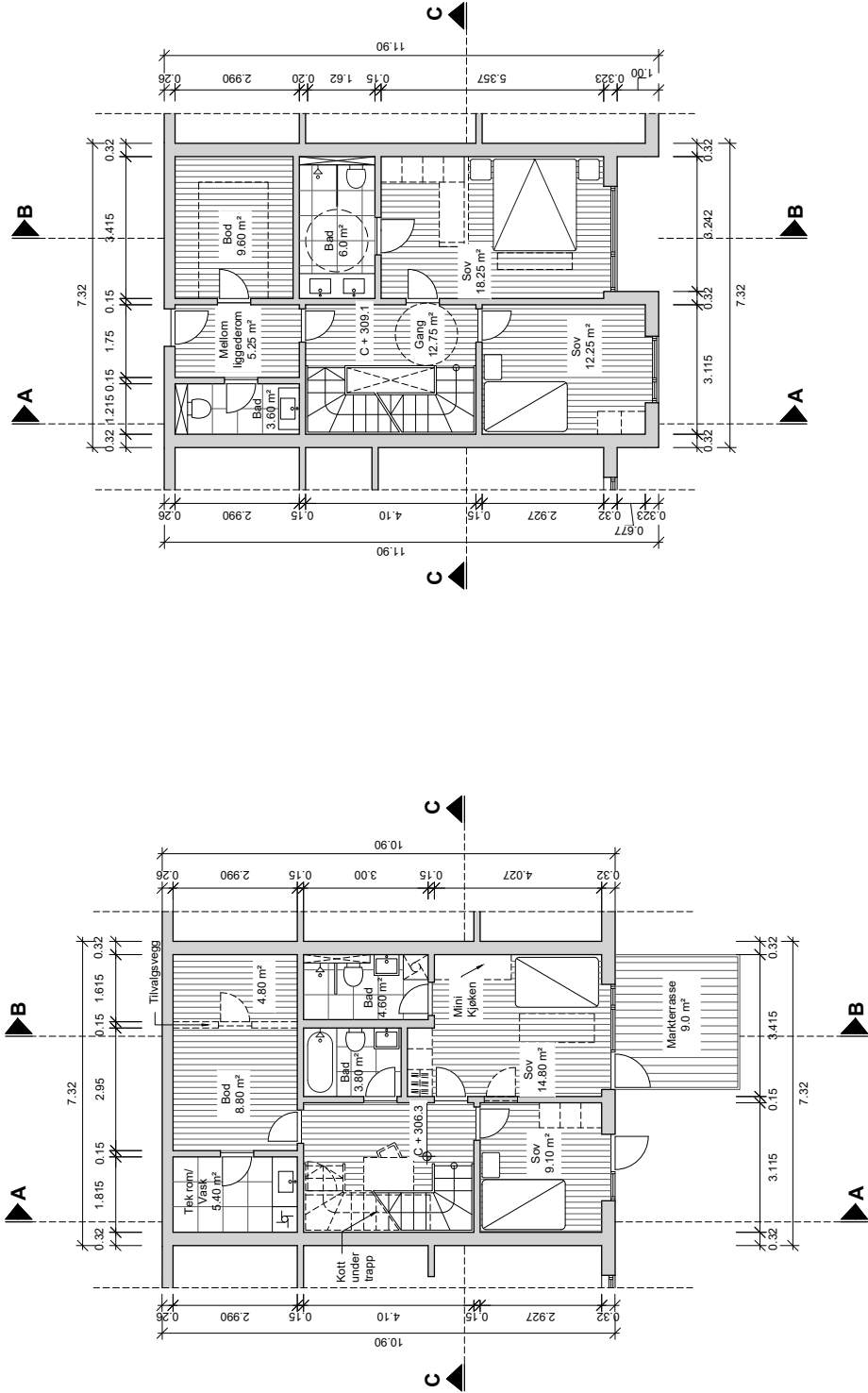
ARKITEKTÉRAS

HOFFSVÆIEN 65A - 0377 OSLO



Vedlegg nr.

E-04



Plan Sokkel etasje og
Plan Under etasje

Målestokk: 1:100
Formål: Anbudstegninger
Dato: 02.06.2021

Tegningsnr.: A0503
Vedlegg nr.: E-15
Format: A3
Adresse: Doktor Holms vei 19 K-L
Gnr/Bnr: 33/2566, 33/2567
Kommune: Oslo

Tilleggshaver: Borgenveien Utvikling AS
Prosjekt: Doktor Holms vei 19 K-L
Saksb. Ark.: Harold C. Tellez
Prosj. Leder: Harold C. Tellez

BTA :
Første etasje: 58,0 m²
Under etasje: 80,0 m²
Sokkel etasje: 76,0 m²
BTA Total: 214,0 m²

BRA :
Første etasje: 50,0 m²
Under etasje: 72,0 m²
Sokkel etasje: 70,0 m²
BRA Total: 192,0 m²

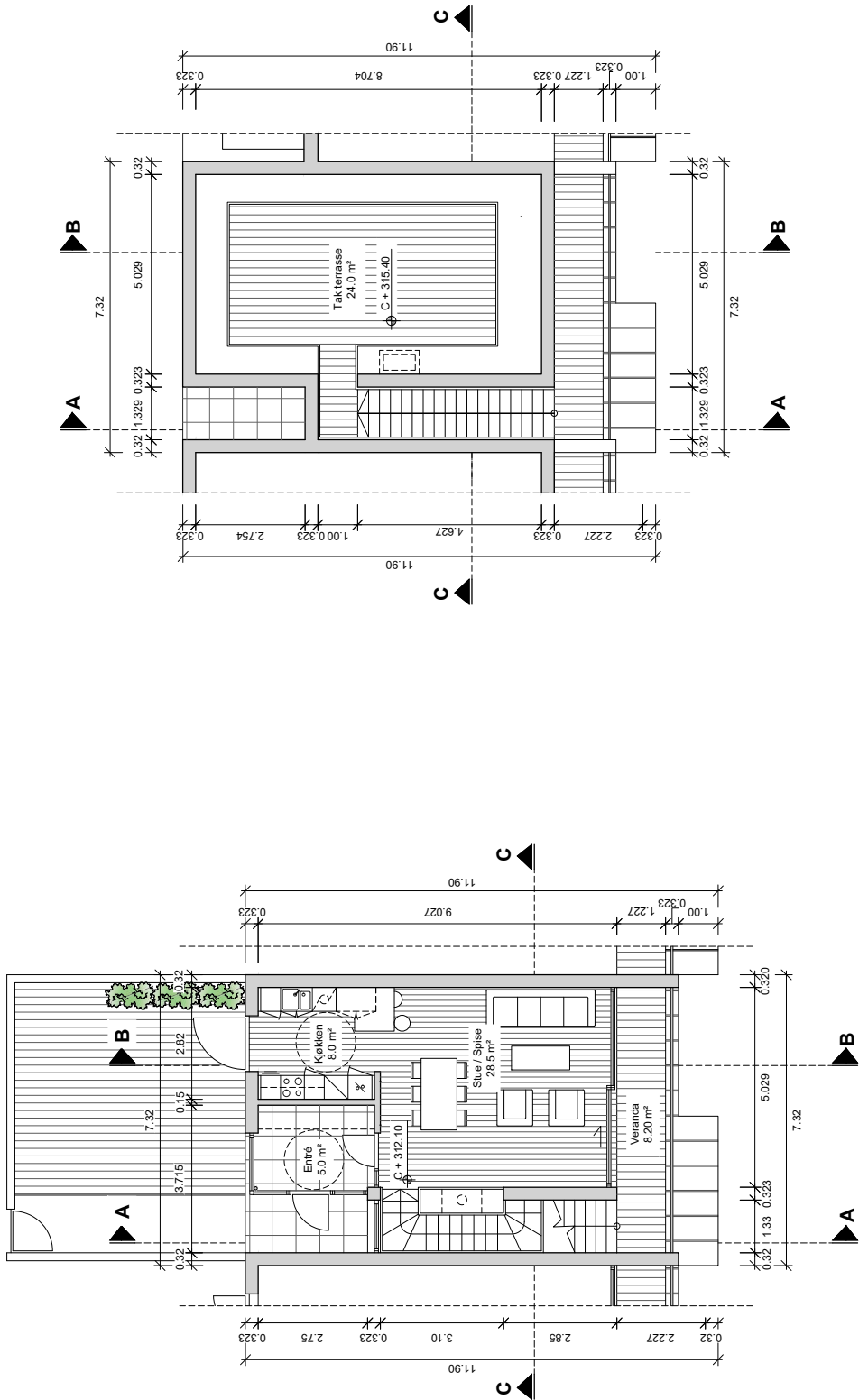
Brutto Gulvareal :
Første etasje: 50,0 m²
Under etasje: 54,0 m²
Sokkel etasje: 49,0 m²
Total Brutto Gulvareal: 153,0 m²



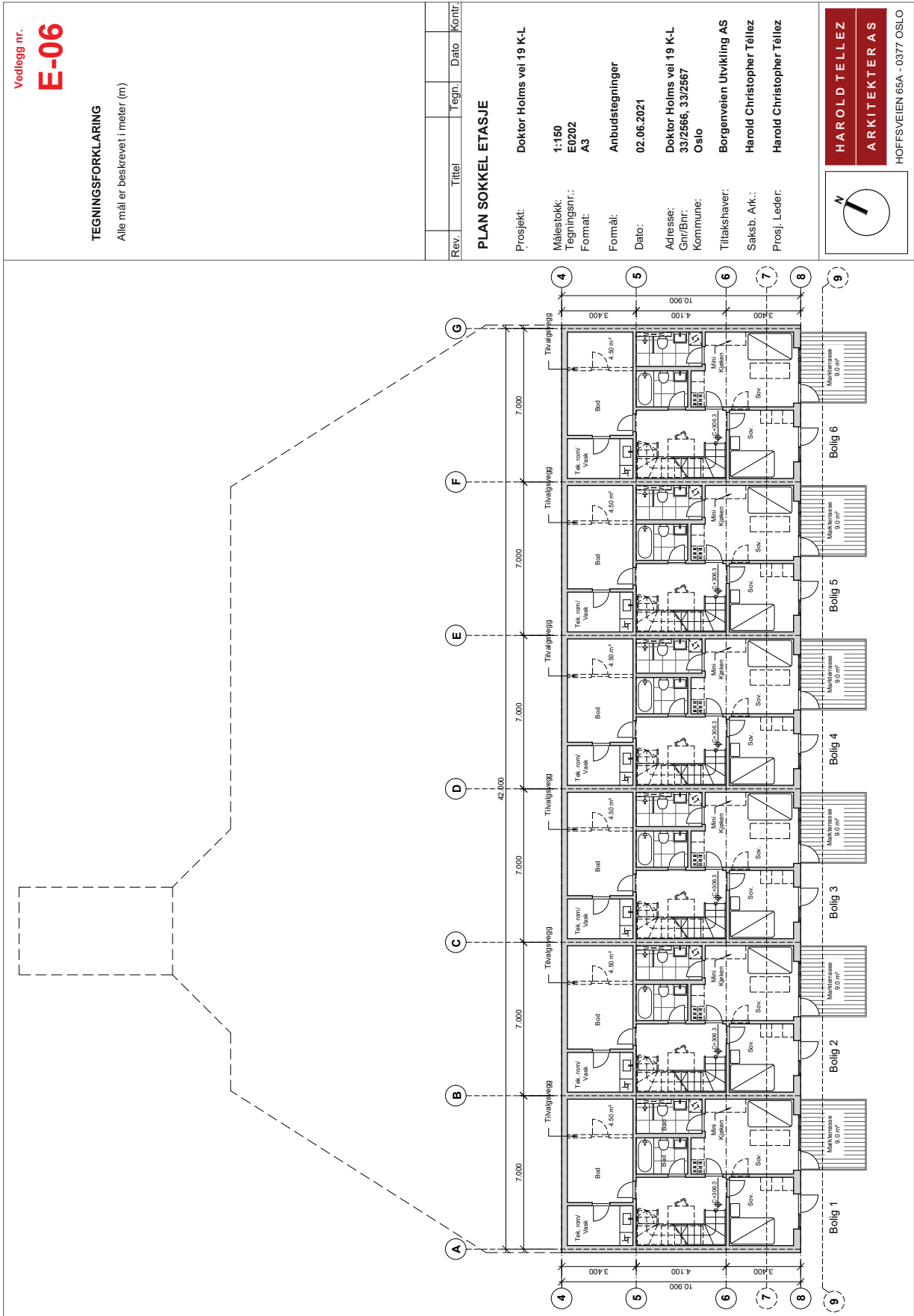
HAROLD TELLEZ
ARKITEKTER AS
HOFFSVEN 65A - 0377 OSLO

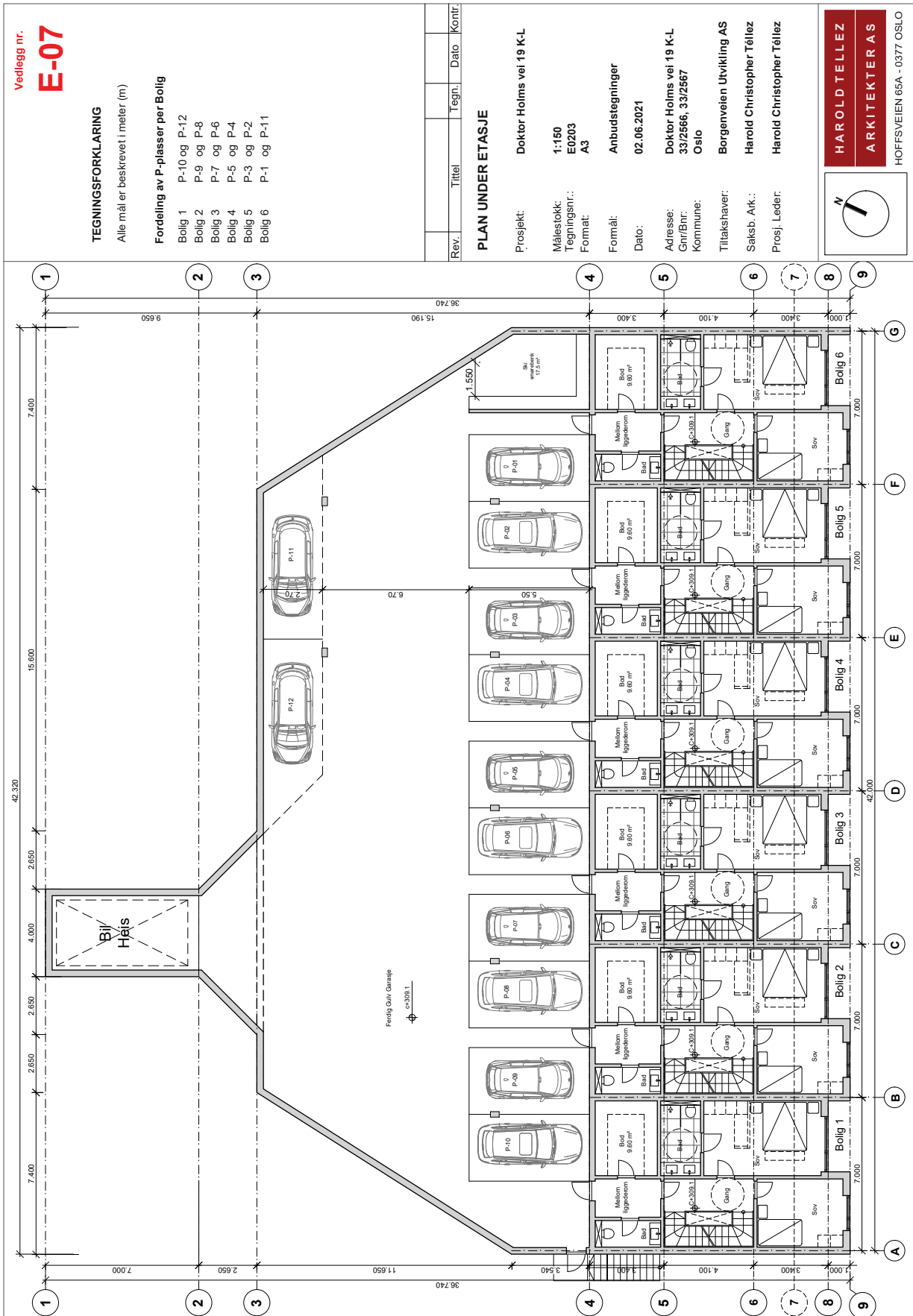


Vedlegg nr.
E-05



Plan Første etasje og Tak Terrasse Målestokk: 1:100 Formål: Anbudstegninger Dato: 02.06.2021	Tegningsnr.: A0503 Vedlegg nr.: E-15 Format: A3 Adresse: Doktor Holms vei 19 K-L Gnr/Bnr: 33/2566, 33/2567 Kommune: Oslo	Tillakshaver: Borgenveien Utvikling AS Prosjekt: Doktor Holms vei 19 K-L Saksb. Ark.: Harold C. Tellez Prosj. Leder: Harold C. Tellez	BTA : Første etasje: 58.0 m² Under etasje: 80.0 m² Sokkel etasje: 76.0 m² BTA Total: 214.0 m²	BRA : Første etasje: 50.0 m² Under etasje: 72.0 m² Sokkel etasje: 70.0 m² BRA Total: 192.0 m²	Brutto Gulvareal : Første etasje: 50.0 m² Under etasje: 54.0 m² Sokkel etasje: 48.0 m² Total Brutto Gulvareal: 153.0 m²		HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS HOFFSVÆIEN 65A - 0377 OSLO







Vedlegg nr.

E-09

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

Rev.	Titel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	-------	-------	------	--------

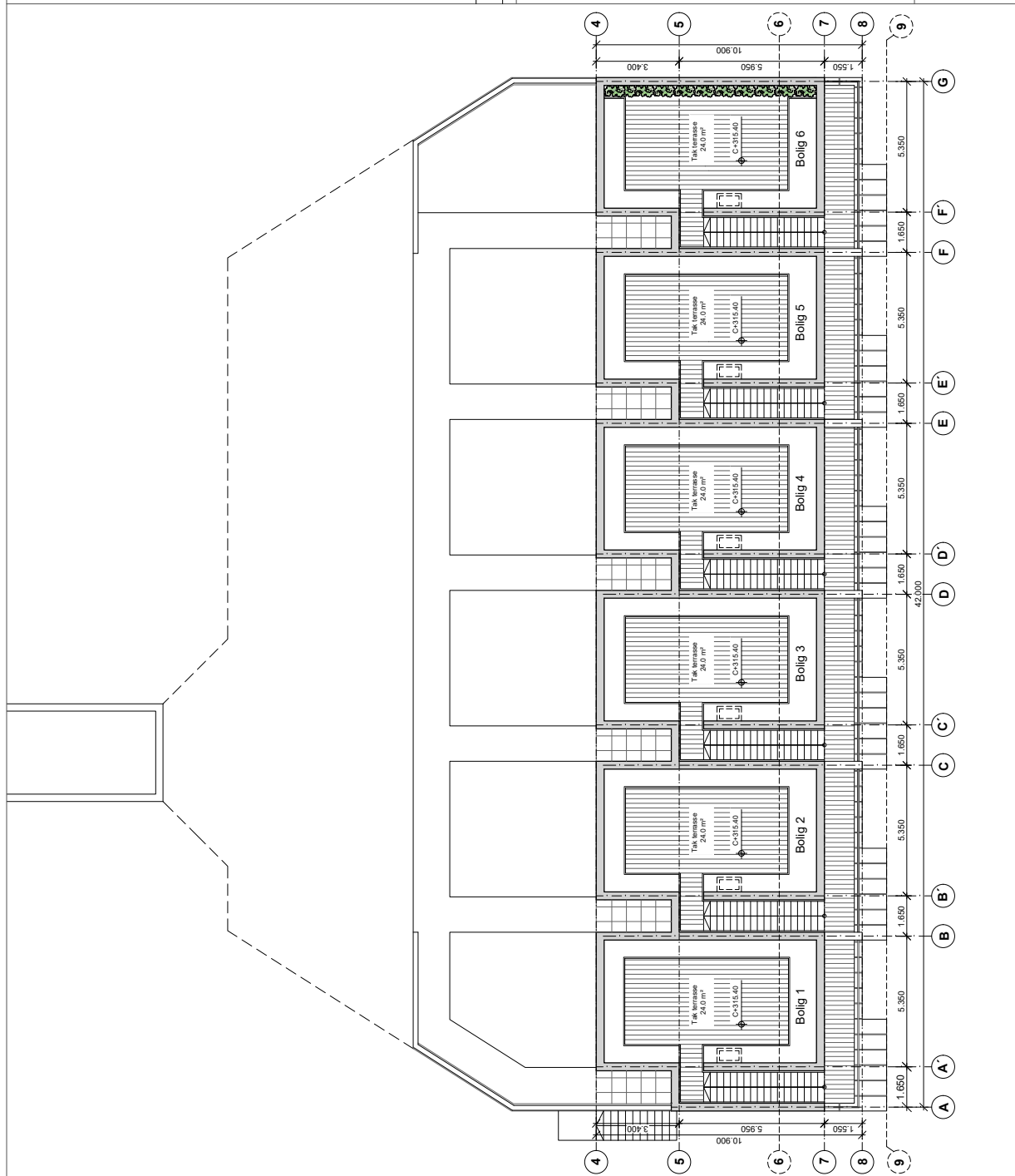
TAK TERRASSE

Prosjekt: Doktor Holms vei 19 K-L
 Målestokk: 1:150
 Tegningsnr.: E0205
 Format: A3
 Formål: Anbudstegninger
 Dato: 02.06.2021
 Adresse: Doktor Holms vei 19 K-L
 Gnr/Bnr: 33/2566, 33/2567
 Kommune: Oslo
 Tiltakshaver: Borgenvæien Utvikling AS
 Saksb. Ark.: Harald Christopher Téllez
 Prosj. Leder: Harald Christopher Téllez

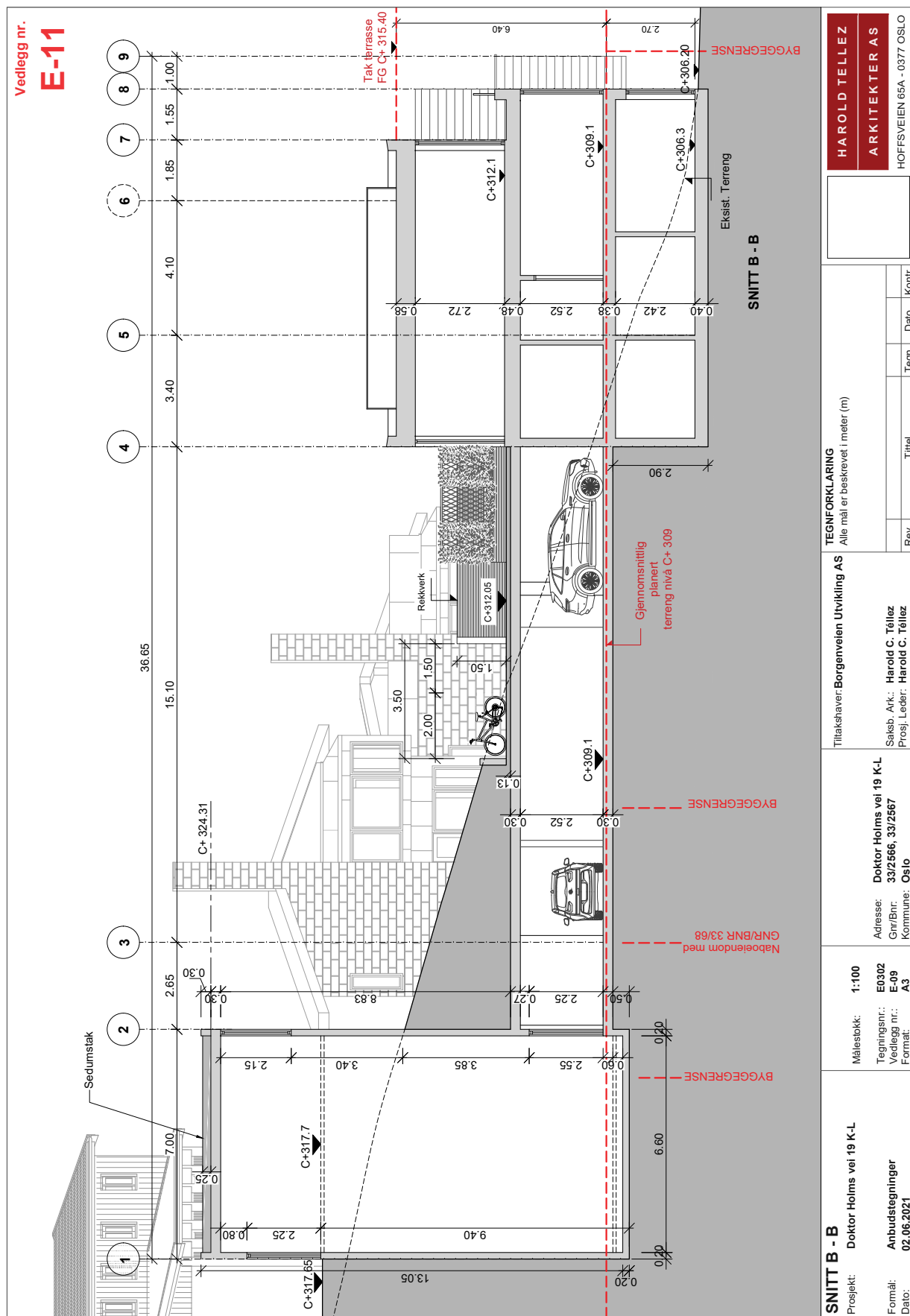


HAROLD TELLEZ
ARKITEKTER AS

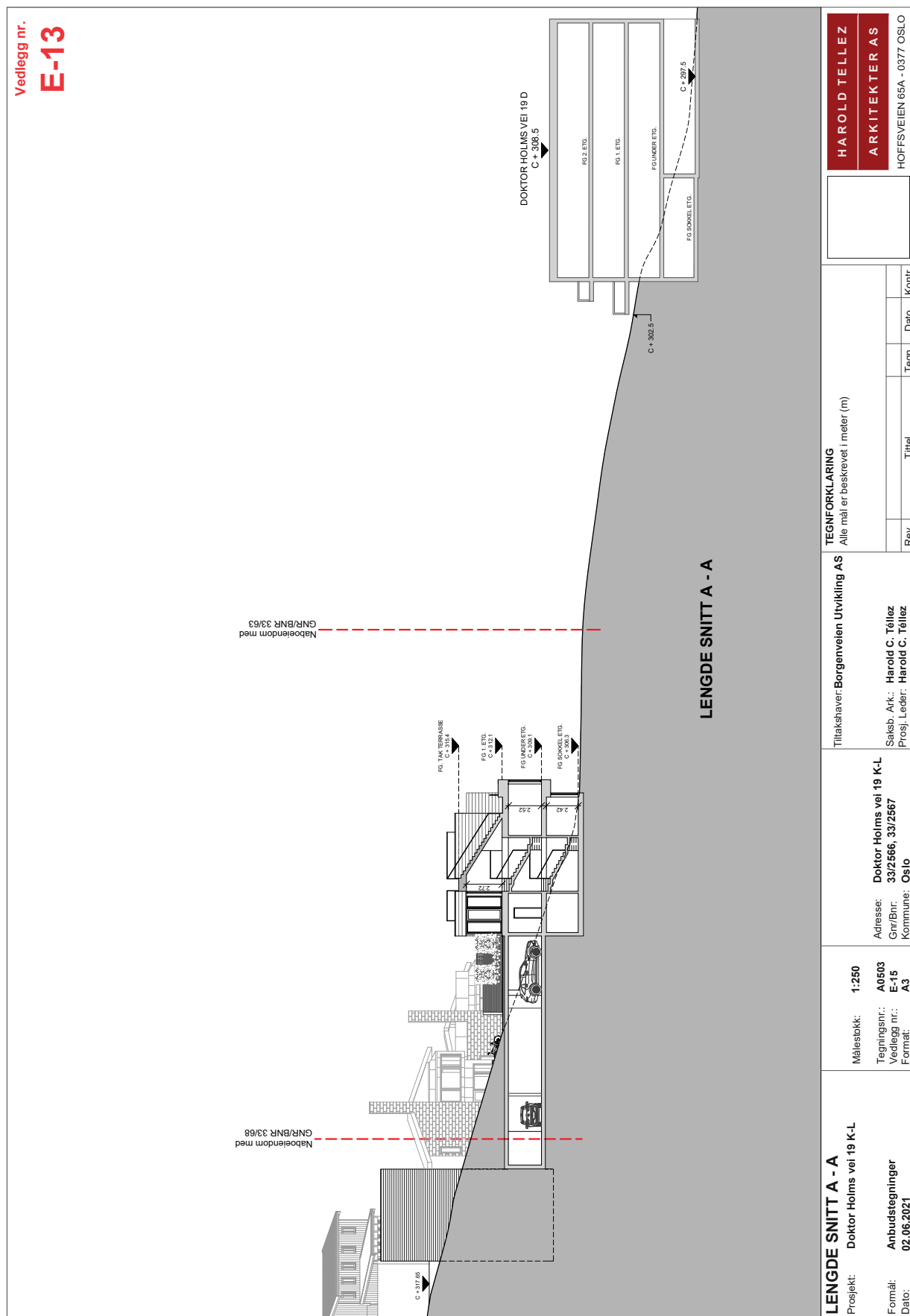
HOFFSVÆIEN 65A - 0377 OSLO

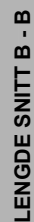




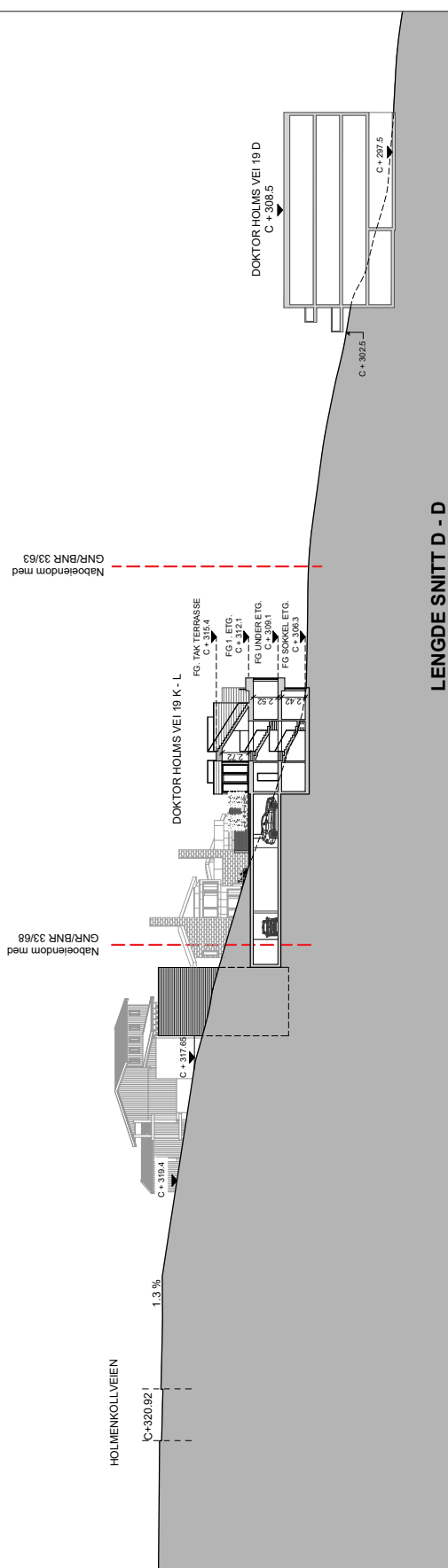




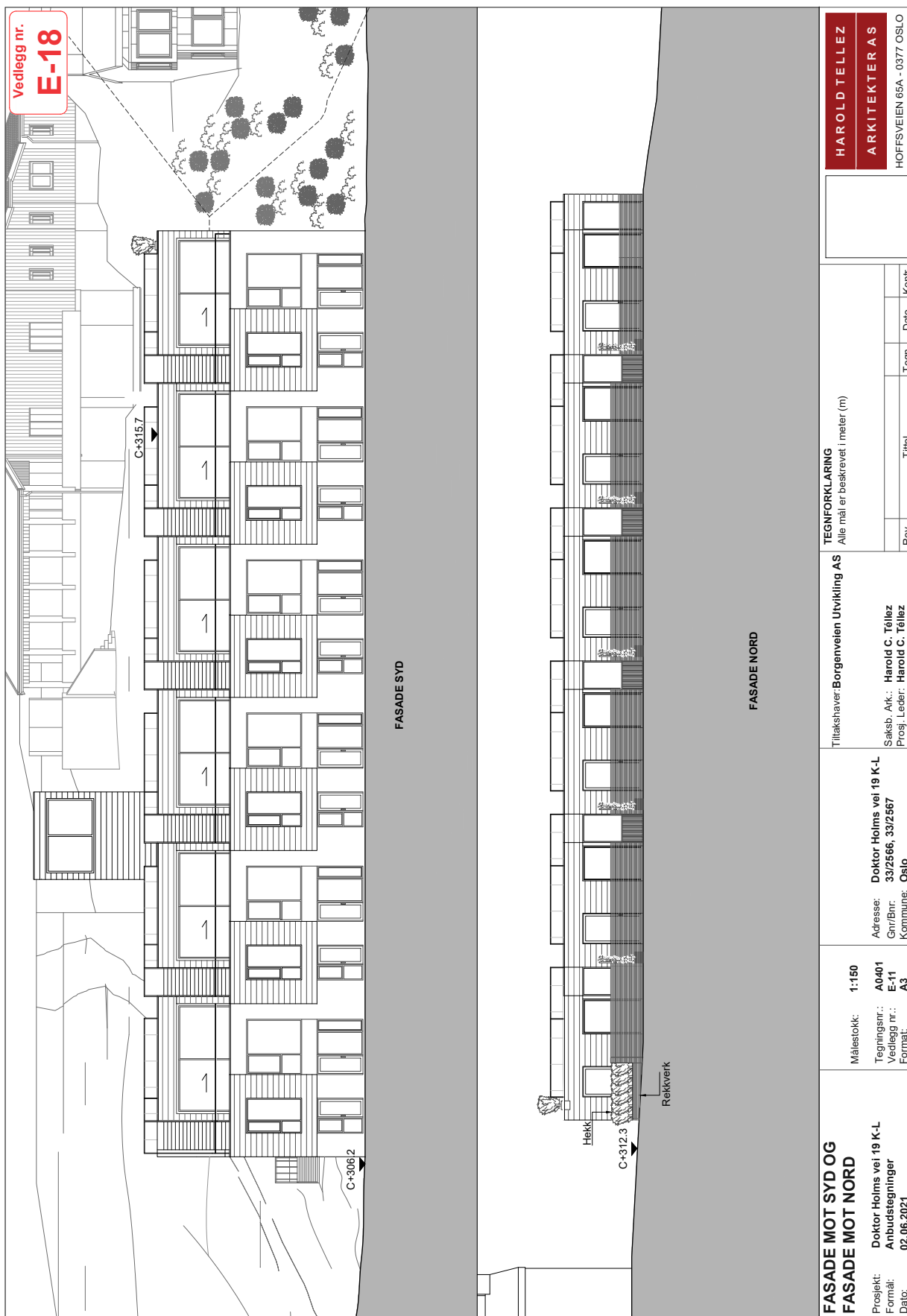


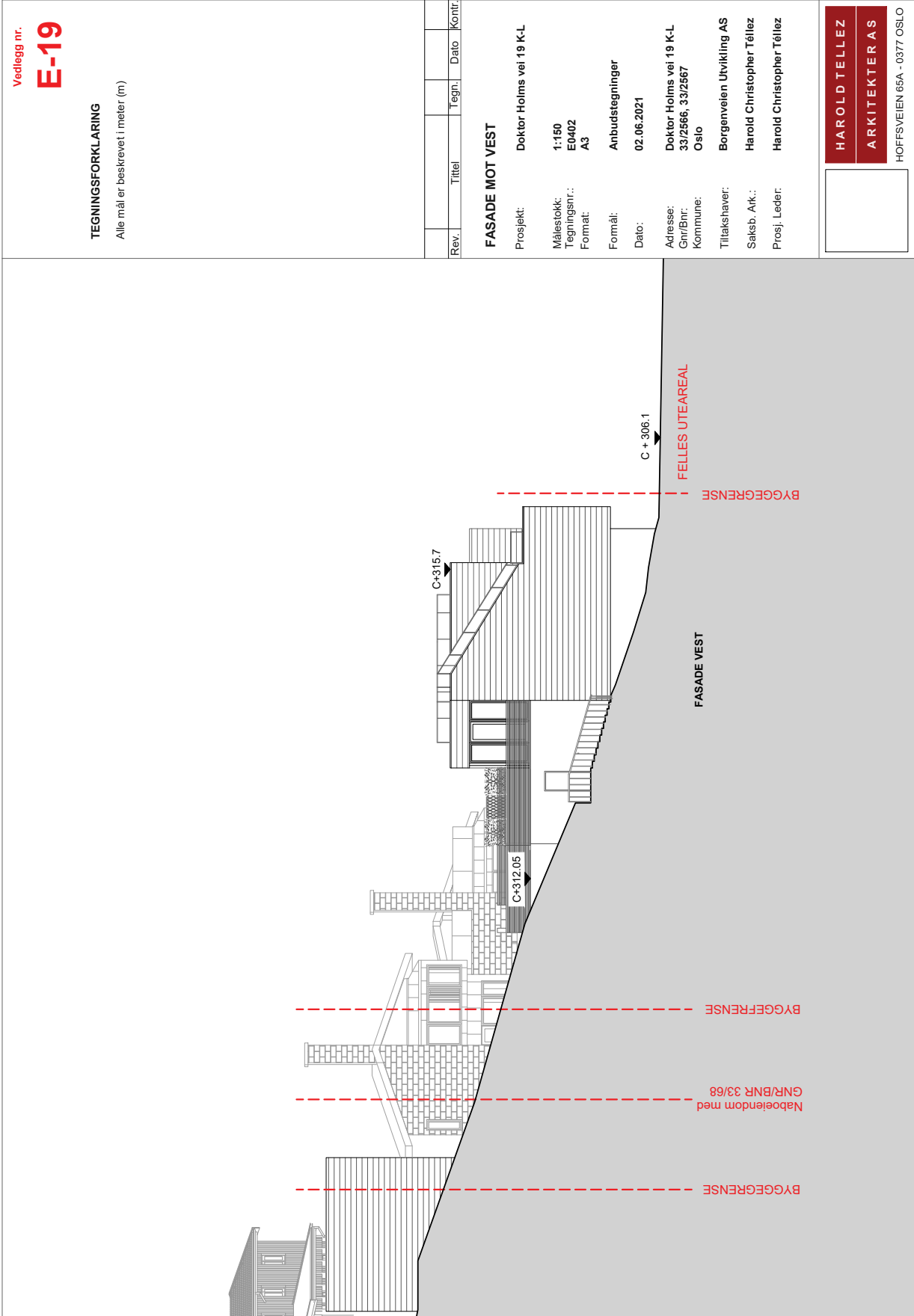


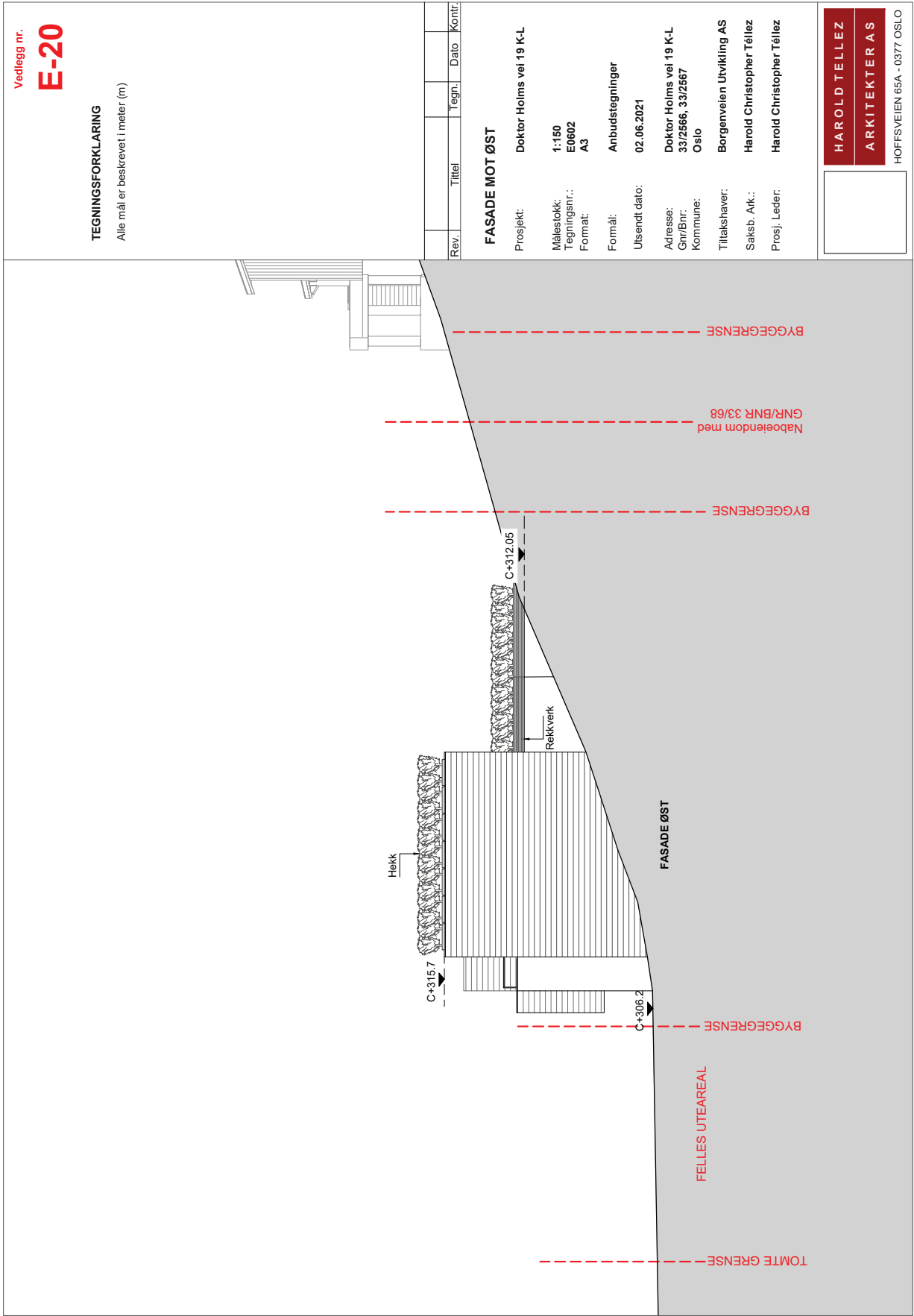
LENGDE SNITT B - B	Prosjekt: Doktor Holms vei 19 K-L	Målestokk: 1:250	Tegningsnr.: A0503 Vellegg nr.: E-15 Format: A3	Adresse: Doktor Holms vei 19 K-L Gnr/Bnr: 33/2566, 33/2567 Kommune: Oslo Oslo	Tiltakshaver: Borgenvæien Utvikling AS	TEGNFORKLARING Alle mål er beskrevet i meter (m)					HAROLD TELLEZ
						Dnr.	Tittel	Tegn.	Dato		
Fornavn: Anbudstegninger Formål: 02.06.2021 Dato: 02.06.2021	HAROLD TELLEZ										
		Arkitekt									
			Arkitekt								

[illegible]

LENGDE SNITT E - E Prosjekt: Doktor Holms vei 19 K-L	Målestokk:	1:400	Tiltakshaver: Borgenvelen Utvikling AS	TEGNFORKLARING Alle mål er beskrevet i meter (m)						
	Tegningsnr.:	E0502		Adresse: Doktor Holms vei 19 K-L	Selsk. Ark.: Harold C. Tølløz	Tegn.	Dato			
	Vedlegg nr.:	E-14								
	Format:	A3								
Fornal: Anbudstegninger	Dato: 02.06.2021			Selsk. Leder: Harold C. Tølløz	Rev.	Kontr.	HOFFSVÆIEN 65A - 0377 OSLO			









BOLIGEN

Informasjon fra USBL

2021

Prisliste Doktor Holms BRL

Oppdatert: < dato >

Andel nr	Bolig nr	BRA kvm	BTA kvm	Parkering antall	Totalpris	Innskudd	Fellesgjeld	Driftskostnad	TV / Bredbånd	Renter	Avdrag	Sum felleskostn. pr mnd år 1	Avdrag pr mnd fra år 6	Sum felleskostn. etter avdragsfri periode	Omk. (dok. avg tting, etabl.)	Totalpris inkl. andelskapital og omk.	Status
1		192,0	218,0	2	16 800 000	16 500 000	300 000	3 049	403	423	-	3 875	1 061	4 936	59 287	16 859 287	
2		192,0	214,0	2	16 500 000	16 200 000	300 000	3 049	403	423	-	3 875	1 061	4 936	59 287	16 559 287	
3		192,0	214,0	2	16 200 000	15 900 000	300 000	3 049	403	423	-	3 875	1 061	4 936	59 287	16 259 287	
4		192,0	214,0	2	16 200 000	15 900 000	300 000	3 049	403	423	-	3 875	1 061	4 936	59 287	16 259 287	
5		192,0	214,0	2	16 500 000	16 200 000	300 000	3 049	403	423	-	3 875	1 061	4 936	59 287	16 559 287	
6		192,0	219,0	2	16 800 000	16 500 000	300 000	3 049	403	423	-	3 875	1 061	4 936	59 287	16 859 287	

Omkostninger:

Dokumentavgift av tomtverdi når eiendommen overskjøttes fordeles likt	50 000
Gebyr for tinglysing av hjemmel til andel	480
Gebyr for tinglysing av pantedokument med attest	682
Etableringsavgift /stifting av borettslaget	3 125
Andelskapital til borettslaget	5 000
Totale omkostninger/gebyrer	59 287

Felleskostnader

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiling), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, tv/internett (grunnpakke), driftskostnader og vedlikehold av garasjeanlegg.

Innskudd / fellesgjeld

Felleslånet er planlagt som et annuitetlån med 25 års løpetid, hvor de 5 første årene er avdragsfrie med flytende rente. Renten er pt. 1.69 %. Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene.

IN-ordning

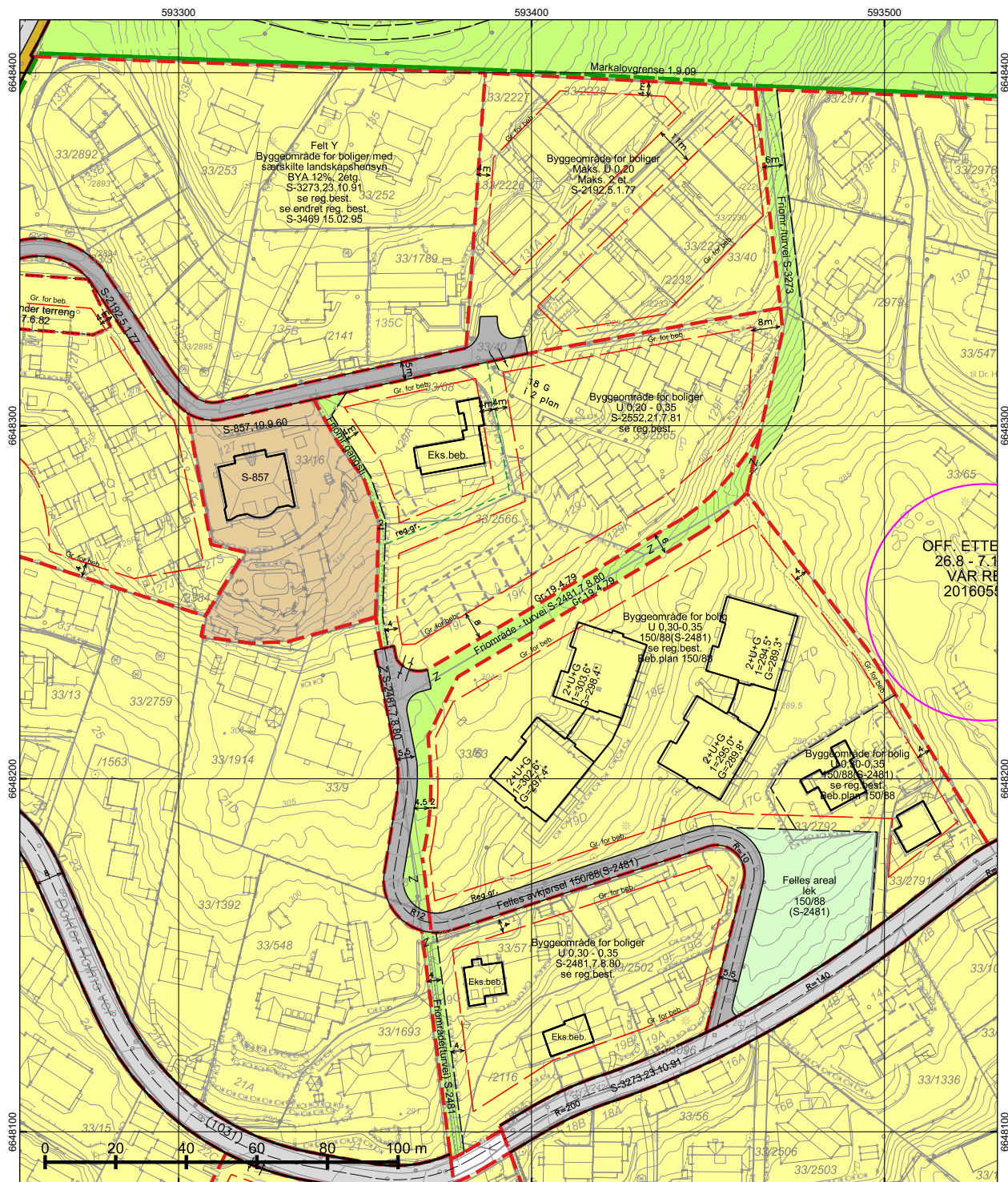
Mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.





BOLIGEN

Reguleringskart



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

SEM & JOHNSEN

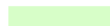
 Oslo Dato: 26.05.2021 Bruker: svgr Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.	
	PlottID/Best.nr: 211895/ 86428726 Adresse: DOKTOR HOLMS VEI 19K Gnr/Bnr: 33/2566	Deres ref.: Kommentar:

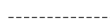
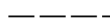
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

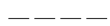


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

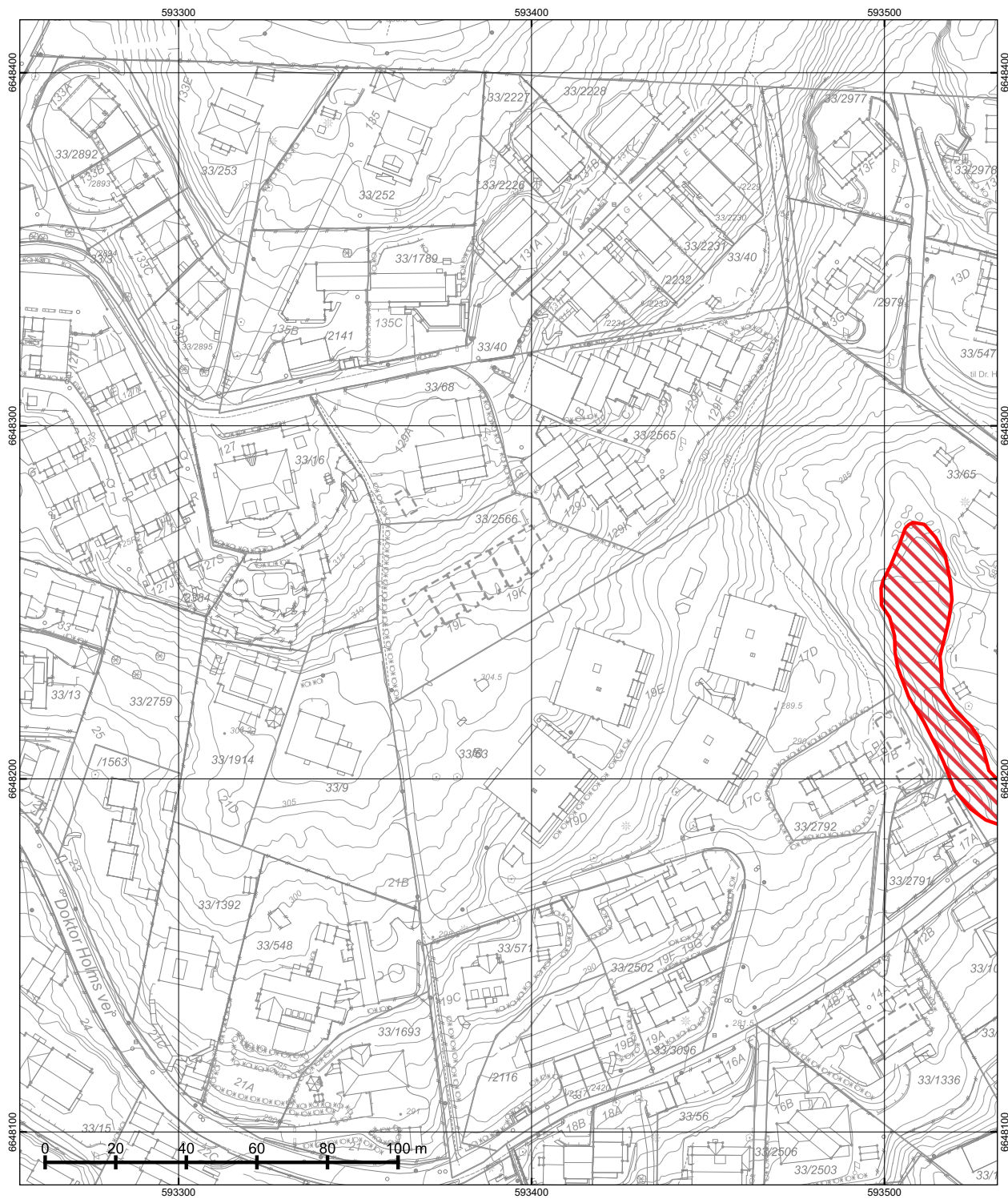
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau

	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Bebyggelse som inngår i planen
	Markagrense

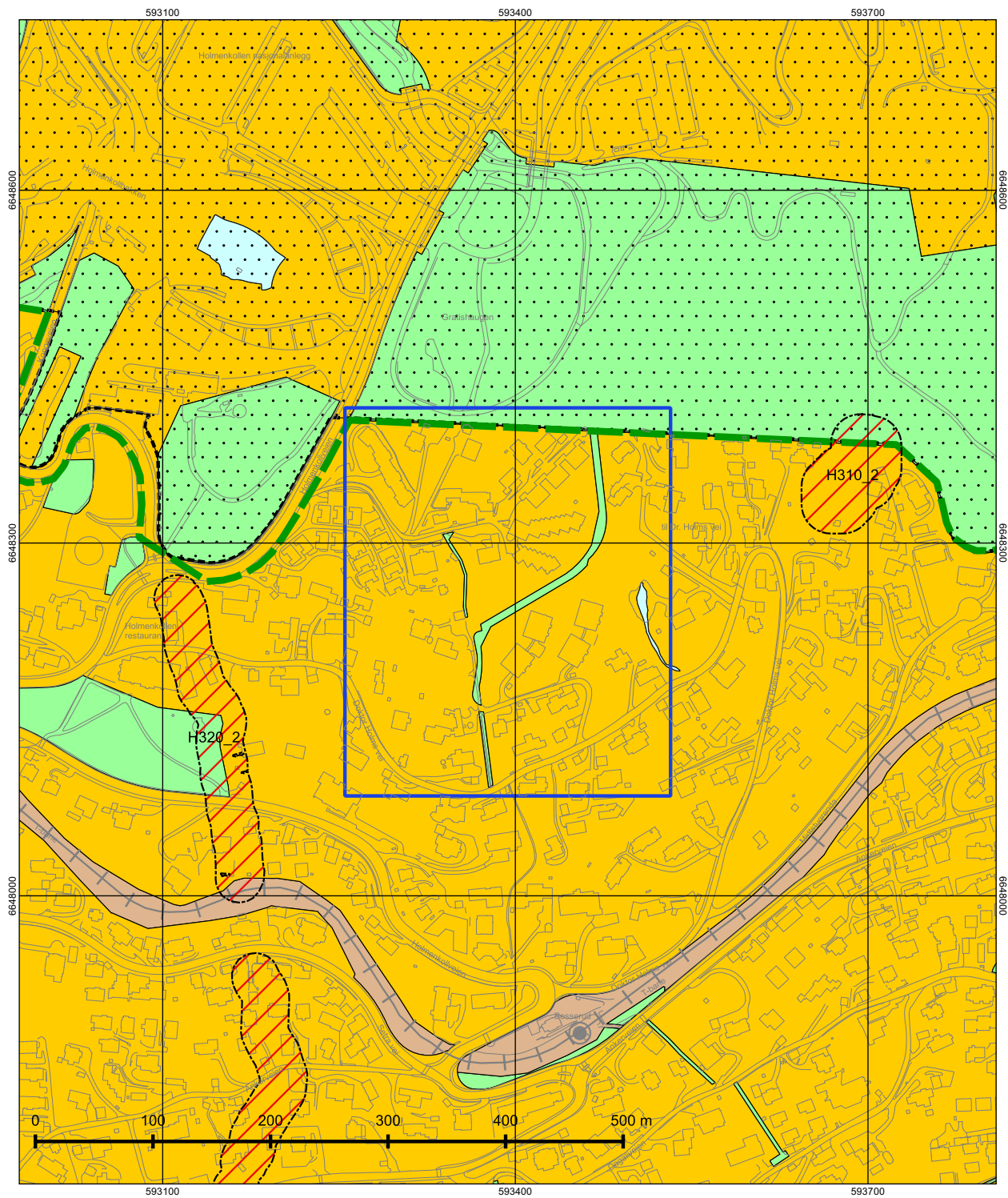
2021



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

SEM & JOHNSEN

 Oslo Dato: 26.05.2021 Bruker: svgr 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. <table border="1"> <tr> <td>PlottID/Best.nr: 211895/ 86428726</td> <td>Deres ref.:</td> </tr> <tr> <td>Adresse: DOKTOR HOLMS VEI 19K</td> <td>Kommentar:</td> </tr> <tr> <td>Gnr/Bnr: 33/2566</td> <td></td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 211895/ 86428726	Deres ref.:	Adresse: DOKTOR HOLMS VEI 19K	Kommentar:	Gnr/Bnr: 33/2566		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.
PlottID/Best.nr: 211895/ 86428726	Deres ref.:							
Adresse: DOKTOR HOLMS VEI 19K	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 33/2566								



2021

 Oslo Dato: 26.05.2021 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 211895/86428726 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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2481

Saken

gjelder: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.33, bnr.546, 571 m.fl., Dr.Holms vei 17, 19 m.fl., regulert til byggeområde for boliger, felles avkjørsel, samt friområde (turvei).

Vedtaksdato: 07.08.1980

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 15088

Saken består av 2 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks: 23 49 10 01 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2481

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 33, BNR. 546, 571 M. FL., DR. HOLMS VEI 17, 19 M. FL., BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FELLES AVKJØRSEL SAMT FRIOMRÅDE (TURVEI), OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- a) byggeområde for boliger
- b) fellesareal (avkjørsel, parkering og lekeplass)
- c) friområde (turvei)

§ 3. Bebyggelsen skal ligge innenfor de inntegnede grenser for bebyggelse og oppføres som konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer og med 6,5 m gesimshøyde.
Underetasje i skrått terreng kan tillates. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må da ingen steder overstige 8 m.
Utnyttelsesgraden er 0,30 - 0,35.

§ 4. Før byggetillatelse gis, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan samt en plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo).

§ 5. Eksisterende topografi og verdifull vegetasjon skal søkes bevart, også i byggetiden.

§ 6. Garasjer, biloppstillingsplasser, felles avkjørsel, gangveier og lekeplasser skal opparbeides uten unødig opphold.
Det kreves minst 1,5 bilplass pr. bolig.

§ 7. Fellesareal (parkering og lekeplass) er felles for gnr.33, bhnr.63, 546, 571.
Fellesareal (avkjørsel) er felles for gnr.33, bnr.571,548, 9, 1914, 68, 63 og 546.

§ 8. Bebyggelsen skal være mest mulig harmonisk med hensyn til materialvalg, form og farge og i forhold til omgivelsene.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2552

Saken

gjelder: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.33, bnr.68, Holmenkollveien 129.

Vedtaksdato: 21.07.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 2 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks: 23 49 10 01 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2552

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 33, BNR. 68, HOLMENKOLLVEIEN 129, OSLO KOMMUNE.

- § 1. Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til byggeområde for boliger med familieleiligheter av størrelse 100-150 m².
Langs vestgrensen reguleres en gangsti.
- § 3. Innenfor den viste grense for bebyggelse kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer og underetasje. Utnyttelsesgrad 0,20 - 0,35.
- § 4. Det skal opparbeides 2 bilplasser pr. leilighet i fellesanlegg nær de 2 avkjørslene.
- § 5. Før det innsendes søknad om byggetillatelse skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Denne skal omfatte et sentralt beliggende fellesareal på ca. 400 m² for lek og opphold, samt fellesanlegg for garasjering/parkering. Tomtedeling skal være vist og fellesareal skilles ut med eget bruksnummer.
- Byggemelding skal ledsages av en plan for tomtens ubebygde areal (jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo).
- § 6. Eksisterende topografi og verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart, bl.a. ved sikringstiltak i byggetiden.



BOLIGEN

Rammetillatelse

2021



Plan- og bygningsetaten

HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS
Slendalsveien 70B
0370 OSLO

Deres ref.: 202004711 - 18
Harold Tellez
Vår ref. (saksnr.): 202004711 - 18
Oppgis alltid ved henvendelse
Saksbehandler: Halvor André Saga
Dato: 05.02.2021
Adresse: DOKTOR HOLMS Vei 19 - K OG L
Tiltakshaver: BORGENVIEEN UTVIKLING AS
Tiltaksart: Oppføring
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus
Søker: HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS

Rammetillatelse - Doktor Holms vei 19 - K Og L

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av seks nye eneboliger på rekke med tilhørende garasjekjeller, som vi mottok 11.05.2020. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- Reguleringsplan S-2552:
 - § 5, vedrørende krav til bebyggelsesplan
 - § 3, vedrørende plassering
- Vedrørende avkjørsel over regulert friområde/gangsti.
Reguleringsplan S-2148
 - Vedrørende avkjørsel utenfor regulert plassering

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «Vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-elendom
Besøksadresse: Valis gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.-Nr.: NO 971 040 823 MVA

Saksnr.: 202004711-18

Side 2 av 14

Omsøkte eiendom befinner nært Holmenkollen skianlegg i bydel Vestre Aker. Søknaden gjelder oppføring av seks nye eneboliger på rekke med felles parkeringsanlegg.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	Dr. Holms vei 19 K: 1296 m² Dr. Holms vei 19 L: 1061 m² Holmenkollveien 129 A: 1746 m²
Tiltakets brutto gulvareal	Dr. Holms vei 19 K: 315 m² Dr. Holms vei 19 L: 315 m² Holmenkollveien 129 A: 338 m²
Grad av utnyttning / u-grad	Dr. Holms vei 19 K: 0,243 Dr. Holms vei 19 L: 0,296 Holmenkollveien 129 A: 0,19
Tiltakets høyde	Møne: (X meter/kote) Gesims: (X meter/kote)
Antall boenheter	6 boenheter omsøkt / 6 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	14 parkeringsplasser – 2 på terreng

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig m.tilh. anlegg og turvei/skiløype i reguleringsplan «Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gm.33, bnr.68, Holmenkollveien 129», S-2552, vedtatt 21.07.1981.

Spesielle forhold som har betydning for saken

Det vises til tinglyst, skriftlig samtykke for 33/68 å kunne anvende adkomstvei over felles avkjørsel. Videre foreligger det skriftlig samtykke fra 33/2566 og 33/2567 i forbindelse med plassering av bebyggelse nærmere 4 meter fra nabogrensen.

Av loven fremkommer det at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnte grense, ved at eier av nabotomt uforbeholdent samtykker med plasseringen. I søknaden foreligger det nevnte samtykker fra berørte naboer, og etaten anser dermed forholdet til pbl § 29-4 som avklart.

Vurderingen underbygges av at det stilles videre vilkår til søknad om igangsettingstillatelse at eiendommene er sammenføydd.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Det foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten, BYM, i forbindelse med avkjørsel som anvendes over regulert friområde – Turvei/gangsti. I uttalelse datert 24.08.2020 fremkommer det bl.a. at:



Saksnr: 202004711-18

Side 3 av 14

«Bymiljøetaten godkjenner plassering av avkjørsel på deler av regulert friområde, som i innsendt plan.

Tiltaket er ikke til hinder for dagens gangsti i det regulerede friområdet. Avkjørselens utforming bør følge krav om utforming og sikt gitt i kapittel C.3.3 i Gate- og veitrukkingsnormen for Oslo kommune. Dette for å sikre god trafikksikkerhet for alle beboere og øvrige trafikanter.»

Plan- og bygningsetaten viser til uttalelse i sin helhet og legger til grunn for vurdering at de forhold som tas opp i uttalelsen følges.

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Det har kommet inn merknader til søknaden fra Per-Henrik Zahl v/boligsameiet Dr. Holms vei 17 og 19, 33/63.

Merknadene gjelder:

- Endret plassering enn tidligere avtalt ned mot nabogrensen vil bidra til at avstanden mellom bebyggelsen blir liten.
- Ber om at sti og vegetasjon i turveien ikke berøres/ødelegges i byggeperioden da denne har stor verdi.
- Naboer ønsker ingen inngrep på trær/vegetasjon.
- Boligsameiet sør for eiendommen ber om at nabobebyggelse tas hensyn til vedrørende rystelser/skader på grunn av sprengningsarbeider i forbindelse med byggeprosjektet.
- Bekymring for økt stø og eventuell ferdsl i forbindelse med anleggsperioden.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

«Bebyggelsen er prosjektert innenfor regulert byggegrense mellom tiltaket og sameiet i Dr. Holms vei 17-19. Plasseringen av tiltaket er et resultat av tomtens naturlige topografi samtidig som man får plass til et felles underjordisk garasjeanlegg iht. reg. best. med et begrenset terrenginnrep. Det er kun nødvendig vegetasjon for utførelsen av tiltaket, på egen tomt, som vil bli fjernet. Verdifull vegetasjon i grensen mot tiltaket mot turveien mot syd og vest på tiltakets tomt vil bli bevart, og naboeiendommen vil ikke bli berørt.

Sikkerhet i forbindelse med sprengning samt fremdriftsplan vil bli ivarettatt i forbindelse med søknad om igangsetteingstillatelse.»

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Saksnr: 202004711-18

Side 4 av 14

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivarettatt.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier

Vi minner imidlertid om at kulturminnelovens aktsomhetsbestemmelse, § 8 annet ledd, gjelder generelt. Dersom man, i forbindelse med arbeid på eiendommen, blir oppmerksom på mulig automatisk fredete kulturminner, skal arbeid som berører disse stanses og Byantikvaren kontaktes.

Tiltakets utforming

Omsøkte tiltak prosjekteres med 6 boenheter på rekke. Tomten har et fall fra nord mot sør, hvor bygningsmassen i all hovedsak tar opp terrengfallet. Bygningsmassen eksponeres med inngangsparti og en etasje sett mot sør og to etasjer, samt inntrukket toppetasje sett mot nord. Videre prosjekteres tiltaket med parkering under terreng og videre tilknytning til hver av boenheterne. Fasaden fremstår med liggende trekledning, pusset mur og flatt tak med tilhørende takterasse for hver av boenheterne. Det fremkommer i ansvarlig prosjekterende redegjørelse at tiltaket vil fremstå med matte overflater som farget puss og panel, hvor fargene skal hensyn ta områdets fargespekter. Enkel og ren detaljering, samt avklarende vindusflater er med på å understreke arkitekturen av tiltaket.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser samt plassering jf. pbl. § 29-2.

Vår vurdering av nabomerknader

Av innsendt nabomerknader etaten har blitt gjort oppmerksom på, går disse i all hovedsak ut på plassering av tiltaket og nærheten til nabogrensen dette medfører, bekymring rundt eksisterende tursti og sprengningsarbeider i forbindelse med oppføring av boligene.

Slik etaten vurderer merknadene er dette forhold som både har vært avklart også med andre myndigheter og vurdert videre i forbindelse med plasseringen av tiltaket. Plasseringen av tiltaket, spesielt herunder adkomstvei og parkeringskjeller er i strid med grense for bebyggelse og går delvis inn på område som er regulert til friområde/tursti mot det nord/østre hjørnet av eiendommen. Etaten viser til vår vurdering av forholdet i dispensasjonsavsnittene under. Ut over dette kan etaten ikke se at det skal være noen grunn til at dette området blir berørt av tiltaket, noe som også forutsettes at ikke blir gjort i vår vurdering av tiltaket.

I forbindelse med sprengningsarbeider, fjerning av vegetasjon og andre inngripen på berørte eiendommer, ønsker etaten å påpeke at dette er ansvar som pålegges blir utført i henhold til tillatelsen, og at det er hvert enkelt, ansvarlig foretak som har erklært ansvar over arbeidsområdene som er ansvarlige for at gjeldende forskrifter og bestemmelser blir fulgt.

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulemper.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

«Begrunnelsen for dispensasjonen er at tiltaket er prosjektert i henhold til reguleringsplanens intensjoner.
Parkering i fellesanlegg, 400 m2 fellesarealer, U-grad, etasjental og størrelse på boligene er ivarettatt i prosjekteringen. Tomtens topografi opprettholdes og eksisterende trær vil bli bevart i størst mulig grad. Fordelen med en gitt dispensasjon vil være å unngå en tid- og kostnadskravende prosess med å utarbeide en bebyggelsesplan. Ulempene vil kun være dispensasjonen i seg selv, ettersom planens intensjoner er ivarettatt i prosjekteringen. Vi mener således at fordelene ved en gitt dispensasjon overskrider ulempene.»

Vedrørende plassering, if § 3

«Begrunnelsen for dispensasjonen er å kunne etablere 2 parkeringsplasser pr. bolig i felles garasjeanlegg. En utfordring i prosjektet har vært tomtens topografi som er bratt skrånende mot vest. Løsningen med det underjordiske garasjeanlegget ivaretar parkeringsbehovet for boligene. Det er etablert direkte adkomst fra parkeringsplassene til boligens plan underetasje. Den delen av tiltaket som bryter byggegrensen under terreng utgjør nødvendig adkomst og snuareal i fellesgarasjen.

Fordelene ved en gitt dispensasjon er å etablere garasjeanlegget under bakkenivå. Det er en hensiktsmessig løsning for boligene, samtidig som det ivaretar tomtens grønstruktur med minst mulig harde flater for biloppstilling og snuareal. Ettersom anlegget er under bakkenivået, vil det ikke påvirke lys/luft, innsyn/utsyn mellom eiendommene. Garasjeanlegget prosjekteres som en egen brann celle, slik at det ikke vil medføre fare for brannsmitte mellom eiendommene. Overskridelsene av byggegrensen vil således ikke tilside sette intensjonen denne grensen skal ivareta.»

Vedrørende avkjørsel over regulert friområde/egangsti.

«Begrunnelsen for dispensasjonen er å sikre det onskete tiltaket en ny og mere hensiktsmessig avkjørsel i alle årstider. Regulert felles avkjørsel i S-2481, vil kreve uunngåelig store terrenginngrep – samtidig som regulert turvei, eksisterende veietablert vegetasjon og uteoppholdsarealer for de prosjekterte boligen, vil bli negativt påvirket. [...] Den sammenhengende reguleerte turveien strekker seg langs hele tomtégrensen(e) langs syd og vest. Dersom regulert avkjørsel til tiltaket skal opparbeides, vil denne krysse den etablerte- og mye brukte turveien.

Fordelene ved en gitt dispensasjon vil være å bevare bruken av turveien slik den fremstår i dag.»

Vedrørende avkjørsel utenfor regulert plassering

«Som tidligere nevnt, har adkomst til boligene fra Doktor Holms vei vært vurdert. Denne løsningen ble som tidligere nevnt, utelukket ved adkomstveien er svært bratt. Det er derfor prosjektert adkomst til tiltaket fra Holmenkollveien, over deler av tomten til Holmenkollveien 129A. Adkomsten vil være sikret med en tinglyst rettighet for tiltaket. En liten del av adkomstveien vil etableres utenfor byggegrensen for eiendommen i Holmenkollveien 129A. Veien vil ikke påvirke de forhold som byggegrensen skal ivareta som lys/luft eller innsyn/utsyn. Adkomstveien til boligene og bil-heiser/parkeringsplassene følger den eksisterende topografien og hoveddel av veien er etablert på relativt flatt område og nedre del av veien med noe terrengfall er etablert på nordsiden av heishuset og vil derfor ikke utløse noen fjernvirkning eller påvirke omgivelsene på annen nevneverdig måte.»

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 5

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelse om bebyggelsesplan er å styre plassering og utforming av byggeprosjekter med tilhørende funksjoner.

Onskete tiltak omfatter oppføring av seks boenheter på rekke, tilknyttet et garasjeanlegg som plasseres under terreng. I forarbeidene til reguleringsplanen er det lagt premisser for en utbygging av konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer og underetasje. Leilighetene størrelse skal være fra 100- til 150 kvm. Syde for eksisterende bolighus har det blitt foreslått 2 eneboligtomter med avkjørsel fra syd. Hensikten med denne bestemmelsen er, som nevnt tidligere, å kunne styre en kontrollert utbygging av eiendommene og ha en forutsigbarhet ved oppføring av nye tiltak. I dette er tiltaket prosjektert med boenheter på rekke som for øvrig

Saksnr: 202004711-18

Side 7 av 14

følger konkrete føringene for feltet for øvrig. Eiendommens topografi skråner fra nord mot sør. Tiltaket er plassert mot sør hvor bygningsmassen tar opp terrenget i størst mulig grad. Videre prosjekteres tiltaket med felles lek og opphold mot sør vest bygningsmassen. Som vurdert i avsnitt over, anser plan- og bygningssetaten at tiltaket forholdet seg til rammene bak reguleringsbestemmelsenes premisser.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulemperne

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at det tilrettelegges for en utbygging som i all hovedsak tilpasser seg tomtens topografi og beskaffenhet. Videre anses det som et positivt grep at tiltaket forholder seg til en konsentrert konstellasjon som ikke går videre ut over de begrensninger som er satt i reguleringsbestemmelsene. Plan- og bygningssetaten ser det som et positivt grep at boligmassen plasseres inn i, og følger topografien, til terrenget. Det er også positivt at sjenansen ovenfor de ovenfor liggende boligene reduseres og at øverste plan trekkes tilbake for å bryte opp bygningsvolumene. Det må likevel nevnes at ulempen ved å gi dispensasjonen vil være at det legges opp til flere boenheter, isolert sett, enn det bestemmelsen i hovedsak legger opp til. Tiltaket anses på den andre siden å være innenfor premissene for utbygging av eiendommene hva gjelder antall kvadratmeter avsatt til hver leilighet, etablering av felles leke- og oppholdsarealer, antall etasjer og forholdene rundt fjernvirkningen.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningssetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningssetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 3

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensikten bak bestemmelse om byggegrenser er å styre plassering og utforming av byggeprosjekter med tilhørende funksjoner. Videre er hensikten sikring av brannvern, sikring av lys og luft mellom bygg, samt at det skal være en viss avstand mellom nabobebyggelse.

Deler av tiltaket prosjekteres utenfor det som er avsatt til grense for bebyggelse i reguleringsplanen. De områdene dette gjelder er i hovedsak nedkjøring, og adkomsten til parkeringsanlegget til boenhetene. Det foreligger skriftlig samtykke fra naboendommen hvor atkomsten, og nedkjøringen er plassert. Siden omfanget av bygningsmasse over terrenget reduseres til bilheis, og resten skjer under terreng, vurderer etaten at de hensyn med sikring av brannvern, lys- og luft mellom bygg og avstanden til nabogrensen blir ivarettatt. Plan- og bygningssetaten vurderer at omsøkte tiltak, plassering av nedkjøring/bilheis og parkeringsanlegget under bakken, ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen i vesentlig grad.

Vi konkluderer derfor med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Saksnr: 202004711-18

Side 8 av 14

Fordelen ved å gi dispensasjon vil være at det tilrettelegges for en atkomst/nedkjøring til parkeringsanlegget og boenhetene uten at dette vil i betydelig grad gå ut over eksisterende vegetasjon og terreng. Vurderingen baserer seg på hvordan tiltaket er fremlagt tegningsmessig og redegjørelse fra ansvarlig prosjekterende. Etaten ser det også som positivt at de arealer som vurderes prosjektert for uteoppholdsareal og rekreasjon anlegges mot sør og sør-vest som ikke vil måtte vike for gråarealer og terrengendringer. Ulempen vurderes på sin side at det vil medføre utbygging utenfor grense for bebyggelse. Igjen, og siden dette begrenser seg til bilheis over terrenget for å komme til parkeringskjelleren, vurderes dette til å ikke gi større ulemper enn fordeler for å kunne gi dispensasjonen.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningssetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningssetatens begrunnelse for å gi dispensasjon for plassering av avkjørsel over regulert friområde/gangsti.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak regulert formål er å tilrettelegge for opplevelse, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten.

Avkjørselen er prosjektert innenfor et begrenset område som er regulert til friområde/gangsti mot nord-vest. Det foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten for dette forholdet. Bymiljøetaten motsetter seg ikke plasseringen. Nedkjøringen til bilheis følger friområdet/gangstien vest på eiendommen og mot sør. Plan- og bygningssetaten vurderer på bakgrunn av dette at de turstien i begrenset grad vil bli berørt av plasseringen av avkjørselen/nedkjøringen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjonen vil være at det anlegges en avkjørsel som kan gi en bedre/mer oversiktlig situasjon uten behov for større terrengendringer enn nødvendig. Ulempen vil følge med eiendommen og mot sør. Plan- og rekreasjon for allmennheten. Siden det likevel er et begrenset område som blir berørt, og den naturlige «tråkket» langsmed, og forbi, eiendommen forblir uberørt anser etaten at plasseringen ikke skaper flere ulemper enn fordeler ved å gi dispensasjonen.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon for plassering av avkjørsel utenfor regulert plassering

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak regulert avkjørsel er en forsvarlig fordeling og plassering av avkjørsler, som ivaretar trafiksikkerheten, siktrekanter, og avstand til vei.

Avkjørselen til omsøkte eiendom er innregulert i det sør-vestre hjørnet. Som det fremkommer av ansvarlig søkers redegjørelse anses adkomst fra nord som en bedre løsning for tiltaket. Ny avkjørsel er plassert der det befinner seg opparbeidet avkjørsel til eiendommen 33/68. Adkomsten vil være gjennom regulert avkjørsel fra Holmenkollveien. Plan- og bygningsetaten vurderer at de opplysninger som fremkommer av innsendt tegningsmateriale ivaretar de hensyn reguleringen er ment for å ivareta.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordeles ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulemperne

Fordele ved å gi dispensasjonen vil være at det kan etableres en tilpasset avkjørsel til eiendommene som er opparbeidet i henhold til reguleringen. Videre vurderer plan- og bygningsetaten at plasseringen ikke medfører flere negative situasjoner enn det som er etablert. Ulempen ved å gi dispensasjonen er at det medfører en avkjørsel utenfor de arealene som er avsatt til dette formålet. I motsatt fall kan det vurderes at man får en mer ryddig situasjon ved avkjøringspunktet enn det som nå er etablert.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202004711			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan	A105	08.05.2020	2/32
Plan underetasje	A107	08.05.2020	2/33
Plan sokkel	A106	08.05.2020	2/34
Plan 1. etasje	A108	08.05.2020	2/35
Plan takterrasse	A109	08.05.2020	2/36
Branntegninger			2/40
Situasjonsplan	A002	08.05.2020	14/12

Avkjørselsplan	D-03	07.09.2020	14/13
Utomhusplan komplett	A100	08.05.2020	14/15
Utearealer	A104	08.05.2020	14/16
Snitt A-A	A107	08.05.2020	14/17
Snitt AA	A121	08.05.2020	14/18
Fasader	A121	08.05.2020	14/19

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel og opparbeidelse av vei

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretak sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømmingen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatsens normer.

Vedørende krav om opparbeidelse av vei

Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18 -1 er oppfylt fordi atkomstveien – Holmenkollveien – er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger.



Saksnr: 202004711-18

Side 11 av 14

Holmenkollveien er pr. i dag opparbeidet i en asfaltert bredde på 12,1 t il 12,8 meter . Det er opparbeidet fortau på begge sider. Veien er opparbeidet i tilstrekkelig bredde ut fra dagens behov.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202004711	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
98878663 AKERSHUS TOTALBYGG ING. Vidar Handel	PRO - Overvannshåndtering, tkl.2
981427823 BRANNPLAN NORGE Håkon Sørvik	PRO - Overordnet brannteknisk prosjektering / brannkonsept, tkl.1
998514509 HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS	PRO - Arkitektur, tkl.1
998514509 HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
972419761 OSLO OPPMÅLING AS	UTF - Utstikking av tiltaket, tkl.3
972419761 OSLO OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll
Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsetatens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsrett for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettelsestillatelse, brukstillatelse og ferdiggjøtt.

Saksnr: 202004711-18

Side 12 av 14

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdiggjøtt. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdiggjøtt, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdiggjøtt.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
 - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 2
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordroyes og avledes på en trygg måte.

Vilkår for igangsettelsestillatelse

Når du søker om igangsettelsestillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- slokkevann med kapasitetsberegning
- bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
- bekreftelse på at det er sikret tilstrekkelig slokkevannssdekning
 - brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei
- gjennomføringsplan som viser at prosjektering og utførelse av utvendige ledninger for vann og

avløp skal belegges med ansvar

- gjennomføringsplan som viser at utførelse av overvannshåndtering skal belegges med ansvar
- Bekreftelse om at sammenslåing av eiendommene 33/2567 og 33/2566 er gjennomført.

Vilkår for ferdiggattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdiggattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdiggattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegningen, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdiggattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202004711>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Halvor André Saga - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
BORGENVIEIEN UTVIKLING AS, Postboks 126, 0319 OSLO
Per Henrik Zahl, Doktor Holms vei 19 D, 0787 OSLO



BOLIGEN

Arealbekreftelse

2021



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS

Dato: 26.05.2021

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86428726

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2566

Vi viser til bestilling av 20210524 for DOKTOR HOLMS VEI 19K.

GNR. 33 BNR. 2566

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.12.1986.

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

2357 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

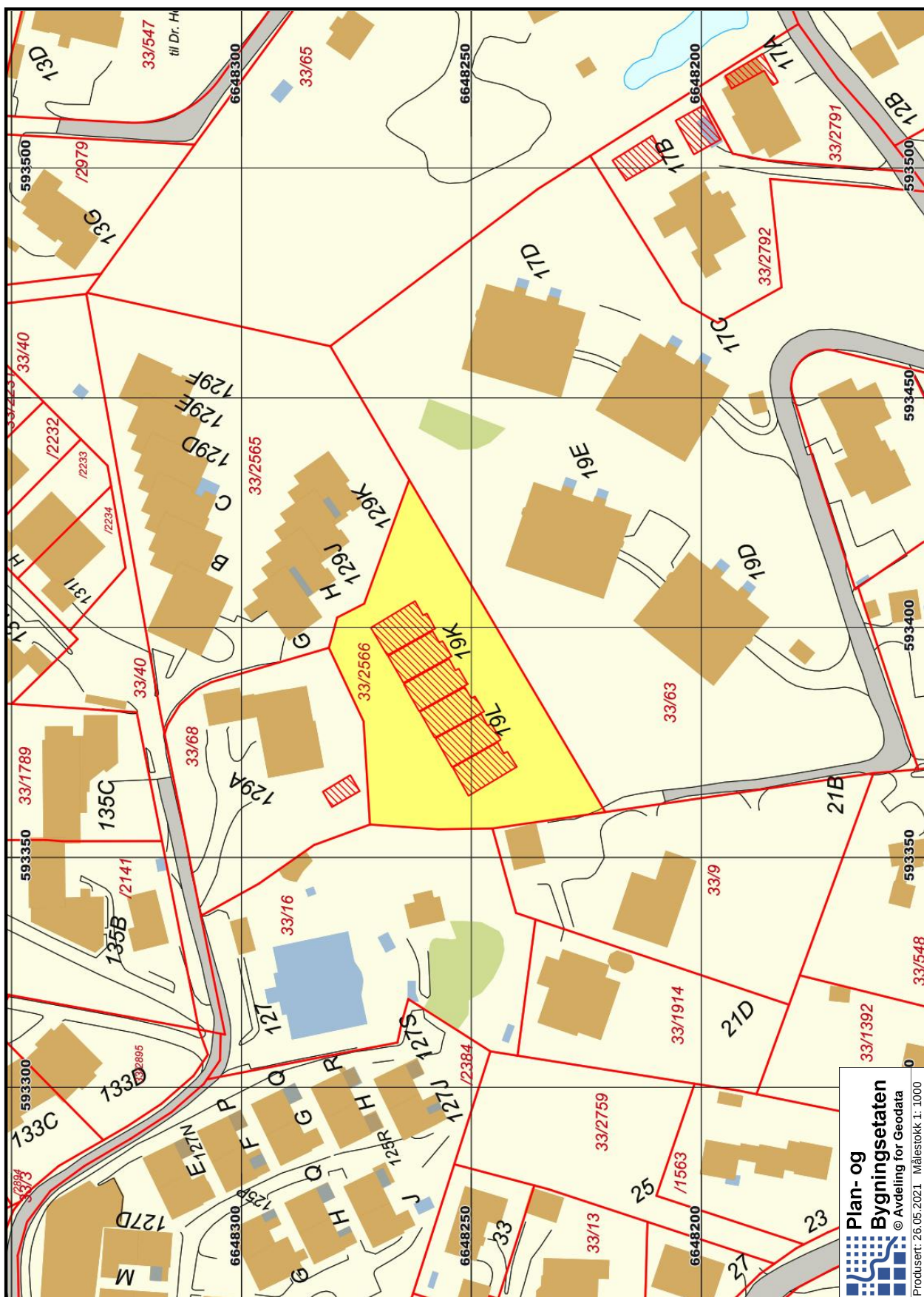


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





BOLIGEN

Vedtekter

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således opprættes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsønsnad, fadeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

for Doktor Holms BRL org. nr. 925 889 989, vedtatt på stiftelsesmøtet den 14.10.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Doktor Holms borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrerhold er tillatt, så lenge det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtvælgende grunner

- et medlem av brakerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfulbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre hefelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til nansmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tiue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet, på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettning av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Innhilteit, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Innhilteit

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærtstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



BOLIGEN

Informasjon fra Utleiemegleren

UTLEIEMEGLEREN

Fredrikke Holdning AS
Oscars gate 42
0258 Oslo

Vår ref.: Anne Cecilie Isaksen

Oslo, 20.05.2021

Leievurdering av utleiebolig

Vi viser til hyggelig dialog og korrespondanse vedr. utleiedel i Dr. Holms vei 19 K-L.

Etter vår vurdering vil vi anslå markedsleie for boligene til rundt kr. 12 000,- pr. mnd. Vurderingen er gjort pr. 20.05.2021.

Eventuelle forbehold: Vurderingen er satt ut i fra gitte tegninger og informasjon fra utbygger samt leiepriser i dagens marked.

Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

For mer informasjon besøk oss på internett:

www.utleiemegleren.no

Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Frogner AS



Anne Cecilie Isaksen
Fagansvarlig/Eiendomsmegler



BOLIGEN

Servitutter / heftelser

2021



SEM & JOHNSEN VIKÅ
POSTBOKS 1613 VIKÅ, 0119 OSLO
0119 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 3-21-9014 (Trond Larsen)
Vår referanse: 2515287/15697034
Bestilling: C3 2021-05-25 (9) 14

Dato
25.05.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
81330	105	11.12.1986	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	68	0	0

☒ 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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

REGISTRERING AV GRUNNEIENDOM

Gnr. 33 bnr. 2565 - bnr. 2567.

M.jnr. 794-796/1984.

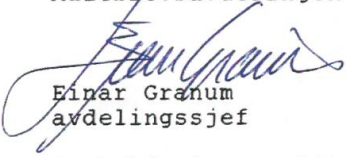
Ved kart og delingsforretning den 27. november 1986
er parseller av gnr. 33 bnr. 68
gitt følgende registernummer:

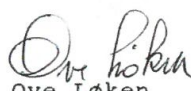
Mjnr.	Parsell	Registernr.	ca. areal
794/84		gnr.33 bnr.2565	4100 m ²
795/84		gnr.33 bnr.2566	1300 m ²
796/84		gnr.33 bnr.2567	1060 m ²

Delingsforretningen er rekvidert av Entreprenørbygg A/S.

Delingen er godkjent den 4. september 1985
av Oslo bygningsråd/byplankontor.
Skisse over parsellene er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.
Ang. klage og klagefrister vises til delingslovens § 1-6
og forvaltningsloven.

Målebrevsavdelingen den 4. desember 1986.


Einar Grønnum
avdelingssjef


Ove Løken
bestyrer

Dagbokføring og tinglysingsstempel på baksiden .

DAGBOKFØRT

11.DEC.86 081330

Avskriftens riktighet bekreftes


BYSKRIVEREN I OSLO

Rett kopi bekreftes
Line Helgesen



OSLO
OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREVKART

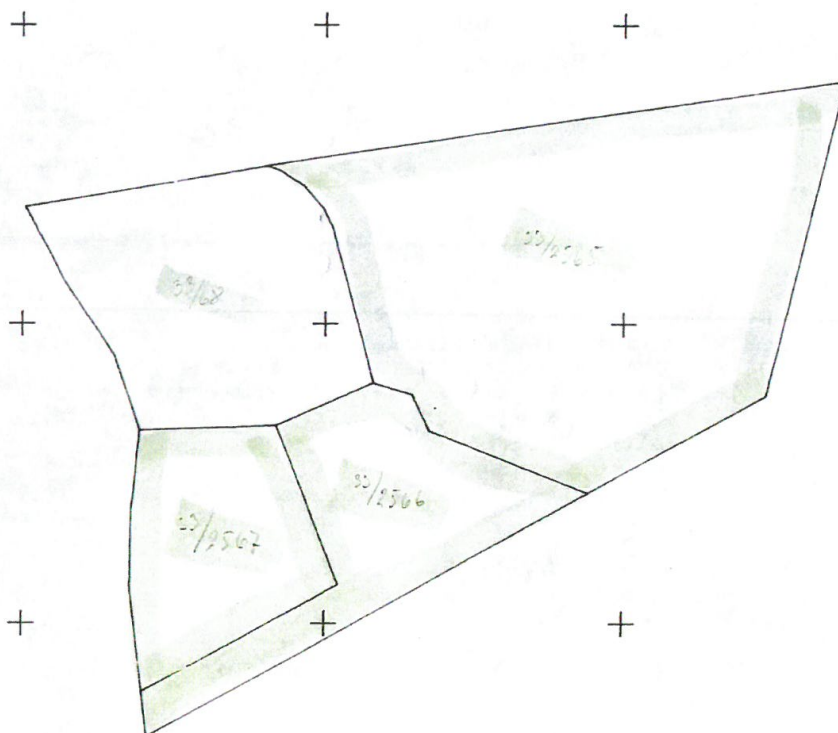
M.=

Pålagt plate

2079 - 81

Tegnet av datum

M.JNR.



Nr. 16.654 Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-84



SEM & JOHNSEN



Kartverket

SEM & JOHNSEN VIKÅ
POSTBOKS 1613 VIKÅ, 0119 OSLO
0119 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 3-21-9014 (Trond Larsen)
Vår referanse: 2515286/15697029
Bestilling: C3 2021-05-25 (12) 17

Dato
25.05.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2452349	200	13.5.2020	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	68	0	0

☒ 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 08.00 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



Innsender iht. følgebrev/- ¹⁶¹
 innsender ikke oppgitt: ^{13/5}
 291055 49185
 org.nr./fødselsnr.

Erklæring

Opparbeidelse av stikkvei til Holmenkollveien knyttet til utbyggingen Holmenkollveien 129 A og Doktor Holms vei 19 L og K.

Undertegnede eier av gnr. 33, bnr. 68, gnr. 33, bnr. 2566 og gnr. 33, bnr. 2567, alle i Oslo kommune forplikter seg og senere eiere av eiendommene til å besørge og bekoste opparbeidelse og utvidelse av stikkvei til Holmenkollveien, jf. tidligere orienteringsnotat datert 28.01.20 og vedlagte skisse.

Rettighetshavere etter denne erklæring er gnr. 33, bnr. 2565, snr. 1-9 (H 129 B-K), gnr. 33, bnr. 252 (H 135), gnr. 33, bnr. 2141 (H 135B), gnr. 33, bnr. 1789 (H 135C), gnr. 33, bnr. 2226, gnr. 33, bnr. 2227, gnr. 33, bnr. 2228, gnr. 33, bnr. 2229, gnr. 33, bnr. 2230, gnr. 33, bnr. 2231, gnr. 33, bnr. 2232, gnr. 33, bnr. 2233, gnr. 33, bnr. 2234, alle i Oslo kommune.

Plikt til å opparbeide veien forfaller når lgangsettingstillatelse til utbygging på gnr. 33, bnr. 68, gnr. 33, bnr. 2566 og gnr. 33, bnr. 2567 er gitt og veien skal være ferdigstilt før igangsettelse av bygging på de nevnte eiendommer. Plikt til reasfaltertering forfaller først når det foreligger offentligrettslig brukstillatelse for tiltak på gnr. 33, bnr. 68, gnr. 33, bnr. 2566 og gnr. 33, bnr. 2567 og skal deretter være ferdigstilt innen 4 mnd, med forbehold om utsettelse grunnet ugunstig årstid eller ekstremvær.

Forpliktelse etter denne erklæring er betinget av følgende:

1. Tiltak blir godkjent som omsøkt, jf. nabovarsel av (03.03.2020).
2. Ingen av rettighetshaverne etter denne erklæringen inngir merknader til byggesøknad eller klager på byggetillatelse slik at prosjektet forsinkes.
3. Det oppnås avtale med eiere av gnr. 33, bnr. 2894 og gnr. 33 bnr. 2895 om nødvendig veiavståelse for 5m bred vei. Forpliktelse om 5 meter bredde kan fravikes i del av veien grensende til disse eiendommene om det ikke oppnås avtale med eierne om veiavståelse. Støttemur settes i så fall i grenselinjene.

Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendom gnr.33, bnr.68, gnr. 33, bnr. 2566 og gnr. 33, bnr. 2567 (alle i Oslo kommune) og forutsettes avlyst når veien er opparbeidet i henhold til ovenstående.

Oslo 16.03.2020
 Borgenveien Utvikling AS

Jo K. Eckhoff

[Signature]
 Rett kopi bekreftes
 Irina Stephanovna Pedersen

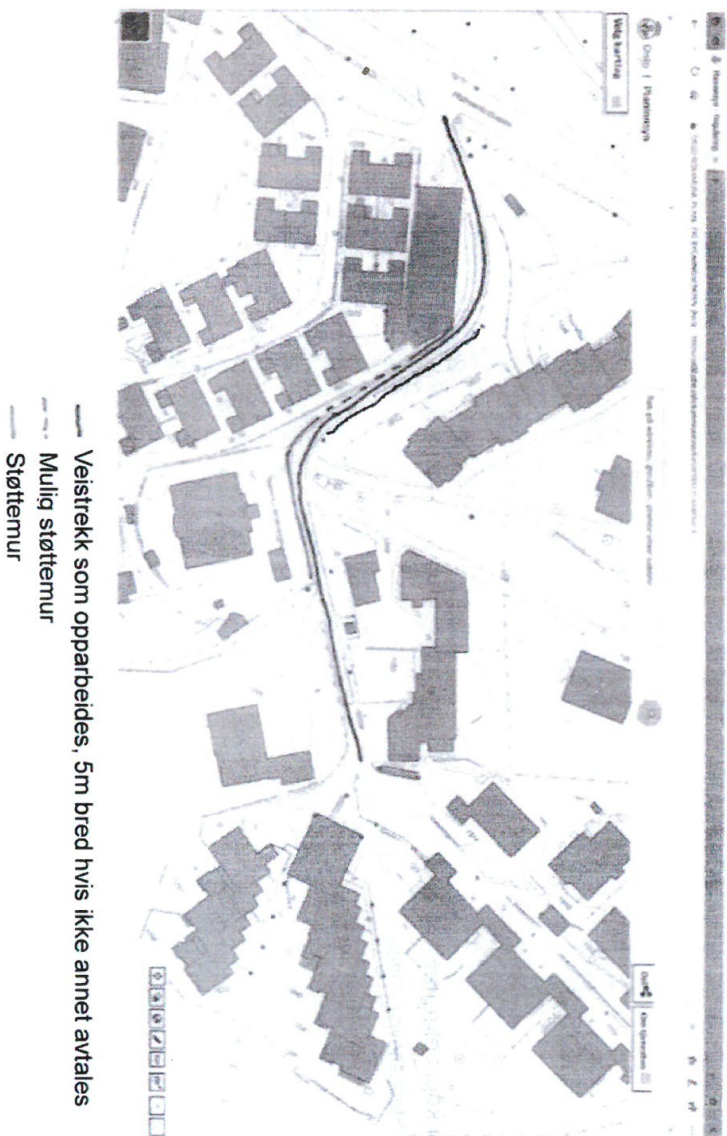


Doknr: 2452349 Tinglyst: 13.05.2020
 STATENS KARTVERK

Vedlegg: Kartskisse



Vedlegg til erklæring datert 16.03.2020



Kartskisse – Opparbeidelse av vei

Ola Baadshaug
Holmenkollveien 135C
0787 Oslo

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss



Oslo 08.05.2020

Tinglysing av erklæring

Vedlagt oversendes 2 originaler av erklæring fra Borgenveien Utvikling AS, datert 16.03.2020, for tinglysing.
Vennligst returner ferdig tinglyst erklæring til undertegnede.

Med hilsen


Ola Baadshaug



SEM & JOHNSEN VIKÅ
POSTBOKS 1613 VIKÅ, 0119 OSLO
0119 OSLO



Deres referanse: 3-21-9014 (Trond Larsen)
Nettbestilling / ordrenr 2515284

Dato
24.05.2021

Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet utskrift fra den elektroniske grunnboken for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
0301	33	2566		

Dersom utskriften viser til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, det vil si opplysninger om begrensede rettigheter i fast eiendom, kan dere også bestille kopier fra den manuelle grunnboken. Send bestillingen til Statens kartverk Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.

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 08.00 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 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Grunnboksutskrift fra Statens kartverk

Data uthentet: 24.05.2021 kl. 14.21

Kommune: 0301 OSLO

Oppdatert per: 24.05.2021 kl. 14.16

Gnr: 33 Bnr: 2566

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2021/296443-1/200**

11.03.2021 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 12 000 000

DOKTOR HOLMS BRL

ORG.NR: 925 889 989

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2017/1195608-1/200

27.10.2017 21.00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 30 000 000

PANTHAVER: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

2020/2452349-1/200

13.05.2020 21.00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:252

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:1789

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2141

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2226

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2227

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2228

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2229

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2230

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2231

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2232

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2233

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2234

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2565 SNR:1

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2565 SNR:2

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2565 SNR:3

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2565 SNR:4

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2565 SNR:5

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2565 SNR:6

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2565 SNR:7

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2565 SNR:8

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:2565 SNR:9

Gjelder opparbeidelse av stikkveg til eiendommer under utbygging

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA**1986/81330-1/105**

11.12.1986

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:33

BNR:68

2021/221695-1/200

23.02.2021 08.38

SAMMENSLÅING

DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0301 GNR:33

BNR:2567

ELEKTRONISK INNSENDT



Grunnboksutskrift fra Statens kartverk

Data uthentet: 24.05.2021 kl. 14.21

Oppdatert per: 24.05.2021 kl. 14.16

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 33 Bnr: 2566

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



SEM & JOHNSEN VIKÅ
POSTBOKS 1613 VIKÅ
0119 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 3-21-9014 (Trond Larsen)
Vår referanse: 2515288/15697039
Bestilling: C3 2021-05-25 (12) 49

Dato
25.05.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2341537	200	16.4.2020	BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	68	0	0

☒ 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 08.00 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



Harold Téllez Arkitekter AS
Slemdalsveien 70B
0370 Oslo



Doknr: 2341537 Tinglyst: 16.04.2020
STATENS KARTVERK

Oslo, den 8. april 2020

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver til gnr 33 bnr 68 i kommune 0301, Oslo gir med dette eiendommene gnr 33 bnr 2566 og 2567 følgende stedsevarige rettigheter over bnr 68:

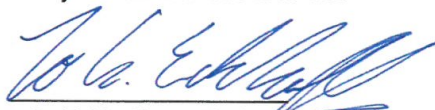
- Rett til å anlegge og bruke vei til gang og kjøreadkomst,
- Rett til å anlegge og bruke to parkeringsplasser,
- Rett til å anlegge og bruke et heishus med bilheis for underjordisk garasje,

I samsvar med vedlagte tegning merket «Vedlegg E-01»

- Rett til å anlegge og bruke den del av underjordisk garasje som er beliggende på bnr 68,

I samsvar med vedlagte tegning merket «Vedlegg E-05».

Oslo, den 8. april 2020
For Borgenveien Utvikling AS
Organisasjonsnummer 999 240 186


Jo Eckhoff, styreleder



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik





Vedlegg nr

E-01

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

Oslo 8. april 20

[Handwritten signature]

Rev. Tittel. Teg. Dato. Kontr.

KOMPLETT UTMOMHUSPLAN

Prosjekt: Doktor Holms vei 19 K-L
Målestokk: 1 : 400
Tegningsnummer: A100
Vedlegg nr: E-01
Format: A3
Formål: Sekrad om Rammestilteise
Utsendt dato: 20.03.20
Adresse: Doktor Holms vei 19 K-L
Gnr/bnr: 33/266, 33/267
Kommune: Oslo
Tilakshaver: Borgenveien Utvikling AS
Saksbehandler ARK: Harold Christopher Tellez
Prosjekterende: Harold Christopher Tellez



HAROLD TELLEZ
ARKITEKTER AS
SLEMDALSVEIEN 70 B 0370 OSLO
ONG Tlf: 226 514 825 MOB 93 02 2447



Vedlegg nr.

E-05

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m).

Oslo 8. april - 20
[Signature]

Rev.	Tittel	Tegni.	Dato	Kontroll
------	--------	--------	------	----------

PLAN UNDER ETASJE

UNDERJORDSKE GARASJE

Prosjekt: Doktor Holms vei 19 K.L.

Målestokk: 1 : 200

Tegningsnummer: A104

Vedlegg nr: E-05

Format: A3

Formål: Søknad om Rammetillatelse

Utsendt dato: 20.03.20

Adresse: Doktor Holms vei 19 K.L.

Grunntegn: 33/2666, 33/2667

Kommune: Oslo

Tilakshaver: Borgenvæien Uvikling AS

Saksbehandler ARK: Harold Christopher Tellez

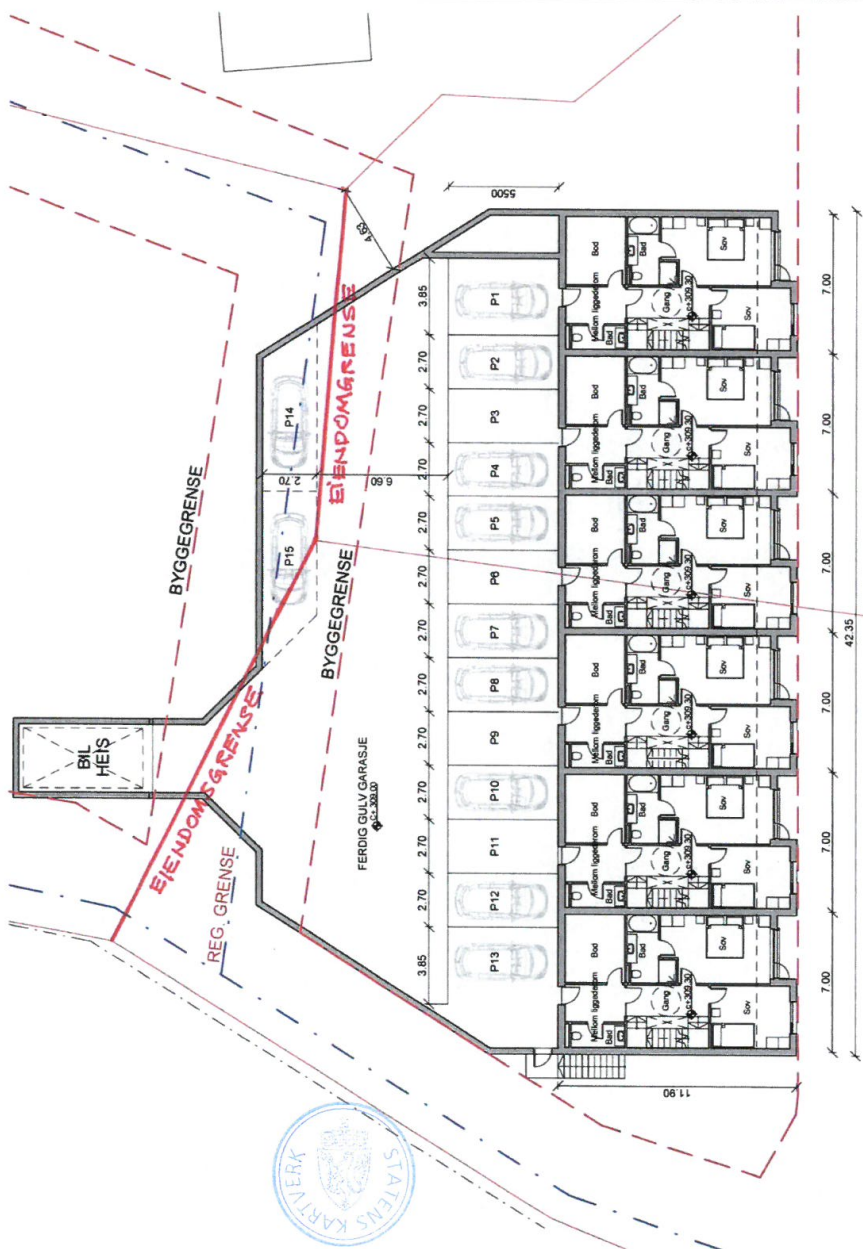
Prosjektleder: Harold Christopher Tellez



HAROLD TELLEZ

ARKITEKTER AS

SLEMDALSVEEN 70 B, 0370 OSLO
ORG NR 986 514 509 MOB 93 42 20 47





BOLIGEN

Bustadoppføringslova



Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021
Publisert	Avd I 1997 Nr. 14
Ikrafttredelse	01.07.1998
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofil

Kapitteloversikt:

- [Kapittel I. Verkeområde m.m. \(§§ 1 - 6 a\)](#)
- [Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren \(§§ 7 - 16\)](#)
- [Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side \(§§ 17 - 24\)](#)
- [Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting \(§§ 25 - 40\)](#)
- [Kapittel V. Forbrukarens viting \(§§ 41 - 51\)](#)
- [Kapittel VI. Avbestilling \(§§ 52 - 54\)](#)
- [Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side \(§§ 55 - 59\)](#)
- [Kapittel VIII. Langvarig avbrøt \(§60\)](#)
- [Kapittel IX. Skadebotsansvar for konsulent \(§§ 61 - 63\)](#)
- [Kapittel X. Tvisteløysing \(§64\)](#)
- [Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetting \(§§ 65 - 66\)](#)

Jf. [lover 16 juni 1989 nr. 63](#) (handverktøjenester), [3 juli 1992 nr. 93](#) (fast eiendom).

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbusstad. Dette omfattar

- a. avtale om oppføring av bygning til bustadformål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd
- b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbusstad når arbeid som entreprenøren står for, emno ikkje er med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

[Kapittel IX](#) gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadformål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbusstad omfattar her i lova og oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbusstad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

0 Endra med [lover 21 juni 2002 nr. 34](#) (lkr. 1 juli 2002), [10 des 2010 nr. 74](#) (lkr. 1 juli 2011 iflg. [res. 10 des 2010 nr. 1570](#), med veknad i inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbusstad, jf. [§ 1](#) første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaleida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knytter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

0 Føyd til med [lov 6 juni 2003 nr. 39](#) (lkr. 15 aug 2005 iflg. [res. 17 juni 2005 nr. 603](#)), endra med [lov 3 sep 2010 nr. 54](#) (lkr. 1 jan 2011 if

§ 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knytter seg til fellesareal etter reglane i [eierseksjonsloven § 60](#) første ledd tredje punktum.

0 Føyd til med [lov 16 juni 2017 nr. 65](#) (lkr. 1 jan 2018 iflg. [res. 15 sep 2017 nr. 1393](#)).

§ 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjerle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbusstad.

0 Endra med [lov 21 juni 2002 nr. 34](#) (lkr. 1 juli 2002).

§ 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av [lov av 13. mai 1988 nr. 27](#) om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av [§ 1](#) første ledd bokstav b, gjeld [lov av 3. juli 1992 nr. 93](#) om avhending av fast eigedom eller [lov av 20. desember 1996 nr. 106](#) om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvareleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskaade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fraskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskaade.

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0. Føyd til med [lov 21 des 2001 nr. 117](#) (fkr. 1 jan 2002 iflg. [ps. 21 des 2001 nr. 1475](#)).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles varêta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbøyleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrâ seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. Plikt til frårâding

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjâ at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrâdd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det samsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde opplyrt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjort skriftleg.

Føresegnar om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i [§ 42](#).

§ 10. Tida for utføring

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samrâd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødigg avbrot.

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsv blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å v ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal umgå eller overvinne følgjene av hin

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunnla opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. Garanti for oppfyljing av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfylging av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaleida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggeplan, sal av eit bestemt tal bustader eller løve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhaldet fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande vedtak frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggingarbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1. første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1. a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje seijast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettssettfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansforetak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansforetak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

0 Endra med lov nr. 74 (kr. 1. juli 2011 iflg. [res. 10. des. 2010 nr. 1570](#), med vedtak for garantiavtalar inngått etter 1. juli 2012 § 4 (kr. 1. jan. 2017 iflg. [res. 16. des. 2016 nr. 1585](#)), [15. mai 2018 nr. 18](#) (kr. 1. jan. 2019 iflg. [res. 15. mai 2018 nr. 723](#)).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigar bustad (§ 1. første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsakege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort,

skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggeplassen, for opplagsplass, byggestraum, oppvarming og snørydding i byggeida, fjerning av restar og avfall og for ikkjeandrettlag som trengst for fullføring av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter [lov av 16. juni 1989 nr. 69](#) om forskningsavtaler § 7.1, andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. [§ 45](#),
- tek reklamationsfristane til, jf. [§ 30](#),
- stansar eventuell dagmukt, jf. [§ 18](#),
- får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. [§ 46](#).

§ 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- føresegna i første punktum i leddet her,
- føresegnene i [§ 30](#) andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretning så snart råd er, og
- at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i [§ 14](#) tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektninga.

Ved overtakingsforretninga bør det tørast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eit år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i [§ 30](#) tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på tørehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter [§§ 10](#) og [11](#). Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

- Er ytinga forseinka, kan forbrukaren
- krevje dagmulk etter [§ 18](#),
 - heve avtalen etter [§ 20](#),
 - krevje skadebot etter [§ 19](#) eller [§ 22](#),
 - halde attende vederlag etter [§ 24](#).

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarende så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulk.

§ 18. Dagmulk

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter [§§ 10](#) og [11](#), kan forbrukaren krevje dagmulk for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje hogare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomstrett til grunn, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulk kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulk utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulk, kan forbrukaren krevje skadebot

- for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

For skadebot i hevingstilfella gjeld [§ 22](#).

§ 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klart at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsakelege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter [§ 21](#) tredje ledd.

§ 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i [§ 41](#) andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggjeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbusad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjøret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er yt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekte. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein busad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren tøre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt ama økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulk for tida etter hevinga, og pådregen dagmulk går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. Lemping av ansvar

Dagmukt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegningane i **§§ 7, 9** og **13**. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjort ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjeme til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadstøring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter **§ 31**,
- b. krevje mangelen retta etter **§ 32**, krevje prisavslag etter **§ 33** eller heve etter **§ 34**,
- c. krevje skadebot etter **§ 35**.

For andre feil ved entreprenørens oppfyljing gjeld føresegningane om manglar så langt dei høver.

§ 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforreining.

Når det blir halde seinare synfaring etter **§ 16**, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Enda med **lov 15 juni 2007 nr. 36**.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å seije seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter **§ 16**, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatiering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingsdøypunktet dersom det er klart at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- avtalen med entreprenøren omfatar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeid eller delar av det, er entreprenøren ansvarfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotsansvaret fell

bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskinnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. Krav mot bakre ledd

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følge av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandøriedd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. Rettsmangel

Har ein tredjeperson eigedomrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.



Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyre ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjene til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert mottatt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. Offentlegrettslege rådvallsband

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvallsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter [§§ 42](#) eller [43](#).

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meinverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid
- i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

Entreprenøren kan likevel krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter [§ 51](#).

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke attetthald om det på førehand.

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatte til entreprenøren.

§ 46. Betalingsstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. Forskotsbetaling

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst er betalt,
- det ikkje kviler salspart eller andre hefte på materialar som er imbygd eller tilførte eigedomen, og so og
- minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. [§ 12](#) sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

⁰ Endra med [lover 10 des 2010 nr. 74](#) (lkr. 1 juli 2011 iflg. [res. 10 des 2010 nr. 1570](#), med vedtak for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011 iflg. [res. 16 des 2016 nr. 1585](#)).

§ 48. Rekning, sluttoppgjør og gebyr

Forbrukaren kan seje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjør at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjør, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjøret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjør utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvendig ikkje er reist seinast ein måned etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregjebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skiving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjøret skal vere betalt før overtaking eller før heimsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å seje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringsstidspunktet for den overskyande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådreg i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden yast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinke på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinke på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne

Blir betalinga eller medverknaden seinke på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld og tapet forteneeste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarende forteneeste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarende.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarende.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren og avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan seje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Umntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarende.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stansse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,

c. krevje rente og skadebot for rentetap etter **§ 59**.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel **§ 49** om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. Stansing av arbeidet

Betalar forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betalar ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. **§ 58** tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stanst, kan entreprenøren krevje tilleggssvederlag etter **§ 43**.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klart at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. Heving

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan og heve avtalen dersom det er klart at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyltinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingsstidspunktet (§ 52 eller **§ 53**).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter **lov 17. desember 1976 nr. 100** om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i **§ 11** første ledd bokstav c eller **§ 51** første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimsoverføring.

Føresegnene i **§ 21** gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsakelege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulent) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf **§ 2**) om planlegging av oppføring av bygning til bustadformål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersje.

0 Enda med **lov 21 juni 2002 nr. 34** (lkr. 1 juli 2002).

§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knytter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulentent kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulentent eller nokon konsulentent svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. [§ 1.](#) og konsulentavtalar med forbrukar, jf. [§ 61.](#)

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter [godkjenninglova](#), kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lov [14 des 2001 nr. 98](#) (lkr. 1 jan 2002 iflg. [res. 14 des 2001 nr. 1416](#)), [17 juni 2016 nr. 29](#) (lkr. 1 juli 2016 iflg. [res. 17 ju 2020 nr. 98](#) (lkr. 1 jan 2021 iflg. [res. 23 juni 2020 nr. 1285](#)).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikrattsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: -- --

§ 66. Ikrattsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset. Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i [lov av 18. mai 1979 nr. 18](#) om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i [lov av 23. desember 1988 nr. 104](#) om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i [lov av 25. august 1995 nr. 57](#) om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i [lov av 18. mai 1979 nr. 18](#) om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. [res. 3 okt 1997 nr. 1072](#).



BOLIGEN

Løsøre & Tilbehør

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen.
Endret med virkning for avtaler inngått
etter 01.februar 2012

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskapp, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmon-

terte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er

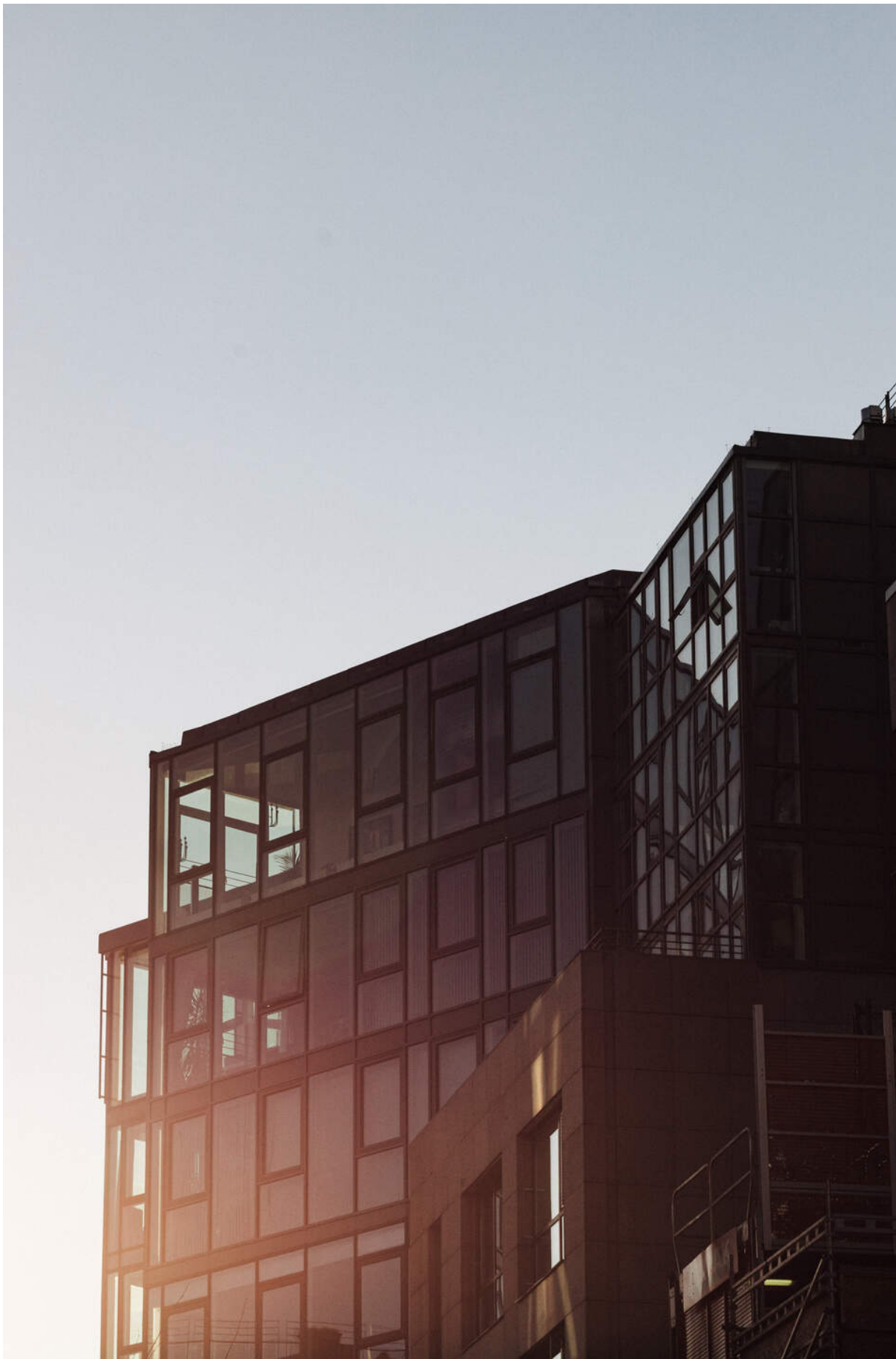
for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

SEM & JOHNSON



Om Sem & Johnsen

Kontakt detaljer:

Telefon: 22 83 01 00

E - post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen

Eiendomsmegling et stort nettverk av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



BOLIGEN

Kjøpetilbud



1.

Skann QR-koden med mobilkamera (ikke ta bilde)
Trykk på link som kommer opp

2.

Registrer deg som budgiver

3.

Begynn trygg budgivning

Vi benytter TryggBudgivning.no for sikker og enkel elektronisk budgivning.
Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan
levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

Ansvarlig megler
Trond Larsen
Eiendomsmegler MNEF/Partner
95908488

tl@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen, avd. Vika

KLINGENBERGGATEN 7, 0161 Oslo
22 83 22 00

VIKA@SEM-JOHNSEN.NO

