

# LINJEN

PÅ HOLTET



51 SOLRIKE LEILIGHETER  
MED HØY STANDARD TIL MINSTE DETALJ



HOLTVEIEN 8B - 14B, 1177 OSLO



# INNHold

Arkitektur	24
Kjøkken og bad	28
Utvalgte leiligheter	35
Landskapsplan	44
Reguleringskart	45
Parkering	46
Plantegninger Bygg A	49
Plantegninger Bygg B	79
Plantegninger Bygg C	109
Informasjon til kjøper	123
Kvalitetsbeskrivelse	139
Romskjema	147
Kjøpekontrakt	153



Linjen på Holtet får 51 solrike leiligheter med høy standard til minste detalj. 51 leiligheter fra 49 - 178 m<sup>2</sup> BRA-i. Det blir store takhøyder, høyt utstyrsnivå og romslige, sydvestvendte terrasser.

Linjen på Holtet blir et lekkert høystandard boligprosjekt med en svært attraktiv og rolig beliggenhet på beste Nordstrand. Her bor du sentralt, men skjermet i en leilighet med høyt utstyrsnivå og god arealutnyttelse. Prosjektet får stilsikre

arkitektoniske linjer og gode siktlinjer. Og det blir kjøkken- og baderomsløsninger av en helt annen standard enn det som er vanlig i nyboligprosjekter i dag. Velkommen til en ny og enklere hverdag i Linjen på Holtet!





B7

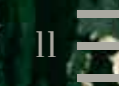
7



# Gatelangs på Holtet

Går du ut døren fra Linjen kommer du rett ut i et etablert og rolig villaområde med eplehager, stakittgjerder, og boliger som har stått der siden 50- og 60-tallet. Noen av husene er snart 100 år. Og går du videre 300 meter kommer du til trikk eller buss som tar deg raskt til sentrum.

Holtet er både et hyggelig lokalsamfunn og praktisk nærsentrum med det du trenger i hverdagen av butikker, ikke minst Jacobs – viden kjent for sine ferskvarer og brede utvalg. Holtet er også et knutepunkt som forener det beste av by og natur.







# Luften på Holtet

Bor du på Holtet, lever du naturbant. Trikken tar deg til sentrum på få minutter og det er rikt med turmuligheter i nærområdet. Ekebergskrånningen med fjordutsikten, Ekebergsetta med banene, bondegården og stallen, Brannfjell med de fine stiene og ikke minst Skulptur-

parken er flotte rekreasjonsområder. Det er også kort vei til de nydelige bade-plassene Katten og Nordstrand Bad. Og hele Østmarka som venter på deg om liker ski, sykkel eller bare hyggelige turer til fots.













# Barna på Holtet

Holtet er et godt sted å vokse opp. Mange mener det minner litt om Norge på 60-tallet. Folk kjenner hverandre, du hilser på naboen og man gir hverandre en håndsekning når det trengs. Området er preget av trygge villaveier med lite trafikk.

Barnehage- og skoletilbudet er godt. Holtet skole er en ny, planlagt barneskole med tre paralleller 1. til 7. trinn. Mens vi venter på ferdigstilling, er det etablert en midlertidig paviljong ved Ekeberg skole. Holtet har også et godt tilbud av både private og kommunale barnehager.



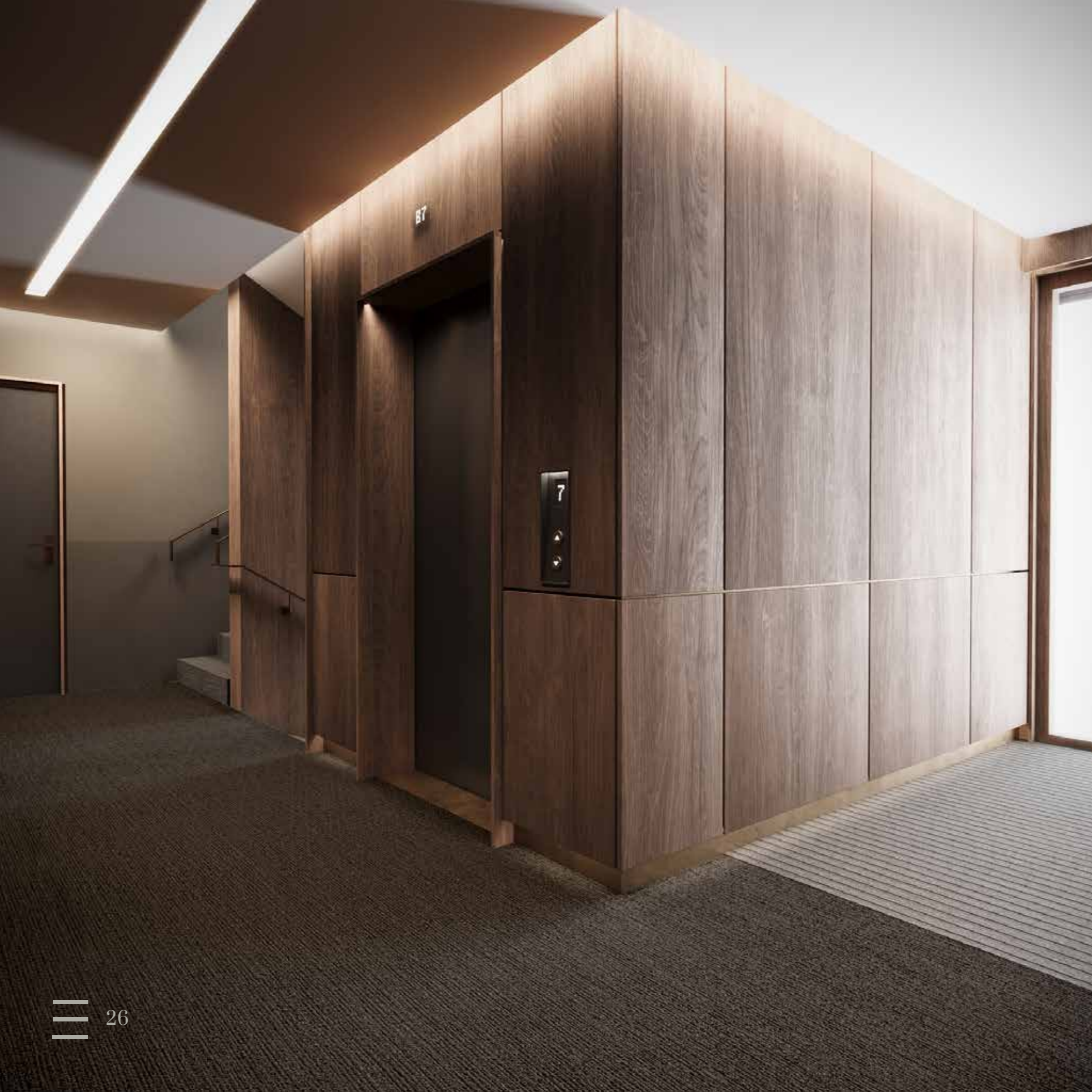


# Linjene på Holtet

De tre fireetasjes lavblokkene representerer en arkitektonisk stilsikker linje langs Holtveien. Ettersom boligene ligger etter hverandre og med god avstand til eneboligene vis-a-vis, vil du oppleve en høyere grad av privatliv i Linjen enn i mange andre boligprosjekter. Fasadene har kledning av tegl med innslag av

treverk og båndtekkede plater. Det blir tvers gjennom brukt materialer av høy klasse, både i eksteriøret og interiøret. Fra den felles garasjekjelleren under hvert bygg går det heis opp til din etasje. Uteområdene blir nennsomt beplantet og diskre lyssatt, og en vakker hekk vil skjerme for innsyn til første etasje.







# De viktigste rommene på Holtet

## KJØKKEN

Det er en åpen kjøkkenløsning i de fleste leilighetene. Selve kjøkkenet blir levert av Poliform, ledende innen internasjonalt design, skyhøy kvalitet, funksjonelle løsninger og solide materialer med lang varighet. Benkeplaten er i bruksvennlig kompositt og armaturene fra Dornbracht.

## MIELE

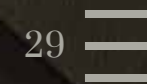
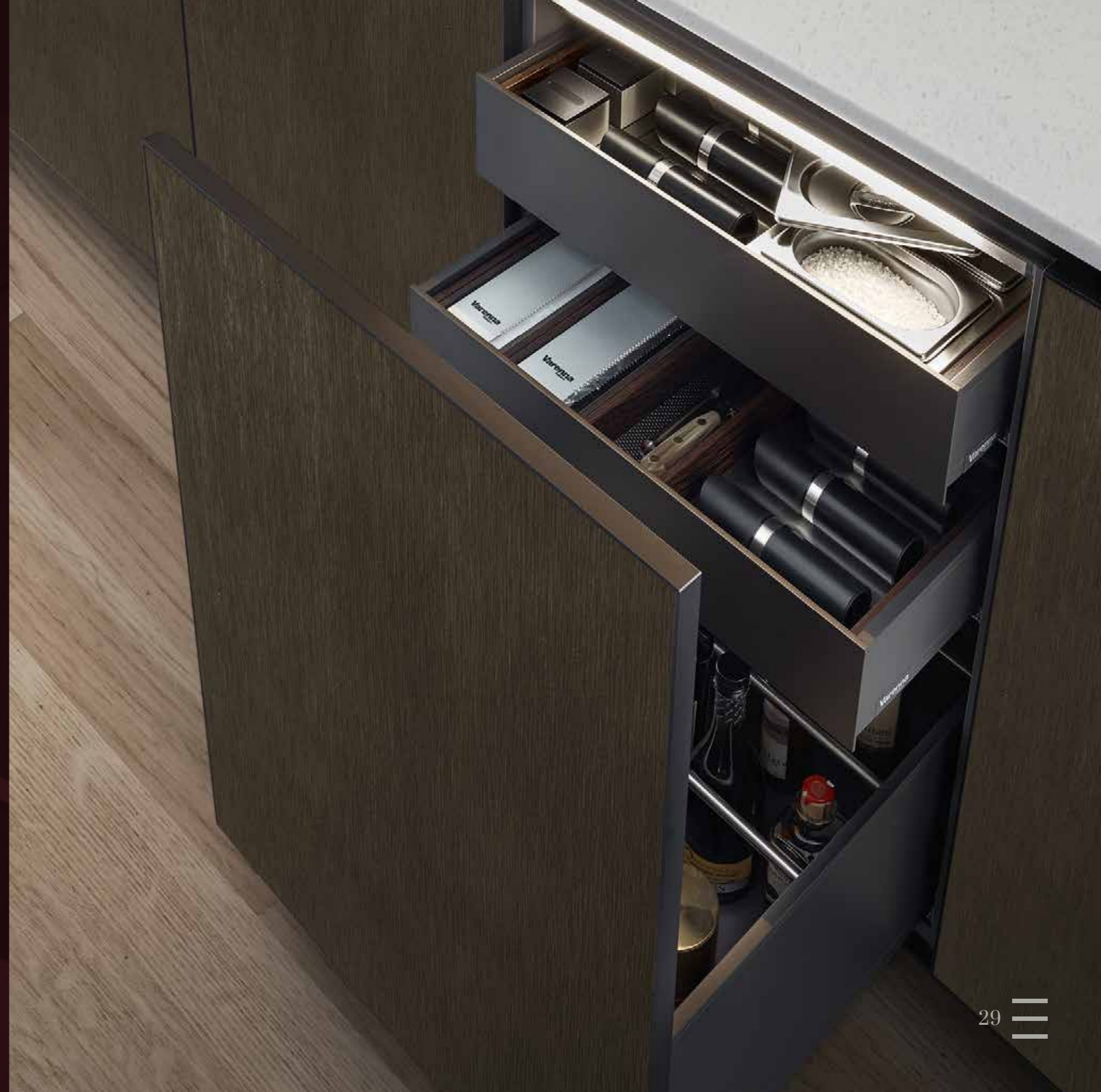
Hvitevarene i Linjen er fra Miele, kjent for sin eksepsjonelle kvalitet og holdbarhet. Med kjærlighet til hver detalj sørger de for at du kan stole på hvitevarene i lang tid. De lager sine egne deler, støper jernet selv. Selv maskinene som lager maskinene lager de. Streben etter perfektion finner du i deres slagord; "immer besser".

## KOKKEKURS

Velger du leilighet i Linjen på Holtet, vil Miele invitere deg på et kokkekurs. Det gir deg ikke bare en kulinarisk opplevelse, men også en introduksjon til alle mulighetene du har med Miele.

## BADEROM

Baderommene på Linjen blir bygget for å vare. Derfor er innredningen fra anerkjente Antonio Lupi med heldekkende servantplate og armatur fra Dornbracht. Det vegghengte toalettet er ME fra Stark, på gulv og vegger finner du 60 X 60 gjennomfargede italienske kvalitetsfliser, mens den nedsenkede dusjonen har 5 X 5 fliser.







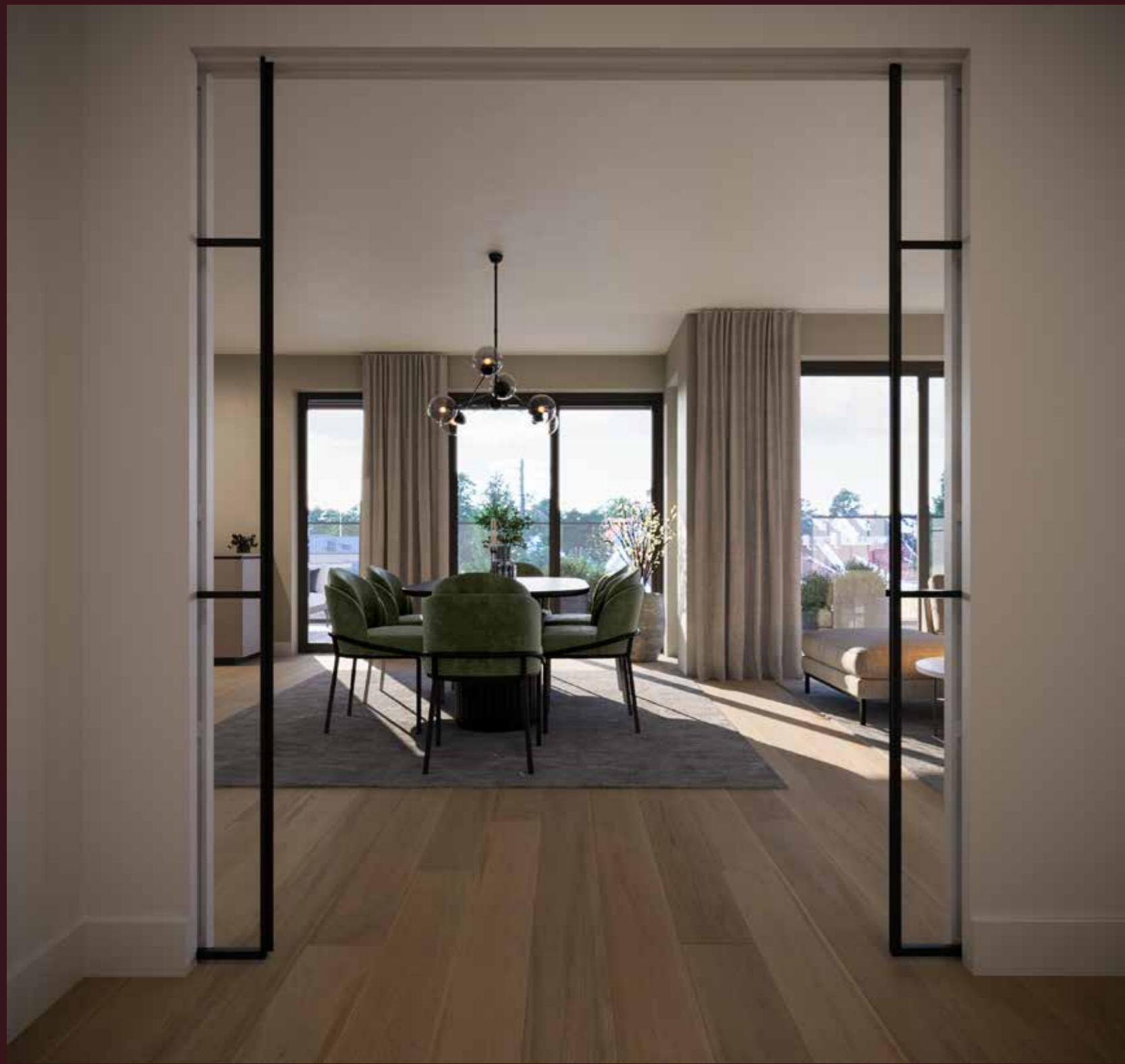


## Detaljene på Holtet

Hver av de 51 leilighetene vil få god takhøyde, en gjennomført lysplan, store utsiktstvinder og et høyt utstyrsnivå på kjøkken og bad. Kort sagt høy standard til minste detalj. Gulvene får enstavs eikeparkett, det blir takhøyder på 2,6 m i kjøkken og stue. Takhøyden kan være lavere i tilstøtende rom pga tekniske installasjoner, men ikke lavere enn 2,4 m.

Fra stuen går du fra de fleste leilighetene ut på romslige, sørvendte terrasser vendt mot Oslofjorden. Fasadene har kledning av tegl med innslag av båndtekket plater og treverk. Det blir tvers gjennom brukt materialer av høy klasse, både i eksteriøret og interiøret. Se ellers romskjema på side 115 i prospektet.



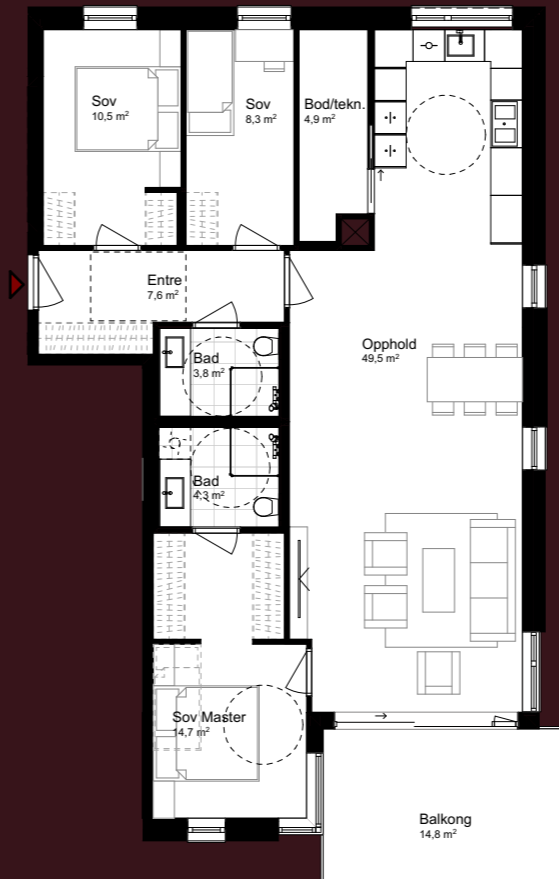


Alle leilighetene i Linjen holder et tvers gjennom høyt nivå. Bli kjent med noen av dem.

## BYGG B

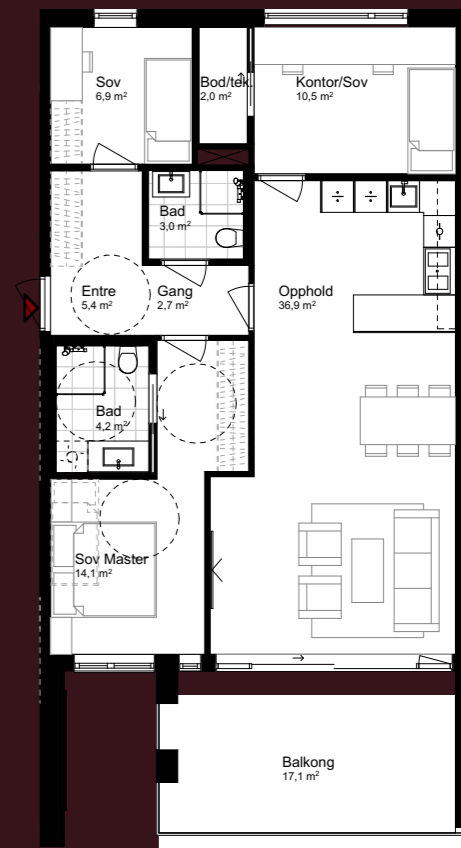
### B201/301 – 108 m2 BRA-i

Stor 4-roms endeleilighet med åpen stue og hyggelig og skjermet kjøkkenløsning og direkte utgang til vestvendt balkong på nesten 15 m<sup>2</sup>. Master bedroom ligger nær balkongen og har stort walk-in closet og separat bad. To ekstra soverom inn fra entreen med eget bad.



### B204/304 – 90 m2 BRA-i

Innholdsrik og fleksibel 4-roms midtleilighet med tre soverom hvorav det ene kan åpnes slik at stue/kjøkkendelen blir større og gjennomlyst. Slik kan du få morgensolen inn i kjøkkenet og kveldssolen inn i stuen eller den store, vestvendte balkongen på hele 17 m<sup>2</sup>. Master bedroom har både walk-in closet og separat baderom.



### B206/306 – 108 m<sup>2</sup> BRA-i

Stor 4-roms endeleilighet med åpen stue/kjøkken-løsning som har direkte utgang til vestvendt balkong på nesten 15 m<sup>2</sup>. Master bedroom med god plass til garderobeskap og separat bad. Sidesoverom med tilgang til eget baderom. Ekstra soverom, ev arbeidsrom ligger skjermet ut fra stuen.



### B404 - 102 M<sup>2</sup> BRA-i

Attraktiv 4-roms toppleilighet, åpen stue/kjøkken-løsning som har direkte utgang til vestvendt takterrasse på over 50 m<sup>2</sup>. Stort master bedroom med separat bad, tilbaketrukket soverom med eget bad og et ekstra soverom, ev kontor med direkte utgang til takterrassen.



### A 401/402– 211 m<sup>2</sup> BRA-i

Prosjektets største og mest innholdsrike leilighet går over hele etasjen. Ta heisen rett opp i leiligheten. Fra en stor hall med garderobe går du inn i en gedigen stue/kjøkkendel med direkte utgang til en privat, vestvendt takterrasse med pergola på over 50 m<sup>2</sup>. Kjøkkenet har tilliggende pantry og stuen bibliotek. Stort master soverom med walk-in closet og baderom med badekar og dusjhjørne. To ekstra, skjermede soverom og baderom.

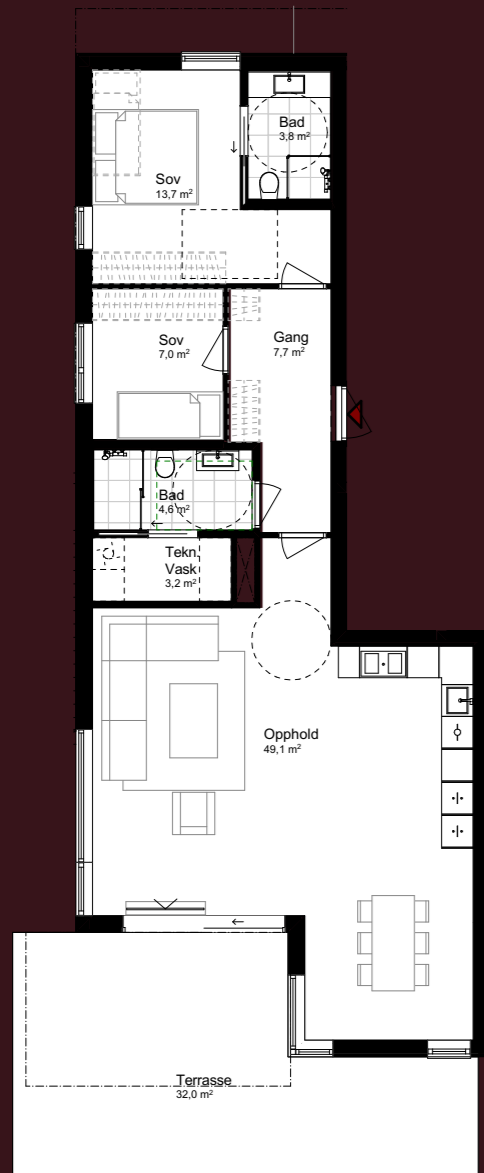




## BYGG C

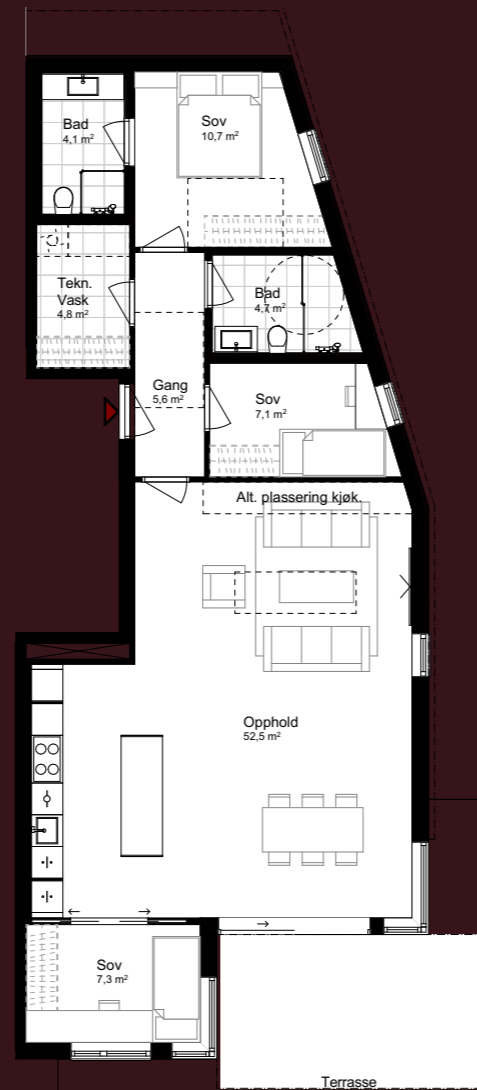
### C102 – 95 M2 BRA-i

Bygg C ligger som det siste huset i Linjen, denne 3-roms leiligheten på 95 m<sup>2</sup> har en stor og stue/kjøkkenløsning med direkte utgang til romslig vestvendt og solrik uteplass. To soverom, blant annet master bedroom med separat bad.



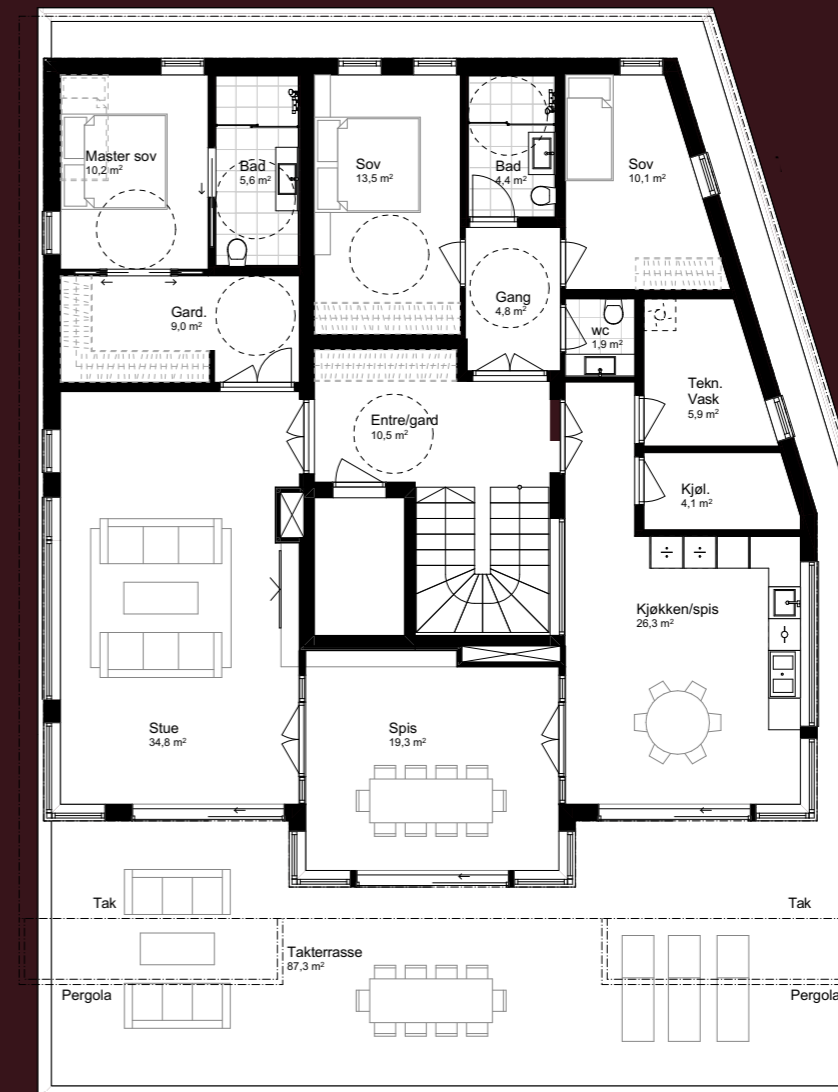
### C101 – 100 m2 BRA-i

Stor og luftig 4-roms endeleilighet på 100 m<sup>2</sup>. Åpen stue/kjøkkenløsning med tilliggende sov/arbeidsrom og direkte utgang skjermet og solrik uteplass. Master bedroom med separat bad, walk-in closet og ekstra garderobe. Det siste soverommet har god plass og er knyttet til eget baderom.



### C401 – 181 M2 BRA-i

Prosjektets flotteste leilighet er hele toppetasjen til Bygg C som har en litt mer fremskutt posisjon. Heisen bringer deg rett inn i en innholdsrik toppleilighet på hele 181 m<sup>2</sup> med en gedigen takterrasse på 87 m<sup>2</sup>. Flott fjordutsikt og masse sol! Leiligheten har stor stue med mulighet for gasspeis, egen spisestue og separat kjøkken/spis med kjølerom. 3 gode soverom, ikke minst master bedroom med walk in closet og separat baderom.





87

# Velg planløsning selv. Kjøp leilighet før Linjen på Holtet blir prosjektert i detalj.

Når du går gjennom plantegningene her i prospektet, vil du se at noen av leilighetene er identiske, men speilvendte og med ulik planløsning. Leiligheter som avslutter med nummer 01 og 06 kan bytte plass, det samme gjelder leiligheter som avslutter med med nummer 03 og 04. Kjøper du din nye leilighet i Linjen på Holtet før det blir detaljprosjektert, vil du i noen av leilighetene derfor kunne

velge mellom en større stue-/kjøkkenløsning eller et ekstra sove-/arbeidsrom. Ta kontakt med vår megler for ytterligere opplysninger.

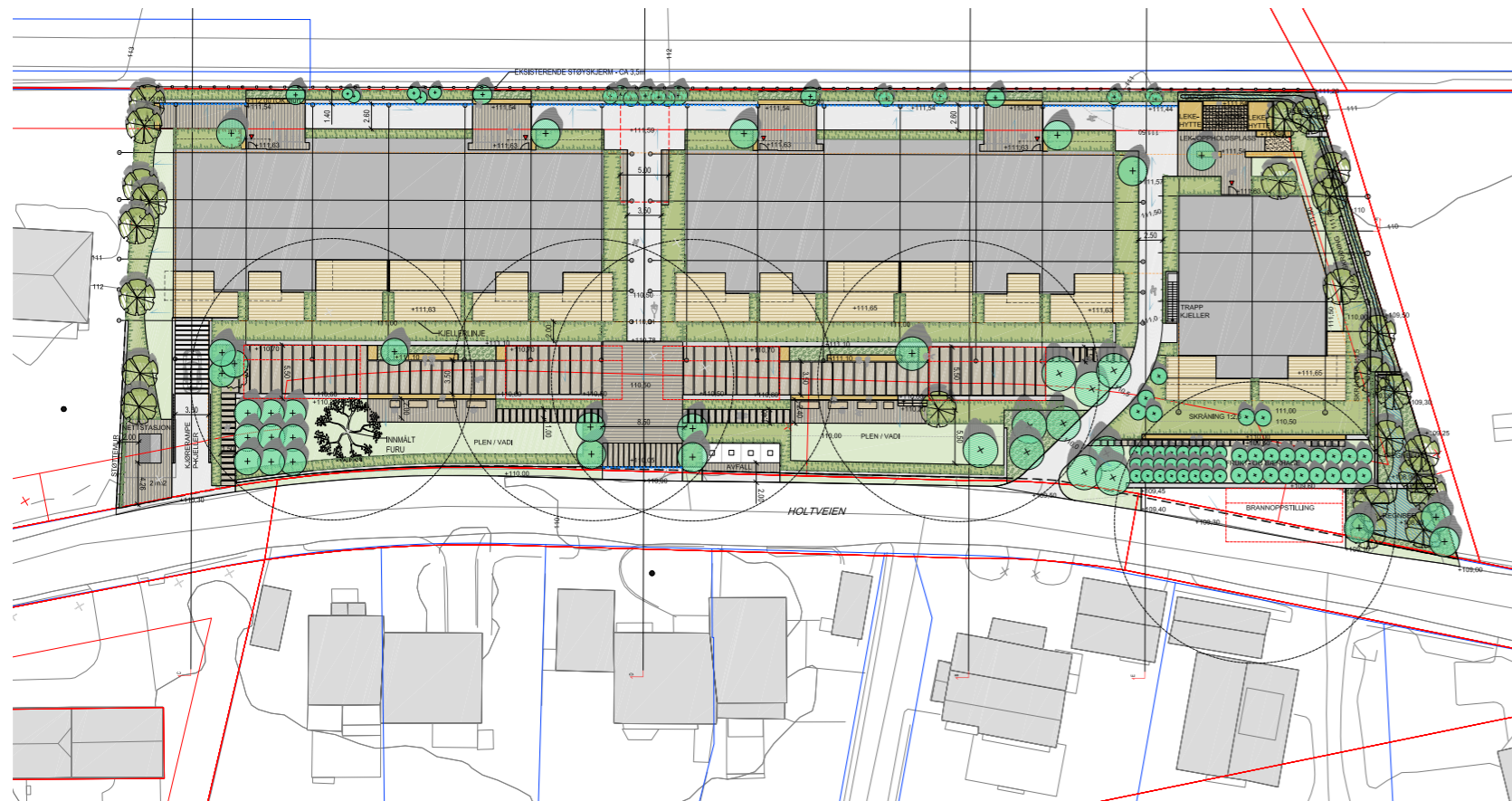
MEGLERE

Finn Bragnes  
fbr@sem-johnsen.no / 913 17 818

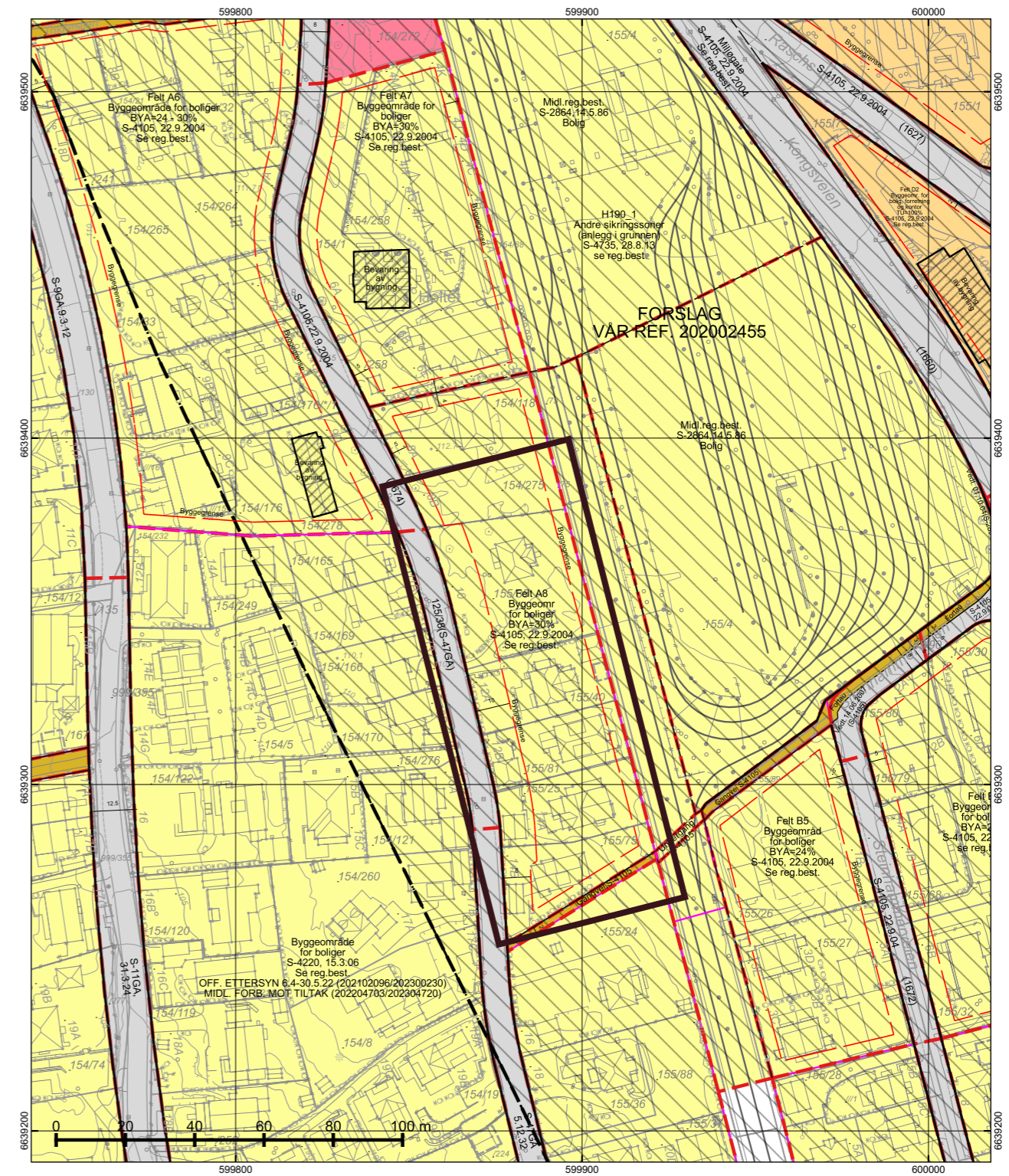
Iga Okon  
io@sem-johnsen.no / 919 94 884



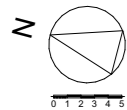
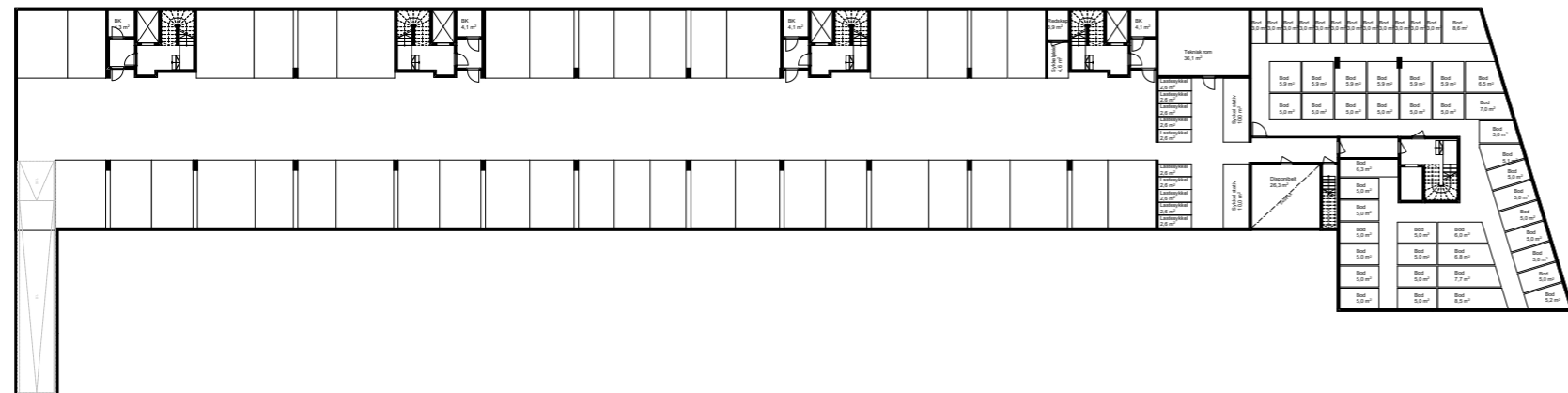
# LANDSKAPSPLAN



# REGULERINGSKART



# ABC PARKERING







PLANTEGNINGER  
BYGG A

# ETASJEPLAN BYGG A / 1. ETG

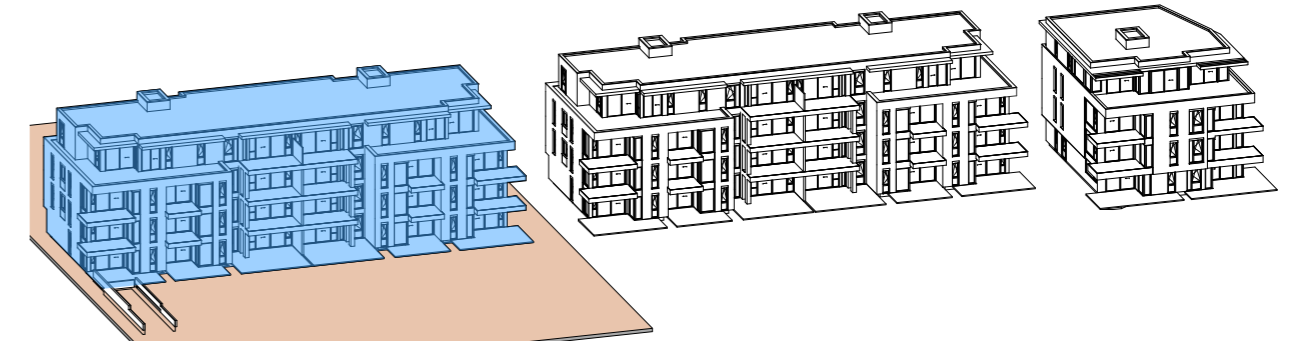
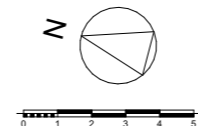
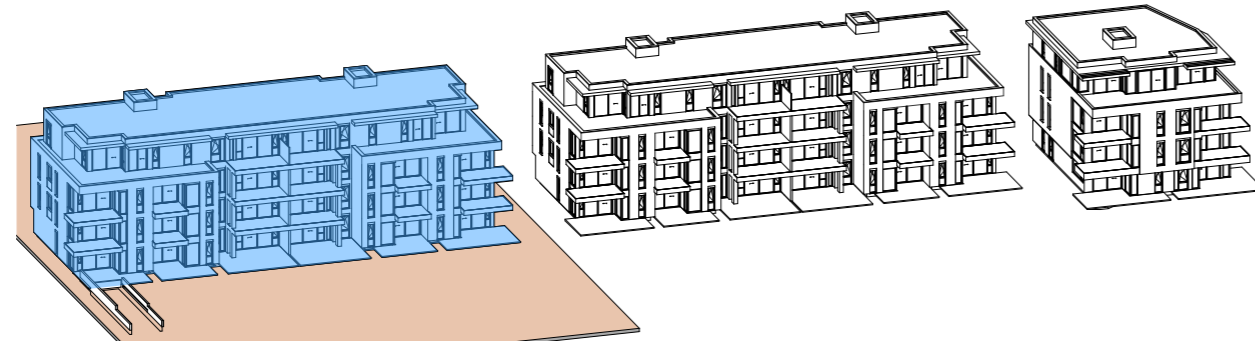
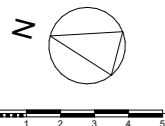
# ETASJEPLAN BYGG A / 2. ETG



- A106  
4 Roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 93m<sup>2</sup>  
TBA: 29m<sup>2</sup>
- A105  
2 Roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
TBA: 24m<sup>2</sup>
- A104  
4 Roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 95m<sup>2</sup>  
TBA: 46m<sup>2</sup>
- A103  
3 Roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 95m<sup>2</sup>  
TBA: 46m<sup>2</sup>
- A102  
2 Roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
TBA: 24m<sup>2</sup>
- A101  
4 Roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 93m<sup>2</sup>  
TBA: 34m<sup>2</sup>

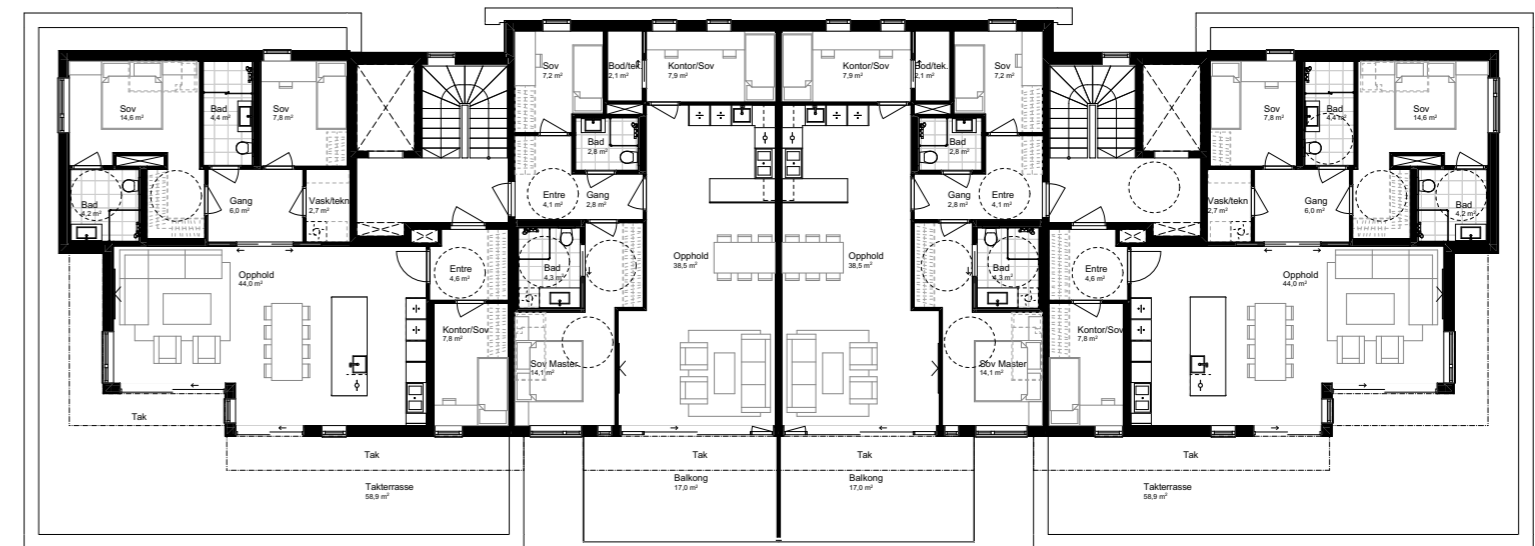


- A206  
4 Roms  
BRA-i: 109 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 114m<sup>2</sup>  
TBA: 15m<sup>2</sup>
- A205  
2 Roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
TBA: 10m<sup>2</sup>
- A204  
4 Roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 95m<sup>2</sup>  
TBA: 17m<sup>2</sup>
- A203  
3 Roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 95m<sup>2</sup>  
TBA: 17m<sup>2</sup>
- A202  
2 Roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
TBA: 10m<sup>2</sup>
- A201  
4 Roms  
BRA-i: 108 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 113m<sup>2</sup>  
TBA: 15m<sup>2</sup>

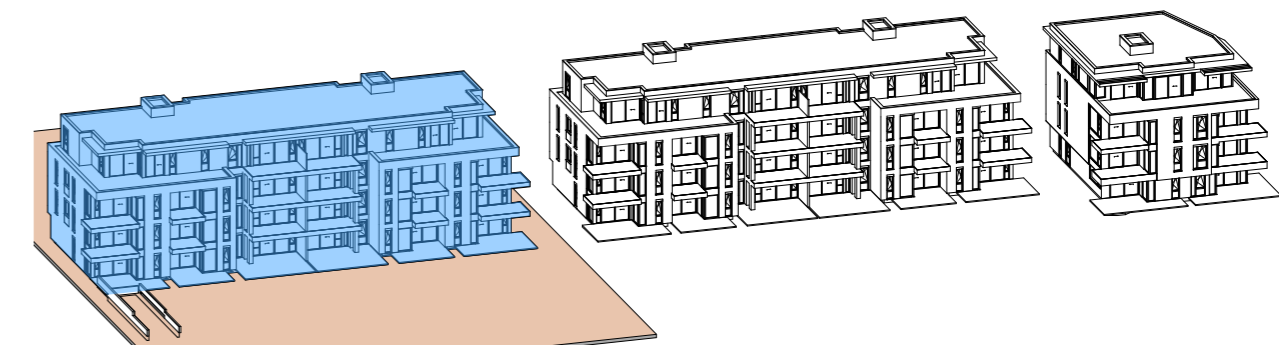
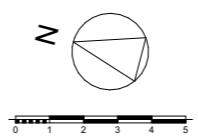
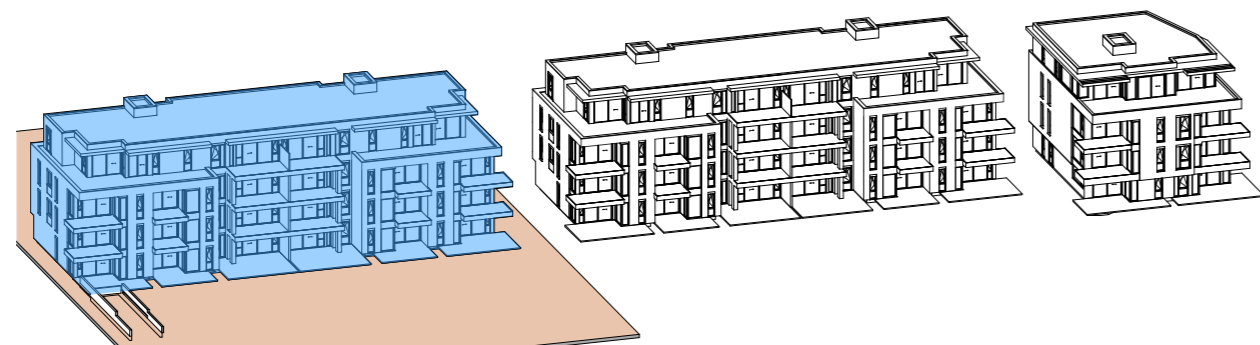
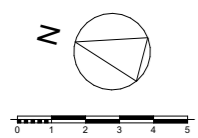


# ETASJEPLAN BYGG A / 3. ETG

# ETASJEPLAN BYGG A / 4. ETG



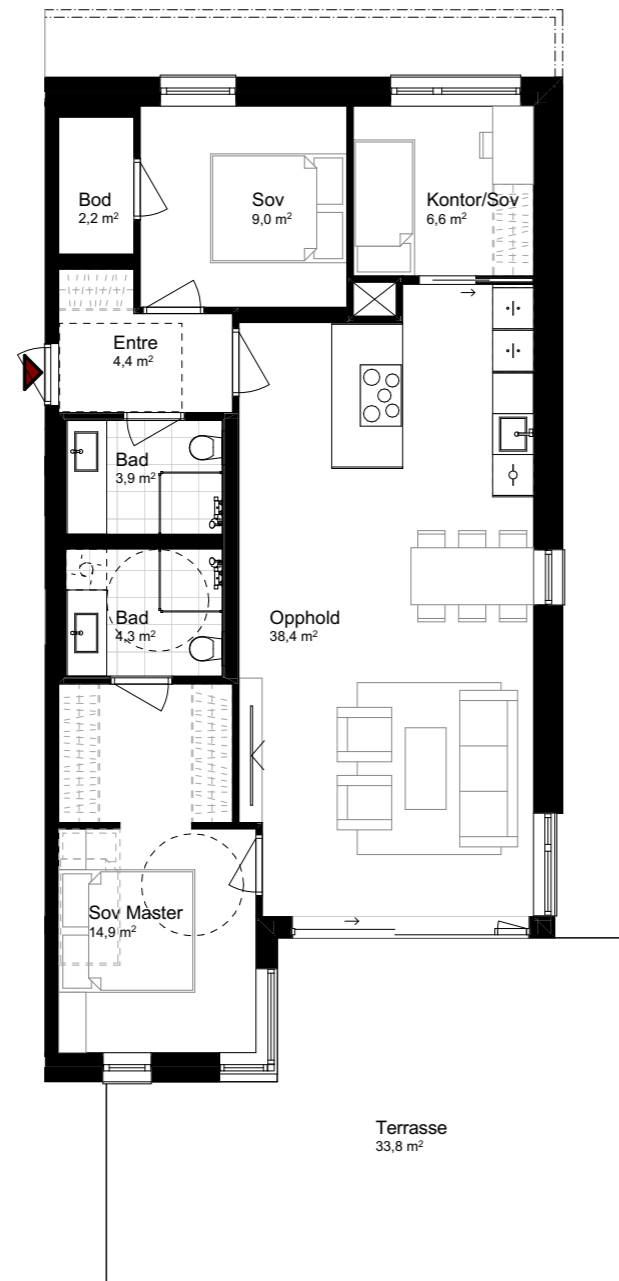
- A306  
4 Roms  
BRA-i: 109 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 114m<sup>2</sup>  
TBA: 15m<sup>2</sup>
- A305  
2 Roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
TBA: 10m<sup>2</sup>
- A304  
4 Roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 95m<sup>2</sup>  
TBA: 17m<sup>2</sup>
- A303  
3 Roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 95m<sup>2</sup>  
TBA: 17m<sup>2</sup>
- A302  
2 Roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
TBA: 10m<sup>2</sup>
- A301  
4 Roms  
BRA-i: 108 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 113m<sup>2</sup>  
TBA: 15m<sup>2</sup>



- A404  
4 Roms  
BRA-i: 102 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 107m<sup>2</sup>  
TBA: 59m<sup>2</sup>
- A403  
4 Roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 93m<sup>2</sup>  
TBA: 17m<sup>2</sup>
- A402  
4 Roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 93m<sup>2</sup>  
TBA: 17m<sup>2</sup>
- A401  
4 Roms  
BRA-i: 102 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 107m<sup>2</sup>  
TBA: 59m<sup>2</sup>

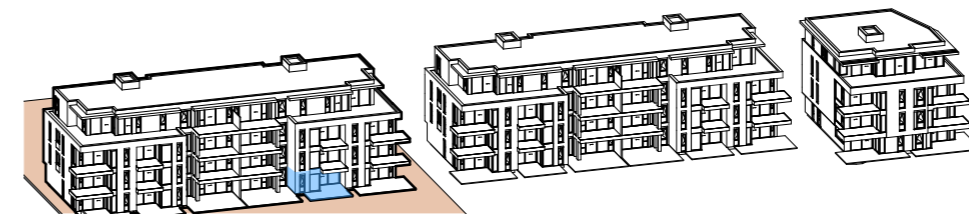
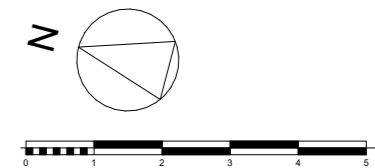
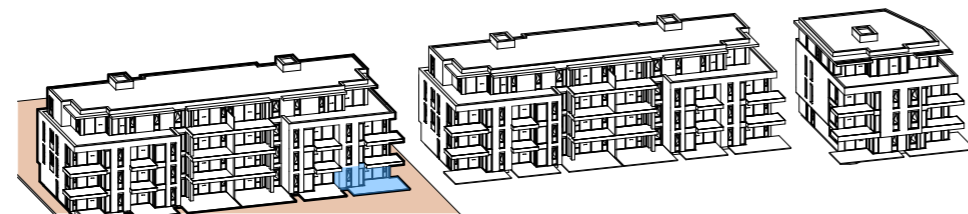
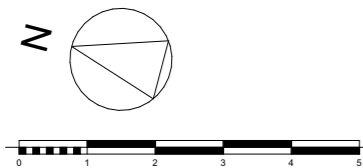
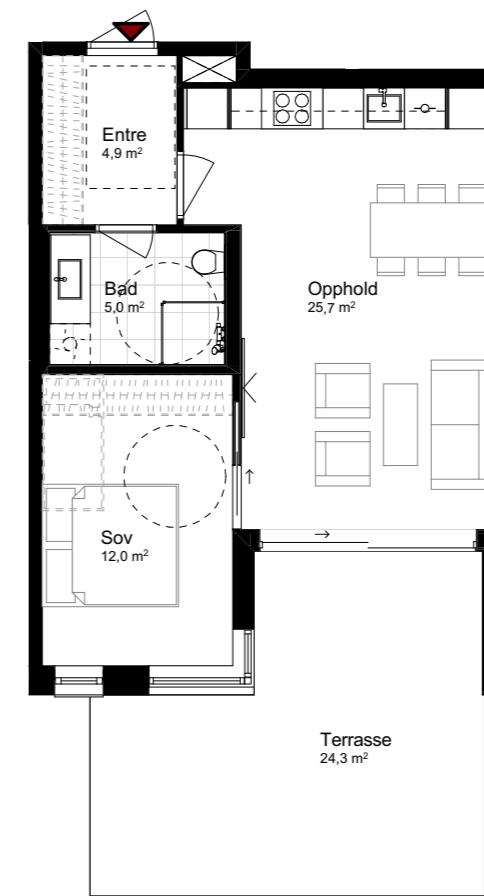
# A101

1. etasje  
4-roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 34 m<sup>2</sup>



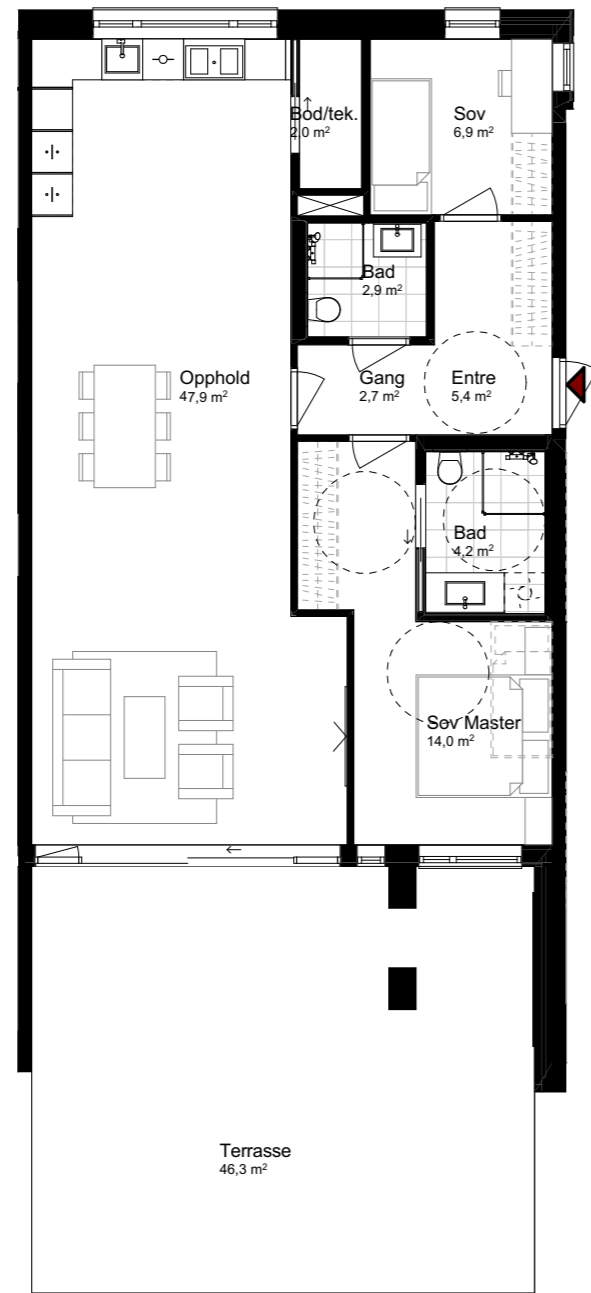
# A102

1. etasje  
2-roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
TBA: 24 m<sup>2</sup>



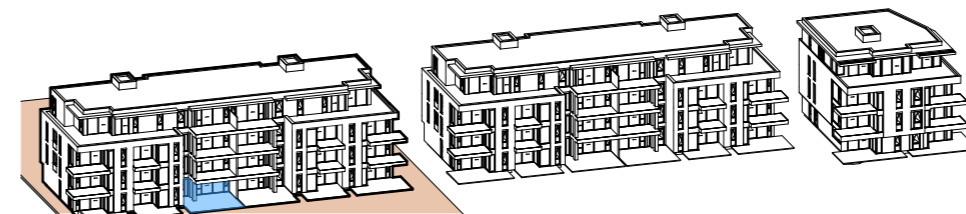
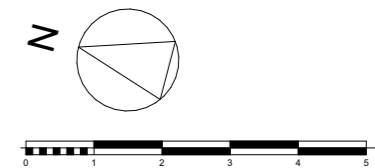
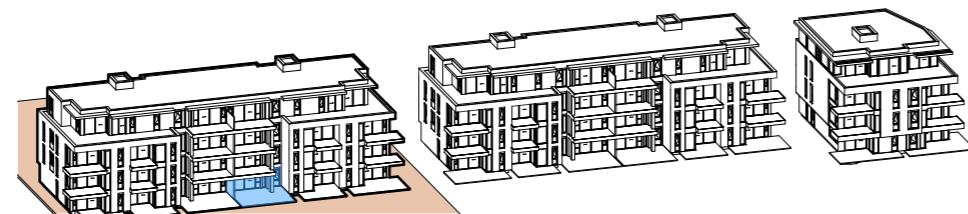
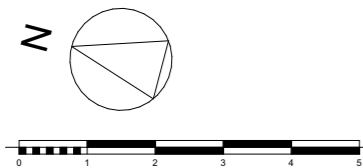
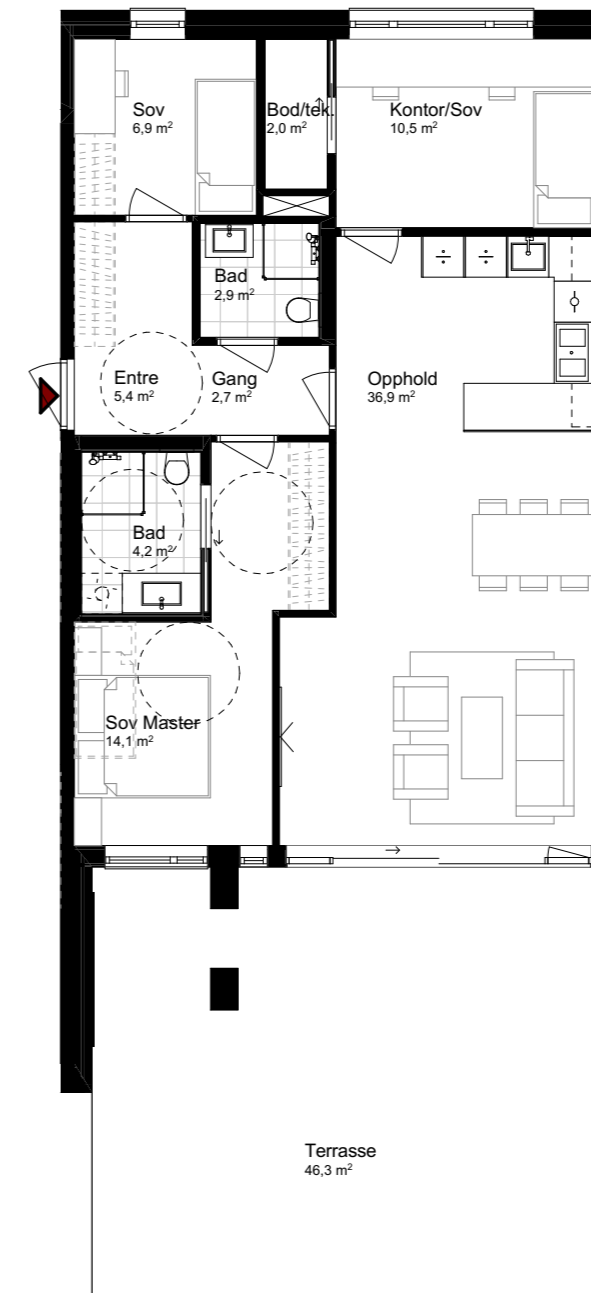
# A103

1. etasje  
3-roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 46 m<sup>2</sup>



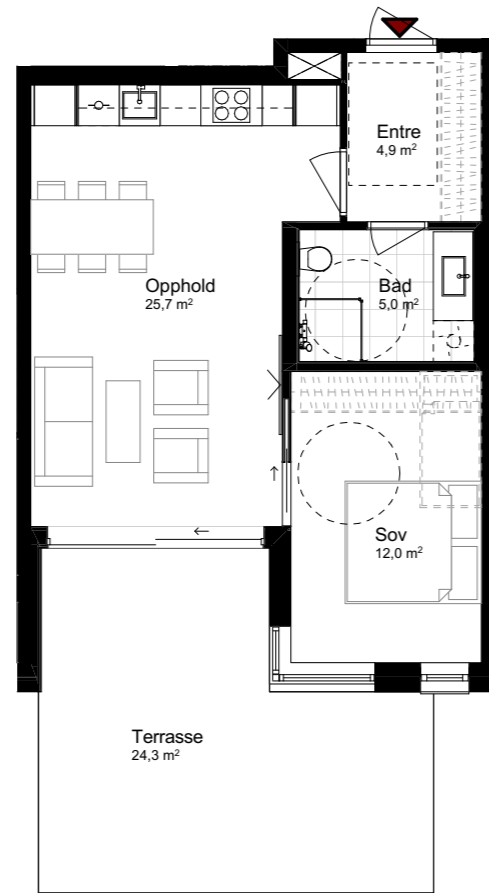
# A104

1. etasje  
4-roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
TBA: 46 m<sup>2</sup>



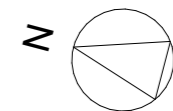
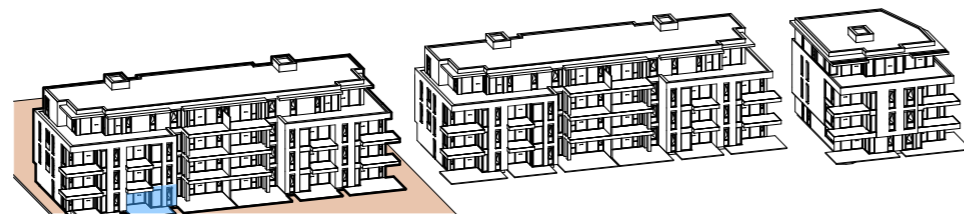
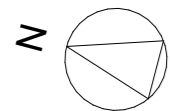
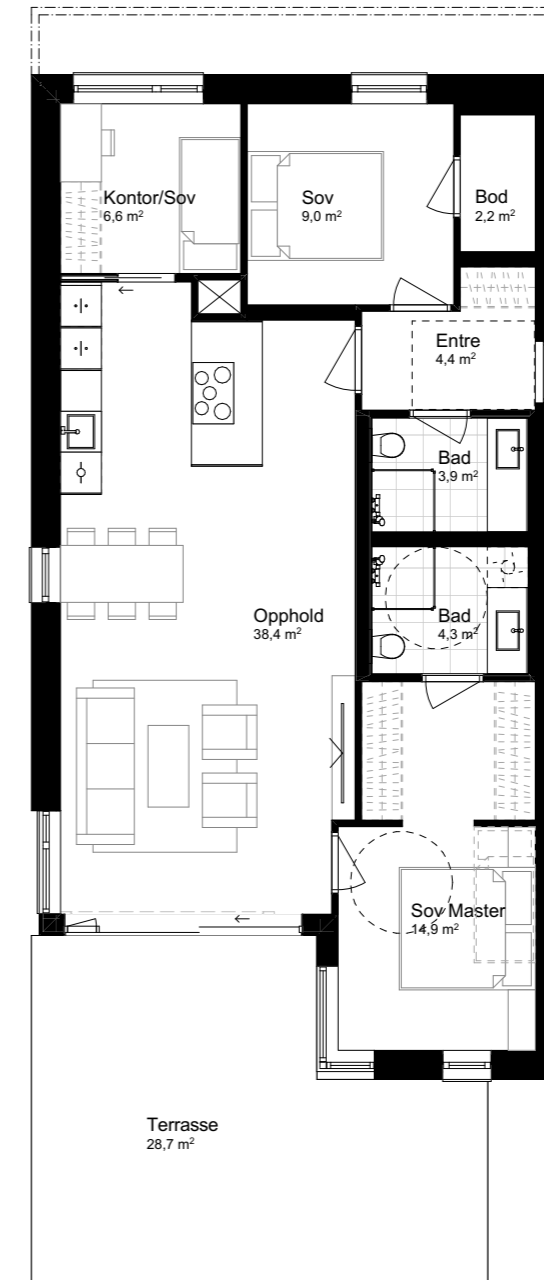
# A105

1. etasje  
2-roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
TBA: 24 m<sup>2</sup>



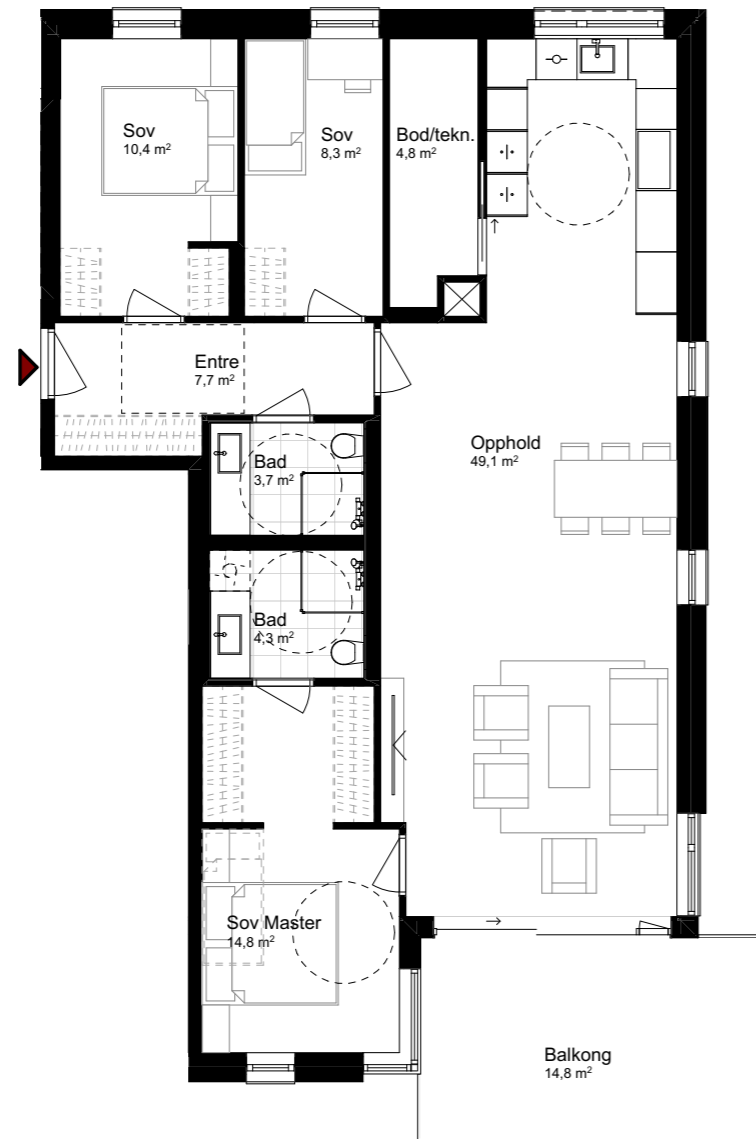
# A106

1. etasje  
4-roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 29 m<sup>2</sup>



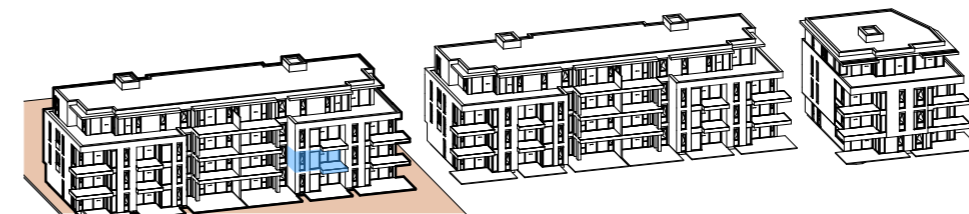
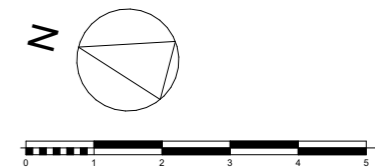
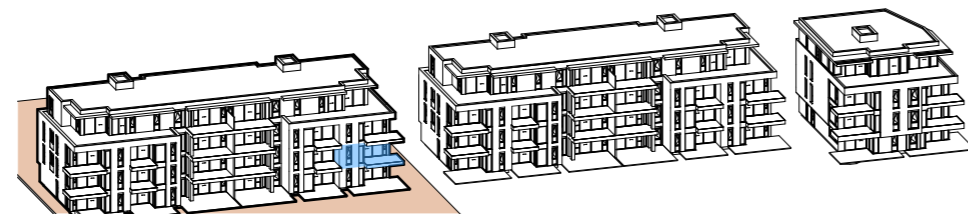
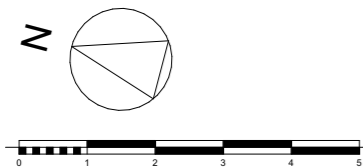
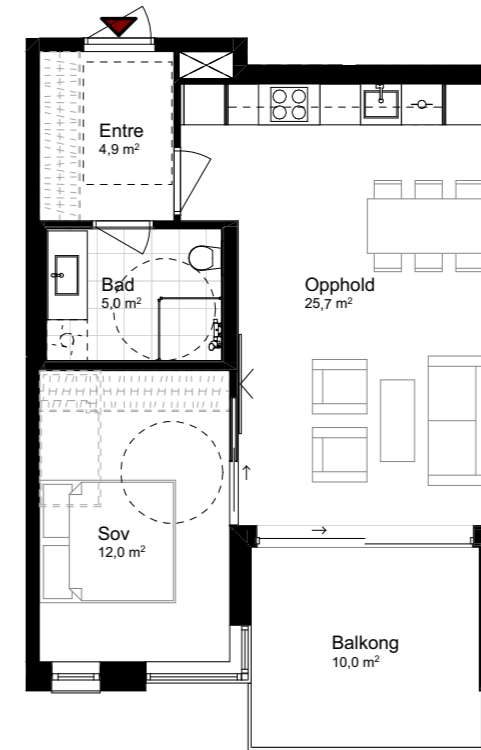
# A201

2. etasje  
4-roms  
BRA-i: 108 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 15 m<sup>2</sup>



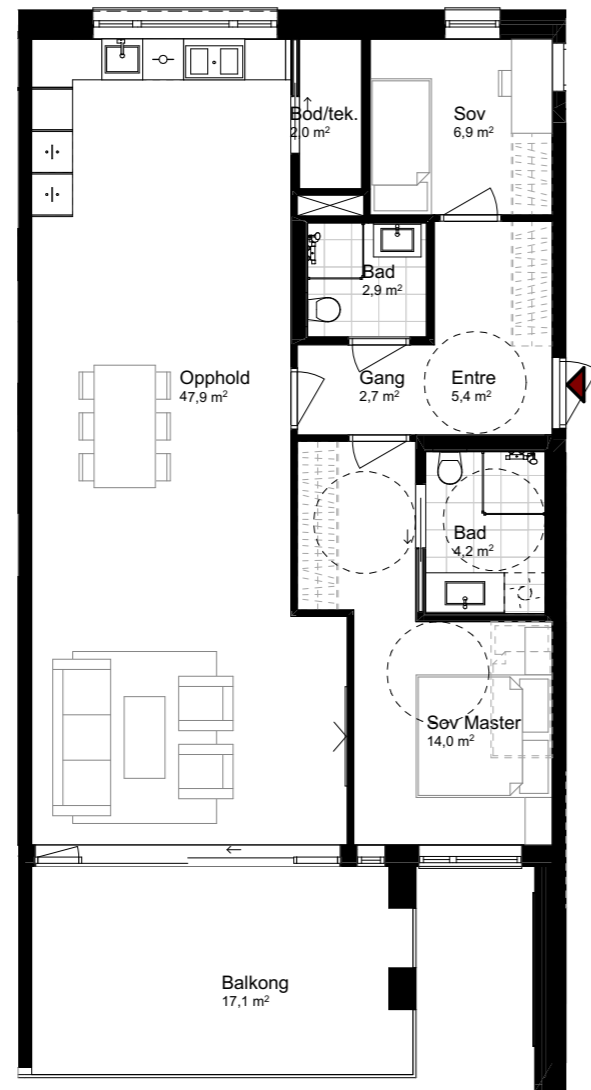
# A202

2. etasje  
2-roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
TBA: 10 m<sup>2</sup>



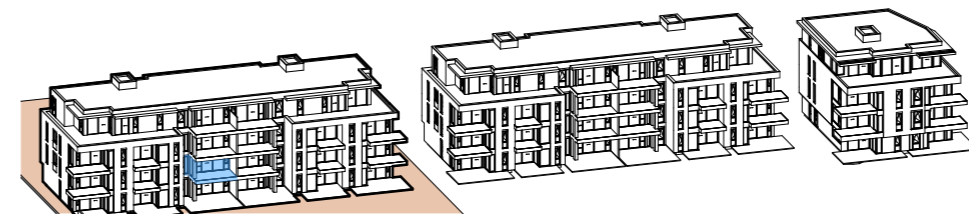
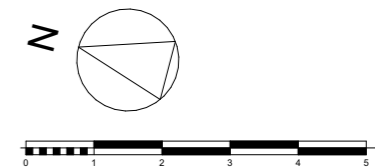
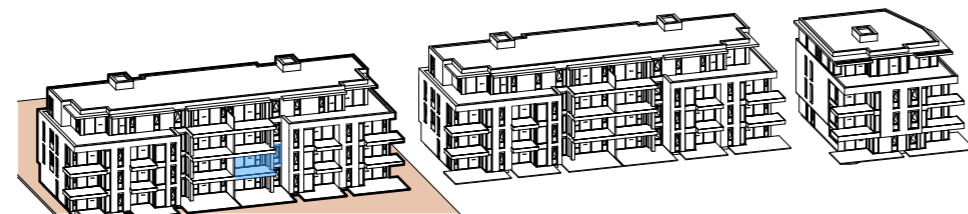
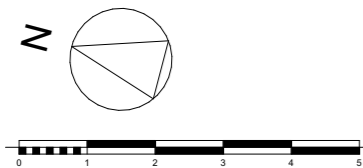
# A203

2. etasje  
3-roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>



# A204

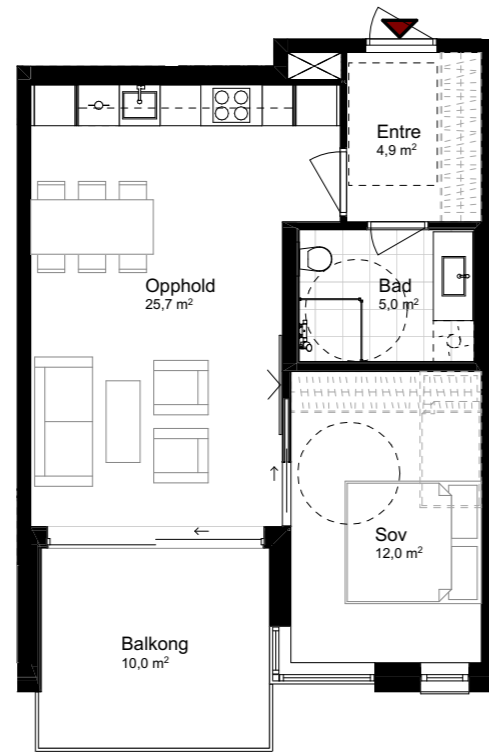
2. etasje  
4-roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>





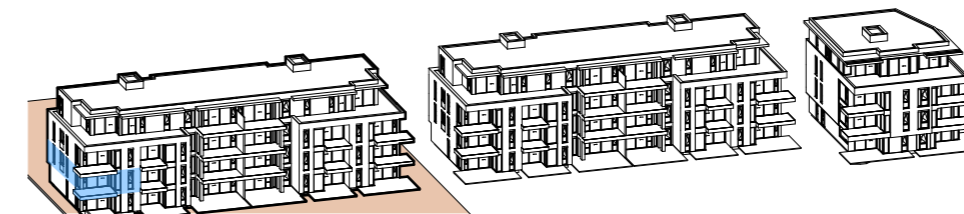
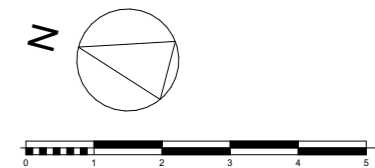
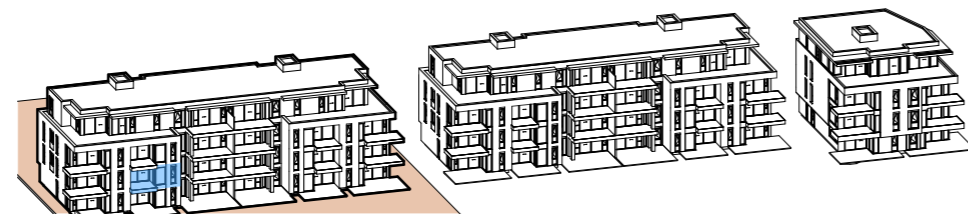
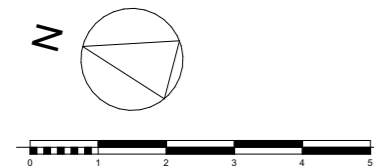
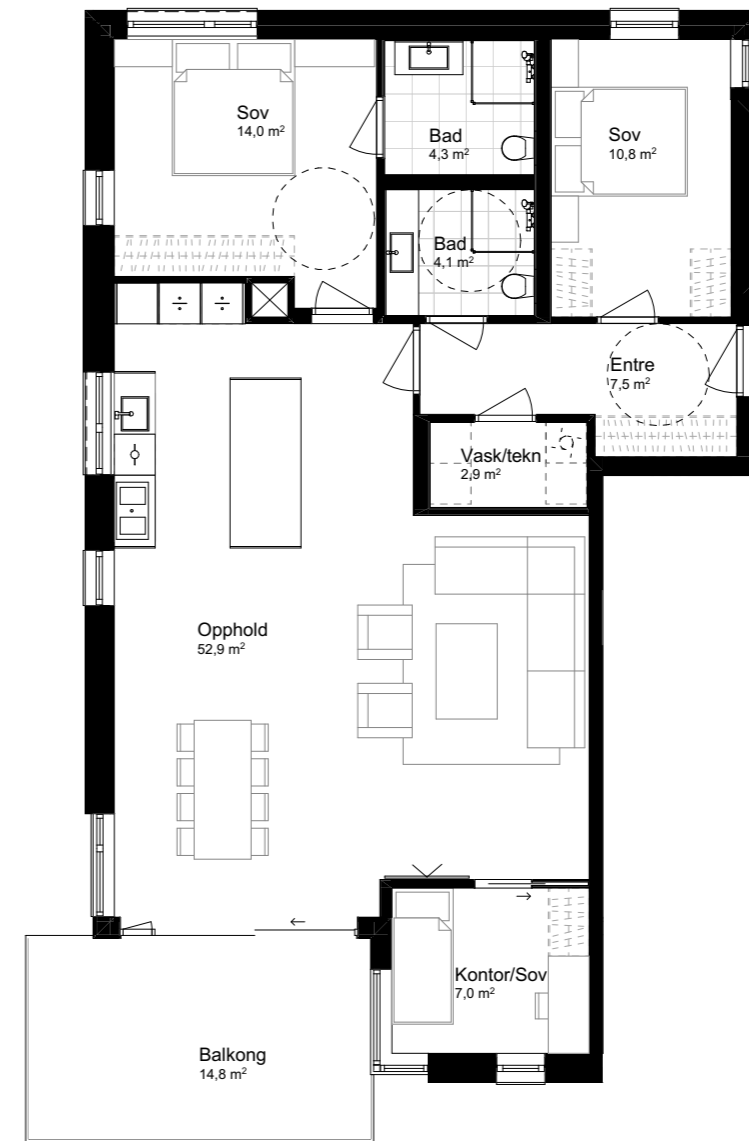
# A205

2. etasje  
2-roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
TBA: 10 m<sup>2</sup>



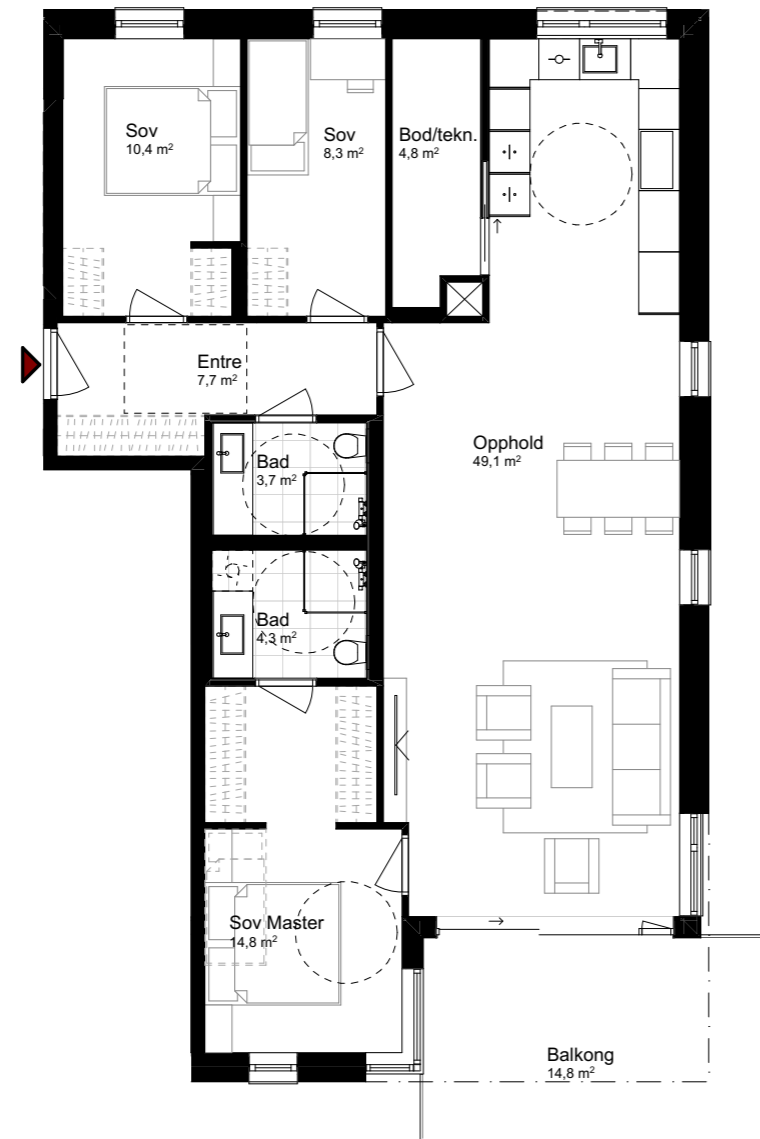
# A206

2. etasje  
4-roms  
BRA-i: 108 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 15 m<sup>2</sup>



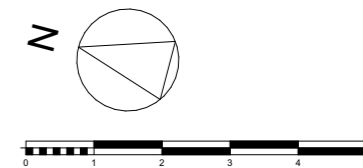
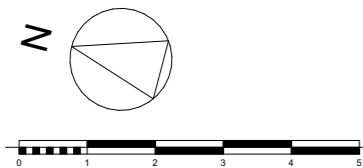
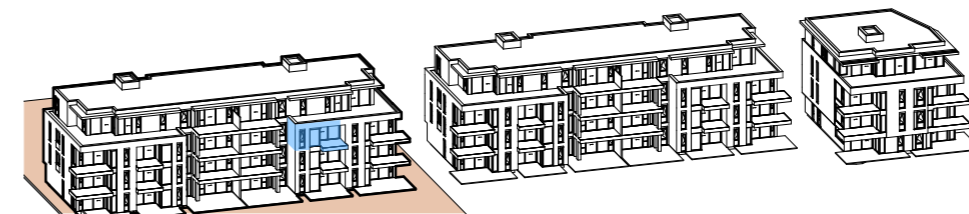
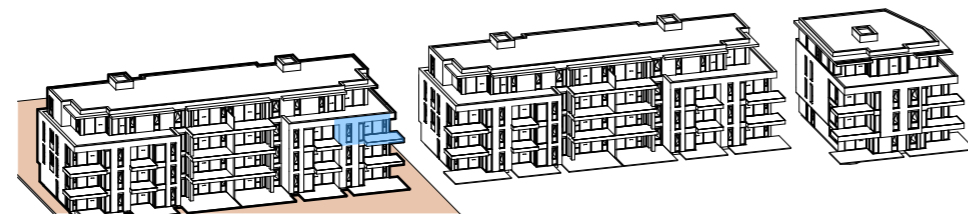
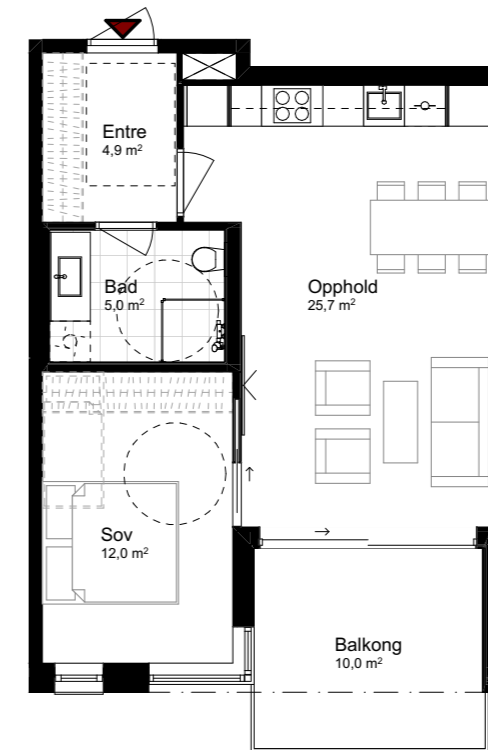
# A301

3. etasje  
4-roms  
BRA-i: 108 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 15 m<sup>2</sup>



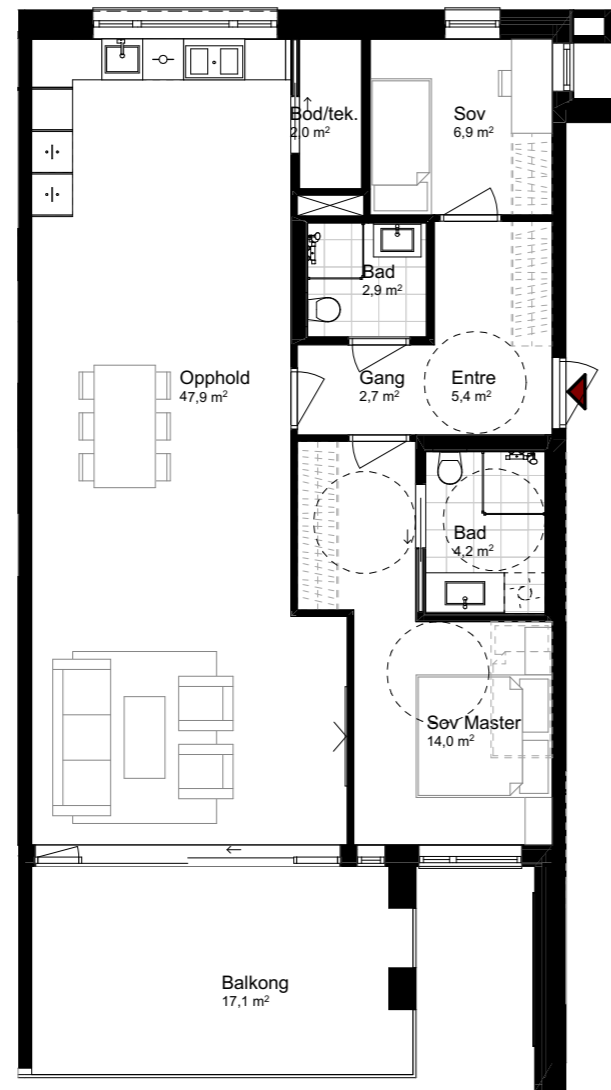
# A302

3. etasje  
2-roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
TBA: 10 m<sup>2</sup>



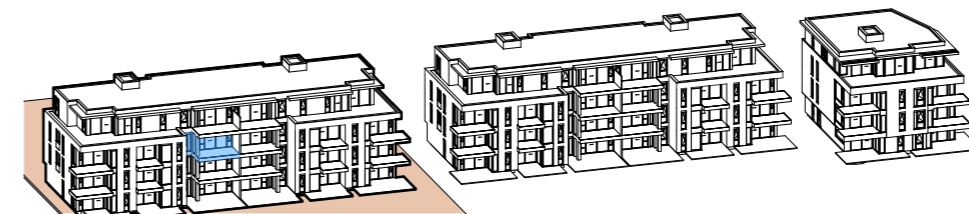
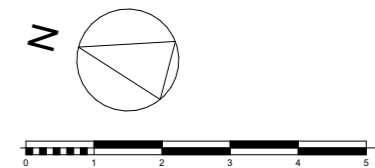
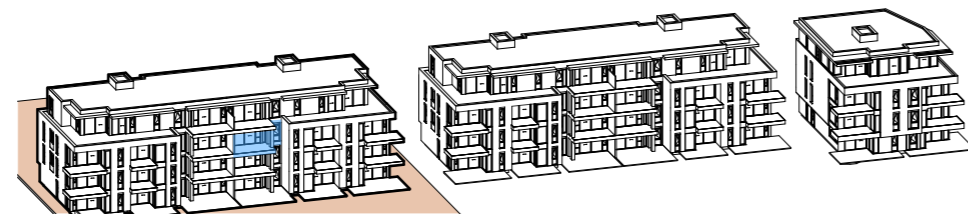
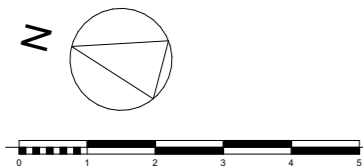
# A303

3. etasje  
3-roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>



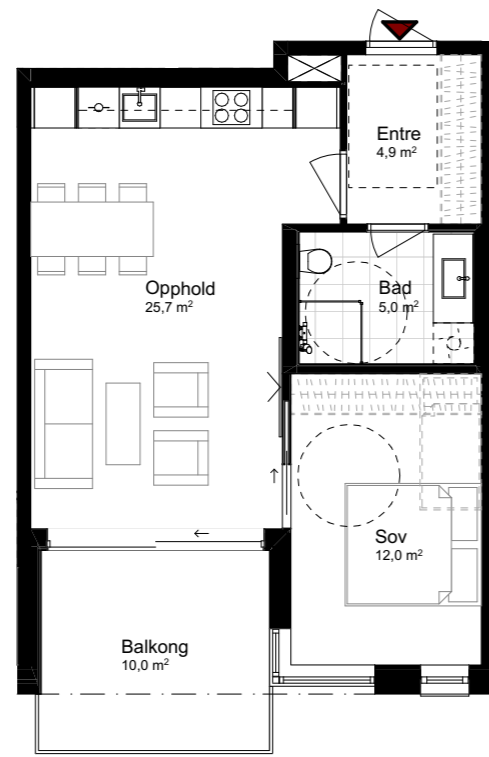
# A304

3. etasje  
4-roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>



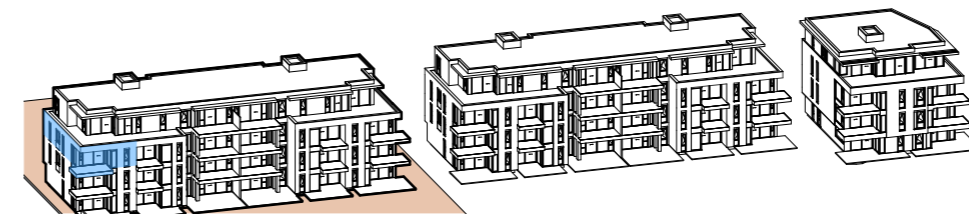
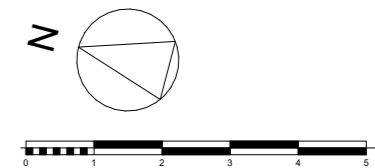
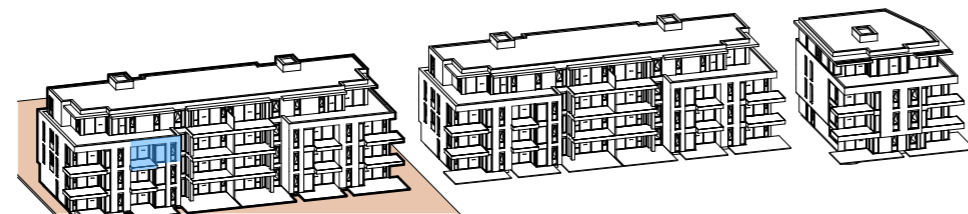
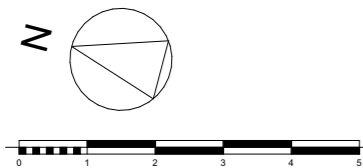
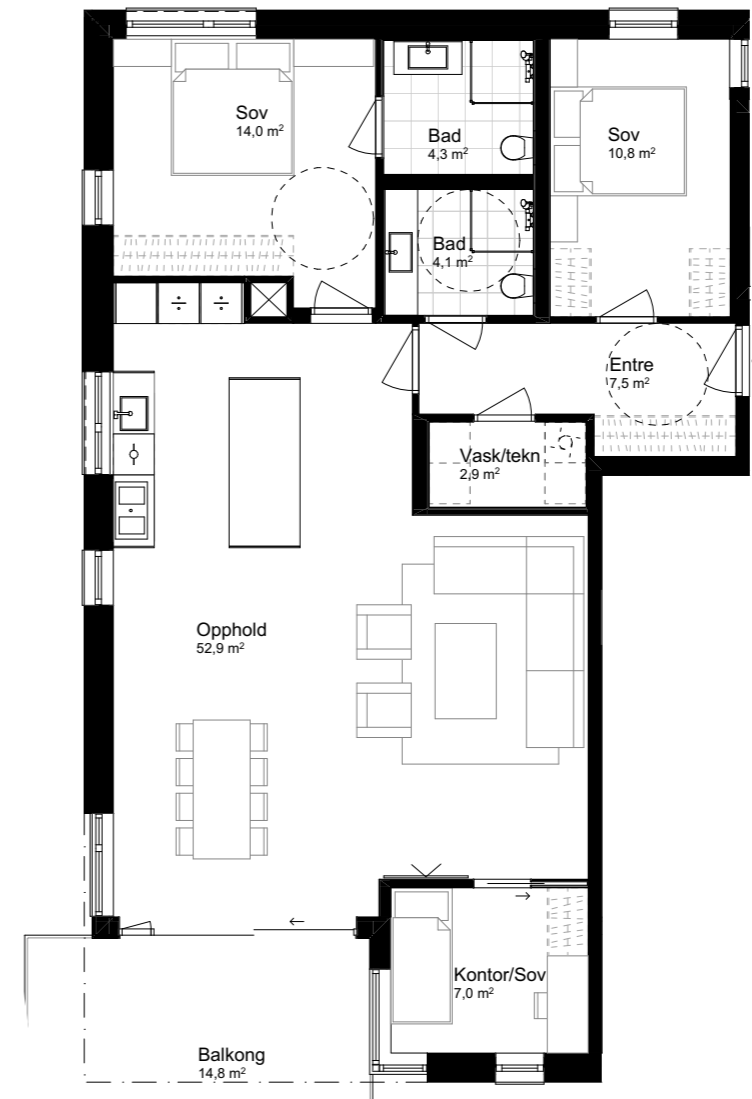
# A305

3. etasje  
2-roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
TBA: 10 m<sup>2</sup>



# A306

3. etasje  
4-roms  
BRA-i: 108 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 15 m<sup>2</sup>



# A 401/402

(sammenføyd)

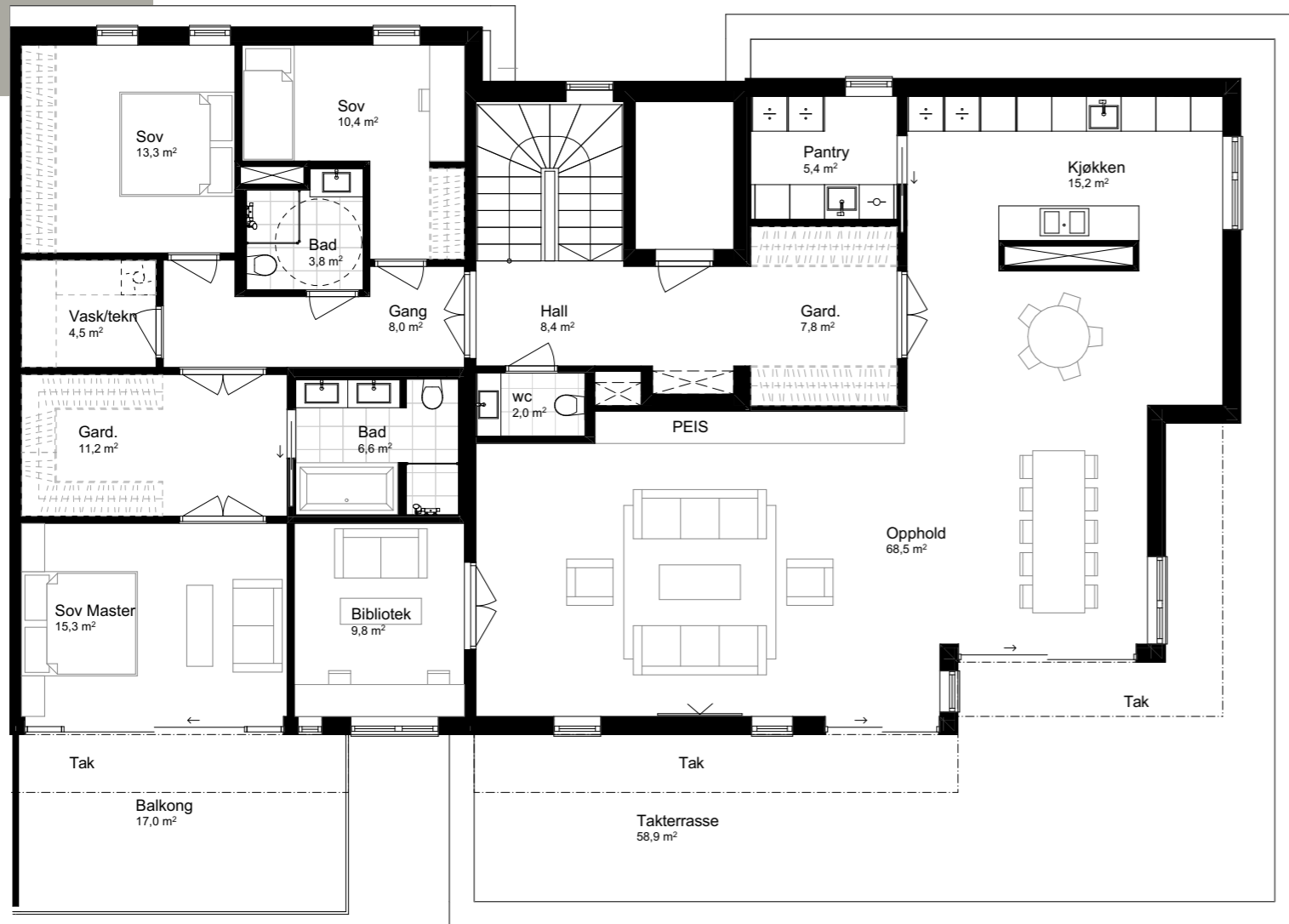
4. etasje

5-roms

BRA-i: 211 m<sup>2</sup>

BRA-e: 10 m<sup>2</sup>

TBA: 76 m<sup>2</sup>



# A401

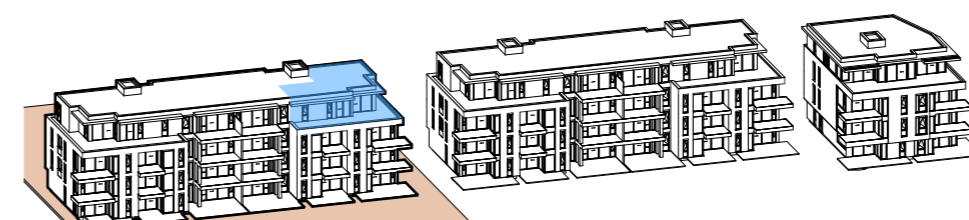
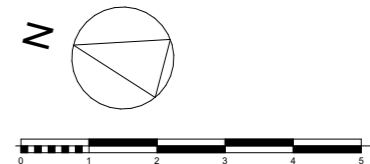
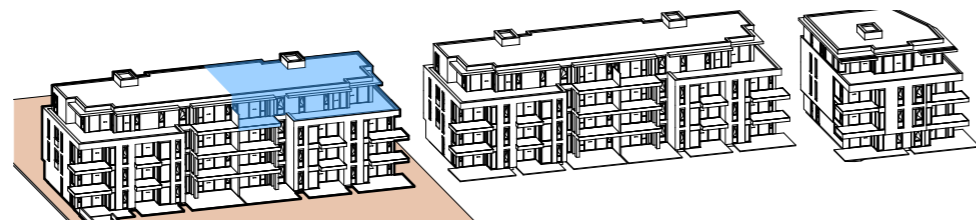
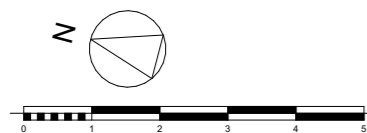
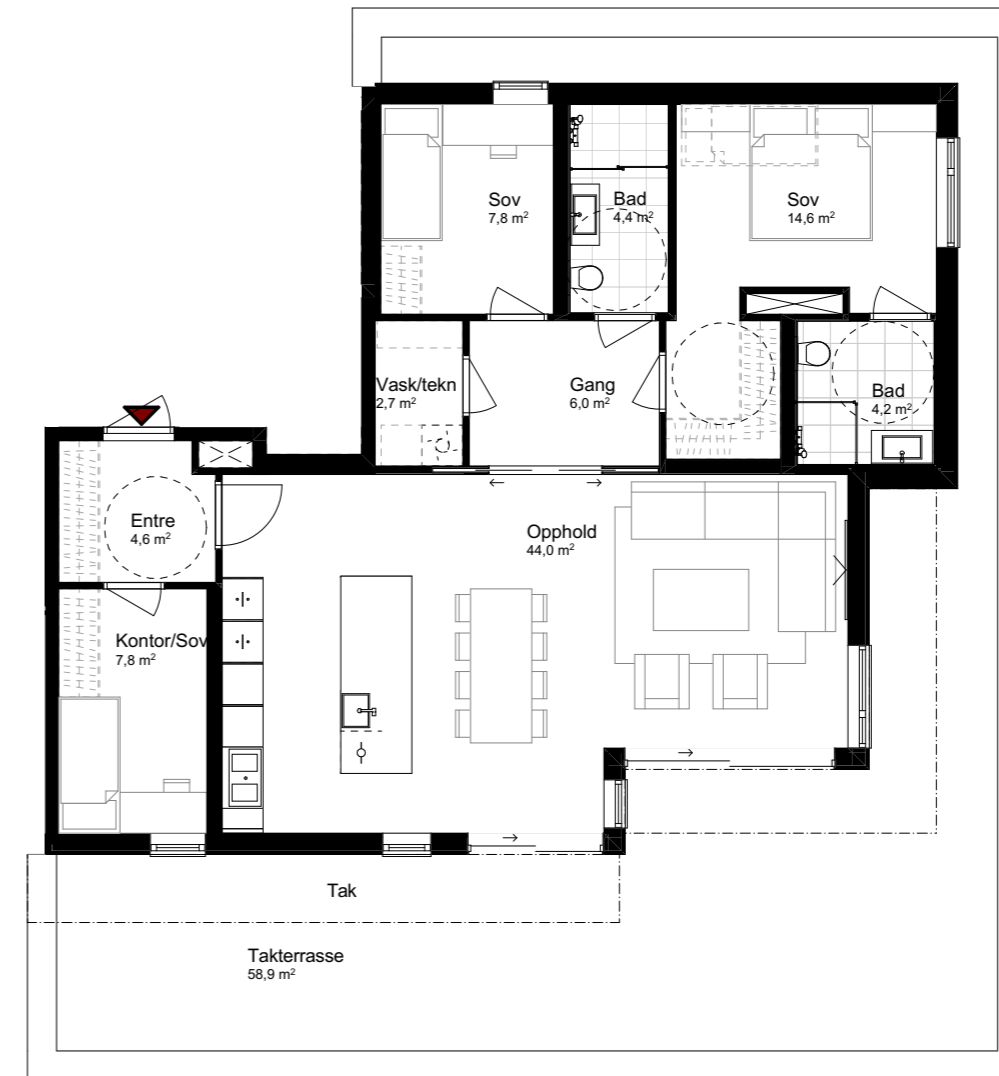
4. etasje

4-roms

BRA-i: 102 m<sup>2</sup>

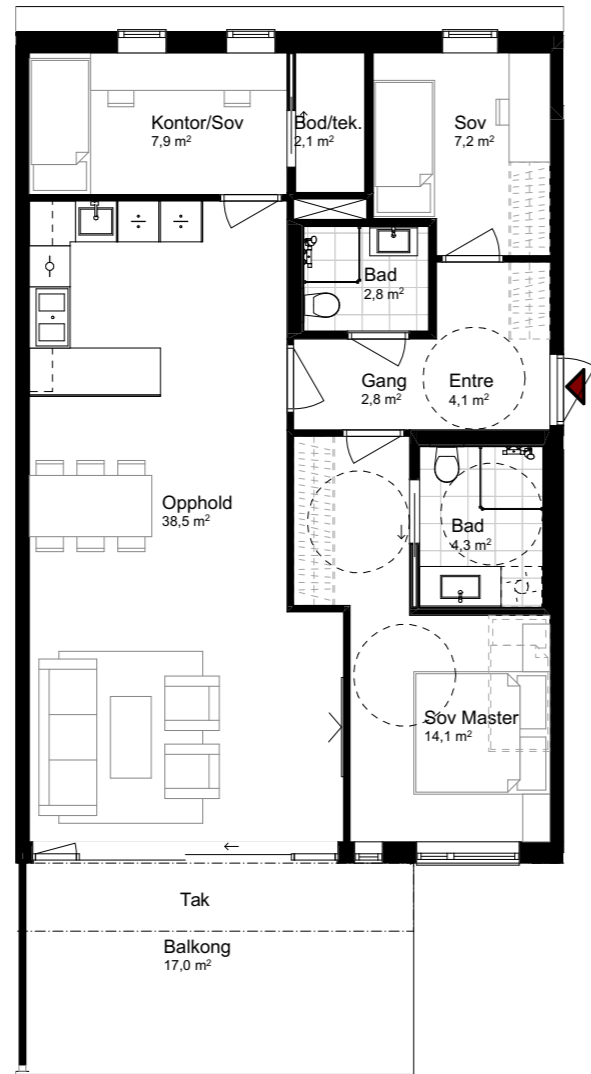
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 59 m<sup>2</sup>



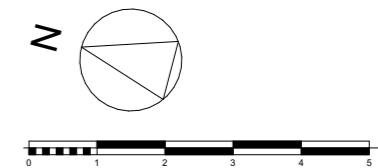
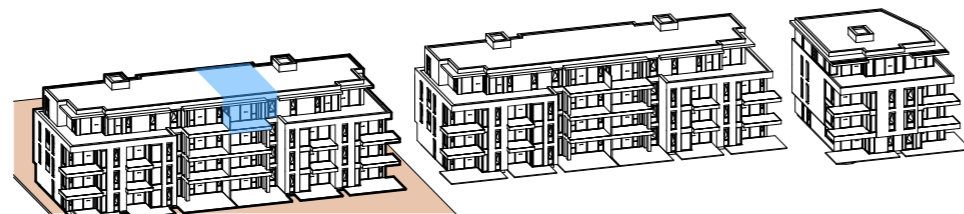
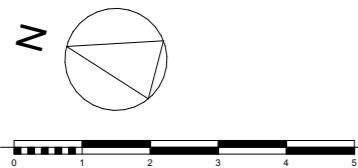
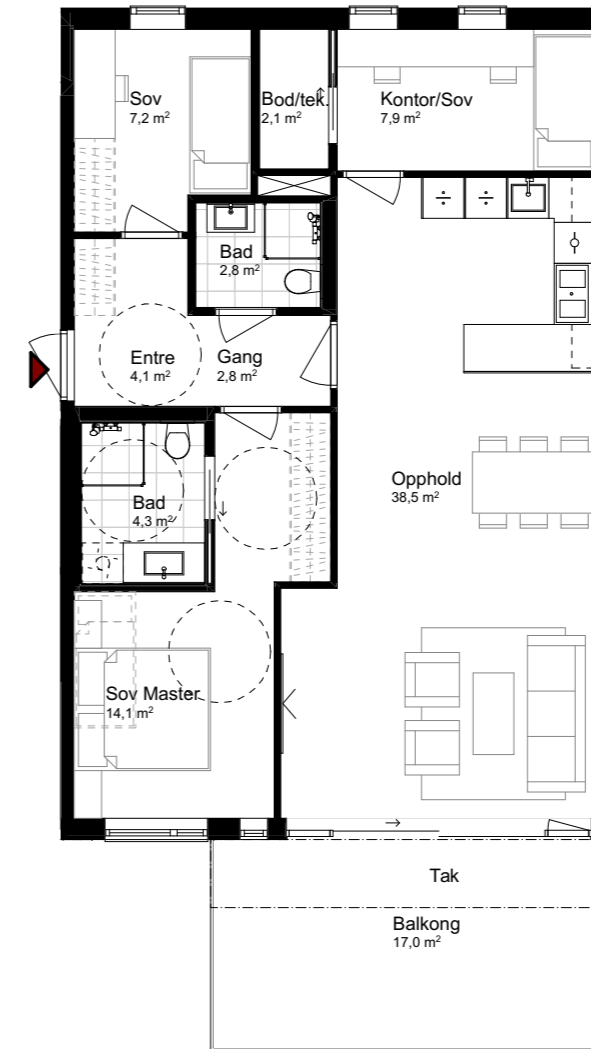
# A402

4. etasje  
4-roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>



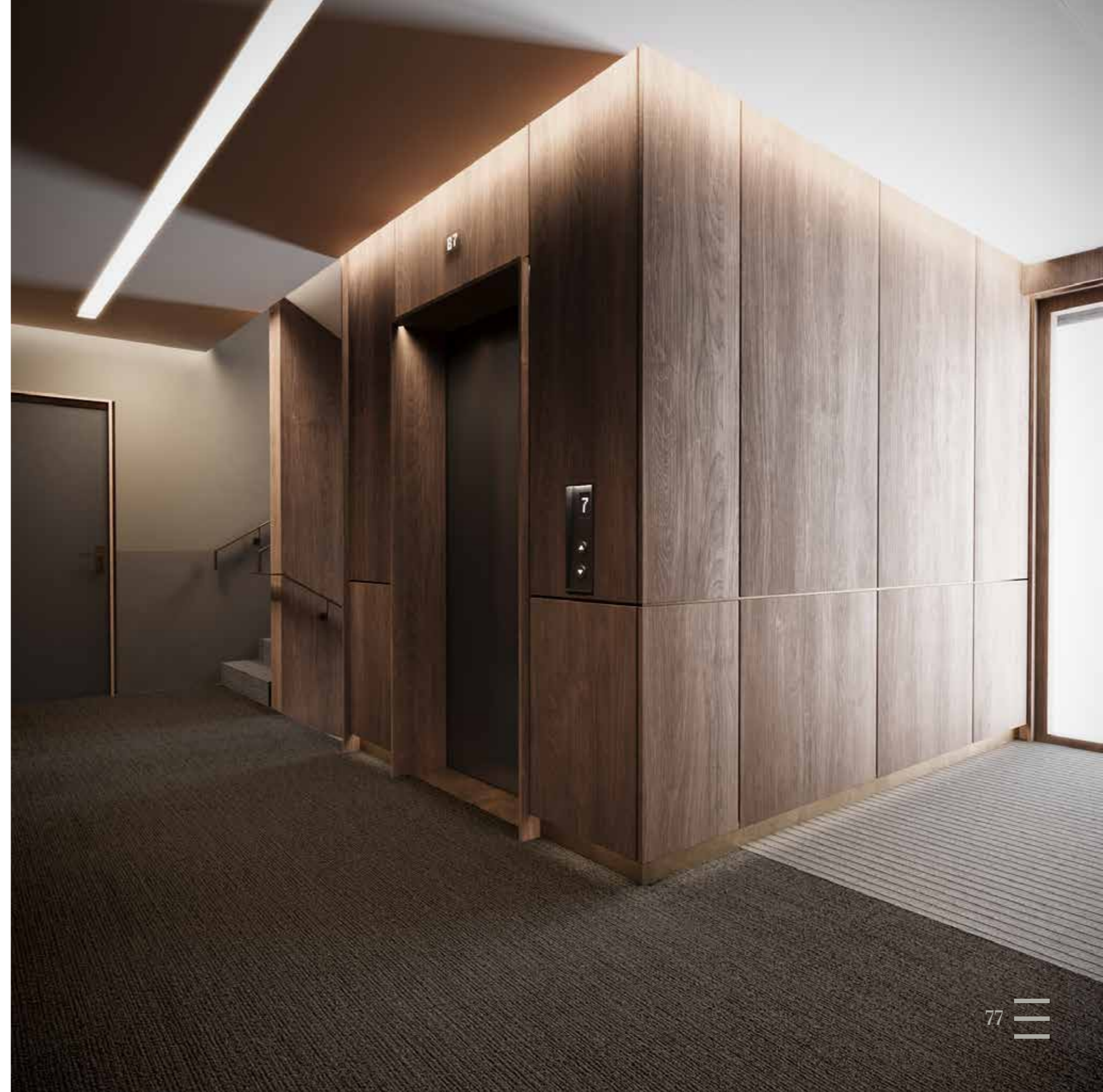
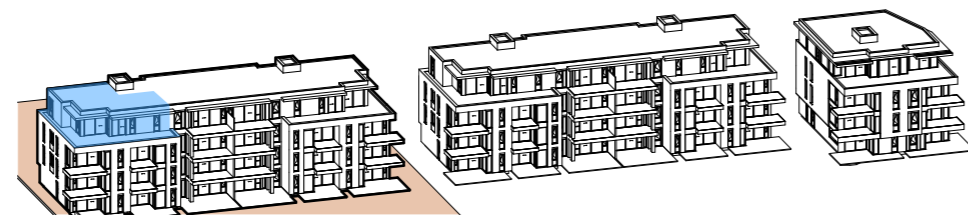
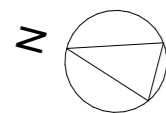
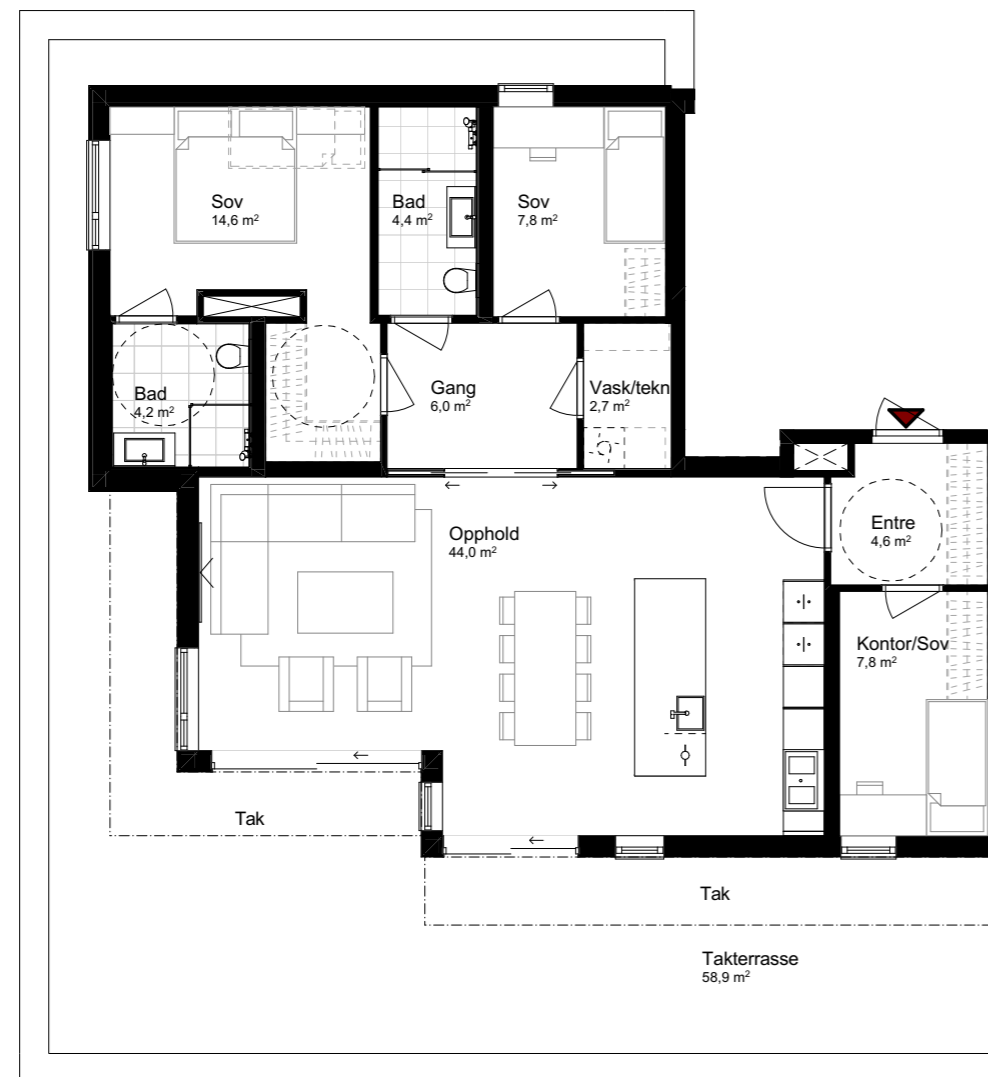
# A403

4. etasje  
4-roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>



# A404

4. etasje  
4-roms  
BRA-i: 102 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 59 m<sup>2</sup>





PLANTEGNINGER  
BYGG B



# ETASJEPLAN BYGG B / 1. ETG

# ETASJEPLAN BYGG B / 2. ETG



B106  
4 Roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 93m<sup>2</sup>  
TBA: 34m<sup>2</sup>

B105  
2 Roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
TBA: 24m<sup>2</sup>

B104  
4 Roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 95m<sup>2</sup>  
TBA: 46m<sup>2</sup>

B103  
3 Roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 95m<sup>2</sup>  
TBA: 46m<sup>2</sup>

B102  
2 Roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
TBA: 24m<sup>2</sup>

B101  
4 Roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 93m<sup>2</sup>  
TBA: 34m<sup>2</sup>



B206  
4 Roms  
BRA-i: 109 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 114m<sup>2</sup>  
TBA: 15m<sup>2</sup>

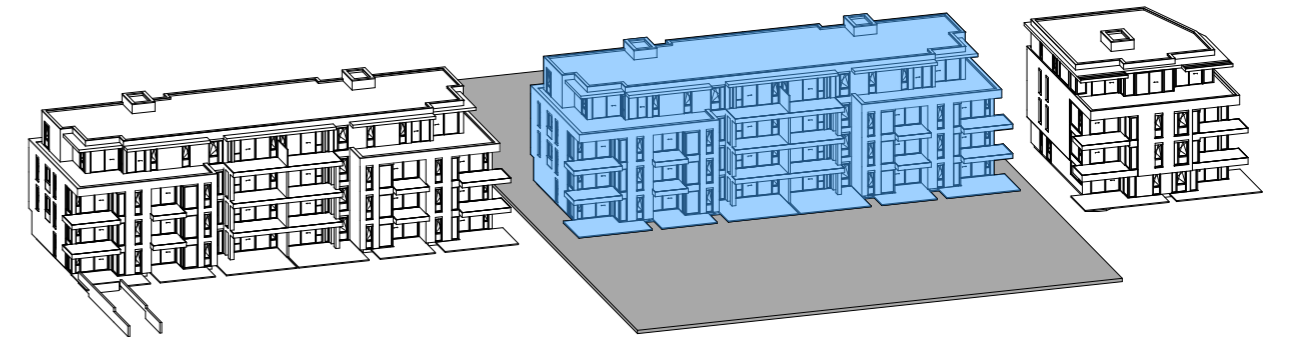
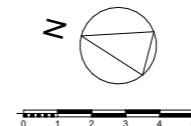
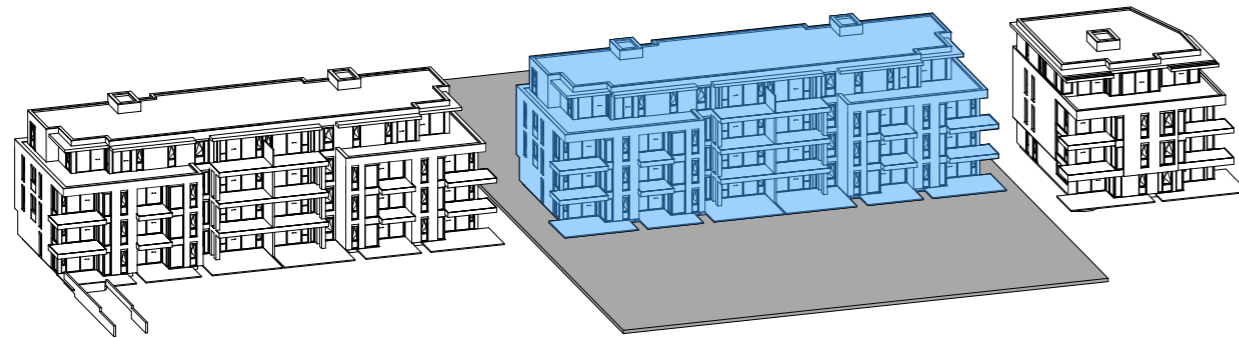
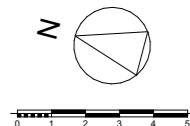
B205  
2 Roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
TBA: 10m<sup>2</sup>

B204  
4 Roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 95m<sup>2</sup>  
TBA: 17m<sup>2</sup>

B203  
3 Roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 95m<sup>2</sup>  
TBA: 17m<sup>2</sup>

B202  
2 Roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
TBA: 10m<sup>2</sup>

B201  
4 Roms  
BRA-i: 108 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 113m<sup>2</sup>  
TBA: 15m<sup>2</sup>



# ETASJEPLAN BYGG B / 3. ETG

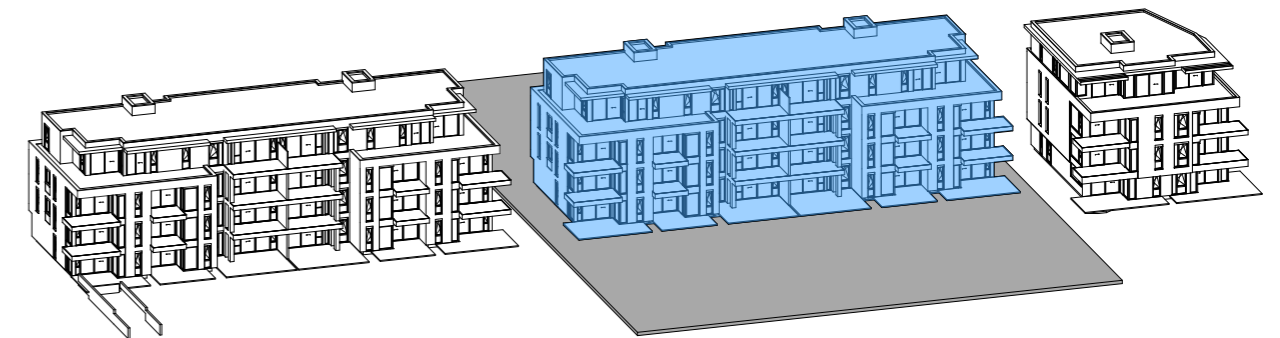
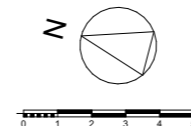
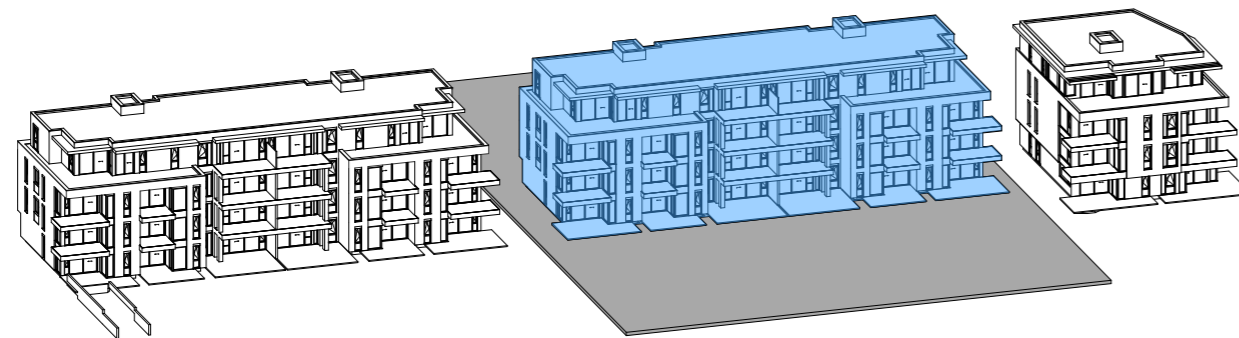
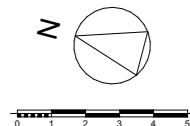


- B306  
4 Roms  
BRA-i: 109 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 114m<sup>2</sup>  
TBA: 15m<sup>2</sup>
- B305  
2 Roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
TBA: 10m<sup>2</sup>
- B304  
4 Roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 95m<sup>2</sup>  
TBA: 17m<sup>2</sup>
- B303  
3 Roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 95m<sup>2</sup>  
TBA: 17m<sup>2</sup>
- B302  
2 Roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
BRA: 53m<sup>2</sup>  
TBA: 10m<sup>2</sup>
- B301  
4 Roms  
BRA-i: 108 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 113m<sup>2</sup>  
TBA: 15m<sup>2</sup>

# ETASJEPLAN BYGG B / 4. ETG

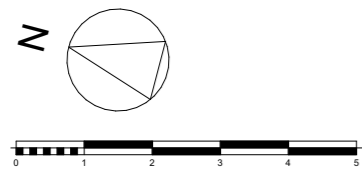
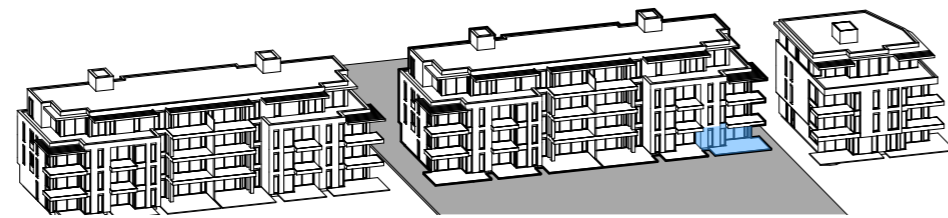
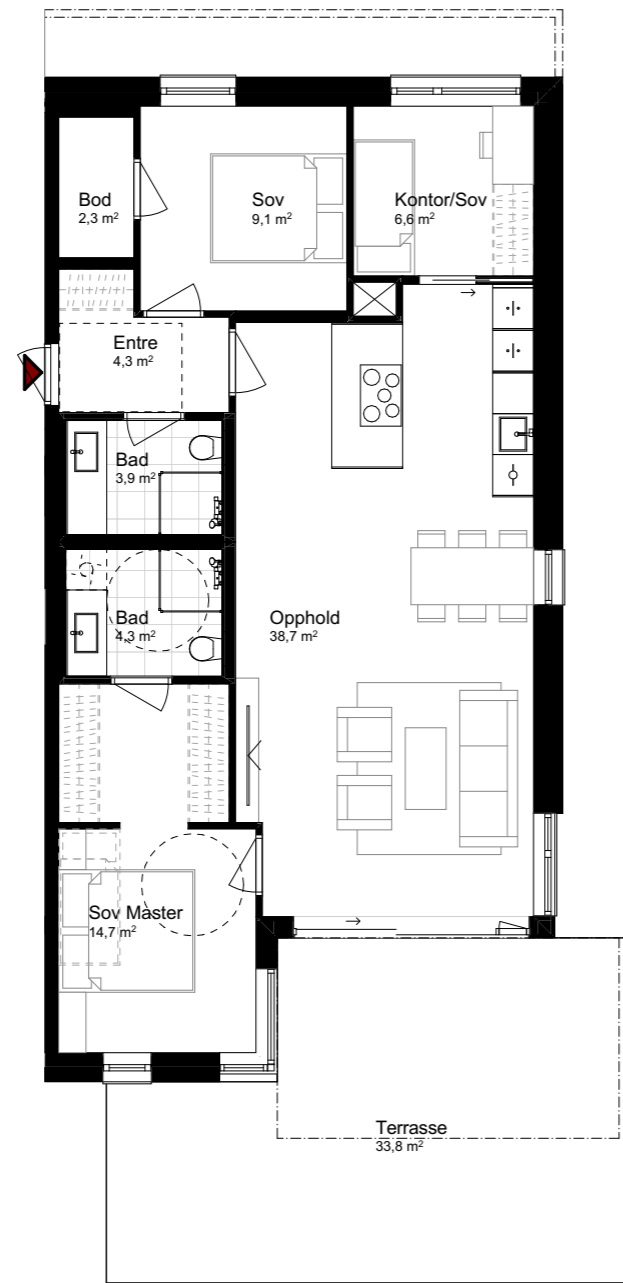


- B404  
4 Roms  
BRA-i: 102 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 107m<sup>2</sup>  
TBA: 59m<sup>2</sup>
- B403  
4 Roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 93m<sup>2</sup>  
TBA: 17m<sup>2</sup>
- B402  
4 Roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 93m<sup>2</sup>  
TBA: 17m<sup>2</sup>
- B401  
4 Roms  
BRA-i: 102 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA: 107m<sup>2</sup>  
TBA: 59m<sup>2</sup>



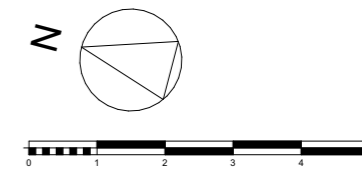
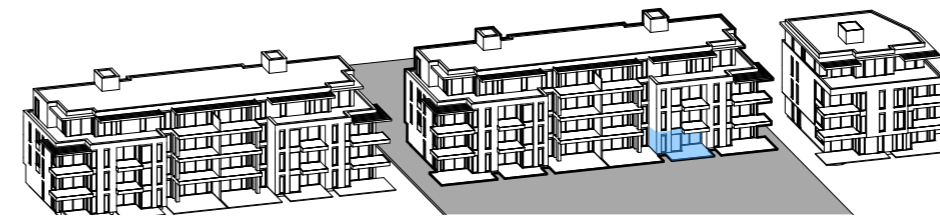
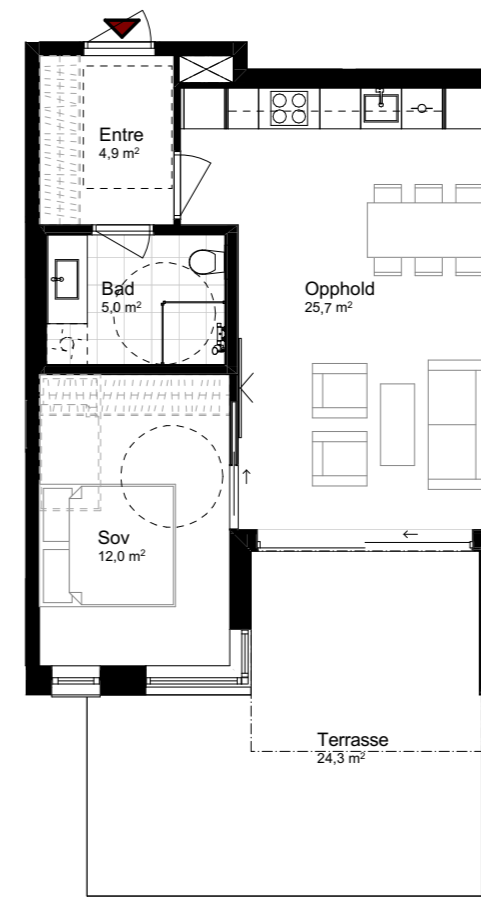
# B103

1. etasje  
4-roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 34 m<sup>2</sup>



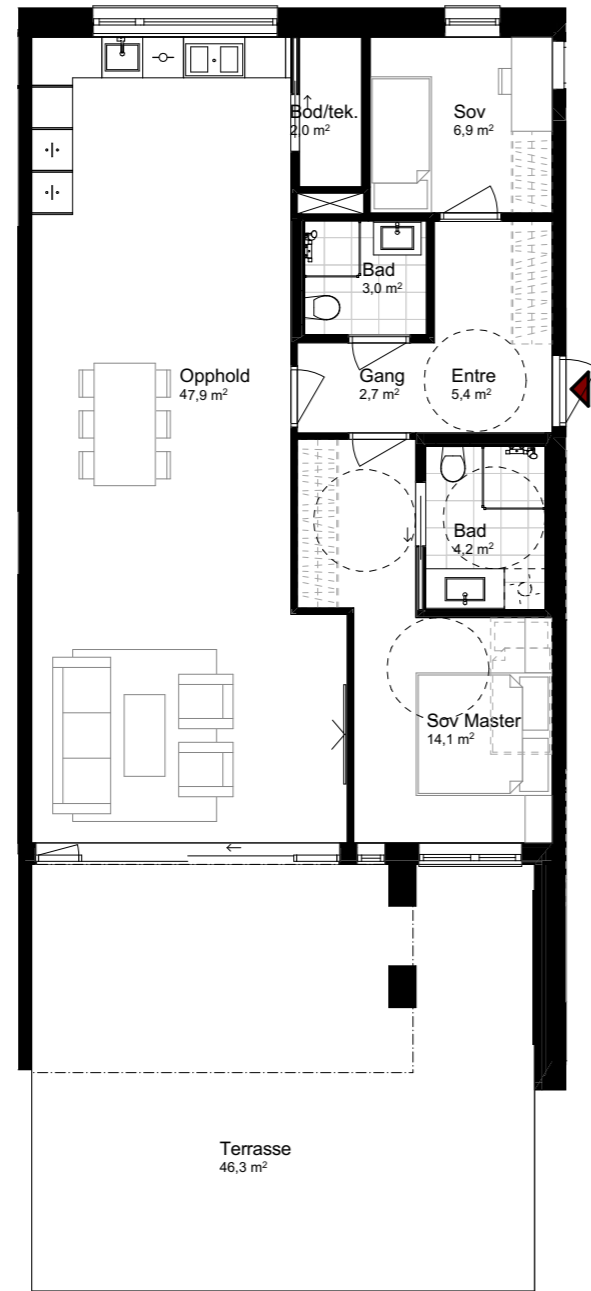
# B102

1. etasje  
2-roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
TBA: 24 m<sup>2</sup>



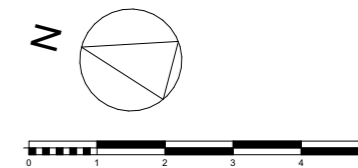
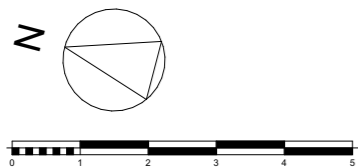
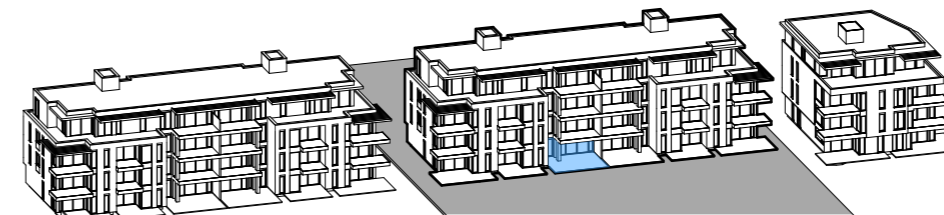
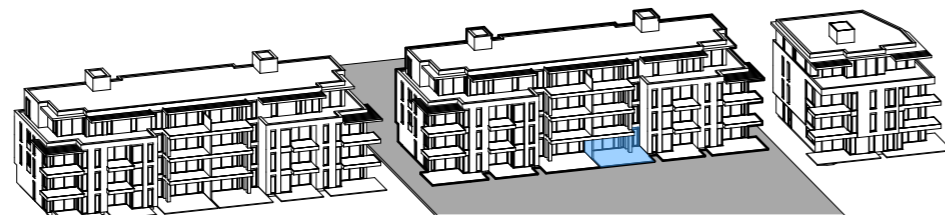
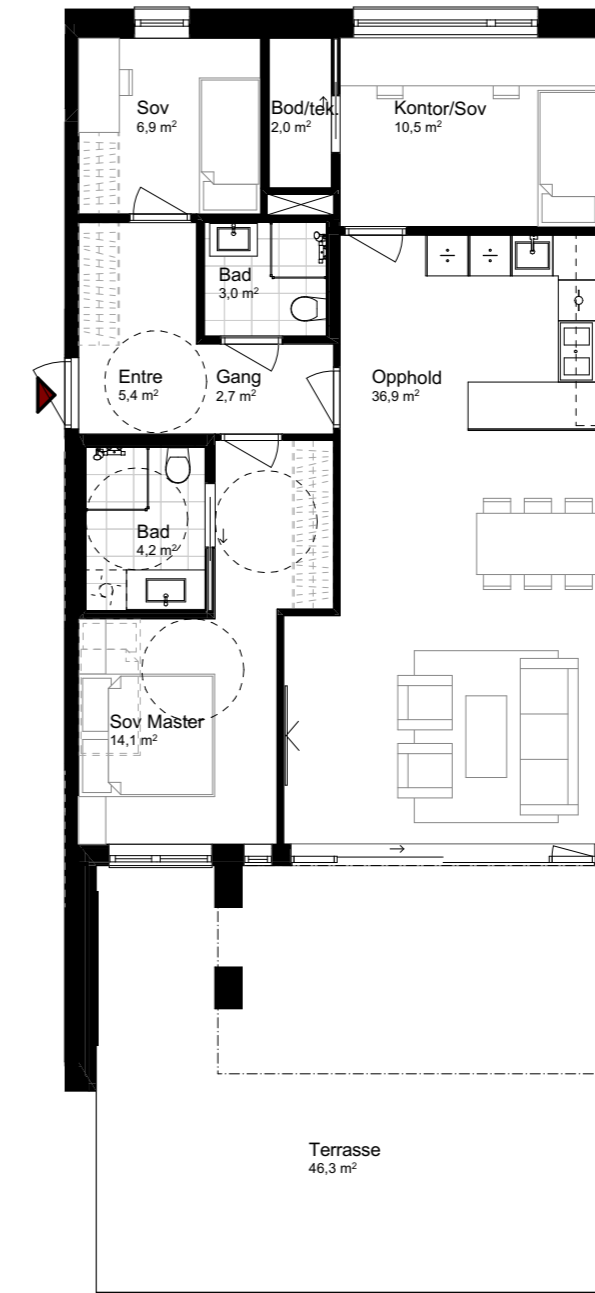
# B103

1. etasje  
3-roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 46 m<sup>2</sup>



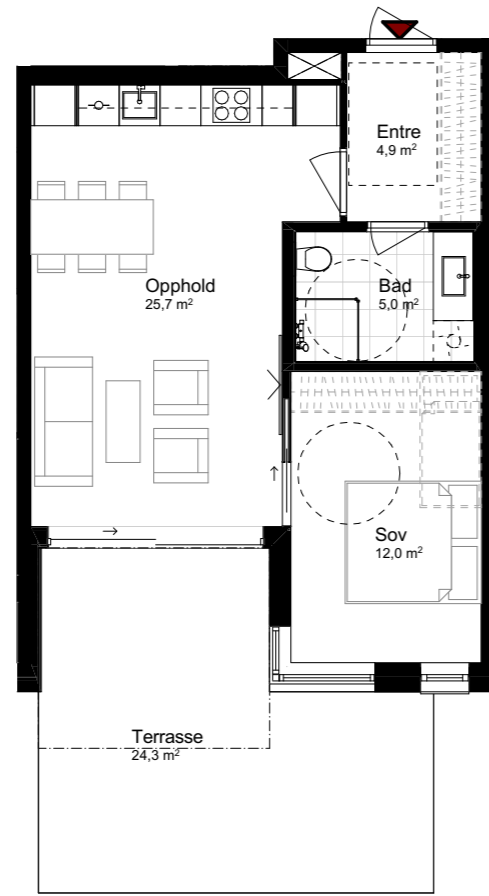
# B104

1. etasje  
4-roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 46 m<sup>2</sup>



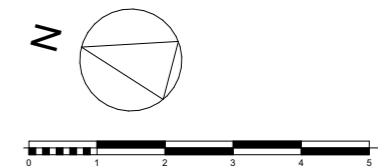
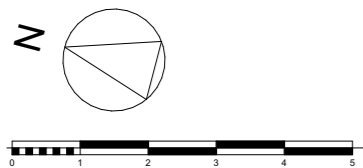
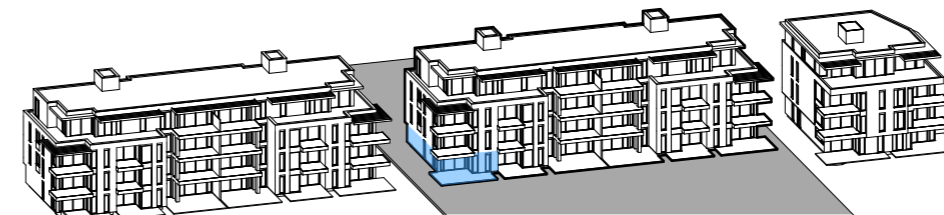
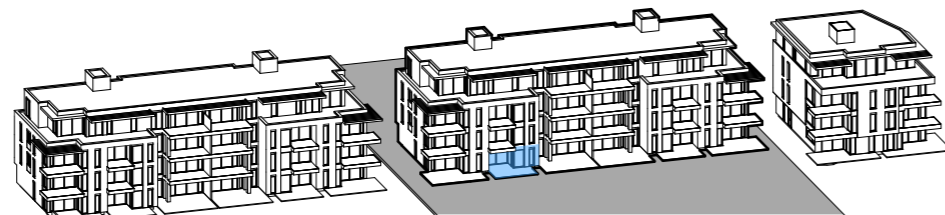
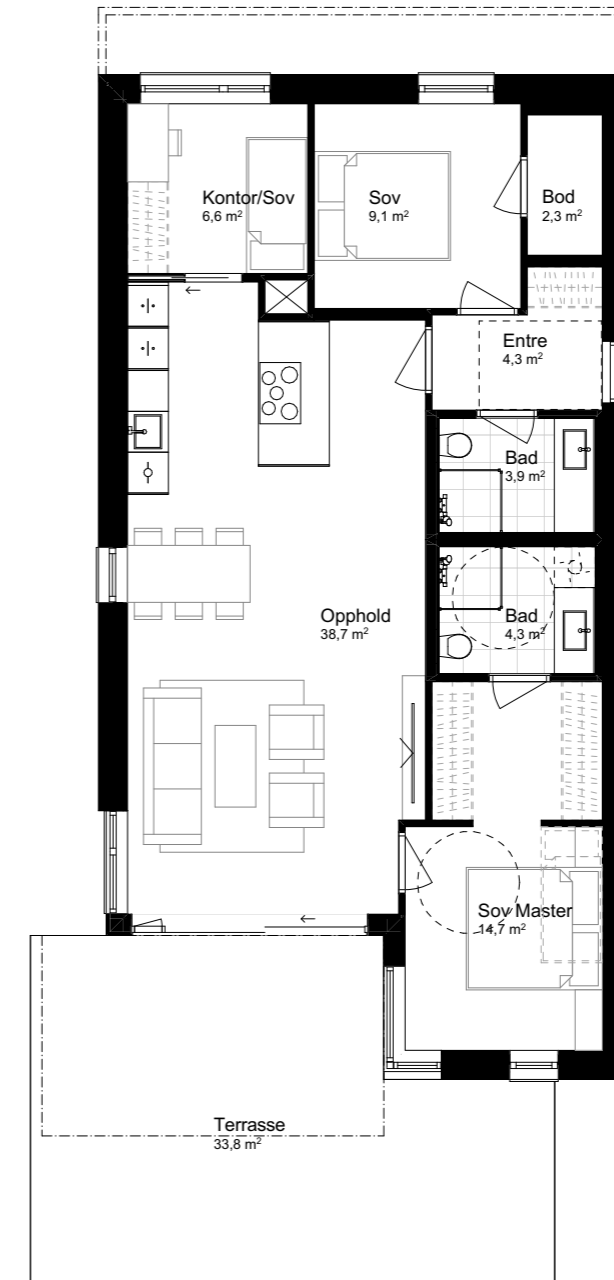
# B105

1. etasje  
2-roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 24 m<sup>2</sup>



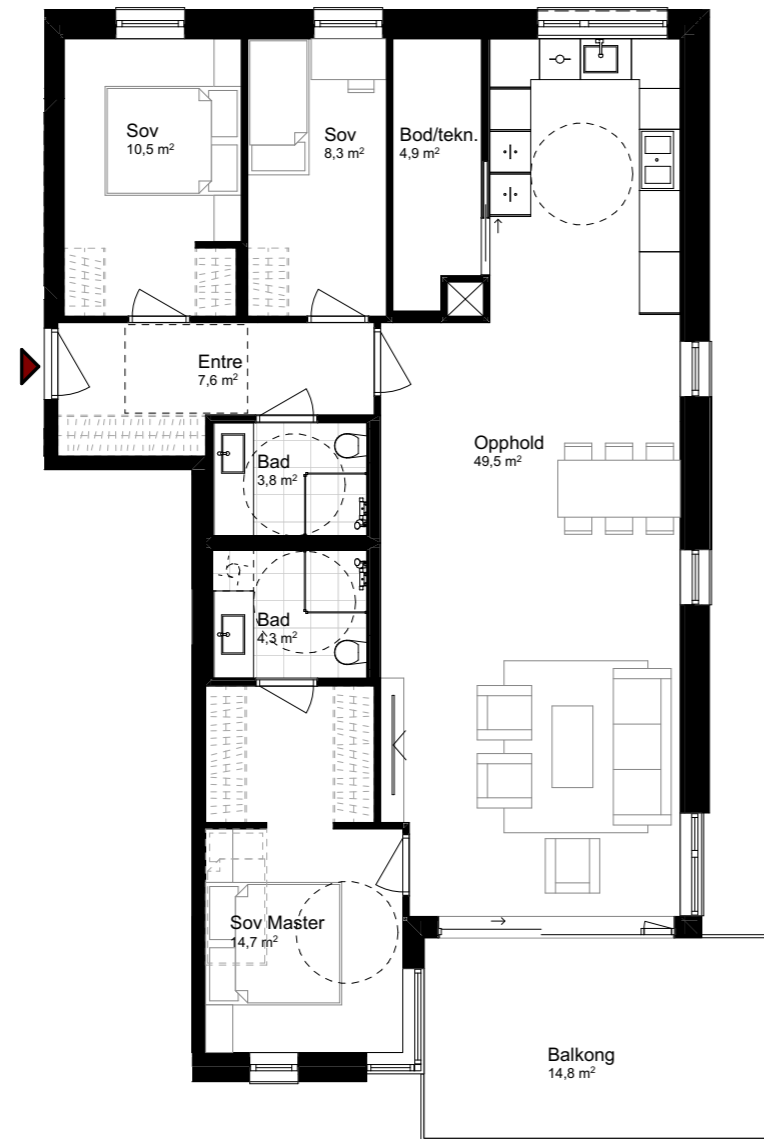
# B106

1. etasje  
4-roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 34 m<sup>2</sup>



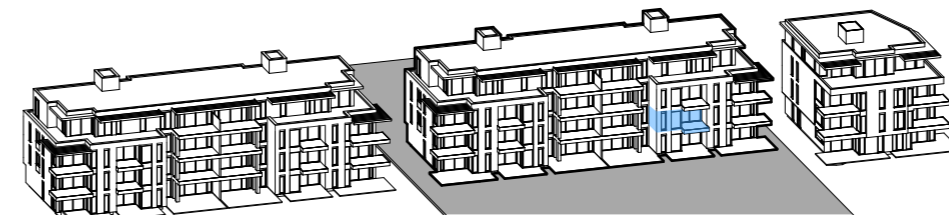
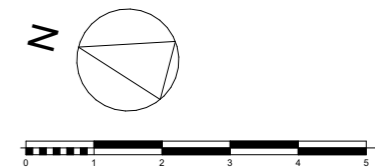
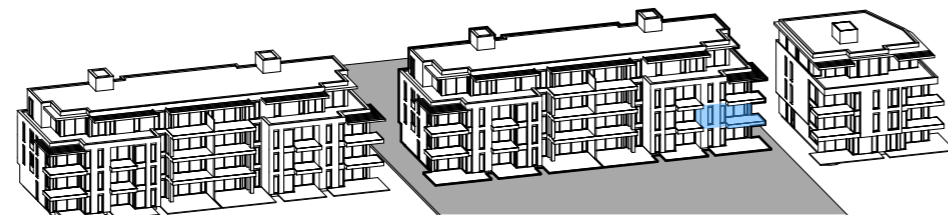
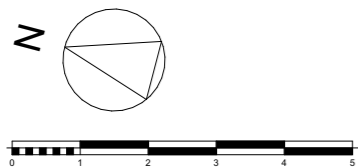
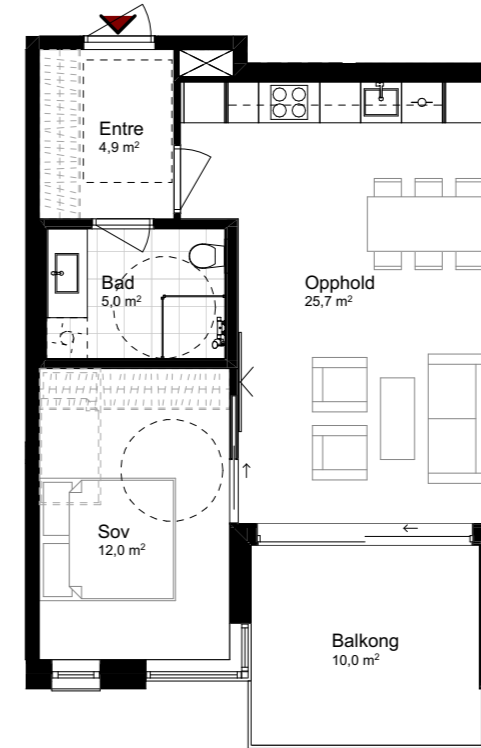
# B201

2. etasje  
4-roms  
BRA-i: 108 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 15 m<sup>2</sup>



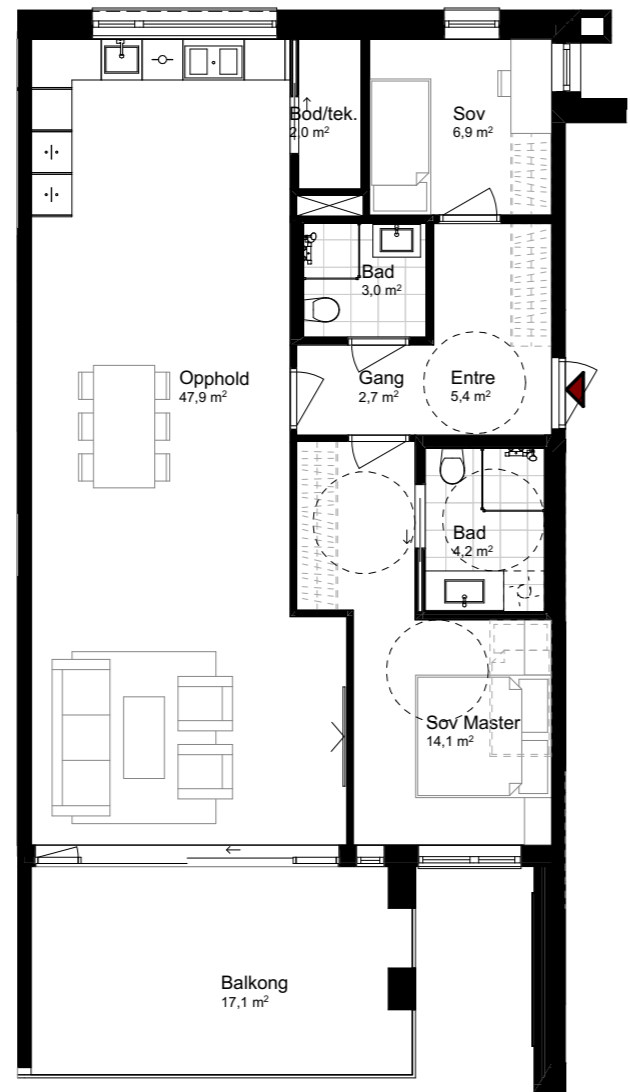
# B202

2. etasje  
2-roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
TBA: 10 m<sup>2</sup>



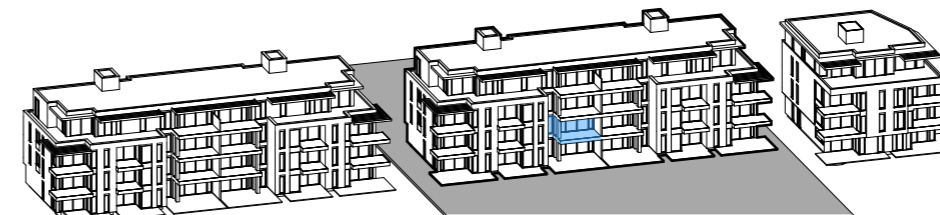
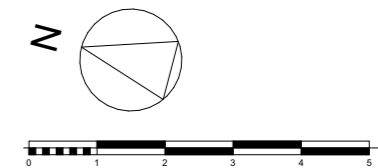
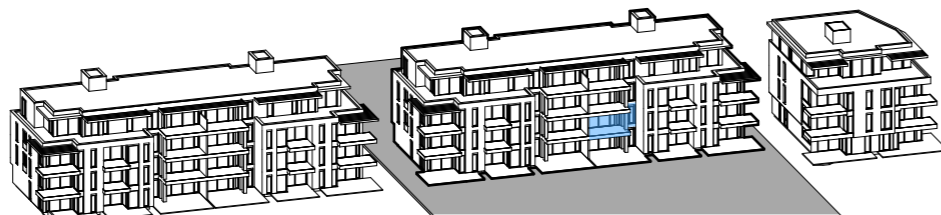
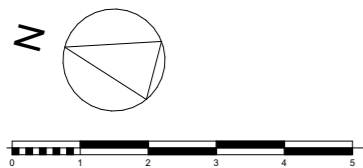
# B203

2. etasje  
3-roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>  
Se B204 for alternativ  
planløsning



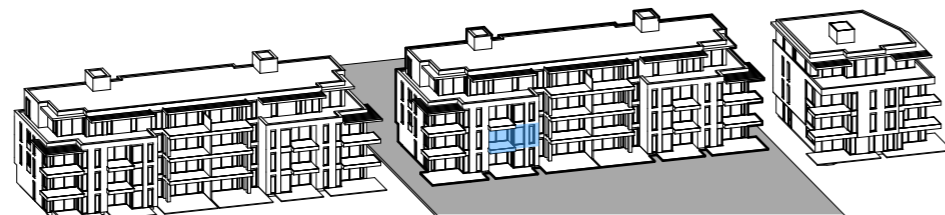
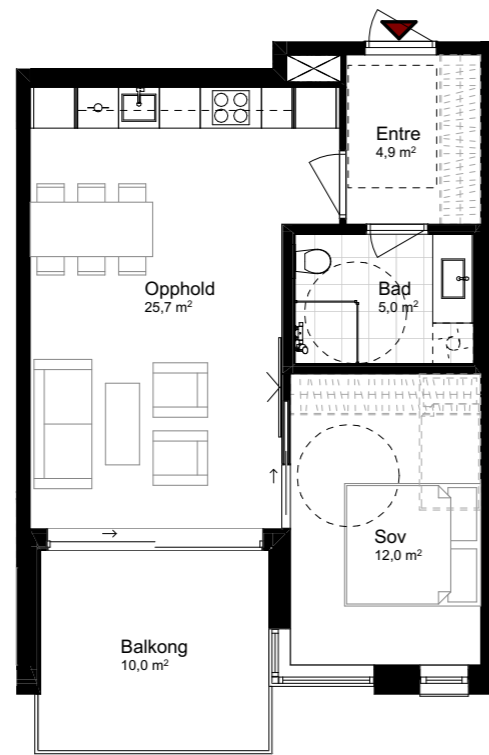
# B204

2. etasje  
4-roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>  
Se B203 for alternativ  
planløsning



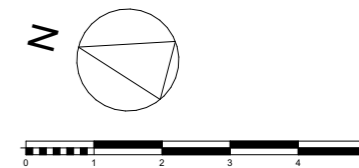
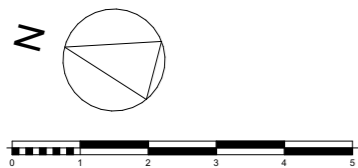
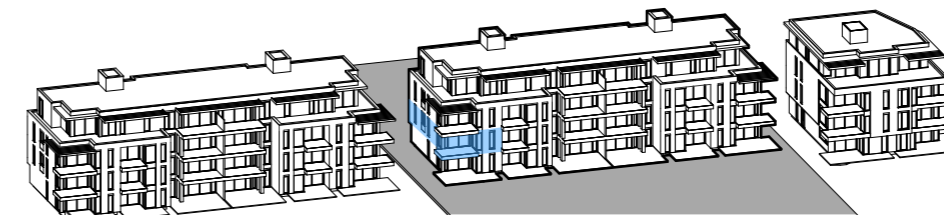
# B205

2. etasje  
2-roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 10 m<sup>2</sup>



# B206

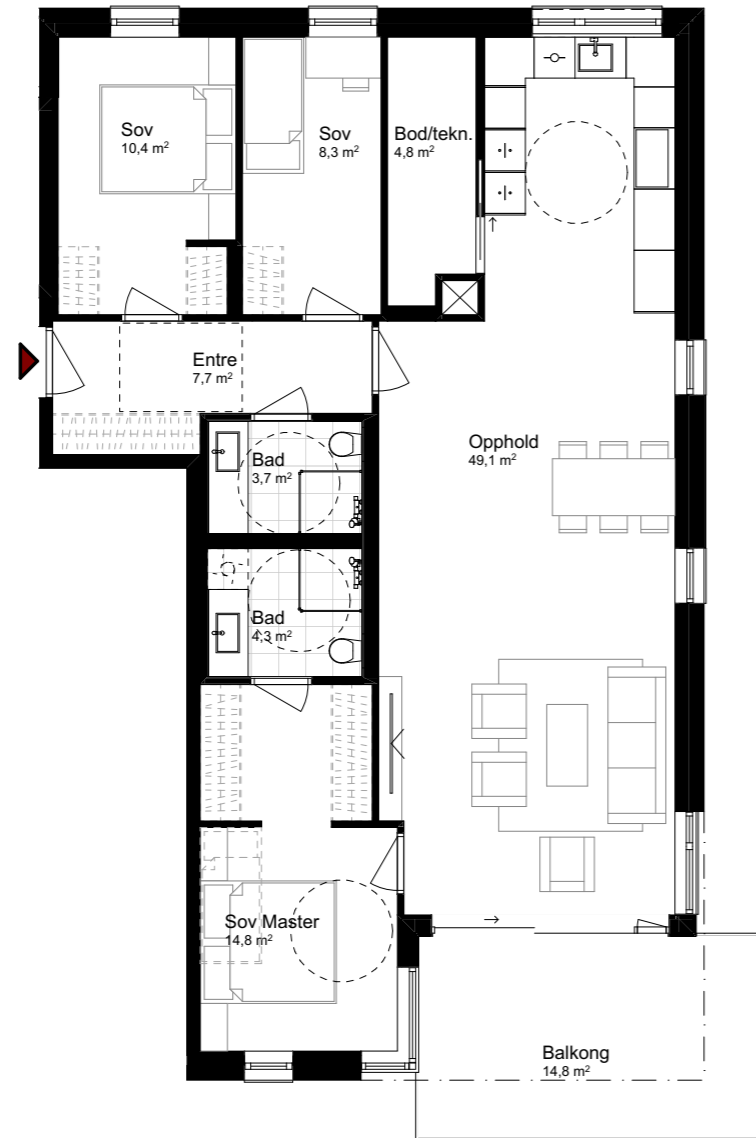
2. etasje  
4-roms  
BRA-i: 108 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 15 m<sup>2</sup>





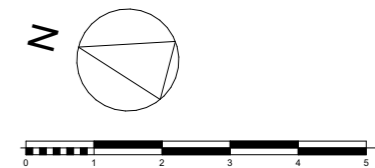
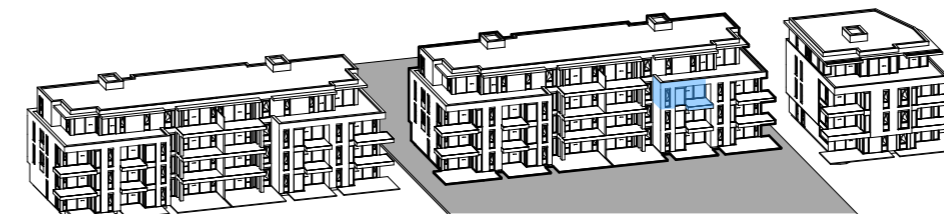
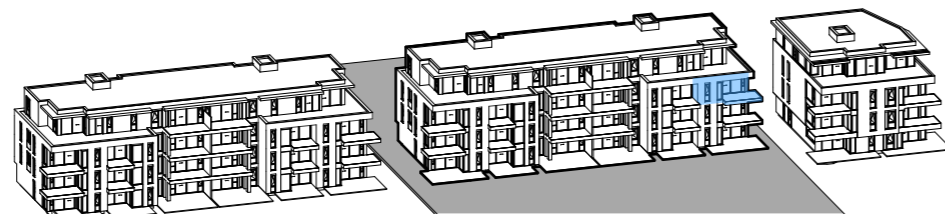
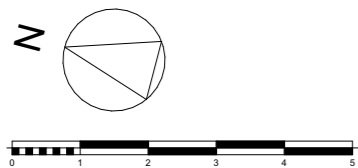
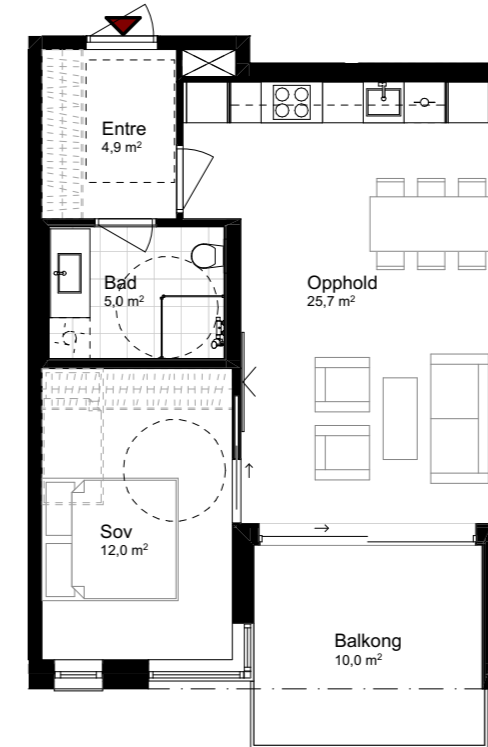
# B301

3. etasje  
4-roms  
BRA-i: 108 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 15 m<sup>2</sup>



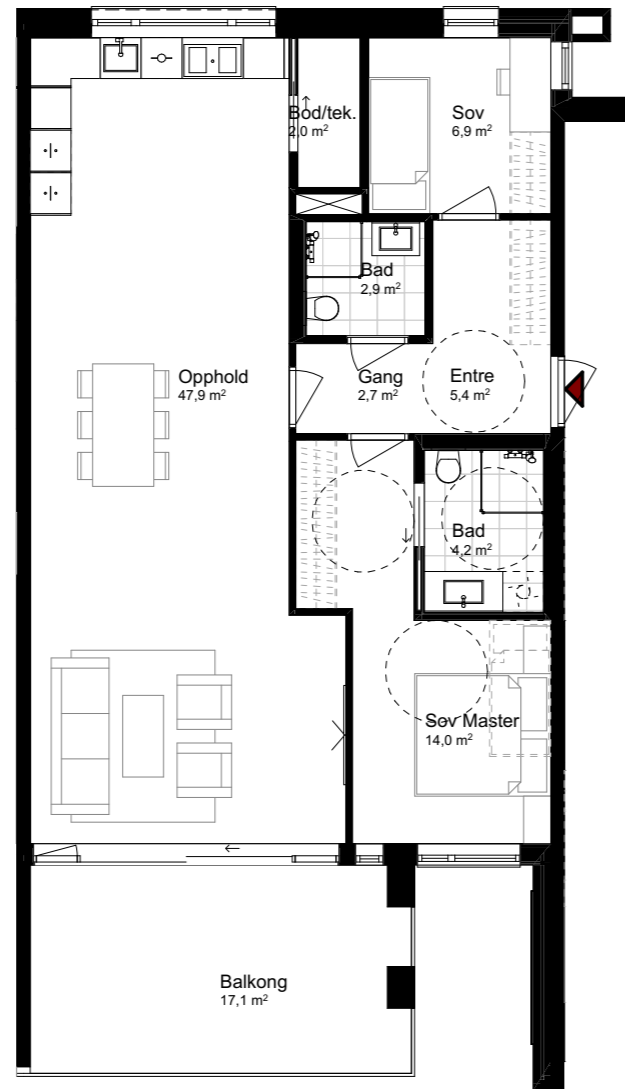
# B302

3. etasje  
2-roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
TBA: 10 m<sup>2</sup>



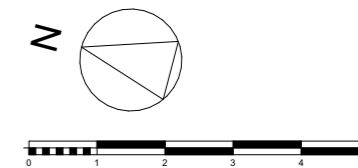
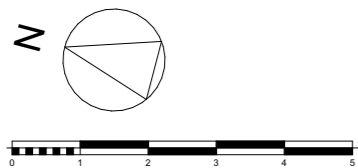
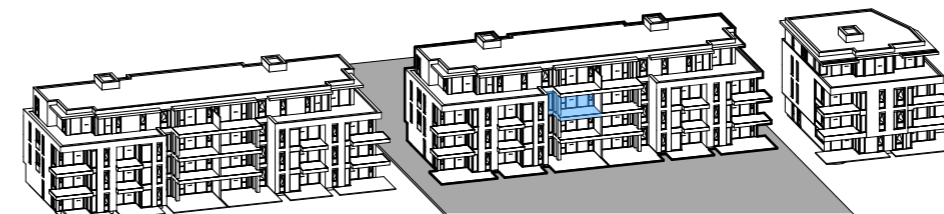
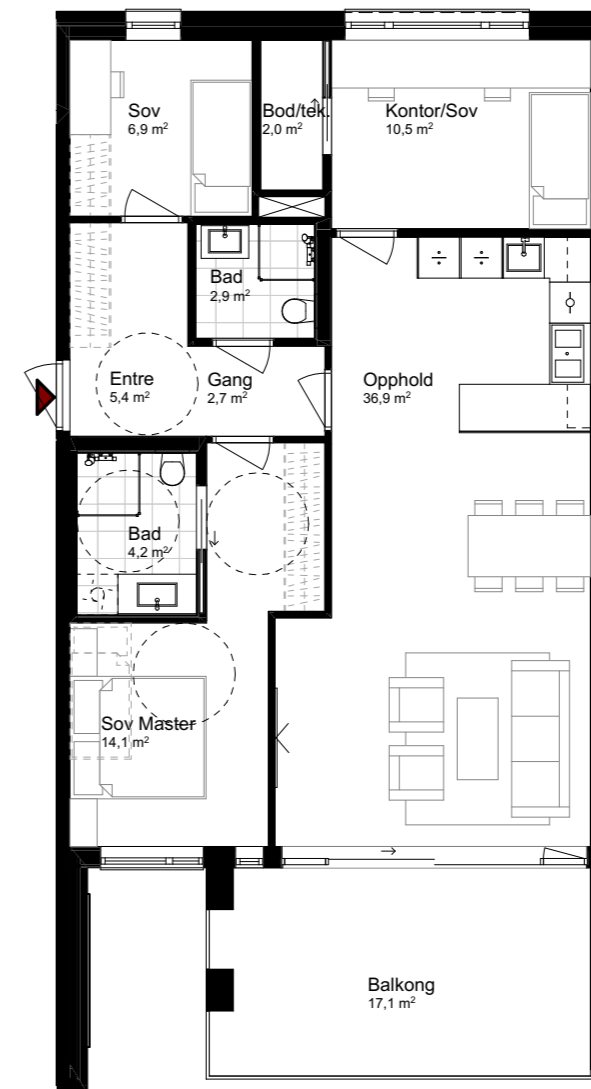
# B303

3. etasje  
3-roms  
BRA-i: 90 m  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>  
Se B304 for alternativ  
planløsning



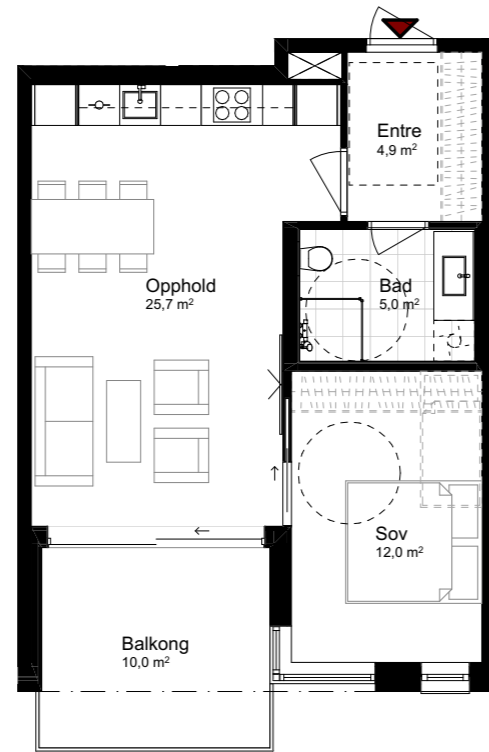
# B304

3. etasje  
4-roms  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>  
Se B303 for alternativ  
planløsning



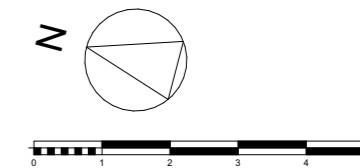
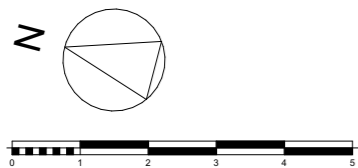
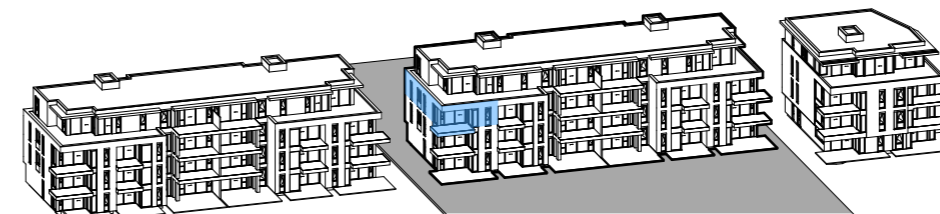
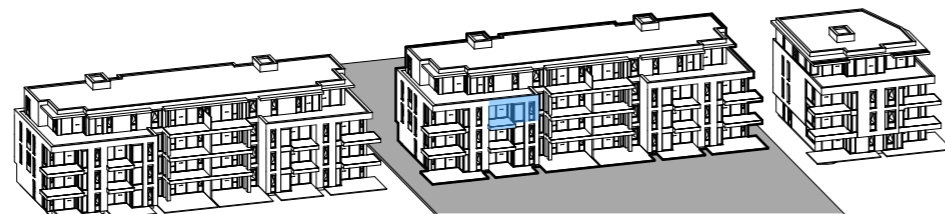
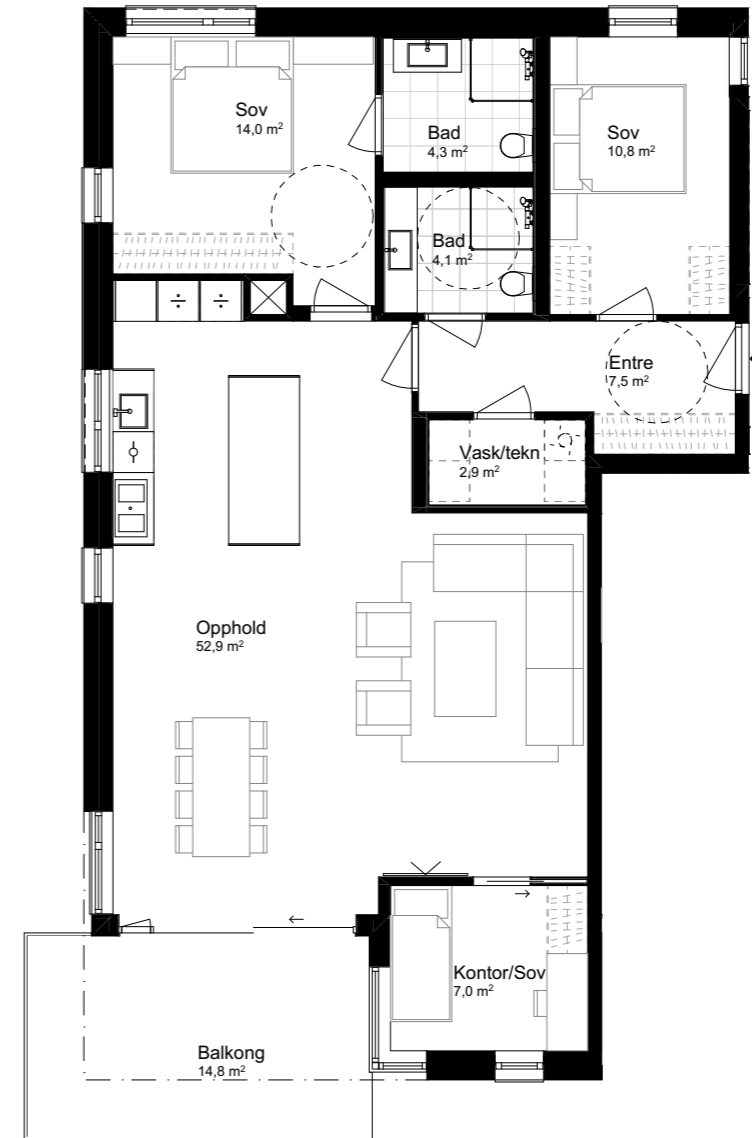
# B305

3. etasje  
2-roms  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>  
TBA: 10 m<sup>2</sup>



# B306

3. etasje  
4-roms  
BRA-i: 108 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 15 m<sup>2</sup>



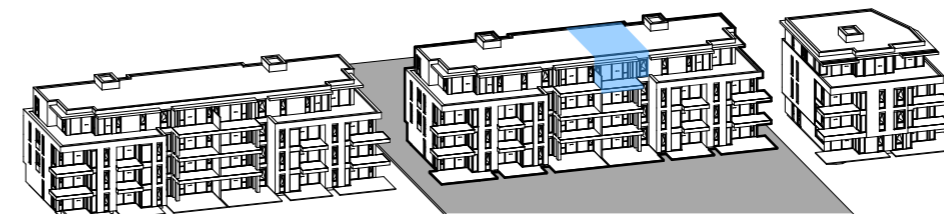
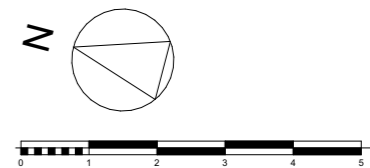
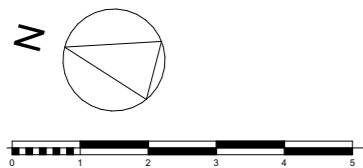
# B401

4. etasje  
4-roms  
BRA-i: 102 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 59 m<sup>2</sup>



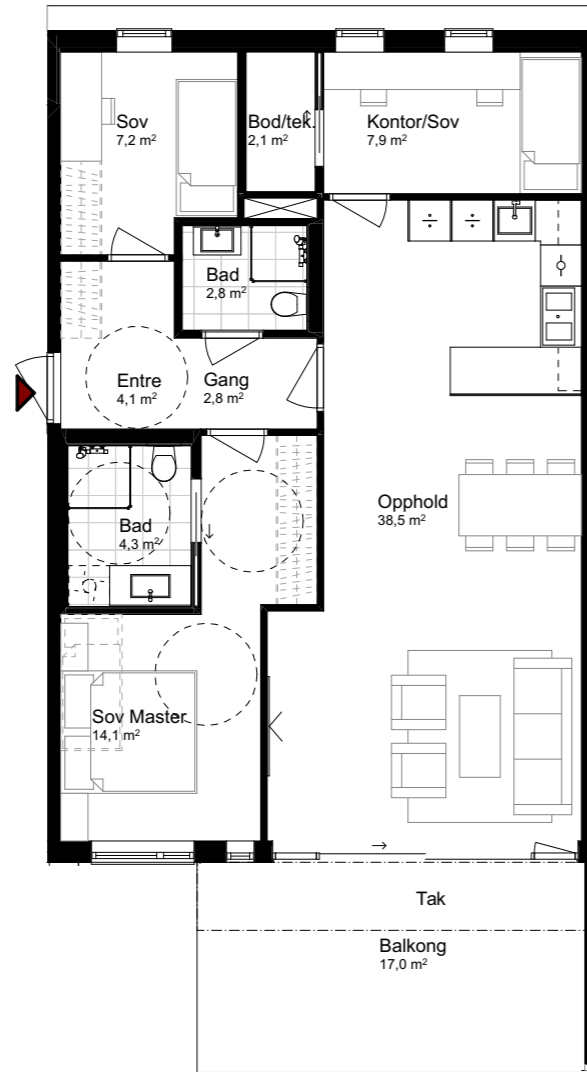
# B402

4. etasje  
4-roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>



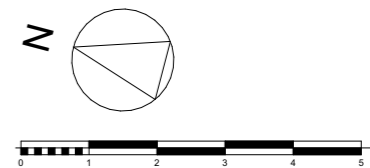
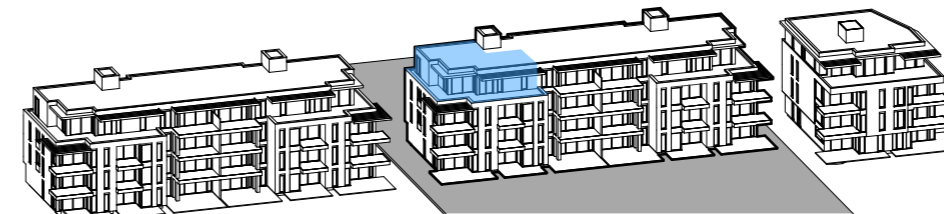
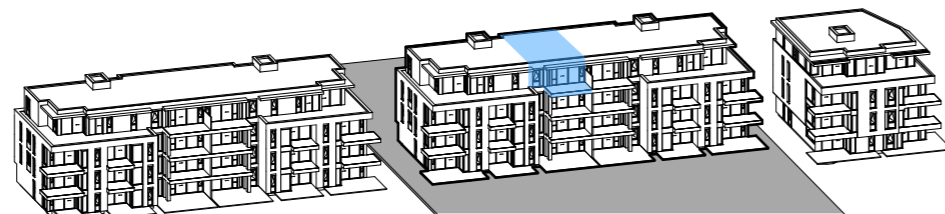
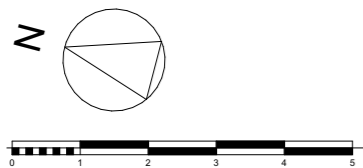
# B403

4. etasje  
4-roms  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>



# B404

4. etasje  
4-roms  
BRA-i: 102 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 59 m<sup>2</sup>



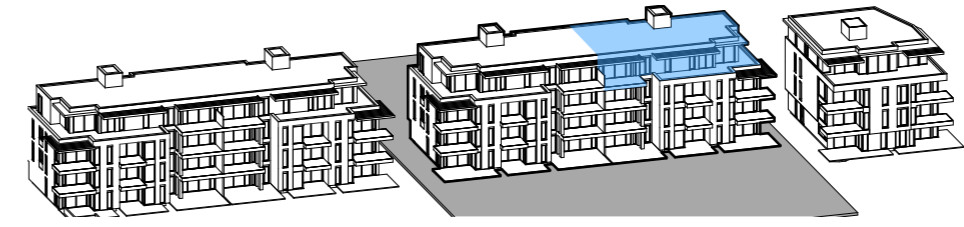
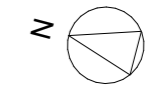
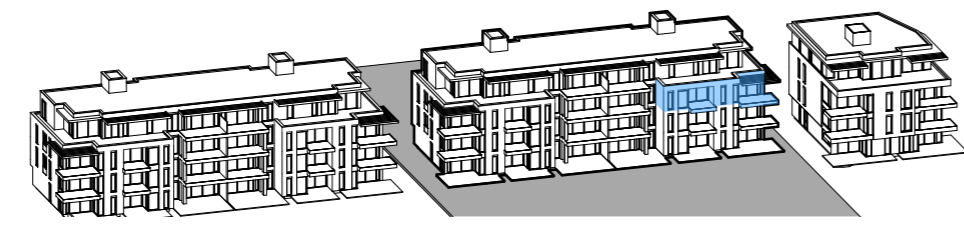
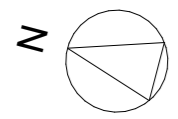
# B301, 302

(sammenføydd)  
3. etasje  
4-roms  
BRA-i: 160 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 8 m<sup>2</sup>  
TBA: 25 m<sup>2</sup>



# B 401, 402

sammenføydd  
4. etasje / 4-roms  
BRA-i: 211 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 10 m<sup>2</sup>  
TBA: 68 m<sup>2</sup>





PLANTEGNINGER  
BYGG C

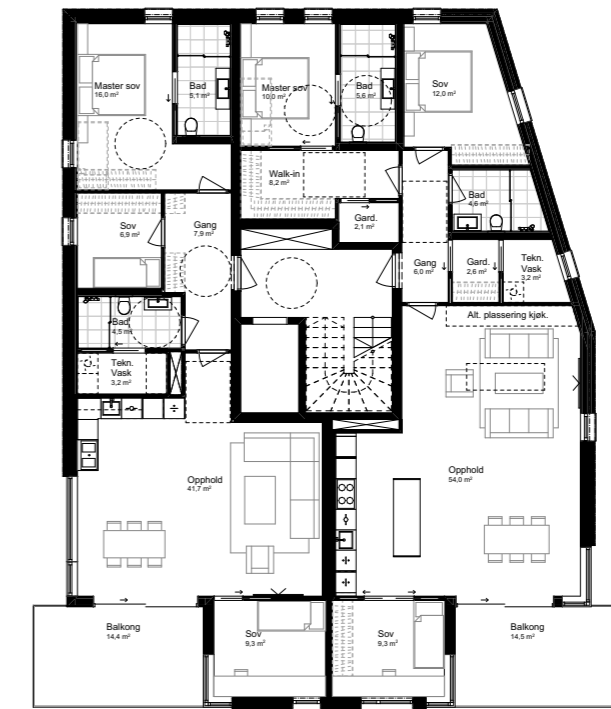
# ETASJEPLAN BYGG C / 1. ETG

# ETASJEPLAN BYGG C / 2. ETG



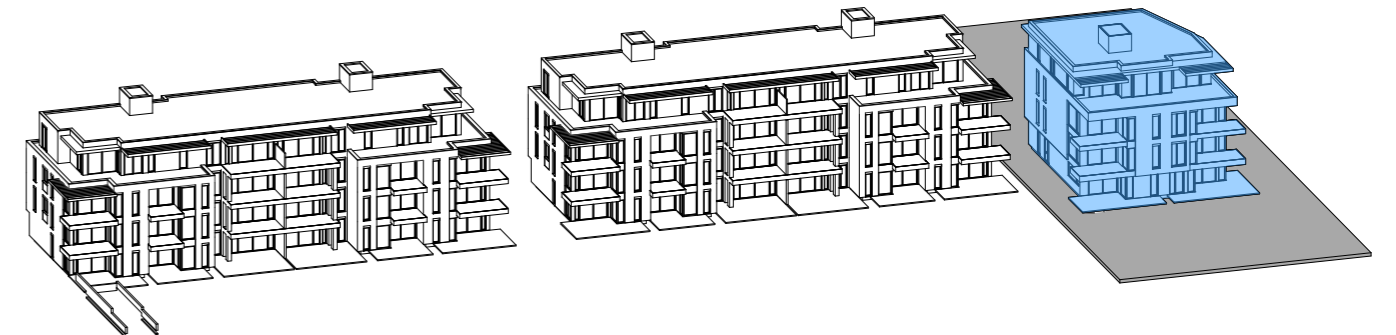
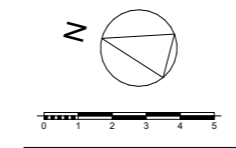
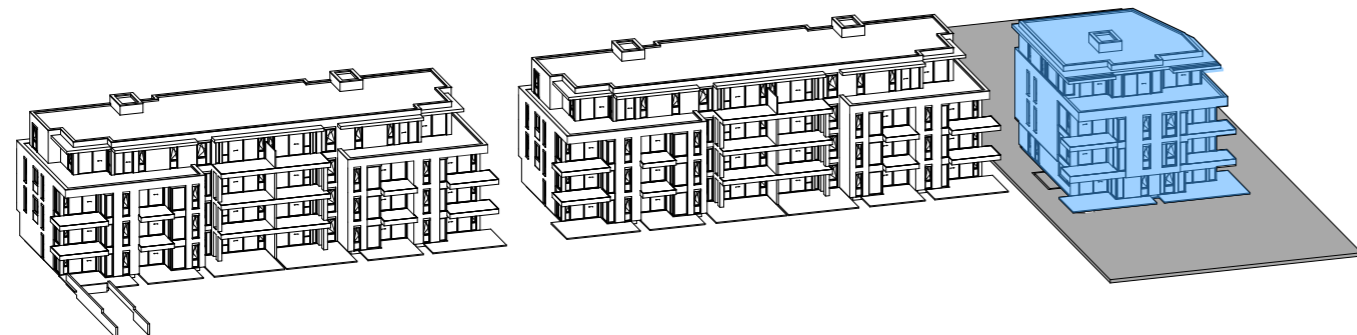
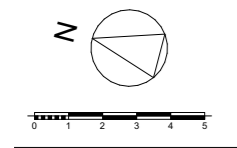
**C 102**  
3 Roms  
BRA-i: 93 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5m<sup>2</sup>  
BRA: 98m<sup>2</sup>  
TBA: 32m<sup>2</sup>

**C 101**  
4 Roms  
BRA-i: 100 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5m<sup>2</sup>  
BRA: 105m<sup>2</sup>  
TBA: 39m<sup>2</sup>



**C 202**  
4 Roms  
BRA-i: 99 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5m<sup>2</sup>  
BRA: 104m<sup>2</sup>  
TBA: 14m<sup>2</sup>

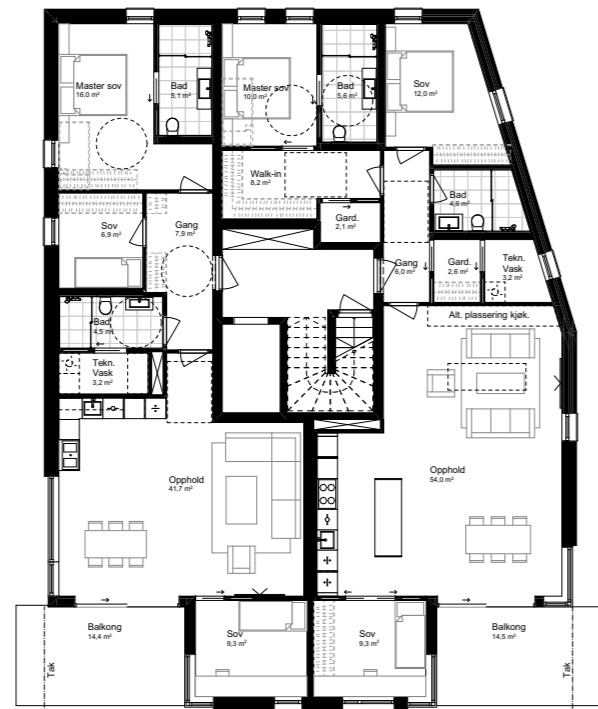
**C 201**  
4 Roms  
BRA-i: 123 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5m<sup>2</sup>  
BRA: 128m<sup>2</sup>  
TBA: 14m<sup>2</sup>





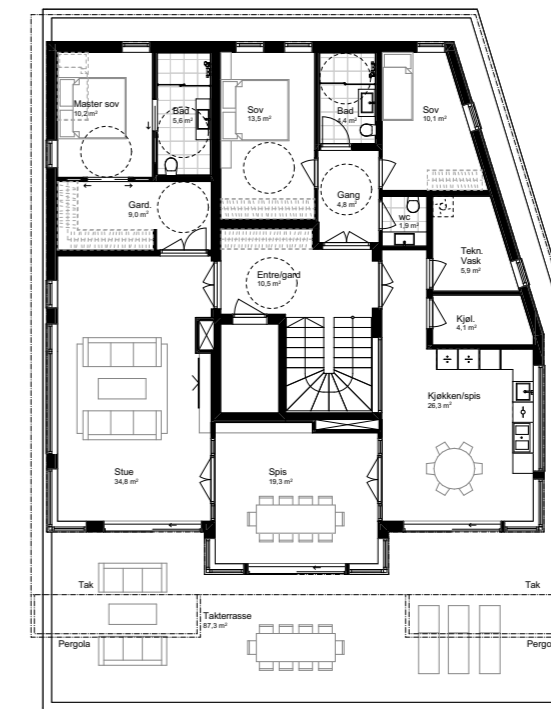
# ETASJEPLAN BYGG C / 3. ETG

# ETASJEPLAN BYGG C / 4. ETG

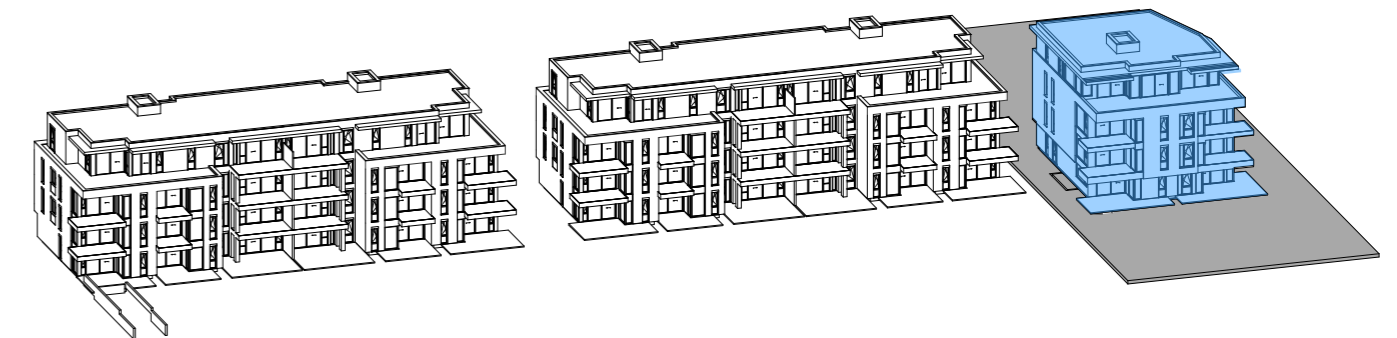
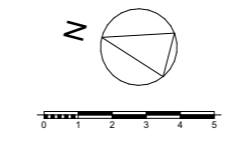
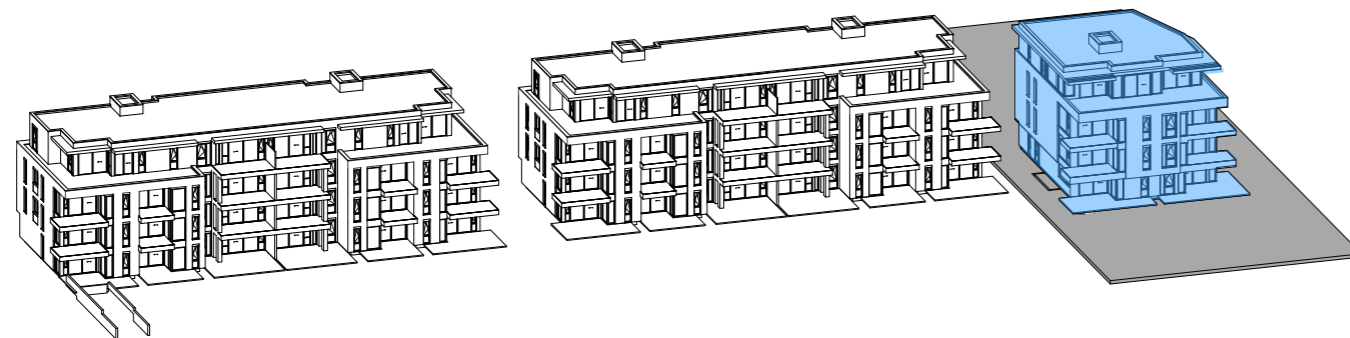
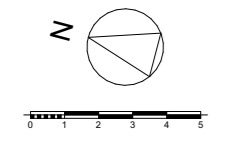


C 302  
4 Roms  
BRA-i: 99 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5m<sup>2</sup>  
BRA: 104m<sup>2</sup>  
TBA: 14m<sup>2</sup>

C 301  
4 Roms  
BRA-i: 123 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5m<sup>2</sup>  
BRA: 128m<sup>2</sup>  
TBA: 14m<sup>2</sup>

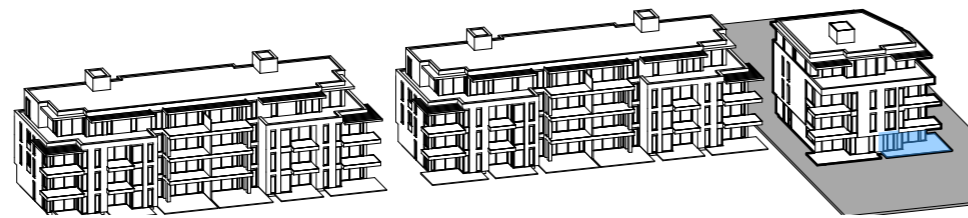
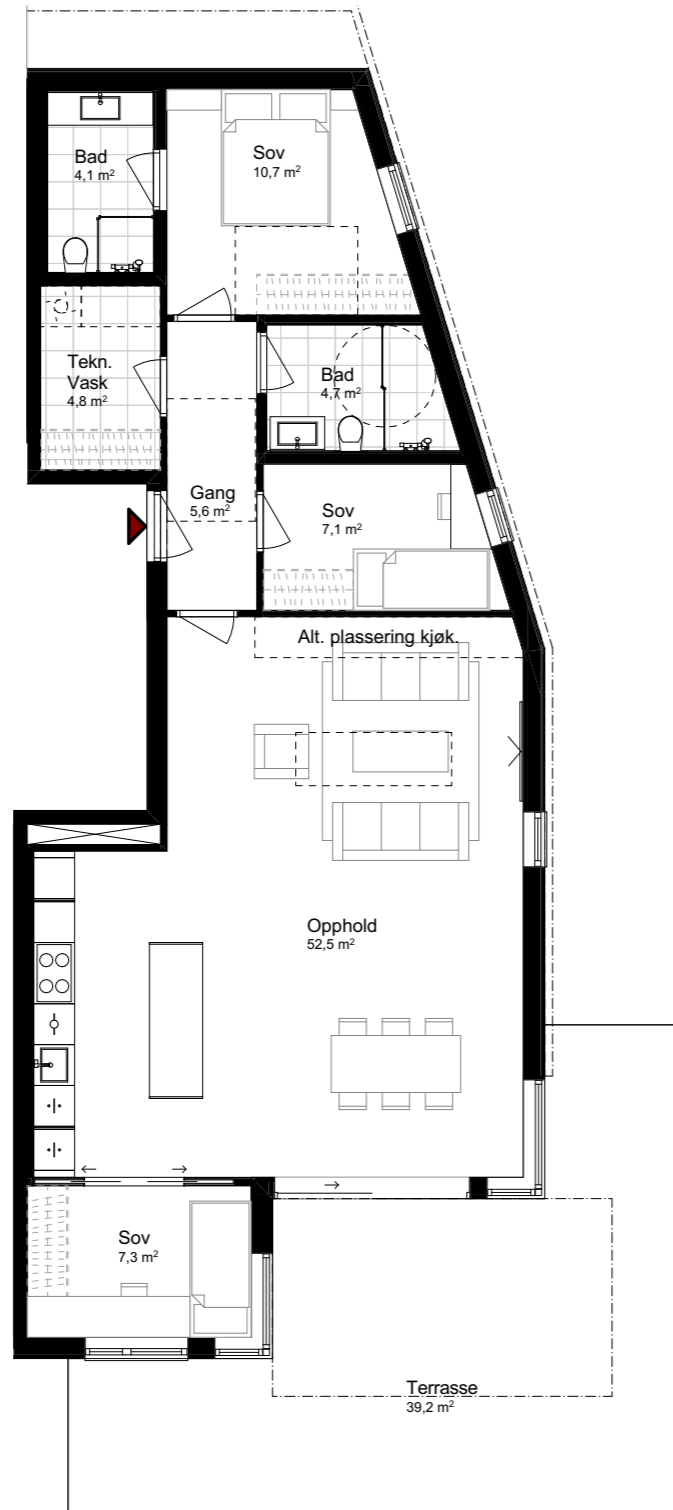


C 401  
4 Roms  
BRA-i: 181 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5m<sup>2</sup>  
BRA: 186m<sup>2</sup>  
TBA: 87m<sup>2</sup>



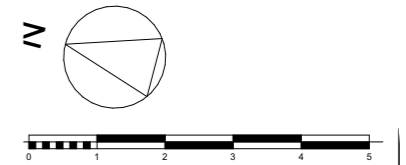
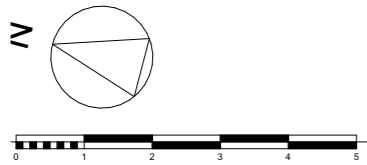
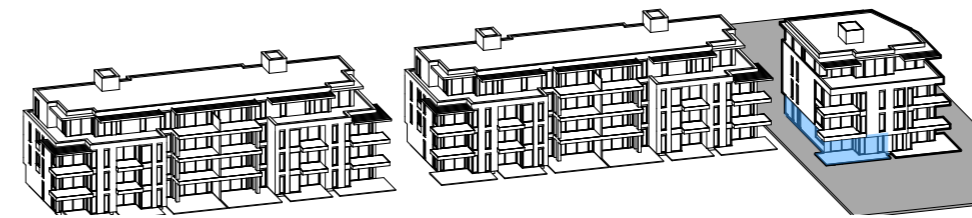
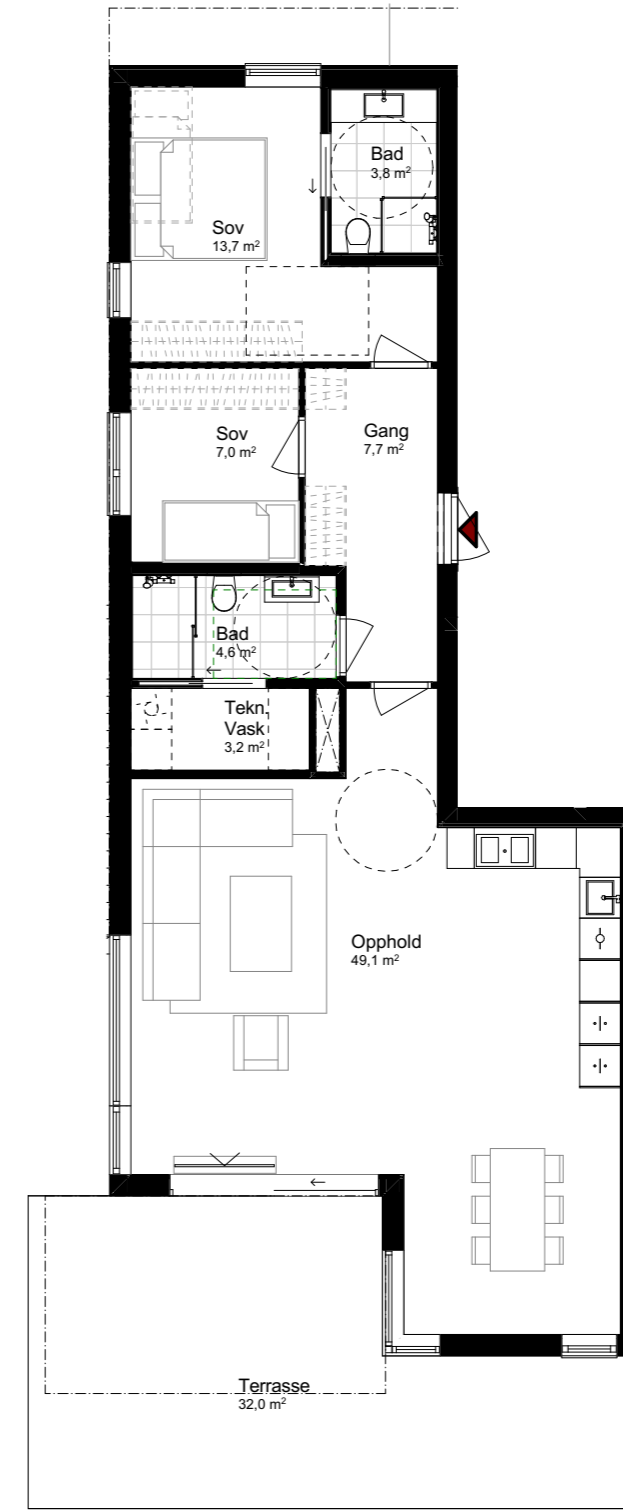
# C 101

1. etasje  
4-roms  
BRA-i: 100 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 39 m<sup>2</sup>



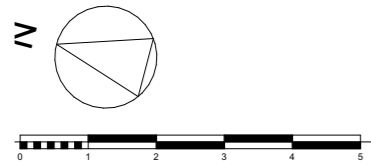
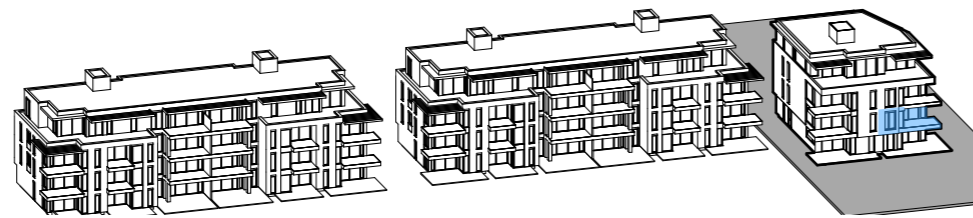
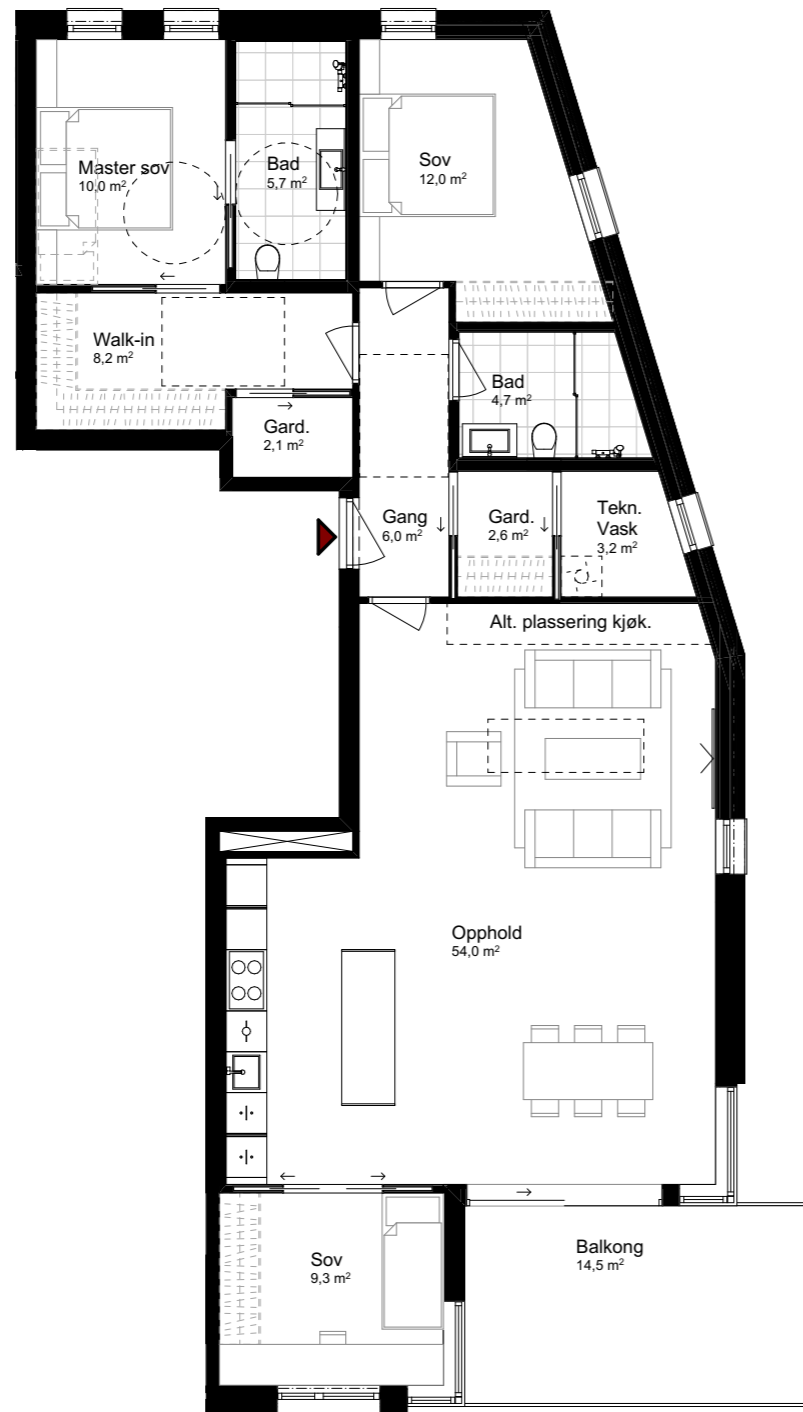
# C 102

1. etasje  
3-roms  
BRA-i: 95 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 32 m<sup>2</sup>



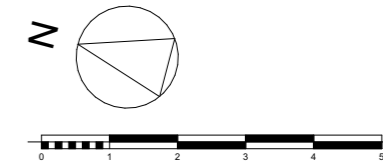
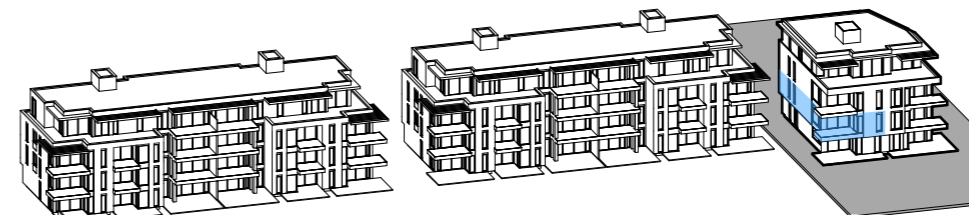
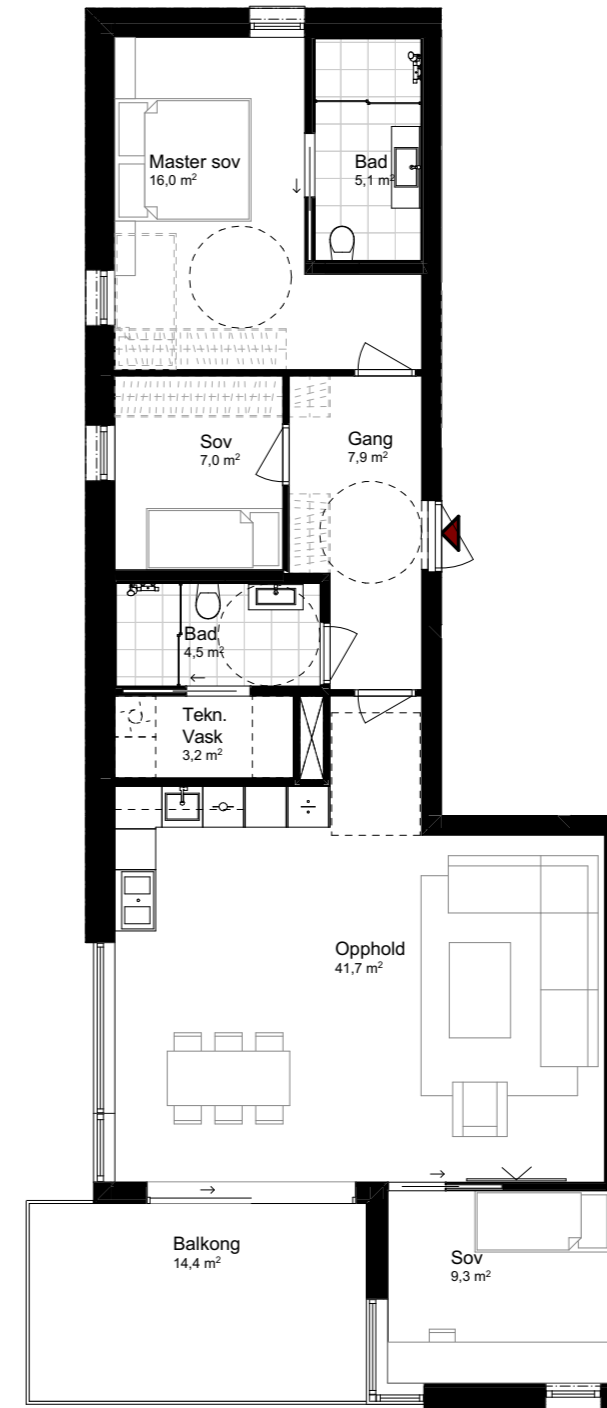
# C 201

2. etasje  
4-roms  
BRA-i: 123 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 15 m<sup>2</sup>



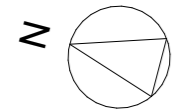
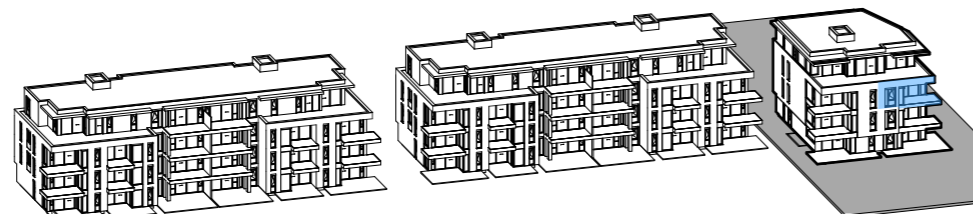
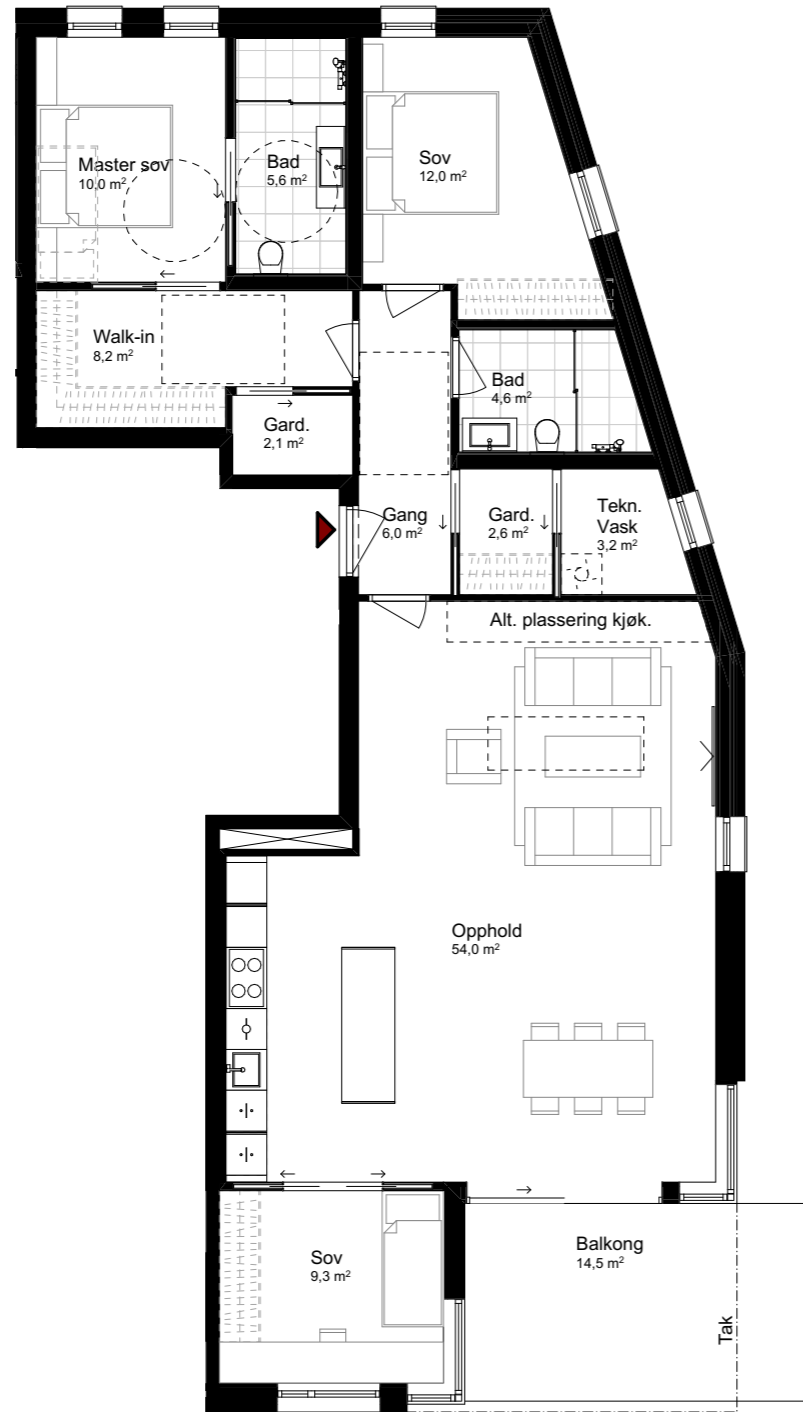
# C 202

2. etasje  
4-roms  
BRA-i: 99 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 14 m<sup>2</sup>



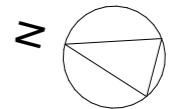
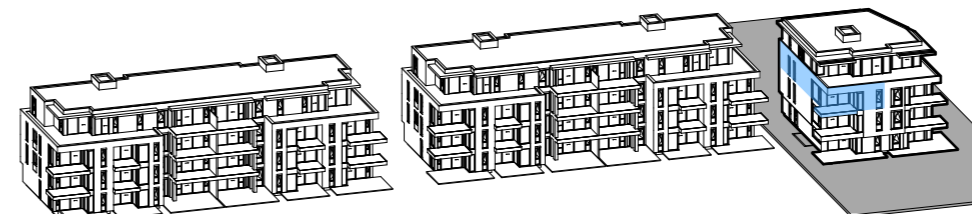
# C 301

3. etasje  
4-roms  
BRA-i: 123 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 14 m<sup>2</sup>



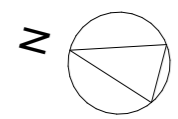
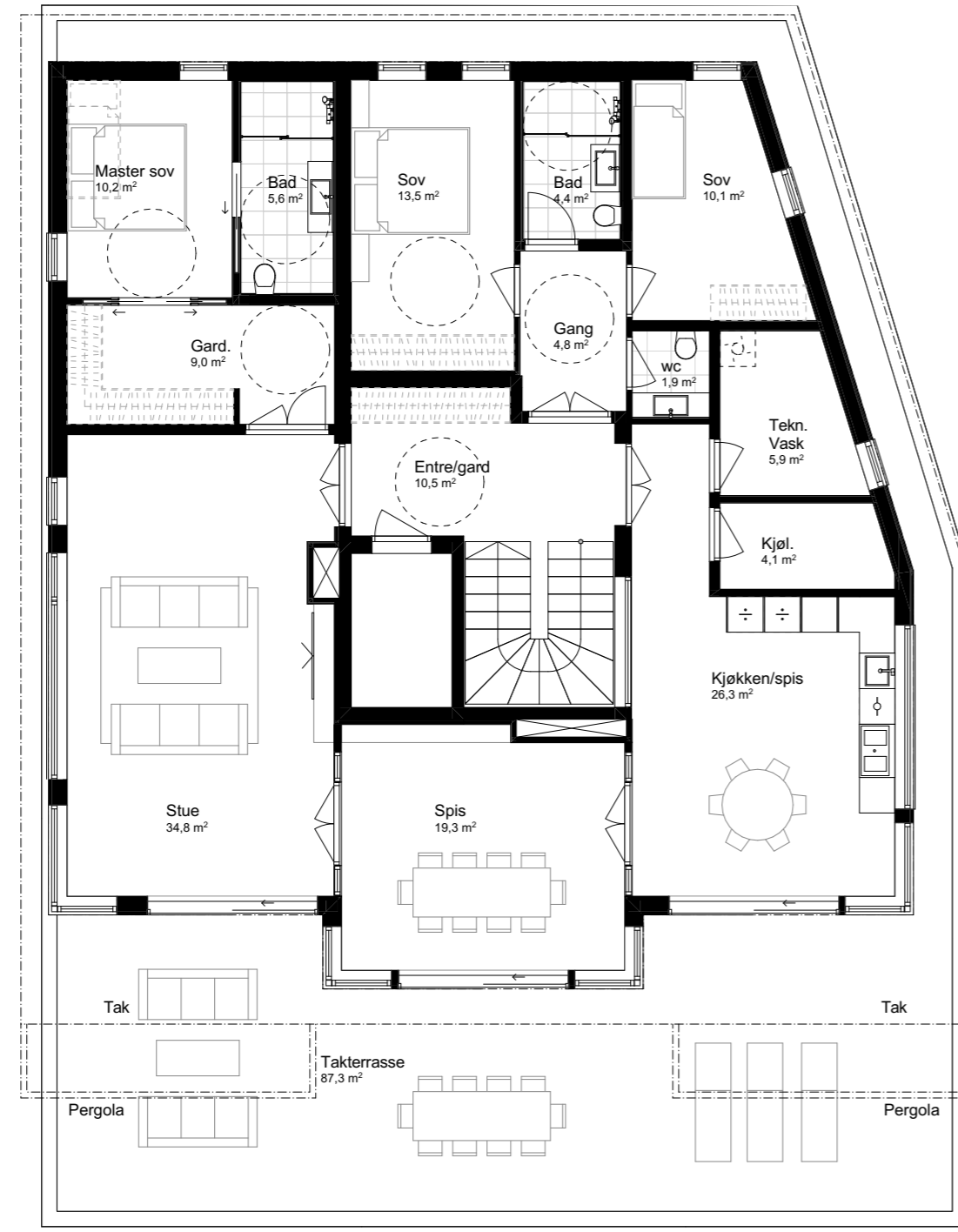
# C 302

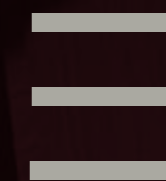
3. etasje  
4-roms  
BRA-i: 99 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 14 m<sup>2</sup>



# C 401

4. etasje  
6-roms  
BRA-i: 181 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 87 m<sup>2</sup>





# INFORMASJON TIL KJØPER

# INFORMASJON TIL KJØPER

## – Linjen på Holtet

### Eiendommen

Eiendommen/prosjektet ligger langs Holtveien 8B, 10, 12A, 12B, 14A, 14B i 1177 Oslo og utgjør i dag Gnr 154, Bnr 275/35/40/81/25/75, Adresser kan bli endret gjennom utviklingen.

Tomtene som bebygges blir sammenføyet og vil samlet utgjøre en felles eiet tomt på ca. 5 250 m<sup>2</sup>. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunal oppmåling, fradeling og eventuell sammenslåing.

Eiendommen vil bli seksjonert. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes ved seksjonering. Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse. Utbygger forholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder, utearealer, terrasser og andre rettigheter på den måten som anses hensiktsmessig, for eksempel som realsameie/del av sameiets fellesarealer, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

Merk at eierseksjonsloven setter begrensning så ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis dette fører til at man blir eier av flere enn to seksjoner. Dette gjelder både direkte og indirekte eierskap.

### Prosjektet

Prosjektet består av 3 leilighetsbygg med 51 leiligheter. Det vil bli et felles garasjeanlegg med biloppstillingsplasser, sykkelparkering og boder.

Boligene vil ha bruksrett til felles uteområde på inngangsplan, på lokket over parkerings- etasjen og langs støygjerdet mot trikken. På salgstegninger av den enkelte leilighet vises de arealer som utgjør private markterrasser. Uteområdet vil blant annet inneholde busker og/eller trær, beplantning, gangveier, møblering og nærlekeplass.

Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjons-

sameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameiet og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med gjennomføring av seksjonering vil selger utarbeide vedtekter for sameiet iht. lov om eierseksjoner, krav fra kommunen, samt nærværende salgsoppgave. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen.

### Bebyggelse

Prosjektet er tegnet av RIFT Arkitekter.

Boligene er rammesøkt og forventes godkjent sommeren 2024, og oppføres i hht. TEK 17.

Parkeringskjeller utføres i plasstøpt betong eller prefabrikkerte betongelementer. Bæresystemet blir basert på en kombinasjon av betong / prefabrikkerte betongelementer og bærende stålkonstruksjoner.

Alle etasjeskillere utføres i betong / prefabrikkerte betongelementer. Leilighetskillende vegger utføres som betongvegger. Det tas forbehold om at enkelte leilighetsomsluttende vegger kan bli utført i lette konstruksjoner med skilte stålstendere og kledning i gips, eller med bærende stålkonstruksjoner kledd med gips. Innvendige vegger i leiligheter utføres som lette stenderverksvegger. Fasader utføres som tradisjonelle isolerte trestendervegger, alternativt prefabrikkerte betongvegger.

Av konstruksjonsmessige årsaker vil enkelte veggpartier kunne bli utført av betong/prefabrikkerte betongelementer. Fasademateriale i tegl og tre. Byggene blir sprinklet med boligsprinkler internt i boligene og konvensjonell sprinkler i parkeringskjeller i henhold til gjeldende krav. Det blir heldekkende brannalarmanlegg i byggene.

Det blir totalt 5 heiser fordelt på de 3 byggene. Det er utarbeidet en leveransebeskrivelse med en mer utførlig beskrivelse av byggene og hva som inngår i leveransen.

Kvalitetsbeskrivelse er sammen med denne salgsoppgaven en del av salgsdokumentasjonen / prospektet for prosjektet og kjøper oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

### Boder/sykkelparkering

Det følger med 1 sportsbod per leilighet i tilknytning til parkeringskjeller, størrelse iht krav i gjeldende forskrift da rammetillatelse blir gitt. Det vil anlegges og tilrettelegges for sykkelplasser i tråd med vedtatt regulering. 50 % av plassene blir plassert i parkeringskjeller. Resten av plassene blir etablert ute.

### Parkering/garasje

Det vil bli et felles garasjeanlegg under boligene. Garasjeplass kjøpes separat og oppgitte priser for leiligheter inkluderer ikke garasjeplass. 2-roms leiligheter vil ikke kunne kjøpe garasjeplass ved salgsstart, men om det blir ledige plasser underveis i salgsfasen kan garasjeplasser også tilbys kjøpere av 2-roms leiligheter. Det vil bli tilrettelagt for lading av el/hybridbil på alle biloppstillingsplassene. Garasjekjeller er fortsatt under projektering så endringer/omtegning kan forekomme.

Det kan velges en løsning hvor ladepunkter tilbys gjennom ekstern leverandør av ladetjenester. Kjøper må da selv tegne avtale med prosjektets valgte leverandør av ladetjenester som fakturerer den enkelte kjøper for tjenesten. Nærmere informasjon om valgt leverandør og bestillingsprosess blir gitt i forbindelse med tilvalgsprosessen. Selger beholder eiendomsretten til usolgte biloppstillingsplasser og boder etter overtakelse.

Garasjeplassene tilpasses Byggforsk/SINTEF sine anbefalinger ved projektering våren 2024. Om det er plasser som ikke oppfyller disse retningslinjer, vil kjøper få dette opplyst og aksepterer dette forut for aksept av bud, om leiligheten vil tildeles en slik plass.

Om det tildeles HC-plass aksepterer kjøper at denne kan

måtte byttes med annen sameiers garasjeplass, om eier eller bruker av leiligheten ikke oppfyller krav til HC-plass, men annen sameier som disponerer garasjeplass gjør dette, og ønsker å bytte. Dette i samsvar med gjeldende lov.

### Totalentreprenør og selger

Selger er Holtet Linje AS, Org. Nr. 924 588 888 som har og underveis i salget tinglyser hjemmel til eiendommene og som sammenfører, seksjonerer og selger boligseksjonene. Holtet Linje AS er et datterselskap til Poseidon Properties AS. Eierne av selskapet står bak mange av boligprosjektene som er bygget på Holtet og Sæter.

Utbyggingen vil gjennomføres som en totalentreprise. Det er pr. i dag ikke inngått endelig avtale med entreprenør.

### Eiendomsmegler

Sem & Johnsen Nye Boliger AS, org. nr. 997 812 824 som er søkt fusjonert med Sem & Johnsen AS, org.nr. 998 387 361. Postboks 1488 Vika, 0116 Oslo  
Ansvarlig megler; Finn Bragnes  
Eiendomsmegler: Iga Okon

Megler har provisjon på 0,5% av salgssum,- + mva. I tillegg kommer oppgjør på kr. 3.500,- + mva. Det avtales bonusmodeller ved salgsstart. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

### Rammetillatelse

Det er søkt om rammetillatelse som forventes godkjent høst 2024.

### Arealangivelse

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste.

Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger. Årsaken til at disse arealer er oppgitt, er for å gi et bedre inntrykk av rommenes størrelse. Dette arealet utgjør ikke et areal i hht. oppmålingsregler av boliger, og en summering av disse arealer vil ikke samsvare med BRA-i, både fordi innvendige vegger og kanaler er trukket ut, men også fordi arealene i hvert rom er avrundet.

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift. Arealene er oppgitt uten desimaler, hvor det er rundet av nedover til nærmeste hele tall.

### Overtakelse

Antatt ferdigstillelse er kvartal 4 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

En senere oppstart på fysiske arbeider høsten/vinteren 2024/25 og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen, skal selger fastsette et tidspunkt for overtagelse.

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtagelse fastsettes til 22 måneder etter at forbeholdene er frafalt.

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike byggene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse 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 forholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning.

### Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommene ligger i felt A8 på en tomt regulert til byggeområde for boliger med gjeldende reguleringsplan S 4105, vedtaksdato 22.09.2004. Eien-

dommene ligger også innenfor reguleringsplanen S 4735, vedtaksdato 28.08.2013 (Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo Ski (Follobanen).

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak (Oslo mot 2030 sak.nr. 262). Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette kan føre til endring av noen av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

På motsatt side av Holtveien er eiendommene regulert til «småhusplanen – S-4220». Denne planen tilrettelegger for en bevaring av området som en «villabebyggelse» med eneboliger, små flermannsboliger opp til 4 boenheter og rekkehus. Men den er til revisjon. Så langt har de politiske signaler vært at man ønsker en lavere utnyttelse i områder som omfattes av denne planen, enn tidligere. Det vil også på sikt bli en utvikling av trikkehallene på andre siden av trikkeskinner.

Sporveien har et pågående reguleringsarbeid med følgende målsetting;

Sporveien ønsker å omregulere Holtet trikkebase fra dagens formål bolig, til nytt formål Tekniske bygninger/konstruksjoner. Området foreslås regulert til dagens situasjon og bruk, som er Tekniske bygninger/konstruksjoner og trasé for sporveg/forstadsbane. I tillegg åpner planen for et nytt bygg med parkeringskjeller. Basen er i all hovedsak allerede bygget, og har ligget på samme tomt på Holtet i over 100 år. Basen ble bygget om i 2018. Planforslaget legger til rette for at Sporveien kan fortsette å drive basen slik de har gjort de siste årene, med blant annet parkering for trikker, verkstedsfunksjoner og kontorlokaler. Planforslaget legger til rette for ett nytt bygg sørvest på tomten, med maks mønehøyde på ca. 13,5 m (kote 127). Kote 127 er litt under det høyeste mønet på basen i dag. Planforslaget åpner for at det nye bygget kan bygges med flatt tak dersom utregningen i byggeplanen viser at det blir problematisk å håndtere overvann, men hensikten er at det bygges med saltak, slik de andre verkstedbyggene på basen er bygget. Hvis det bygges med flatt tak blir gesimshøyden (høyeste punkt) 2 meter lavere enn mønehøyde ved saltak.

### Eierform

Boligene vil bli organisert som eierseksjonssameie etter Lov om eierseksjoner (2017-06-16-65). Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne, herunder fordeling av fellesutgifter, vedlikeholdsansvar, stemmerettsregler og arealer med enerett til bruk for henholdsvis bolig og næring. Disse er tilgjengelig hos megler. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtagelse, jf. forbehold innledningsvis i utkast til vedtekter.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Når sameiet er etablert, innkaller selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Dersom sameiets styre på overtagelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av selger, kan selger før overtakelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med hensyn til antall seksjoner, type seksjoner, antall byggetrinn, eierform og generell organisering avhengig av fremdrift, salgstakt, andre behov mm.

### Forretningsfører

Selger vil på sameiets regning, engasjere OBOS Eiendomsforvaltning (eller tilsvarende) som forretningsfører for sameiets første driftsår. Kostnader for dette er medtatt i budsjettene. En slik avtale vil normalt ha varighet på 3 år. Forretningsfører vil innkalle eierseksjonseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/



overtakelse. Kostnader knyttet til dette belastes sameiet.

#### Fellesutgifter

Størrelsen på fellesutgifter er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store fellesutgiftene blir vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 45 per kvm. BRA/mnd. I tillegg kommer å konto varmt vann til oppvarming og tappevann ca. kr. 12 - 15 per kvm.. BRA/mnd og digital tv/internett ca. kr. 400,- per mnd. Kostnader for eget forbruk av varmt vann blir registrert av måler i hver leilighet og avregnet basert på målt forbruk.

Felleskostnader for garasje er stipulert til å bli kr. Kr. 250,- per plass per mnd. for de som disponerer plass(er).

Avsetning til vedlikehold vil normalt ikke være inkludert. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:

#### Eget strømbruk og nettleie

Forbruk av ladetjenester til el/hybridbil.

#### Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument 500,-
- Etableringsavgift av sameiet, seksjonering m.m. kr 10.000, -
- Samlet dokumentavgift til staten vil for prosjektet som helhet utgjøre 2,5 % av tomteverdien. Avhengig av leilighetens størrelse vil dokumentavgiften være ca. kr. 950,- pr. BRA-i. Dokumentavgiften er beregnet utfra for andel tomteverdi er beregnet til kr. 38 000,- pr. kvm BRA-i.

Det må påregnes 3 måneders ekstraordinær innbetaling av felleskostnader ved overtakelse. Innbetalingen er å anse som oppstartskapital for sameiet. Forretningsfører vil innkalle beløpet. Oppstartskapitalen for sameiet må ikke forveksles med «Etableringsavgift for sameiet» under omkostninger (som dekker utbyggers arbeid og kostnader med etablering

av sameiet), men kommer i tillegg til denne.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. Det tas forbehold om ending av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

#### Eiendomsskatt

Det er i Oslo kommune innført eiendomsskatt. Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten kan derfor variere fra år til år. Eiendomsskatt for eiendommen er ikke fastsatt fra kommunens side per dags dato. Det gjøres oppmerksom på at det eiendomsskatten sendes til den enkelte sameier.

#### Oppvarming/varmesentral

Boligene blir tilknyttet felles varmeanlegg som henter deler av energien fra et bergvarmeanlegg. Anlegget kan bli eiet og drevet av en ekstern aktør som selger varme til sameierne etter gjeldene regelverk. Forbruk av varmt vann til oppvarming og varmtvann blir målt i hver enkelt seksjon og den enkelte seksjon blir avregnet for eget forbruk. Det blir innkrevet en akonto for varmt vann gjennom felleskostnadene.

#### Forsikring

Eiendommen vil være fullverdiforsikret av selger frem til overtakelse, jfr. bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

#### Heftelser/tinglyste bestemmelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Seksjonene vil ved overtakelse være fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Legalpanteretten har førsteprioritet i seksjonene og tinglyses ikke.

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommene:

Holtveien 8B  
2020/2171575-1/200

02.03.2020 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 155 BNR: 19 Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m Bestemmelse om støyskjerm

2020/2171575-2/200  
02.03.2020 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 155 BNR: 19 Bestemmelse om adkomst for å bygge, foreta ettersyn og vedlikehold av støyskjerm

Holtveien 10  
1923/993326-1/105  
14.09.1923 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

1923/993327-1/105  
05.10.1923 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning  
1924/912708-1/105  
29.08.1924 BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om gjerde

1927/920795-1/105  
28.10.1927 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

03.05.2021 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 155 BNR: 23 Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m Bestemmelse om støyskjerm Bestemmelse om adkomst for vedlikehold

Holtveien 12A  
1924/912713-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
14.11.1924 Bestemmelse om benyttelse OVERFØRT FRA: 0301-155/40/0/1

1924/912714-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 14.11.1924  
Bestemmelse om benyttelse OVERFØRT FRA: 0301-155/40/0/2

1928/920819-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
TINGLYST  
08.06.1928 OVERFØRT FRA: 0301-155/40/0/1  
1928/920820-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
TINGLYST  
08.06.1928 OVERFØRT FRA: 0301-155/40/0/2

1930/902146-1/105 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST  
15.08.1930 Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om kloakkledning  
OVERFØRT FRA: 0301-155/40/0/1

1930/902147-1/105 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST  
15.08.1930 Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om kloakkledning  
OVERFØRT FRA: 0301-155/40/0/2

1963/15050-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
13.11.1963 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen OVERFØRT FRA: 0301-155/40/0/1,2  
2020/2125212-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
TINGLYST  
18.02.2020 21:00: Knr:0301 Gnr:155 Bnr:23

2020/2125212-2/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT  
TINGLYST  
18.02.2020 21:00: Knr:0301 Gnr:155 Bnr:23  
Bestemmelse om adkomst for å bygge, foreta ettersyn og vedlikehold av støyskjerm

Holtveien 12B  
1991/10222-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
26.02.1991 Eier av bnr.40 gis rett til å beholde og legge nye stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom bnr.81, best. om fri adgang for ledningseieren for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, m.v. Kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

1994/59330-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
19.10.1994 Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr.nybygg, garasje.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo veisjef.  
2020/2125379-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
TINGLYST  
18.02.2020 21:00 :Knr:0301 Gnr:155 Bnr:23  
2020/2125379-2/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT  
TINGLYST

18.02.2020 21:00 :Knr:0301 Gnr:155 Bnr:23 Bestemmelse om adkomst for å bygge, foreta ettersyn og vedlikehold av støyskjerm

Holtveien 14A  
1923/993317-1/105 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST  
20.07.1923 Bestemmelse om gjerde

1923/993318-1/105 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. TINGLYST  
14.09.1923

1923/993319-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
05.10.1923 Bestemmelse om kloakkledning  
1925/912626-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
03.04.1925 Bestemmelse om kloakkledning

1927/920789-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST  
28.10.1927

1957/12898-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
24.10.1957 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
1963/12078-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
25.09.1963 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1964/4213-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST  
06.04.1964 Bestemmelse om gjerde, Bestemmelse om . Bestemmelse om veg

1982/31179-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
12.11.1982 Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr.garasje. Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

2020/2125129-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST  
18.02.2020 21:00. Knr:0301 Gnr:155 Bnr:23  
2020/2125129-2/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT TINGLYST  
18.02.2020 21:00. Knr:0301 Gnr:155 Bnr:23  
Bestemmelse om adkomst for å bygge, foreta ettersyn og vedlikehold av støyskjerm

Holtveien 14B  
2020/2124895-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST  
18.02.2020 21:00 :Knr:0301 Gnr:155 Bnr:23

2020/2124895-2/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT TINGLYST  
18.02.2020 21:00 :Knr:0301 Gnr:155 Bnr:23  
Bestemmelse om adkomst for å bygge, foreta ettersyn og vedlikehold av støyskjerm

Ved sammenføring av eiendommer følger alle tinglyste servitutter og heftelser med fra alle eiendommer. Det som vil ha påvirkning for seksjonseiere er Sporveiens rett til å ha og vedlikeholde støyskjerm samt Oslo Kommune sin rett til å fremføre og vedlikehold vann/avløp og strømtilførsel.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/vettverk, vann- og avløpsnett e.l.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen av prosjektet.

Det er utarbeidet egne vedtekter for sameiet (både nærings og boligseksjoner). Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som selger anser hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtagelse. Som seksjonseier i sameiet, og i tråd med vedtektene, vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Styret i sameiet kan beslutte at det skal utarbeides husordensregler. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Spørsmål om dyrehold rettes til megler, men vanlig dyrehold kan ikke nektes uten saklig grunn (ulempe for andre).

### Formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør.

Skatteetatens beregnede markedsverdi av boligeiendom, fastsettes slik reglene er i 2024 med utgangspunkt i en kvadratmeterpris beregnet av Statistisk sentralbyrå (SSB) multiplisert med boligens areal.

Formuesverdi er en gitt prosentandel av beregnet markedsverdi. Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for beregning av formuesskatt. For inntektsårene 2023 og 2024 settes formuesverdien av primærbolig til 25 prosent. Prosentandelen skal likevel være 70 prosent for den del av den beregnede eller dokumenterte markedsverdien som overstiger 10 000 000 kroner. For sekundærbolig settes formuesverdien til 100 prosent av markedsverdien.

Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeid er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk.

### Energimerking

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Energikarakter er pt. beregnet til energiklasse B eller bedre.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene. Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

### Leverandøravtaler mv.

Selger har rett til å inngå bindende service- og driftsavtaler som er nødvendige eller anses hensiktsmessige for drift av bygget og eiendommen på vegne av eierseksjonssameiet før overlevering. Det er en forutsetning for selgers reklamasjonsansvar at sameiet har diverse avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtalene.

### Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

### Priser

Det er en egen prislister med opplysninger som er en del av denne salgsoppgave. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte seksjoner og usolgte biloppstillingsplasser uten forutgående varsling. Det tas forbehold om trykkfeil.

### Lovanvendelse

Boligene selges etter bestemmelsene i Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jf. § 3. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor, eller etter at boligen er ferdigstilt (når brukstillatelse foreligger). Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Profesjonell kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette blir sikret ved garanti. Med profesjonell/investor menes her kjøper i form av AS / juridisk person eller som privatperson som handler utenfor forbrukerforhold. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadoppføringslova. Kjøpekontrakt vil bli inngått iht. standard kjøpekontrakt. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

### Garanti etter bustadoppføringslova § 12 og § 47

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen

for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. bufl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelse, er det likevel tilstrekkelig at garantien stilles straks etter forbeholdene har falt bort. Det skal i alle tilfeller stilles garanti før byggarbeidene igangsettes.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter bufl. 47 for utbetalingen. Dersom selger stiller slik garanti aksepterer kjøper at beløpet det er stillet sikkerhet for kan utbetales til selger. Godskrivning av renter tilfaller ved stilling av § 47-garanti til selger.

### Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer og produkter / leverandører. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggarbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper

forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/ selger. Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og totalentreprenøren eller mellom kjøper og byggherres representant for tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av endringer. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Endringer kan bli fakturert ved bestilling eller etter nærmere vilkår fastsatt av Selger eller totalentreprenør.

Oppgjør for alle bestilte tilvalg og endringer må være innbetalt meglers klientkonto før bolig kan overtas på lik linje med opprinnelig kontraktssum.

Betalinger fra kjøperen skal bli stående på meglerens klientkonto inntil overtakelse finner sted og skjøtet er tinglyst, alternativt kan beløpet utbetales til entreprenøren mot at det stilles sikkerhet i samsvar med bufl. § 47.

Når det gjelder garantien som skal stilles etter bustadoppføringslova § 12, er utgangspunktet at denne beregnes av det vederlag som er avtalt i kontrakten. Som regel avtales endringer og tillegg/tilvalg etter at kontrakt er skrevet. Slike endringer fører til en justering av det avtalte vederlaget, men en slik senere justering av vederlaget medfører ikke at § 12 garantien økes.

### Betalingsplan

Kontantbeløpet, kr. 100 000,- innbetales etter påkrav med 14 dagers betalingsfrist så snart selger har stilt garanti etter bufl. § 12. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmelsoverføring, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter bufl. § 47. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd, og utbetales av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til bufl. § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

10 % av kjøpesummen med fradrag av kr. 100 000,- betales senest 14 dager etter at forbehold er frafalt og prosjektet bekreftet gjennomført. Hovedoppgjør (resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger inkludert resterende del av oppgjør for bestilte tilvalg og endringer) skal innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud  
Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud på leilighet og eventuell parkeringsplass oversendes som budskjema via e- post eller leveres til megler, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser/prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

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 elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Bud som ikke er skriftlig, 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, eller bud i samsvar med prislisten.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart. Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.

### Selgers forbehold

Byggstart er avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før byggstart.

- Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
- Selger tar forbehold om en for selger tilfredsstillende finansiering og entrepris.
- Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten, og åpning av byggelån.
- Selger tar forbehold om at selgers styre godkjenner gjennomføringen av prosjektet.

Selger må senest innen 01.05.2025 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres. Dersom kjøper innen denne frist ikke har mottatt varsel om at prosjektet ikke igangsettes, ansees bindende avtale inngått mellom partene og selger skal informere kjøper om når planlagt overtagelse vil finne sted i hht. punkt om overtagelse.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom forhold utenfor selgers kontroll hindrer at prosjektet blir gjennomført, i så lang tid at forutsetningen for avtalen blir vesentlig endret.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom iverksettelse av byggeprosjektet ikke er igangsatt innen 01.07.2025 (dvs. at det foreligger igangsettelsestillatelse for hele eller deler av bebyggelsen). Eventuell beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig til selger umiddelbart.

Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (evt. deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen.

Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Det tas forbehold om at endringer i utforming av utbyggingsprosjektets eiendommer og påfølgende seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen, fradelingen og seksjoneringen av sameiets eiendom ikke er gjennomført ved overtagelse, vil overskjøting av hjemmel skje så snart dette praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir kjøper krav på misligholdsbeføyelser.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende antatt overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova §10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, inngåelse av en for selger tilfredsstillende entreprisekontrakt og byggelånsavtale, samt fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte overtagelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/overtagelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger med mer er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/møbler/ kjøkkenløsning/hvitevarer medfølger ikke, så som f.eks. skap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Kjøkken vil bli levert iht. egne kjøkkentegninger.

Sjakter, VVS-føringer og innkassinger er ikke nødvendigvis inntegnet.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Interessent oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse med videre) før budgivning.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Det kan være avvik mellom de plantegninger og skisser som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internett-side og kvalitetsbeskrivelse i den endelige kontrakt med kjøper, vil kvalitetsbeskrivelse ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper

for beboerne inntil ferdigstilling av samtlige byggetrinn.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og salgsoppgave.

Selger tar videre forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i Leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

#### Hvitvaskingsloven

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel. . Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

#### Kostnader ved avbestillinger

Kjøper har avbestillingsrett etter bufl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved avbestilling reguleres erstatningen av buofl. §§ 52 og 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bla. avhengig av markedsutvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten

#### Transport/overdragelse før overtagelse

Kjøpers overdragelse av Kjøpekontrakten før overtagelse av Leiligheten (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke. Selger vil uansett kreve at transport av garantier som Selger har stilt overfor Kjøper, godkjennes av garantisten.

Salg av kontraktsposisjonen forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom Kjøper og ny kjøper. I transportavtalen skal det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er bundet av Kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler (inkl. bestilte tilvalg/endringer) som er inngått mellom Selger og Kjøper i forbindelse med kjøpekontrakten.

Eventuelt vederlag som ny kjøper skal betale til Kjøper for transporten (merverdien), skal innbetales Meglers klientkonto i samsvar med avhendingslova § 1-1 fjerde ledd. Dersom samtykke til salg av kontraktsposisjon gis, skal Kjøper betale kr 75 000,- i transportgebyr til Selger. Dette beløpet kan trekkes fra Kjøpers eventuelle innbetalinger på Meglers klientkonto. Signert transportavtale skal overleveres til Selger omgående etter at transportavtale er inngått.

Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under Kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper har innbetalt i henhold til Kjøpekontrakten.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for Kjøper. Det forutsettes at hjemmelsdokumentet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eierbrøk mellom Kjøpere, inkluderes nye Kjøpere blant Kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak Kjøper disponerer, påløper et dokumentbehandlingsgebyr til selger på kr. 25 000,- Dette gebyr for endring av kjøper gjelder også om salg av kontraktsposisjon går gjennom annen megler enn Sem & Johnsen Nye Boliger.

### Øvrige forbehold

Byggebeskrivelsen/kvalitetsbeskrivelse skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Arealer er oppgitt i BRA, inklusive innvendige sjakter. Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon, sjakter etc. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre grunnlag for prisreduksjon eller prisavslag.

Komplett salgsmateriell omfatter prospekt som også inneholder plantegninger og romskjema, grunnboksutskrift, reguleringsplan med bestemmelser, utkast til vedtekter, kjøpekontrakt, utkast til budsjett, prisliste, kjøpetilbud og forbrukerinformasjon om budgivning. Ved avvik i prospektet er det angivelsen i romskjemaet som er retningsgivende. Plantegninger er ikke gitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og lignende. Selger og megler tar forbehold om eventuelle trykkfeil i prospektet og øvrige dokumenter.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for forekomst av skjeggkre i boligen samt fellesarealer.

### 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.

Oslo 23.05.2024



# KVALITETSBEKRIVELSE

# KVALITETSBESKRIVELSE – Linjen på Holtet

## GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten.

Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

Vegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon.

Alle himlinger er i gips. Innvendig takhøyde er ca. 2,6 m i kjøkken og stue. Takhøyden kan være lavere i tilstøtende rom pga tekniske installasjoner, men ikke lavere enn 2,4 m. Takhøyde i baderom vil være ca 2,4 m grunnet flisinnndeling. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing er sparklet og malt.

Vinduer, balkong- og terrassedør leveres med energiglass, farge i henhold til arkitektens beskrivelse. Utførelse, innndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/ takterrasse/markterrasse.

Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet. Vinduer som er vist ned til gulv kan få en brystning på inntil 30-50 cm.

Innvendige dører modell Swedoor Stable Advance Line, S 0500-N klassisk hvit i høyde 230 cm. Karmer i klassisk hvit og dørvidere i rustfritt stål. Dørterskel i tilnærmet samme farge som parketten. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik

at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Vindusmyg og verandadør leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing. Innvendige dører leveres med fabrikkmalte hvite foringer og gerikter. Spikerhull sparkles og males. Gerikter leveres slette i 15x100 mm.

I leilighetene er ventilasjonsaggregatet plassert i teknisk rom untatt i 2-roms hvor det er plassert i himling i entré. Det leveres ikke garderobeskap, men det er avsatt plass til skap eller i garderobeskap i entré og på soverom. Dette kan velges som tilvalg.

Alle malte flater innvendig, dører og vindusdetaljer i farge iht lark og arkitekt. Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter.

Leilighetene bygges etter TEK 17.

Leilighetene og fellesarealene leveres byggerengjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

## TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

Erfaringsmessig vet vi at enkelte kjøpere ønsker å sette sitt personlige preg på leiligheten. Prosjektet og dets priser er basert på at arbeidene gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilket tidsrom disse kan bestilles.

Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til tilvalgs-meny mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg og hvilke kostnader som vil påløpe vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover

tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Endringer kan medføre at totalentreprenør eller arkitekt må vurdere ønskene, og hvor kjøper i så fall må dekke disse kostnadene. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet.

Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppførings-lova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Kjøper må overholde de frister (valg og betaling) som settes av totalentreprenøren. Oversettes fristene har totalentreprenøren rett til å levere leiligheten i samsvar med kvalitetsbeskrivelsen.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og totalentreprenøren, og utgjør et separat avtaleforhold. Tilvalg og endringer faktureres fra totalentreprenøren og innbetales til meglers klientkonto ved bestilling/forfall.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter, vil uttrekkssummen være totalentreprenør-ens kostpris (hensyntatt rabatter) og fratrukket 20 % påslag.

Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

## TEKNISKE ANLEGG

### Dørklokke

Det leveres porttelefon med videokamera ved inngangsdørene og ved garasjeport. Svarapparat med fargeskjerm i hver leilighet.

### Elektrisk anlegg

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter fra Elko Plus eller tilsvarende iht romskjema.

Automatsikringer i eget sikringssskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter. Hovedsikring og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Antall og plassering av elektro/lyspunkter vil variere for de ulike leilighetene iht Nek 400. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet.

Det blir minimum en utvendig lampe og en stikkontakt per leilighet på markterrasse eller balkong. Det elektriske anlegget for øvrig, leveres etter NEK 400.

### TV/bredbånd

Det leveres ett stk dobbelstikk data/TV-punkt i stue og alle soverom. Dette er et avvik iht NEK 700. Selger har anledning til å tegne abonnement for TV og internett eller tilsvarende med inntil 3 års bindingstid på vegne av sameiet.

### Sanitærutstyr/rørlegger

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingsskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen.

### Brann

Det monteres røykvarslere og brannslange eller pulverapparat i henhold til forskrift.

Sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

### Oppvarming og tappevann

Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme fra sentralanlegg med forbruksmåler til hver bolig. Varmekabler på bad.

### Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregat i hver leilighet plassert i teknisk rom eller egnet plass. Det vil bli ventilator på kjøkken integrert i koketopp med unntak av 2-roms hvor dette blir levert i overskap.

## BYGNINGER UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Byggene fundamenteres til fjell. Isolerte yttervegger av tre og betong. Fasademateriell utarbeides etter arkitektens anbefalinger. Entreprenør kan komme med alternative forslag innenfor arkitektens design. Yttertak belegges med sveiset sort papp eller tilsvarende som kan ha deler dekket av sedum.

### Markterrasser, som deler av balkonger og takterrasser

Royalimpregnert eller Kebony spaltegulv på markterrasser og balkonger. Det leveres innspent glassrekkverk. Balkonger leveres som tette, men er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/terrasse må påregnes som følge av regn, snø og vind.

### Postkasser

Et postkassestativ pr oppgang innfelt i vegg. Montert i inngangsparti ved hovedinngangsdør.

### Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør i eik med dørpumpe i henhold til arkitektens fargevalg. Dørhåndtak i blank eller børstet utførelse. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til bl.a. brannkrav.

## FELLESANLEGG

### Utomhus

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen. Alle gang- og kjøreveier med belegningsstein eller asfalt. Kantskille i overganger mellom asfalt/belegningsstein og grøntarealer. Flettverksgjerde og/eller spilerekkeverk monteres der det er krav til sikring på grunn av høyder.

Snøsmelteanlegg i hele kjørebanelen samt ved utvendige inngangspartier ved behov.

Det leveres utvendig belysning med lyssensor på fellesarealer i form av pullerter/lysmaster og lamper ved inngangspartiene og i nedkjøringsrampen. En stikkontakt utvendig ved

inngangspartiene, og i garasjekjeller ved trapperom/heishus. Disse er tilknyttet fellesanlegget.

Det leveres frostsikre utekraner på fellesareal bakkeplan, endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

### Felles trapperom inkludert repos, gangarealer og inngangsparti

Det legges teppefliser i inngangsparti, trapper samt hovedrepos i hver etasje. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Underside av trapp vil bli malt. Rekkverk i trapper leveres lakkert i. Detaljer må avklares.

### Heis

Heis fra garasjeanlegget og opp til alle leilighetenes inngangsplan. Alarmoverføring til vaktentral.

### Garasjekjeller

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motordrift, porttelefon med videokamera og kodetablå. En fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass, alternativt GSM basert åpningssystem. Tak og vegger males eller støvbindes. Asfaltdekke. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert, fullisolert mot etasjeskiller. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen er 220 cm. I områder inntil vegger med tekniske føringer kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/føringer blir synlige i himlingen.

Alle parkeringsplasser har EI-billader som standard. Det vil kunne være begrensninger på kapasitet som kan leveres. Det blir levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt.

### Sykkelparkering

Sykkelstativer leveres iht. utomhusplan. I kjeller blir det avsatt plass til sykkelparkering. Det er også mulighet for oppbevaring av sykler i egen bod.

### Sportsboder

Sportsboder i kjeller utføres i støvbundet hvit betong, inndelingssystem løst med netting eller stålplater. Vegger leveres

av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres med hengelås med systemnøkkel.

Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

### Låssystem

Eget låssystem med nøkkel som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet, garasje, sportsbod og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

### Bøttekott

Det leveres ett bøttekott i kjeller med varmt- og kaldtvann samt utslagsvask. Plassering er ikke bestemt.

### Renovasjon

Det etableres felles avfallssystem, iht. kildesortering fra renovasjonsetaten.

### Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet.

## ØVRIGE OPPLYSNINGER

### Arealangivelse

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA-I og BRA-E) i henhold til NS 3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme.

De oppgitte romstørrelser på plantegningene er uten innvendige vegger og samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning.

Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

### FDV dokumentasjon

Til hver leilighet vil det medfølge en brukerinstruks med FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Som blant annet inneholder en vedlikeholdsinstruksjon, hvor det fremgår hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

### Generelle forbehold knyttet til utførelsen av prosjektet

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstillte aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Illustrasjoner i salgsprospektet er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler på møblering, fargevalg, dør- og vindusutforming/inndeling, detaljer på inn- og utvendige fellesarealer, fasadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av



kvalitetsbeskrivelse i prospektet.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garde-robeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelse og tegninger skal kvalitetsbeskrivelse 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 leiligheter.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Dato 21.5.24



ROMSKJEMA

ROM	FAST INNREDNING	GULV	VEGGER
<b>KJØKKEN</b>	<p>Kjøkkenleverandør: Poliform</p> <p>Kjøkkenmodell: Alea</p> <p>Fronter: MGLD Silk bronzo</p> <p>Fronter og benkestamme: MEG3 Blackboard grey</p> <p>Benkeplate: Glossy Composite QZ25 White Va 20mm</p> <p>Håndtak: Iht IARK beskrivelse</p> <p>Kjøkkenvask: Blanco i stål</p> <p>Kjøkkenbatteri: Meta armatur i børstet krom utførelse fra Dornbracht</p> <p>Hvitevarer fra Miele: Kjøleskap, fryseskap, koketopp med integrert ventilator, stekeovn og oppvaskmaskin.</p> <p>NB : i 3- og 4-roms leiligheter vil frysenskap bli levert som benkeskap. I 2-roms leilighetene vil det bli levert kombiskap og vanlig koketopp.</p>	<p>Gulv: En-stavs matt lakk eikeparkett.</p> <p>Gulvlist: Glattkant rette kanter i samme farge som vegg. 12x120mm</p>	<p>Gips: Sparklet og malt</p> <p>Farge/NCS kode: [Interiørarkitektens beskrivelse]</p> <p>Innerdør: Sweedor Stable Advance Line, dør og karm i farge S0500-N klassisk hvit. Høyde 230 cm. gerikt 15x100 mm glattkant rettekanter</p> <p>Terskel: Flat, tilnærmet samme farge som parketten.</p> <p>Dørhåndtak: Rustfritt stål</p>
<b>STUE</b>	<p>Gulv: Enstavs matt lakk eikeparkett.</p> <p>Gulvlist: Glattlist i samme farge som vegg. Høyde 120 mm.</p>	<p>Gips: Sparklet og malt</p> <p>Farge/NCS kode: [Interiørarkitektens beskrivelse]</p> <p>Innerdør: Sweedor stable advance line, dør og karm i farge S0500-N klassisk hvit. Høyde 230 cm. gerikt 15x100 mm glattkant rettekanter</p> <p>Terskel: Flat, tilnærmet samme farge som parketten.</p> <p>Spikerslag: For TV-oppheng</p> <p>Dørhåndtak: Rustfritt stål</p>	<p>Gips: Sparklet og malt</p> <p>Farge/NCS kode: [Interiørarkitektens beskrivelse]</p> <p>Innerdør: Sweedor Stable Advance Line, dør og karm i farge S0500-N klassisk hvit. Høyde 230 cm. gerikt 15x100 mm glattkant rettekanter</p> <p>Terskel: Flat, tilnærmet samme farge som parketten.</p> <p>Spikerslag: For TV-oppheng</p> <p>Dørhåndtak: Rustfritt stål</p>
<b>ENTRÉ</b>	<p>Skap: Det leveres ikke garderobeskap som standard, men kan bestilles som tilvalg.</p>	<p>Gulv: 60x60 cm flis fra anerkjent leverandør.</p> <p>Gulvlist: Glattlist i samme farge som vegg. Høyde 120 mm.</p>	<p>Gips: Sparklet og malt</p> <p>Farge/NCS kode: [Interiørarkitektens beskrivelse]</p> <p>Entrédør: Entrédør med FG-godkjent sikkerhetslås, dør og karm i S0500-N klassisk hvit innvendig. Utvendig etter arkitektens fargevalg. Høyde 230 cm.</p> <p>Terskel: Flat, tilnærmet samme farge som parketten.</p> <p>Dørhåndtak: Rustfritt stål</p>

ROM	TAK	ELEKTRO	VARME/SANITÆR/VENTILASJON
<b>KJØKKEN</b>	<p>Himling: Sparklet og malt max 5 mm ned på vegg.</p> <p>Taklist: Listfri overgang</p> <p>Nedforet himling: I områder med tekniske installasjoner</p>	<p>Brytere: Elko Plus eller tilsvarende</p> <p>Stikkontakter: Elko Plus eller tilsvarende</p> <p>Belysning: Iht elektrotegning</p>	<p>Ventilasjonshette: Integrert benkventilator i koketopp. Med unntak av 2-roms leiligheter som har slimventilator i overskap.</p> <p>Oppvarming: Vannbåren gulvvarme</p>
<b>STUE</b>	<p>Himling: Sparklet og malt max 5 mm ned på vegg.</p> <p>Taklist: Listfri overgang</p> <p>Nedforet himling.</p>	<p>Brytere: Elko Plus eller tilsvarende</p> <p>Stikkontakter: Elko Plus eller tilsvarende</p> <p>Ikt: Uttak for TV/Internett</p> <p>Belysning: Iht elektrotegning</p>	<p>Oppvarming: Vannbåren gulvvarme</p> <p>Gasspeis eller Biopeis: Kan bli levert som tilvalg i toppleiligheter</p>
<b>ENTRÉ</b>	<p>Himling: Sparklet og malt.</p> <p>Taklist: Listfri overgang, minst mulig fuge, jevn størrelse.</p> <p>Nedforet himling.</p> <p>Farge/NCS kode: Iht IARK beskrivelse.</p>	<p>Brytere: Elko Plus eller tilsvarende</p> <p>Stikkontakter: Elko Plus eller tilsvarende</p> <p>Belysning: Iht elektrotegning</p> <p>Inngangsdør: Porttelefoni med videokamera</p>	<p>Oppvarming: Vannbåren gulvvarme</p>

ROM	FAST INNREDNING	GULV	VEGGER
<b>SOVEROM</b>	Skap: Det leveres ikke garderobeskap som standard, men kan bestilles som tilvalg.	Gulv: Enstavs matt lakk eikeparkett. Gulvlist: Glattlist i samme farge som vegg. Høyde 12 cm.	Gips: Sparklet og malt Farge/NCS kode: [Interiørarkitektens beskrivelse] Innerdør: Sweedor Stable Advance Line, dør og karm i farge S0500-N klassisk hvit. Høyde 230 cm. gerikt 15x100 mm glattkant rettekant Terskel: Flat, tilnærmet samme farge som parketten. Spikerslag: For TV-oppheng på master Dørhåndtak: Børstet stål
<b>BAD</b>	Baderomsinnredning: Fra Antonio Lupi i utførelse med skuffer og heldekkende servantplate i med farge hvit. klart speil. Størrelse tilpasses de ulike baderomstypene. Toalett: Vegghengt ME by Starck Spyleknapp: I krom utførelse Dusjdører: Iht IARK beskrivelse Servantbatteri: Meta armatur i børstet utførelse fra Dornbracht Dusjbatteri: Meta dusjsøyle med tak og håndusj i børstet utførelse fra Dornbracht Slukrist: Iht IARK beskrivelse	Fliser: 60x60 cm fra anerkjent leverandør. Dusjsone: Nedsenket dusjsone med 5x5 cm flis iht iark.	Fliser: 60x60 cm fra anerkjent leverandør. Innerdør: Sweedor Stable Advance Line, dør og karm i farge S0500-N klassisk hvit. Høyde 230 cm. gerikt 15x100 mm glattkant rettekant Terskel: Flat, tilnærmet samme farge som parketten. Dørhåndtak: Børstet stål Farge/NCS kode: Iht IARK beskrivelse Gips: Sparklet og malt over 120 cm fra gulv
<b>VASKE- ROM/ TEKNISK ROM</b>	Innredning: Kan leveres som tilvalg	Fliser: 60x60 cm. Med sokkelflis.	Gips: Sparklet og malt Farge/NCS kode: [Interiørarkitektens beskrivelse] Innerdør: Sweedor Stable Advance Line, dør og karm i farge S0500-N klassisk hvit. Høyde 230 cm. gerikt 15x100 mm glattkant rettekant Terskel: Flat, tilnærmet samme farge som parketten. Dørhåndtak: Børstet stål

ROM	TAK	ELEKTRO	VARME/SANITÆR/VENTILASJON
<b>SOVEROM</b>	Himling: Sparklet og malt. Taklist: Listfri overgang. minst mulig fuge. jevn størrelse. Nedforet himling. Farge/NCS kode.	Brytere: Elko Plus eller tilsvarende Stikkontakter: Elko Plus eller tilsvarende Ikt: Uttak for TV/Internett Belysning: Iht elektrotegning	Oppvarming: Vannbåren gulvvarme
<b>BAD</b>	Himling: Sparklet og malt. Taklist: Listfri overgang. minst mulig fuge. jevn størrelse. Nedforet himling. Farge/NCS kode: Iht IARK beskrivelse	Brytere: Elko Plus eller tilsvarende Stikkontakter: Elko Plus eller tilsvarende Belysning: Iht elektrotegning	Oppvarming: Elektriske varmekabler Opplegg for vask/tørk: Klargjort på et av badene.
<b>VASKE- ROM/ TEKNISK ROM</b>	Himling: Sparklet og malt. Taklist: Listfri overgang. minst mulig fuge. jevn størrelse. Nedforet himling. Farge/NCS kode: Iht IARK beskrivelse	Brytere: Elko Plus eller tilsvarende Stikkontakter: Elko Plus eller tilsvarende Belysning: Iht elektrotegning	Oppvarming: Vannbåren gulvvarme



# KJØPEKONTRAKT

# KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

## KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Mellom:  
Holtet Linje AS  
Org.nr.  
924 588 888  
Nedre Skøyen vei 3, 0277 Oslo

heretter kalt selger, og

Fødselsnr.:

Fødselsnr.:

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

## 1. INNLEDNING

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag som angitt i punkt 18. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr 43 ("bufl.").

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende boligen som ikke er uttrykkelig

inntatt i kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

Selger har prosjektert [...] boliger på gnr. [...] bnr. [...] i Oslo kommune med adresse [...] ("Eiendommen"). Selger er eier av Eiendommen. Hjemmelshaver til Eiendommen er [...]. [Det er gitt rammetillatelse for prosjektet.]

## 2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper bolig/hus nr. [...], [antall] parkeringsplasser, [antall] sportsboder [antall] klesbod i garasjekjeller, [antall] p-plass på terreng, samt ideell andel av sameiets fellesareal (i fellesskap benevnt «boligen»).

Eiendommen skal oppdeles i eierseksjoner som vil utgjøre et eierseksjonssameie. Endelig seksjonsnummer vil foreligge før overtakelse. Partene gir megler fullmakt til å føre seksjonsnummer på skjøte når seksjonsnummer foreligger.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme organisering og plassering av parkeringsplasser og boder. Parkeringsplassene og bodene planlegges etablert som tilleggsareal til den enkelte seksjon.

Hver bolig får eksklusiv bruksrett til et område rundt boligen. Det aktuelle området fremkommer av situasjonsplan inntatt i prospektet. Området vil bli tinglyst som tilleggsdel til den enkelte seksjon. [Alt: Området planlegges etablert som tinglyst tilleggsdel til den enkelte seksjon].

Boligen overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelsen, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til salgsprospektet.

## 3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen  
Kjøpesummen for boligen er NOK [...] ,- 00/100, som forfaller til betaling som angitt i punkt 4.

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Kjøpesummen innbefatter alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp og elektrisitet, samt meglerprovisjon.

### 3.2 Omkostninger

Kjøper skal betale for følgende omkostninger til megler samtidig med innbetaling av restkjøpesummen, jf. punkt 4.1 nedenfor:

Dokumentavgift til statskassen (2,5 % av andel tomteverdi)	NOK	,-
Eventuelt tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon	NOK	500,-
inglysingsgebyr for skjøte	NOK	500,-
<b>Totalt</b>	<b>NOK</b>	<b>,-</b>

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) kjøper må la tinglyse på boligen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

## 4. OPPGJØR

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom meglerforetaket [navn på meglerforetak] («megler»). Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

4.1 Betaling av vederlaget  
Alle innbetalinger skal skje til [megler, alternativ oppgjør-

savdeling til megler] til klientkonto nr. [...] og merkes med [Avklares med megler]. Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Kjøper innbetaler kjøpesummen slik:

10 % av kjøpesummen så snart garanti er stillet, jfr. punk 42	NOK	,-
Restkjøpesummen senest [antall] virkedager før overtakelsesdato	NOK	,-
Til sammen	NOK	,-

Beløpet som blir innbetalt fra kjøper til meglers klientkonto så snart garanti etter buf. § 12 og § 47 er stillet, er avtalt å være forskudd, jf. buf. § 47 annet ledd. Forskuddet må være fri egenkapital. Når selger har stillet sikkerhet etter buf. § 47 tredje ledd, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt. Opptjente renter etter at sikkerhet er stillet tilfaller selger. Sikkerheten for forskuddsbetalingen opphører ved tinglysing av skjøtet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet etter buf. § 47 annet ledd, skal det innbetalte beløp anses å være et depositum fra kjøper. Beløpet vil i så fall bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til boligen overføres til kjøper, jfr. buf. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at det deponerte beløp utbetales mot tinglyst skjøte.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hver som de forfaller. Utbetaling til megler forutsetter at sikringsdokument med urådighet er tinglyst på Eiendommen.

Dersom hele eller deler av kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, eller eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen overtakelse, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelses-

renteloven til selger av hele kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto eller pantedokumenter er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt på meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for tilvalgs- og endringsarbeider faktureres og betales særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor. Kjøper må innbetale kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter fullt ut før kjøper kan få tilgang til bygget eller nøkler blir overlevert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal deponeres og/eller tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Kjøpesummen blir utbetalt fra megler til selger når overtakelsen har funnet sted og skjøtet er tinglyst.

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt kjøper, jfr. bufl. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bufl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

#### 4.2 Garanti

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til bufl. § 12. Forskudd i henhold til punkt 4.1 vil bli innkrevd med 14 dagers frist for betaling så snart garantien er stillet.

For perioden frem til overtagelse skal garantien være på 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av kjøpesummen.

Garantien stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

Selger kan kreve at kjøper skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av avtalen, jfr. bufl. § 46 annet ledd.

4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser  
Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert [...], og har gjort seg kjent med denne.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter). I tillegg kan selger tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, eller erklæringer pålagt av myndighetene.

Selger garanterer at eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakten.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende salgssummen samt tinglysingsperre i eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført, skjøtet er tinglyst og selgers heftelser er slettet.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på eiendommen. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

#### 4.4 Tinglysning av skjøte

Selger undertegner ved denne kontrakts underskrift skjøte

på seksjonen til kjøper. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysning finner sted. Tinglysning vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt seksjonen.

## 5. FREMDRIFT

Det er søkt om rammetillatelse for prosjektet. [Alt: Det er gitt rammetillatelse for prosjektet.]

Selger tar sikte på fysisk igangsetting av grunnarbeider [...] kvartal [år]. [Alt: Oppstart av grunnarbeider fant sted [dato]. Byggetiden er forventet å være cirka [...til ...] måneder fra igangsetting. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen, skal selger fastsette et tidspunkt for overtagelse.

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 22 måneder etter at forbeholdene er frafalt.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

## 6. OVERTAKELSE

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor boligen besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Boligen skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5 fjerde ledd. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befarings av boligen hvor begge parter deltar. Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringsen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. telefaks eller e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Ved overtakelsen skal kjøper si ifra om, og få nedtegnet i protokollen, de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende boligen og som bygger på mangler han med rimelighet burde oppdage i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av kjøper etter overtakelsen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til bufl. §§ 10 og 11.

Vil kjøper gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele boligen kan bebos.

Kjøper er innforstått med at de utvendige felles utom-

husarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av boligen, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstilling av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen, jfr. bufl. § 18. Dersom megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtagelse, eller senest i overtagelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter ihht. bufl. Dersom selger er forsinket ihht. bufl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for boligen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, kan selger gjennomføre overtagelsesforretningen på egen hånd, jf bufl. §§ 14 og 15.

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

Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Ved overtakelse skal boligen leveres fra selger i byggerengjort

stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i boligen i perioden etter overtakelse.

## 7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av boligen, jfr. bufl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

## 8. RETT TIL TILLEGGSRIST

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i bufl. § 11 er oppfylt.

## 9. SELGERENS YTELSER

9.1 Utførelsen av arbeidet  
Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet.

9.2 Endrings- og tilleggsarbeider  
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

- i) overstiger 15 % av kjøpesummen,
- ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra

- iv) den avtalte ytelsen, som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
  - v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.
- Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette direkte med den entreprenøren som selger engasjerer til utbygging av Eiendommen, heretter omtalt som entreprenøren. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter, se bufl. § 7 og § 8. Entreprenøren har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. bufl. § 44.

Tilvalg og endringsarbeider faktureres direkte av entreprenøren eller den han oppnevner, og betales til meglers klientkonto innen den betalingsfrist som er angitt på fakturaen. Betalinger fra kjøper skal bli stående på meglers klientkonto inntil overtakelse finner sted, alternativt kan beløpet utbetales til entreprenøren mot at det stilles sikkerhet i samsvar med bufl. § 47.

Entreprenøren kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for tilvalg og endringer ikke er betalt av kjøper innen overtakelse, har kjøper ikke rett til å overta boligen før fakturaene, med eventuelt tillegg av forsinkelsesrente, er betalt.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 Mangler  
Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelige tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Dersom det foreligger en mangel ihht. bufl., kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. bufl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler gjelder ikke følgende forhold;

- i) krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelse i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materiale.
- ii) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- iii) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr.
- iv) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.



## 10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. bufl. § 57 andre ledd.

## 11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger tar forbehold om ramme- og igangsettingstillatelse for prosjektet.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende finansiering.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om tilstrekkelig antall solgte enheter i forbindelse med byggelånsfinansiering.

Selger tar forbehold om uforutsette forhold som hindrer at prosjektet blir gjennomført.

Selger tar sikte på å avklare om forbeholdene kan løftes i ... /... kvartal [år]. Så snart det foreligger en avklaring knyttet til forbeholdene, vil kjøper motta en skriftlig melding fra selger. Meldingen sendes i kopi til megler.

Dersom forbehold gjøres gjeldende av selger, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbakebetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til prospektet.

Kjøper har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten etter samtykke fra selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke, jf. prospektet.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

## 12. FORSIKRING

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

[Alternativ ved eneboliger uten felles garasjekjeller: Kjøper må selv besørge bygningsforsikring og forsikring av eget innbo og løsøre fra og med overtakelse.]

## 13. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av det sameiet som vil bli etablert på ferdigstillestidspunktet av de respektive eierne. Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg til denne avtale følger utkast til vedtekter for sameiet.

Alle seksjonseierne i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for utgifter reguleres i sameiets vedtekter.

Kjøper er kjent med at sameiets fellesutgifter først vil bli endelig fastsatt etter konstituering av sameiet, og etter hvert

som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Kjøper er kjent med at sameiet vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 1 G i seksjonen, som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet for sameiets regning. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre og vedtakelse av budsjett etter at boligene er overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes sameiet.

## 14. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

## 15. TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

## 16. MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfylder lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes

av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

## 17. REGULERING

Kjøper har fått seg forelagt reguleringskart med tilhørende bestemmelser, bilag 4, og har gjort seg kjent med denne.

## 18. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

Bilag 1: Salgsoppgave/salgsprospekt med prisliste  
Bilag 2: Overtakelseserklæring  
Bilag 3: Utskrift av grunnboken  
Bilag 4: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser  
Bilag 5: Situasjonsplan  
Bilag 5: Firmaattest for selger  
Bilag 6: Utkast til vedtekter  
Bilag 7: Bustadoppføringslova

## 19. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt er utferdiget i 4 - fire - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og to beror hos megler.

Oslo, den

Som kjøper:

Som selger:

Holtet Linje AS



# LINJEN

PÅ HOLTET

[linjenpaaholtet.no](http://linjenpaaholtet.no)

## MEGLERE

Finn Bragnes / [fbr@sem-johnsen.no](mailto:fbr@sem-johnsen.no) / 913 17 818  
Iga Okon / [io@sem-johnsen.no](mailto:io@sem-johnsen.no) / 919 94 884

## UTBYGGER

