



Unike villaleiligheter på beste Nordstrand  
Bilde: Leilighet H0101 - Stue



## INNHold

Unike villaleiligheter på beste Holtet	04
Det beste av by og natur	10
Frodige uteområder med lune terrasser	14
En aktiv livsstil	20
Gjennomtenkte detaljer	34
Prisliste	36
Planløsning	40
Interiørkonsept	52
Kjøkkentegninger	62
Badroms/wc-tegninger	80
Salgsoppgave	114
Leveransebeskrivelse	126
Vedtekter	134
Grunnboksutskrift	138
Tinglyst servitutt	144
Utomhusplan	152
Reguleringskart	156
Reguleringsbestemmelser	164
Rammetillatelse	170
Arealbekreftelse	214
Situasjonskart	218
Salgstegninger	222
Kart	250
Kjøpskontrakt	254



## VILLALEILIGHETER MED HØY STANDARD

Velkommen til en ny hverdag i vakre omgivelser – der komfort, kvalitet og stil går hånd i hånd. Våre villaleiligheter kombinerer det beste fra to verdener: den romslige følelsen av en enebolig og den praktiske livsstilen en moderne leilighet tilbyr. Her får du bo i rolige omgivelser med god plass, store uteområder og gjennomtenkte løsninger, midt i et attraktivt og veletablert nabolag.

### Høy standard – ned til minste detalj

Alle leiligheter holder gjennomgående høy kvalitet med eksklusive materialvalg og smarte løsninger. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og åpen stue- og kjøkkenløsning skaper en luftig og sosial atmosfære. Hver bolig har enten solrik terrasse eller privat hage, og det er lagt vekt på detaljer som gir et moderne og varig uttrykk.

### Kvaliteter som preger boligene:

- Høy standard på kjøkken og badrom
- Energivennlige løsninger og balansert ventilasjon
- Gaspeis for optimal komfort
- Store uteplasser med gode solforhold
- Garasjeplass og sportsbod
- Tilrettelagt for enkel adkomst og universell utforming

### Et hjem som varer

Villaleilighetene er bygget med fokus på langsiktighet, lave vedlikeholdskostnader og tidløs design. Her kan du flytte rett inn i et hjem som er både funksjonelt og estetisk, og som er tilpasset et moderne liv – uansett om du er førstegangskjøper, barnefamilie eller ønsker en mer lettvinnt hverdag uten å gi slipp på bokkvalitet.

Fantastisk boligområde på Holtet/ Nordstrand. Disse villaleiligheter har fine kvaliteter med fine materialer og flott arkitektur med gode proporsjoner. Alle leiligheter har en smart og moderne planløsning med innvendige romhøyde på 2,50 m som gir romslig følelse på hvert rom.

Planløsninger er gjennomtenkt og tilrettelagt for både sosiale og private soner.

Felles for alle boenheter er parkering i kjeller med adkomst via bilheis. I kjellerplanene er det også sportsboder til hver leilighet. Lyse, moderne og flotte enheter i nærheten av kollektivtransport og dagligvarehandel. Enheter passer godt for alle, der tilgjengelighetskrav etter teknisk forskrift kommer til anvendelse, hvor bygget har heis, lave terskler, godt lys mv.













## DET BESTE AV BY OG NATUR

Holtet er stedet hvor det beste av by og natur møtes på en perfekt måte. Her bor du i et av Oslos mest ettertraktede områder, hvor du får tilgang til både den urbane livsstilen og den roen som naturen kan gi. Det er et sted hvor du kan nyte alt det Oslo har å tilby, samtidig som du har umiddelbar tilgang til grøntområder, turstier og spektakulær utsikt.

Beliggenheten på Holtet gir deg det beste fra begge verdener. Innen kort avstand finner du alt du trenger for en praktisk og komfortabel hverdag – butikker, skoler, kafeer og offentlig transport. Samtidig er du omgitt av et fantastisk grønt landskap. Den nærliggende Ekebergparken og de vakre turstiene i Nordmarka gjør at du alltid har naturen rett utenfor døren, enten du ønsker en rolig spasertur, en treningsøkt i friluft eller en søndagsutflukt med familien.

Med sitt unike samspill mellom urban komfort og naturskjønnhet, gir Holtet deg muligheten til å leve et balansert liv. Her kan du starte dagen med en kaffe på en koselig kafe i nærområdet, og avslutte den med en tur i skogen eller en piknik i parken. Holtet er ideelt for de som ønsker en livsstil der både byens fasiliteter og naturens ro er lett tilgjengelig.

Holtet er mer enn bare et sted å bo – det er et sted hvor du kan oppleve det beste av by og natur, dag etter dag.









I bakhagen finner vi felles uteoppholdsareal som passer godt for rekreasjon og avslapping. Her etableres flotte muligheter for å samles i større forsamlinger og hyggelige sammenkomster.

Alle boenheter har balkong eller terrasser for privat uteoppholdsareal mot sør og vest (formiddags- og kveldssol), der 1. etasje har lune og solfylt markterrasse med skjerming for innsyn, 2. og 3. etasje har innglassede balkonger, og topp leiligheten på 4. etasje har en stor takterrasse med pergola, samt flott utsikt.

Frodige uteområder med lune terrasser

Prosjektet vil inneholde fasiliteter som fremmer felleskapet og livskvaliteten.













## EN AKTIV LIVSSTIL

Holtet er stedet for deg som ønsker en aktiv livsstil, hvor både naturen og byens fasiliteter ligger rett utenfor døren. Med et rikt tilbud av utendørsaktiviteter, treningsmuligheter og lett tilgang til offentlig transport, er dette området perfekt for deg som ønsker å holde deg i form og leve et sunt, energisk liv.

Med Nordmarka og Ekebergparken som nærmeste naboer, er Holtet et ideelt utgangspunkt for utendørsaktiviteter. Uansett om du er en ivrig turgåer, jogger, syklist eller elsker å utforske naturen på ski om vinteren, finner du et vell av turstier og naturskjønne områder bare noen få minutter unna. Her kan du koble av i det grønne, samtidig som du holder deg aktiv og frisk.

I tillegg til de fantastiske uteområdene, har Holtet også enkel tilgang til treningssentre og sportsfasiliteter i nærområdet. Enten du er ute etter styrketrening, gruppetimer, svømming eller yoga, finnes det et bredt utvalg av tilbud for å tilpasse treningsrutinen til dine behov.

Holtet er et område som fremmer en aktiv livsstil, med muligheter for både mental og fysisk velvære. Det er et sted hvor du kan finne balansen mellom å leve et hektisk byliv og nyte den energigivende roen som naturen gir. Her kan du ta vare på både kropp og sinn, og skape en sunn og aktiv hverdag.























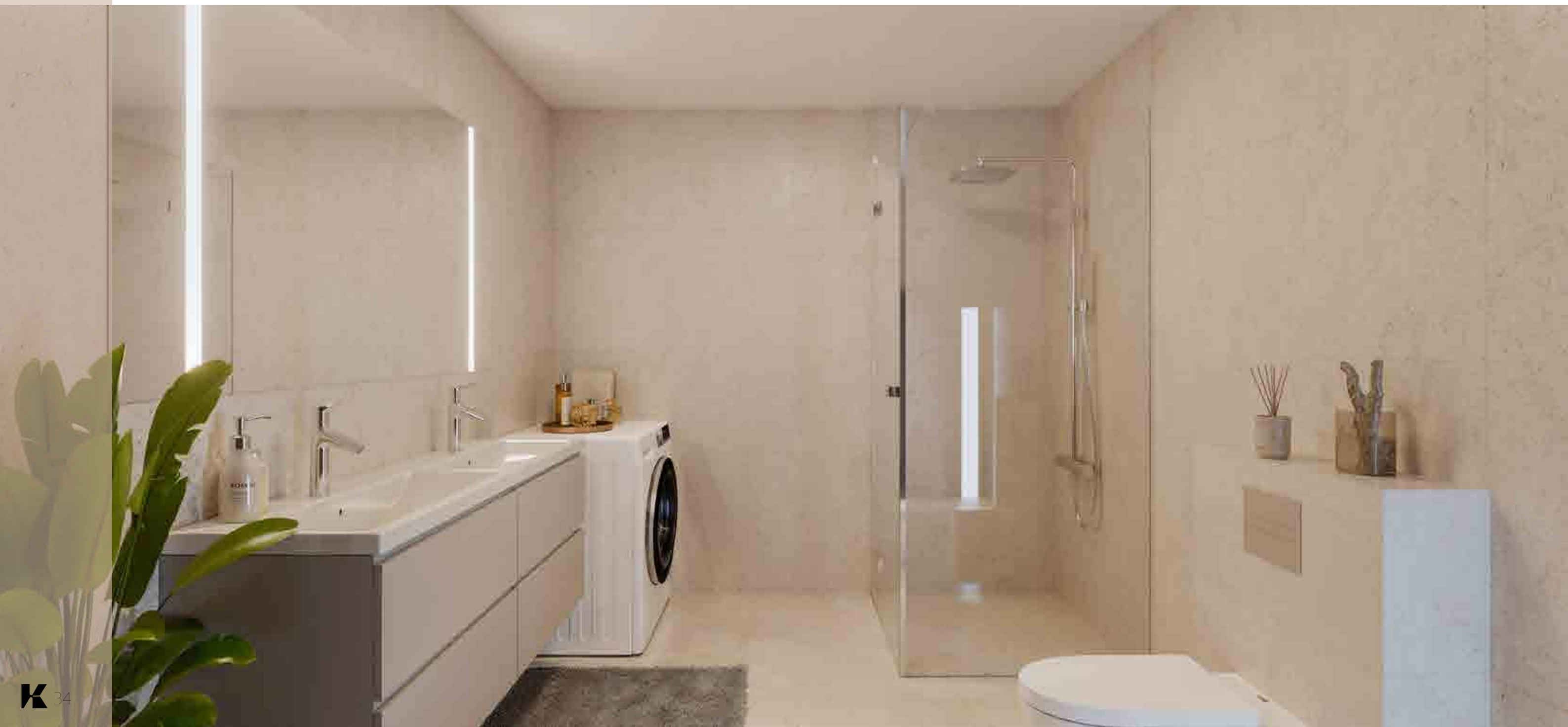






## Gjennomtenkte detaljer

Gode teknisk løsninger med mulighet for smart hjem, bygget er designet for å passe alle brukertyper.  
Et fåtall av boenheter i bygget har sine fordeler med forstyrrelser fra naboer, som ofte oppleves i større bygårder.  
Et rolig og etablert nabolag, som passer alle kjøpegrupper.  
Felles postkasse og renovasjonsløsning. Felles parkering for sykkel ved inngangen.







PRISLISTE



PRISLISTE

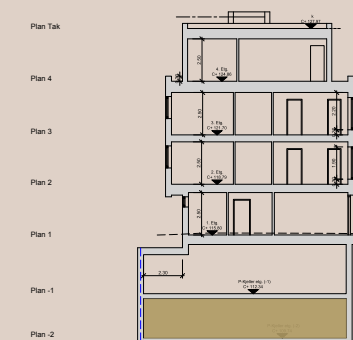
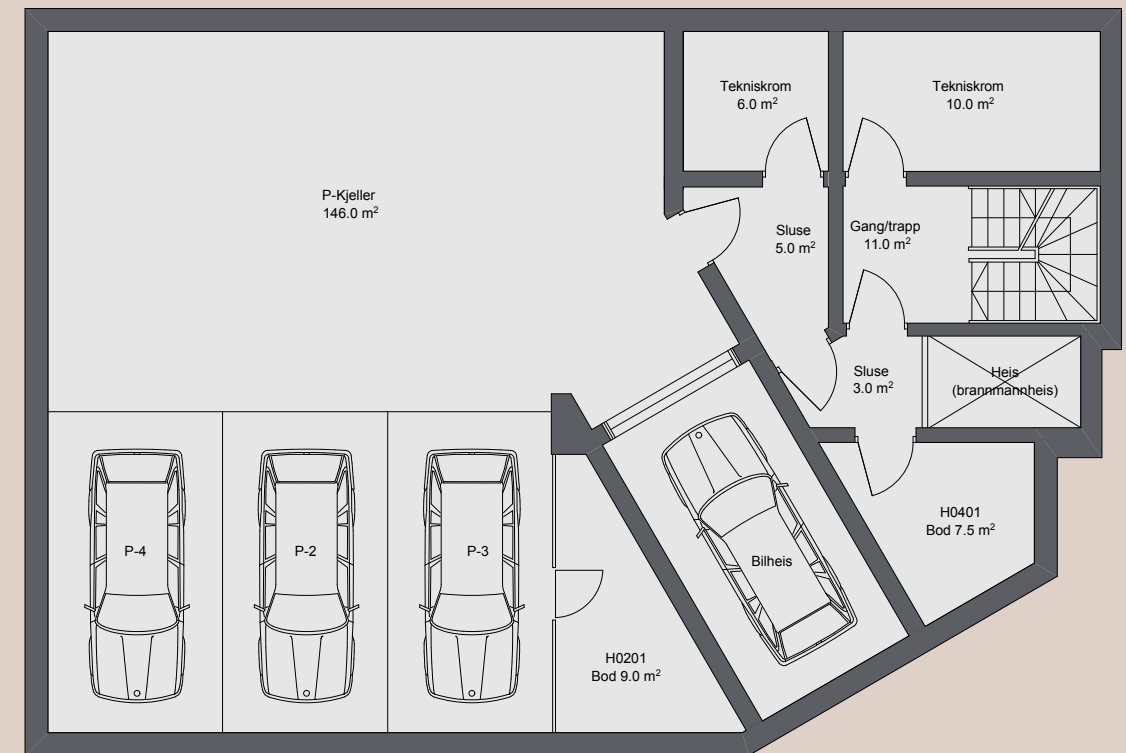
Leilighet	Eтажse	BRA Totalt	Pris	Omkostninger	Total Pris
H0101	1	90m²	14 500 000,-	126 290,-	14 626 290,-
H0201	2	150m²	18 000 000,-	126 290,-	18 126 290,-
H0301	3	150m²	19 000 000,-	126 290,-	19 126 290,-
H0401	4	87,5m²	17 500 000,-	126 290,-	17 626 290,-





PLANLØSNING







# Leilighet H0101

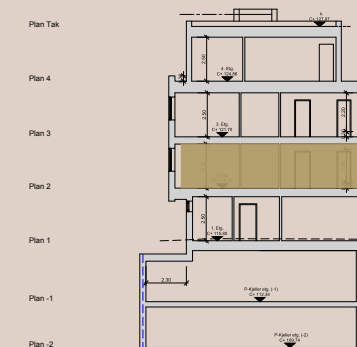
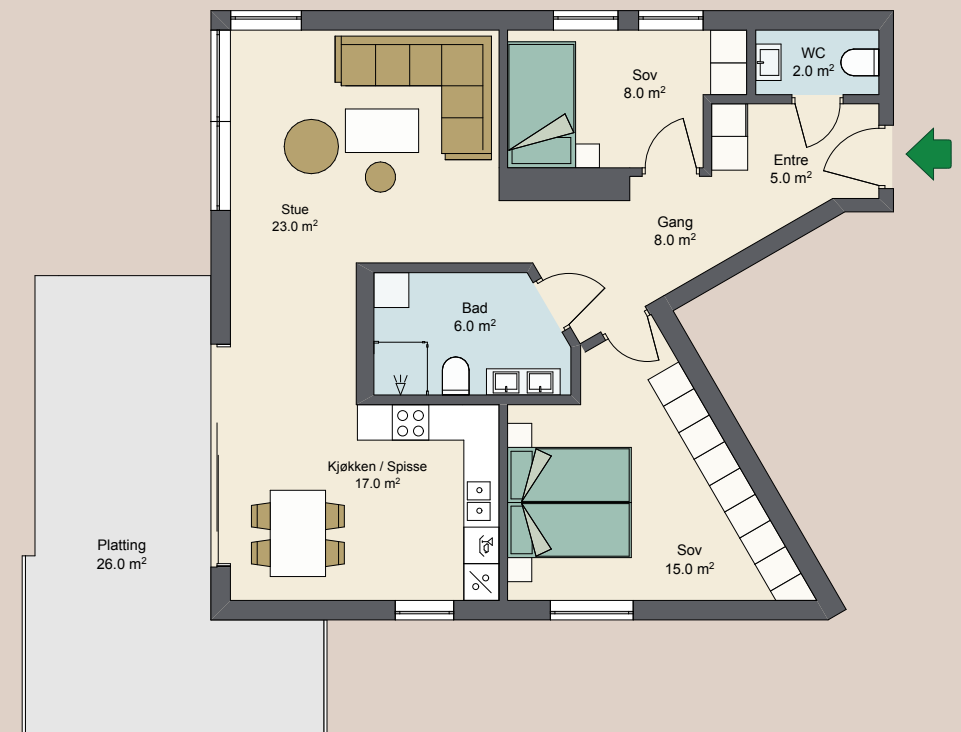
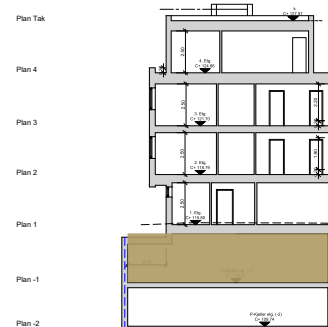
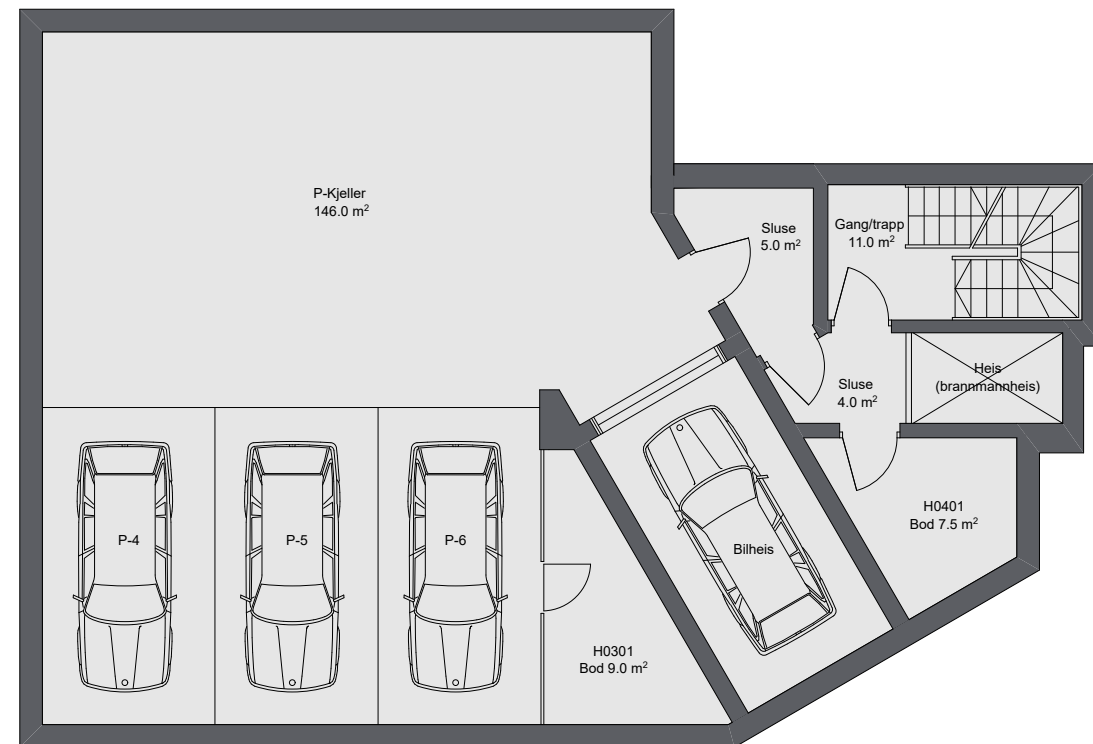
Pris: 14 500 000,-

1. etasje  
3-roms

BRA i: 82,5m<sup>2</sup>

BRA e: 7,5m<sup>2</sup>

BRA Totalt: 90m<sup>2</sup>





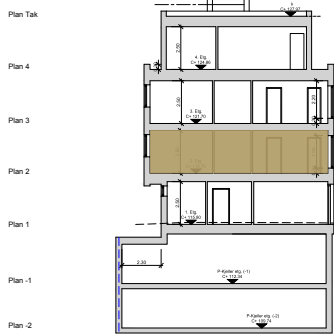
# Leilighet H0201

Pris: 18 000 000,-

2. etasje  
4-roms

BRA i: 120m<sup>2</sup>  
BRA b: 21m<sup>2</sup>  
BRA e: 9m<sup>2</sup>

BRA Totalt: 150m<sup>2</sup>



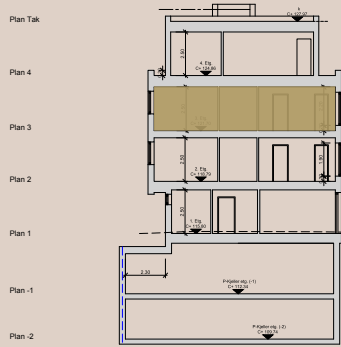
# Leilighet H0301

Pris: 19 000 000,-

3. etasje  
4-roms

BRA i: 120m<sup>2</sup>  
BRA b: 21m<sup>2</sup>  
BRA e: 9m<sup>2</sup>

BRA Totalt: 150m<sup>2</sup>





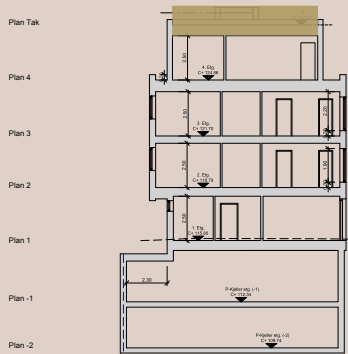
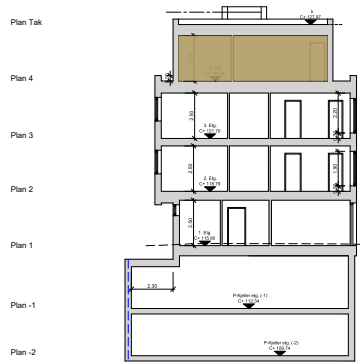
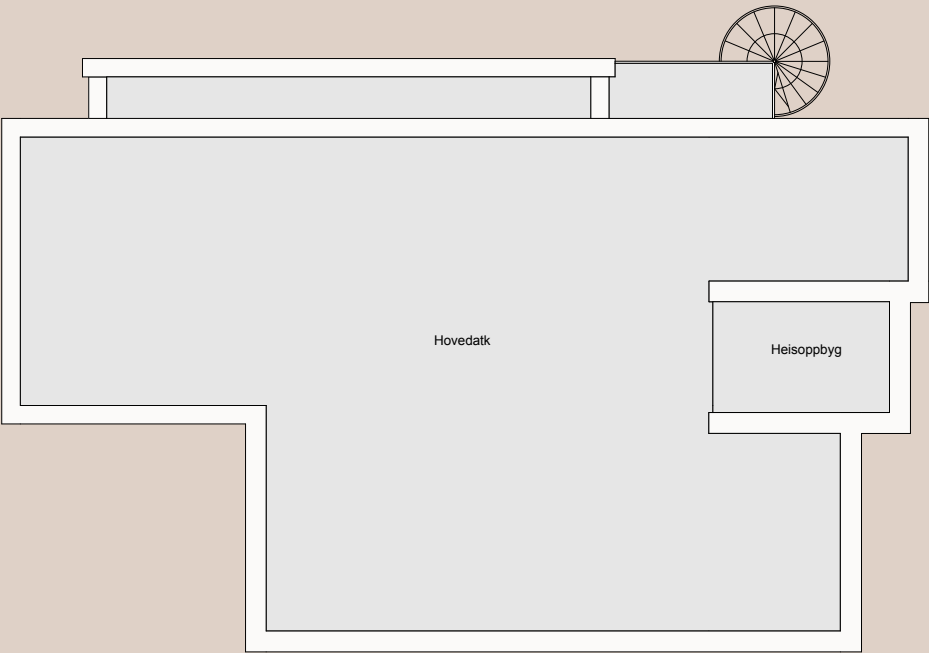
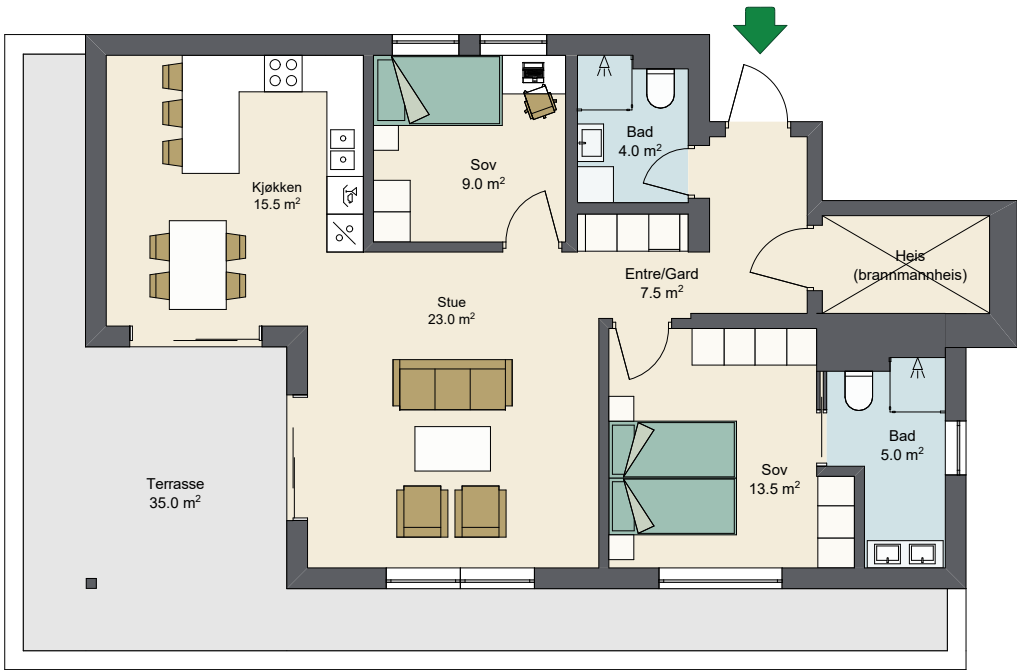
# Leilighet H0401

Pris: 17 500 000,-

4. etasje  
3-roms

BRA i: 80m<sup>2</sup>  
BRA e: 7,5m<sup>2</sup>

BRA Totalt: 87,5m<sup>2</sup>





## Kjøp leilighet tidlig i prosessen for å tilpasse planløsning etter dine behov

Å kjøpe leilighet tidlig i byggeprosessen gir deg en unik mulighet til å påvirke og tilpasse planløsningen etter dine egne ønsker og behov. Dette gir deg større frihet til å skreddersy boligen, slik at den passer perfekt til din livsstil. Enten det gjelder endringer i romfordeling, materialvalg eller design, kan du gjøre leiligheten til et hjem som reflekterer din personlige stil og funksjonalitet.

Ved å være tidlig ute får du også muligheten til å gjøre justeringer som kan forbedre både komforten og bruken av plassen, noe som er spesielt verdifullt for deg som har spesifikke krav til hvordan du vil bo. I tillegg kan du bidra til å gjøre leiligheten mer praktisk og effektiv, basert på dine egne behov for oppbevaring, lysinnslipp eller romstørrelse.

Å kjøpe tidlig betyr at du kan sikre deg en bolig som er skreddersydd for deg – fra planløsning til detaljer. Det gir deg en sjelden mulighet til å forme hjemmet ditt på akkurat den måten du ønsker.







INTERIØRKONSEPT





Armatur fra Tapwell  
i fargen krom.



Vaskekum av merket  
Blanco Etagon 500u



Skuffer med god plass  
til kjøkkenutstyr



Benkeplate Silestone  
Snowy white 20mm

Dette moderne kjøkkenet, levert av Strai, kombinerer stilrent design med funksjonalitet for å skape et praktisk og estetisk rom. Kjøkkenet er levert i modellen Lysfjord Washed Linen, som gir et lyst og innbydende uttrykk.

Benkeplaten er laget av Silestone Snowy White i 20 mm tykkelse, som gir en lys og elegant finish som er både slitesterk og lett å vedlikeholde. Den moderne Blanco Etagon 500U vasken i rustfritt stål er både funksjonell og stilren, perfekt for et kjøkken med høy krav til både design og brukervennlighet. Kranen er fra Tapwell i krom, som gir et lekkert og tidløst preg på kjøkkenet.

Den smarte oppbevaringen, som er nøye gjennomtenkt, gjør det lettere å holde orden i et travelt kjøkken, samtidig som den maksimere bruken av plassen.



Smart oppbevaring i  
kjøkkeninnredning





Armatur fra Tapwell i fargen krom på hovedbad og gjestebad



Armatur fra Tapwell i fargen krom på vaskerom



Dusjarmatur fra Tapwell som leveres på gjestebad



Dusjarmatur fra Tapwell som leveres på hovedbad



Bad levert fra Strai kombinerer stil og funksjonalitet på en harmonisk måte. Med smarte oppbevaringsløsninger og høy kvalitet på materialer, skaper Strai et rom hvor både design og praktiske behov møtes.

Innredningen på badet er nøye utformet for å gi et rent og tidløst uttrykk, samtidig som den gjør hverdagen enklere med gjennomtenkte detaljer. Fra funksjonelle skap til moderne vasker og dusjløsninger, tilbyr Strai et komplett interiørkonsept som gir et luksuriøst og praktisk preg til rommet.

Dusjvegg Celeste i klart glass leveres på baderom







Downlights Junistar Lux i sort

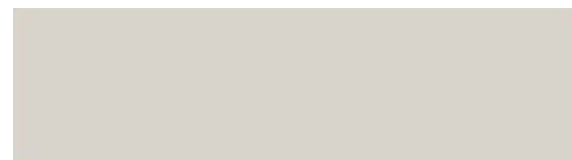


Dimmere type ELKO pluss

Veggfarge fra Jotun "Ascott" males på soverom



Flistyper som benyttes på våtrom i leiligheten



Veggfarge fra Jotun "Grey Touch" males i oppholdsrom



Leiligheten kombinerer moderne design og funksjonalitet med nøye utvalgte detaljer. Dørvriderne fra Habo Nevner i sort gir et stilrent preg, mens ELKO Plus dimmere og Juristar Lux downlights i sort skaper fleksibel og behagelig belysning. Mill panelovn og Vision Line Super gasspeis sørger for komfortabel varme.

Flisene i Metropolis Silver 60x60 cm og Metro 5x5 mosaico gir et tidsriktig uttrykk, mens Namnlos Design parkett tilfører varme. Taket er malt i Jotun Klassisk Hvit, med Jotun Grey Touch i oppholdsrom og Jotun Ascott på soverommene, som gir rommet en moderne og beroligende atmosfære.



Panelovn av merket Mill

Denne gasspeisen leveres i 2,3 og 4.etg.



Gasspeis som leveres i 1.etg.



NOTAT



# Norsk håndverk siden 1929

strai.no



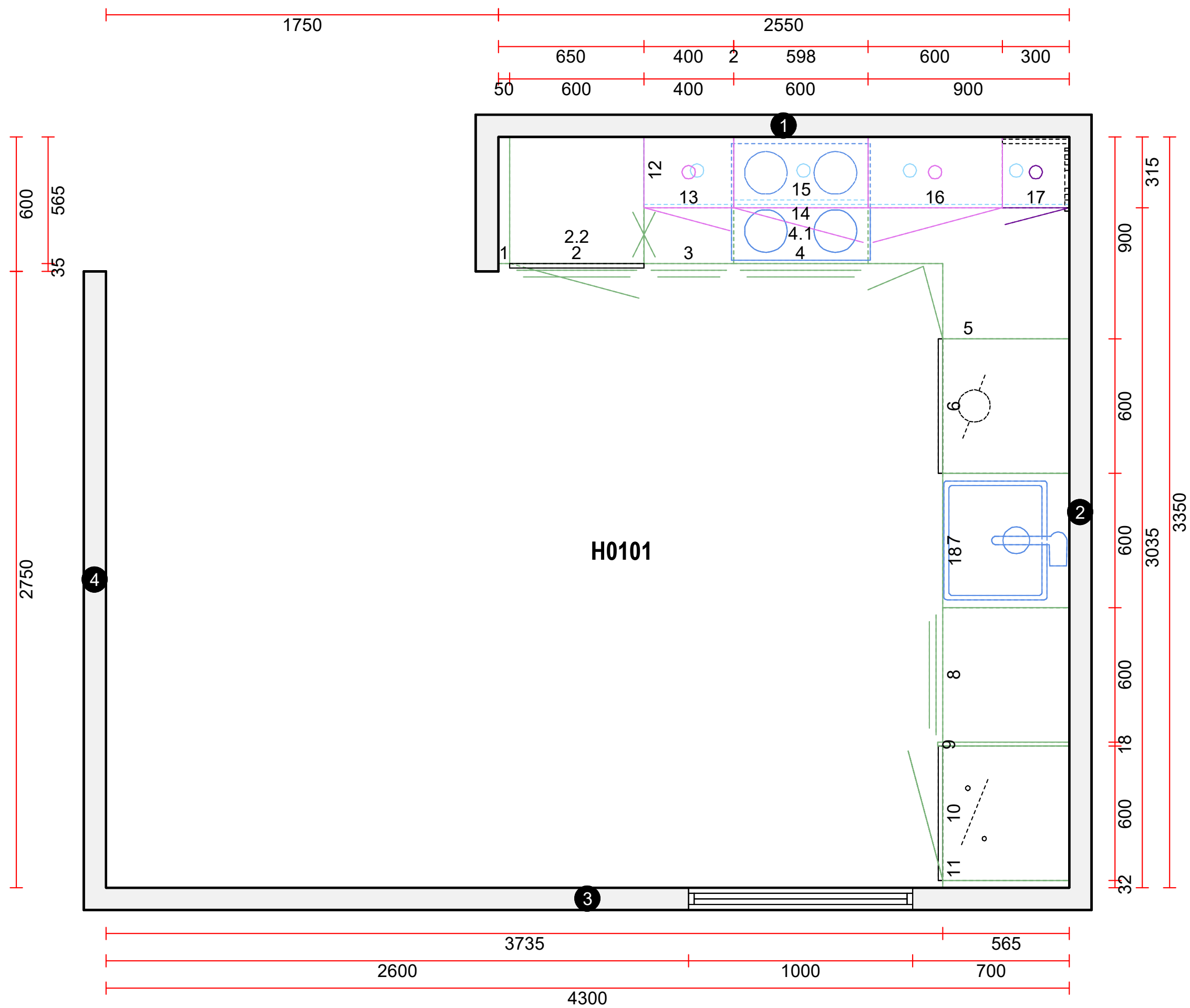


KJØKKENTEGNINGER





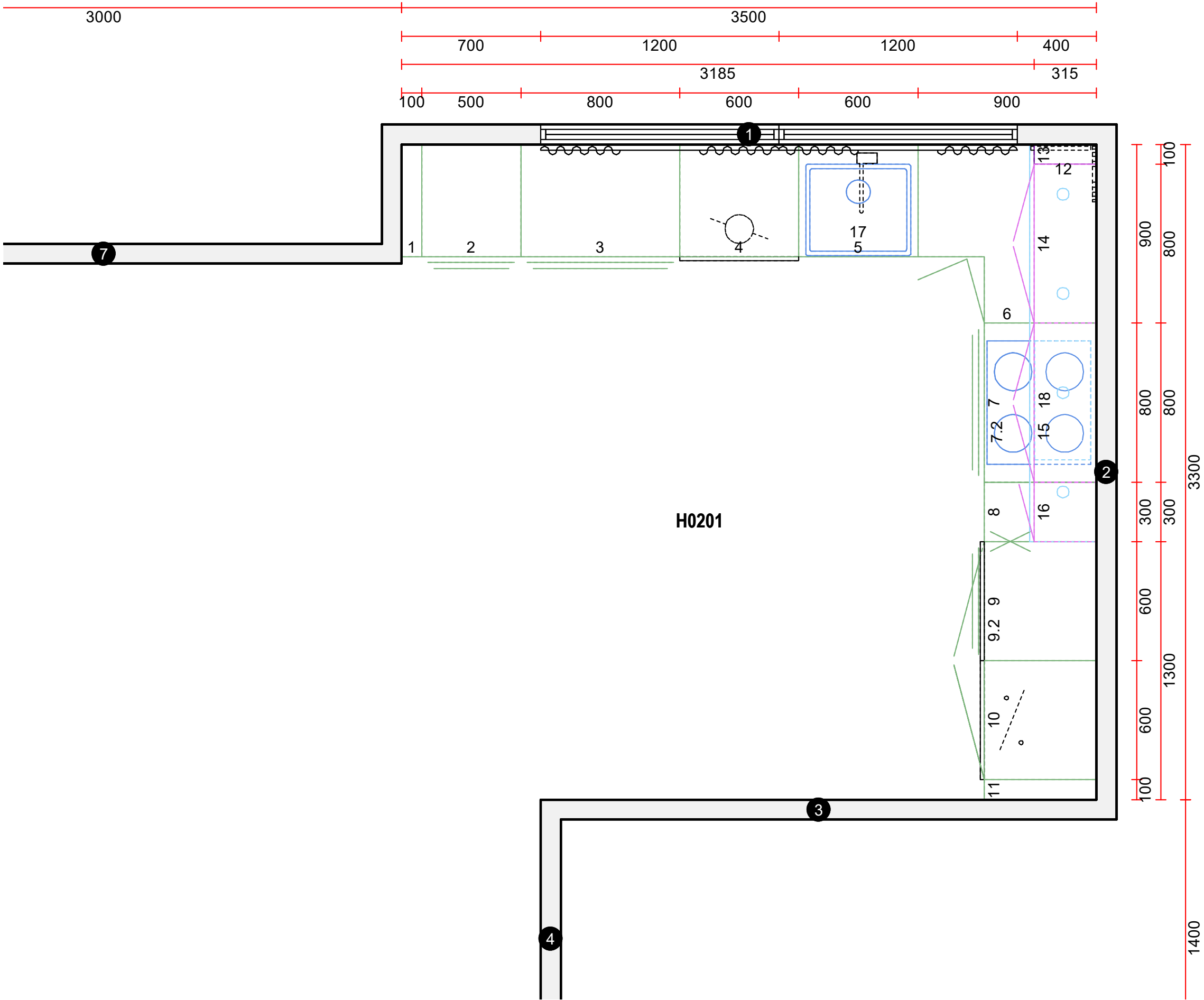








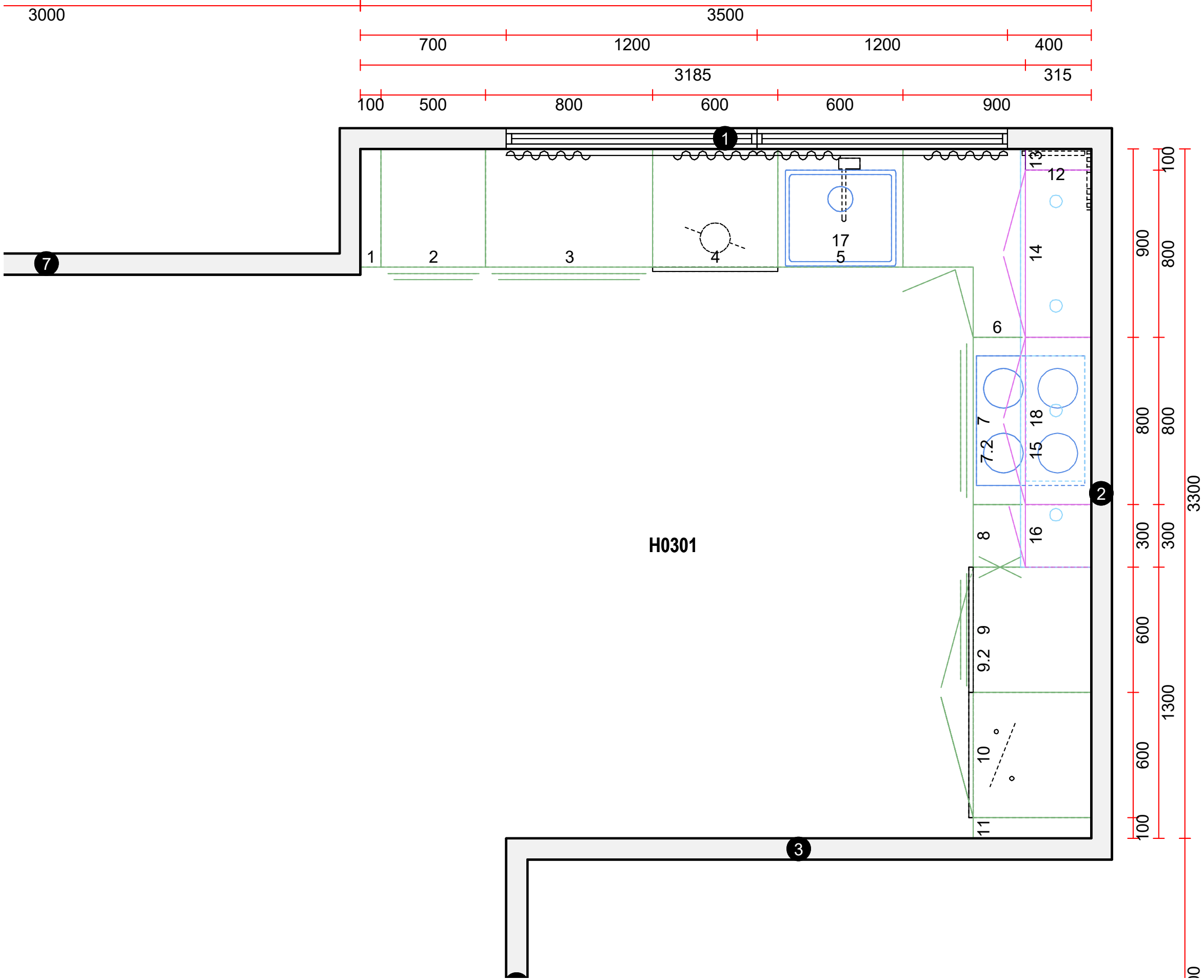








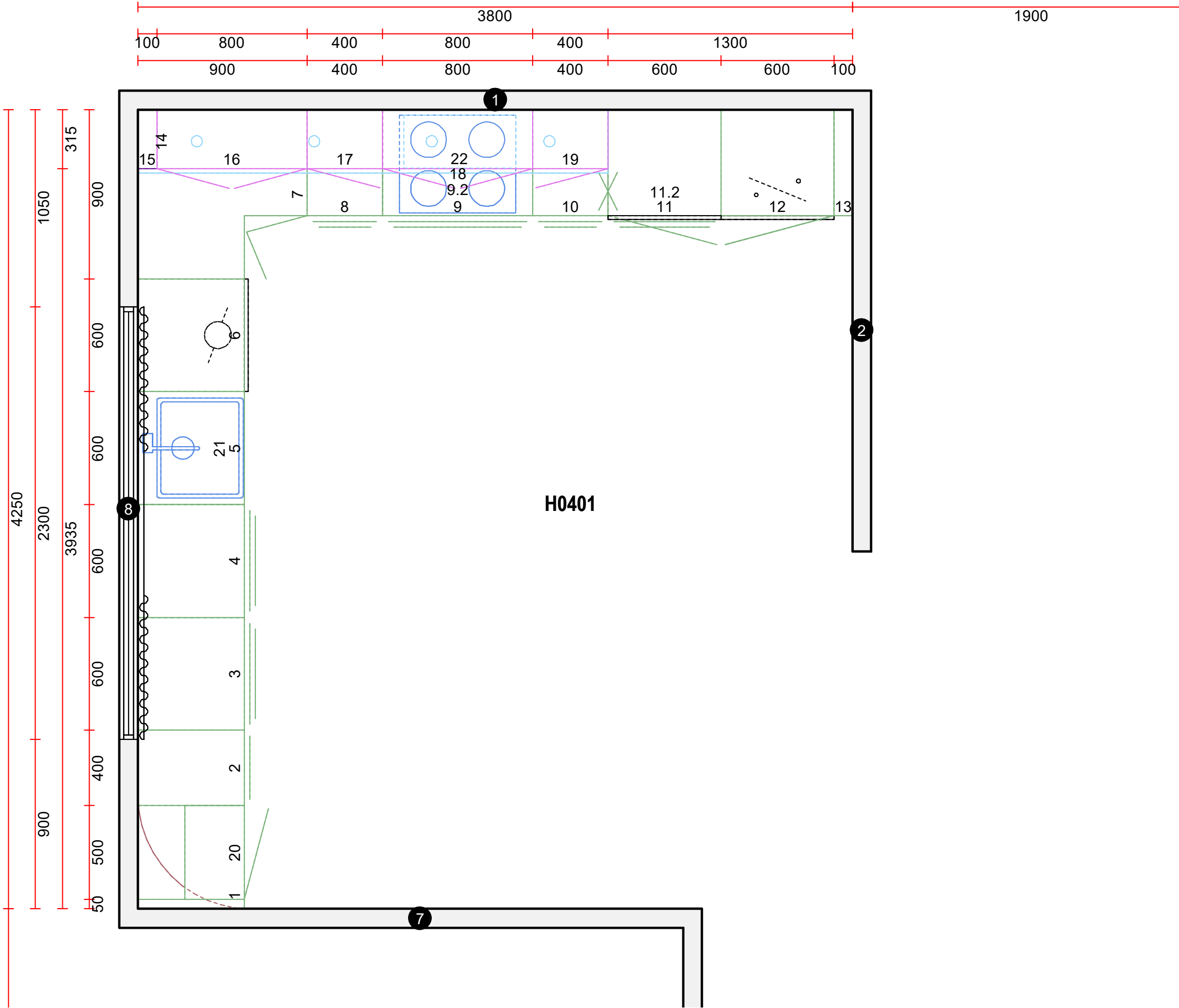












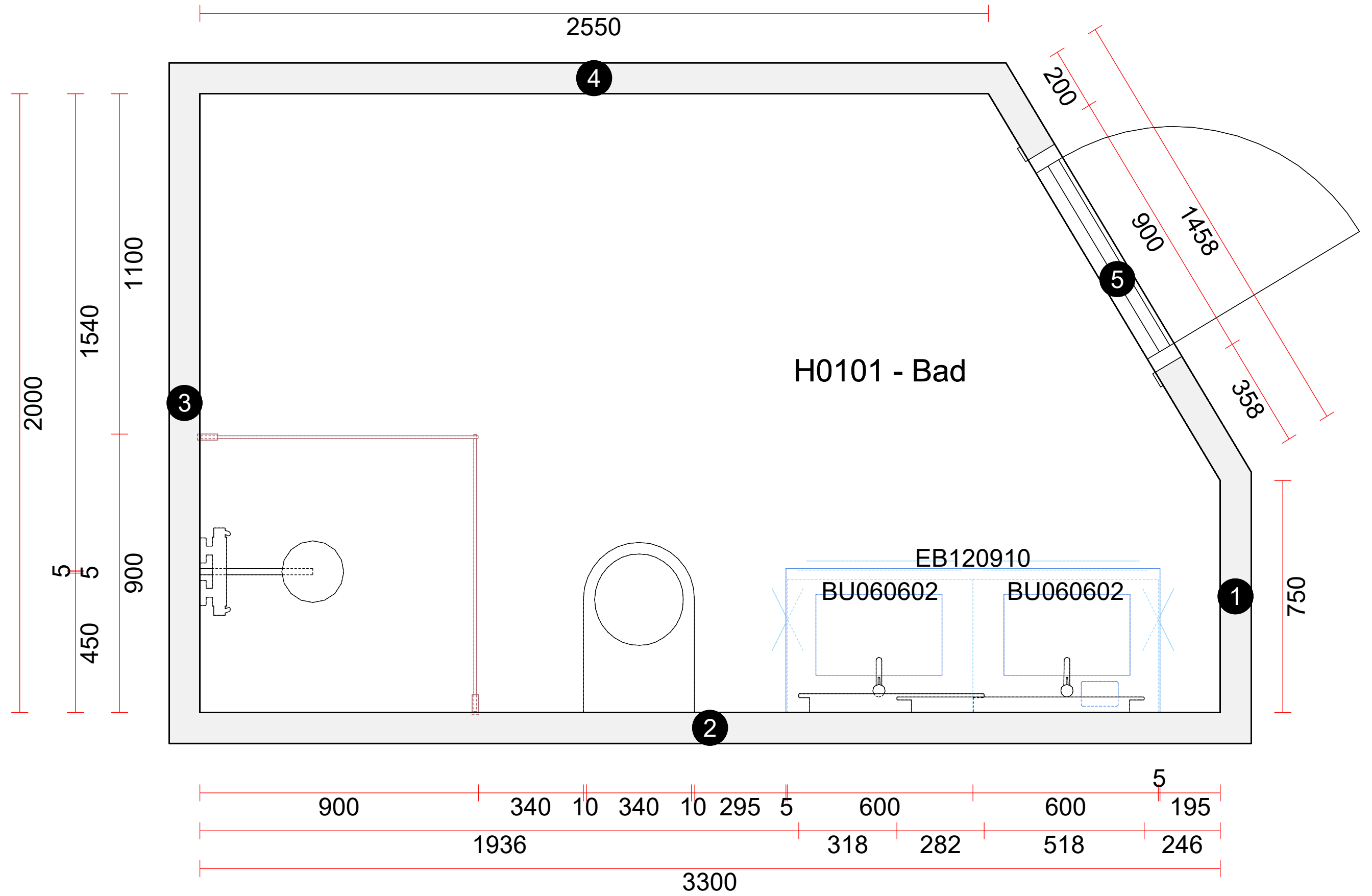




BADEROMSTEGNINGER

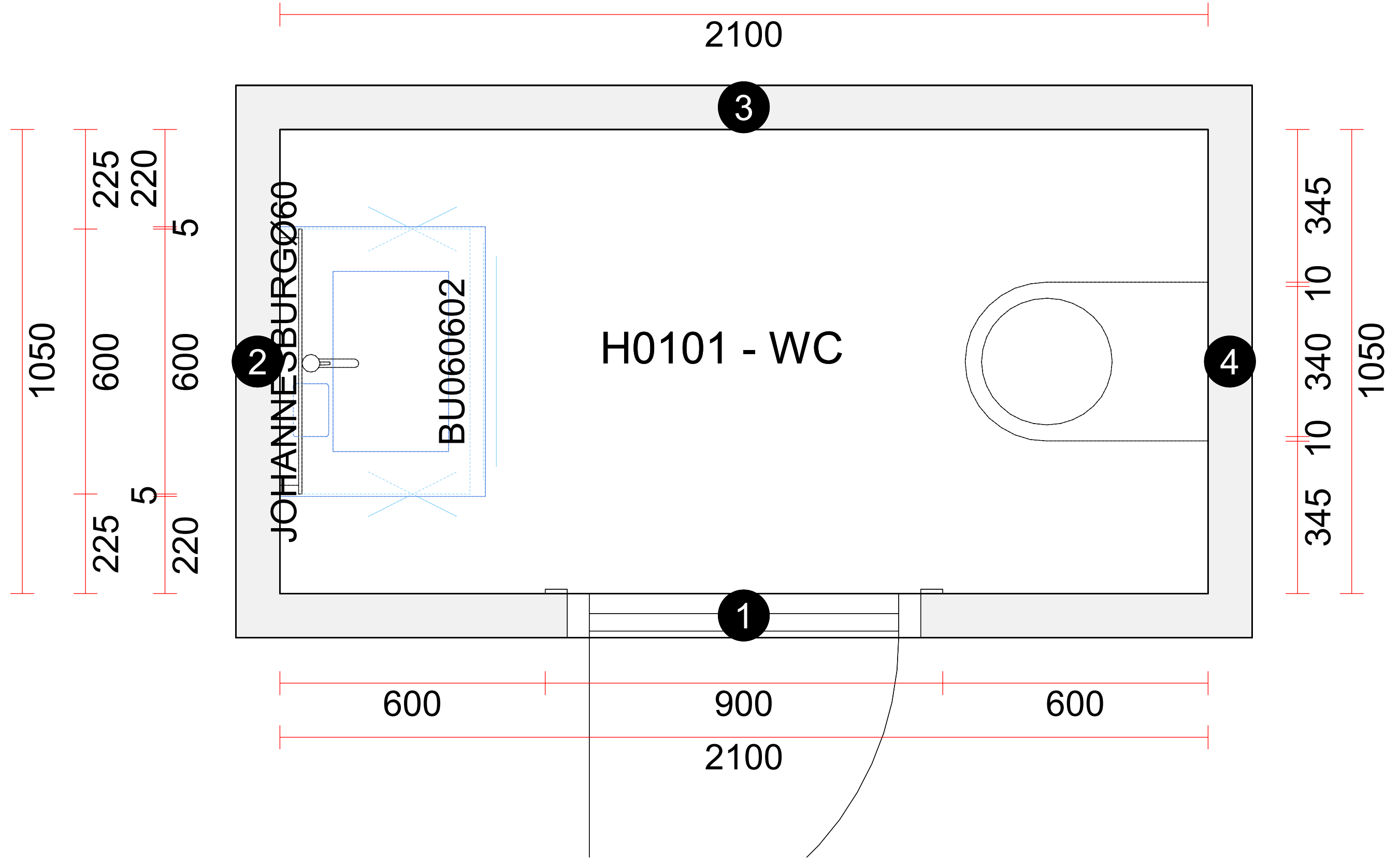






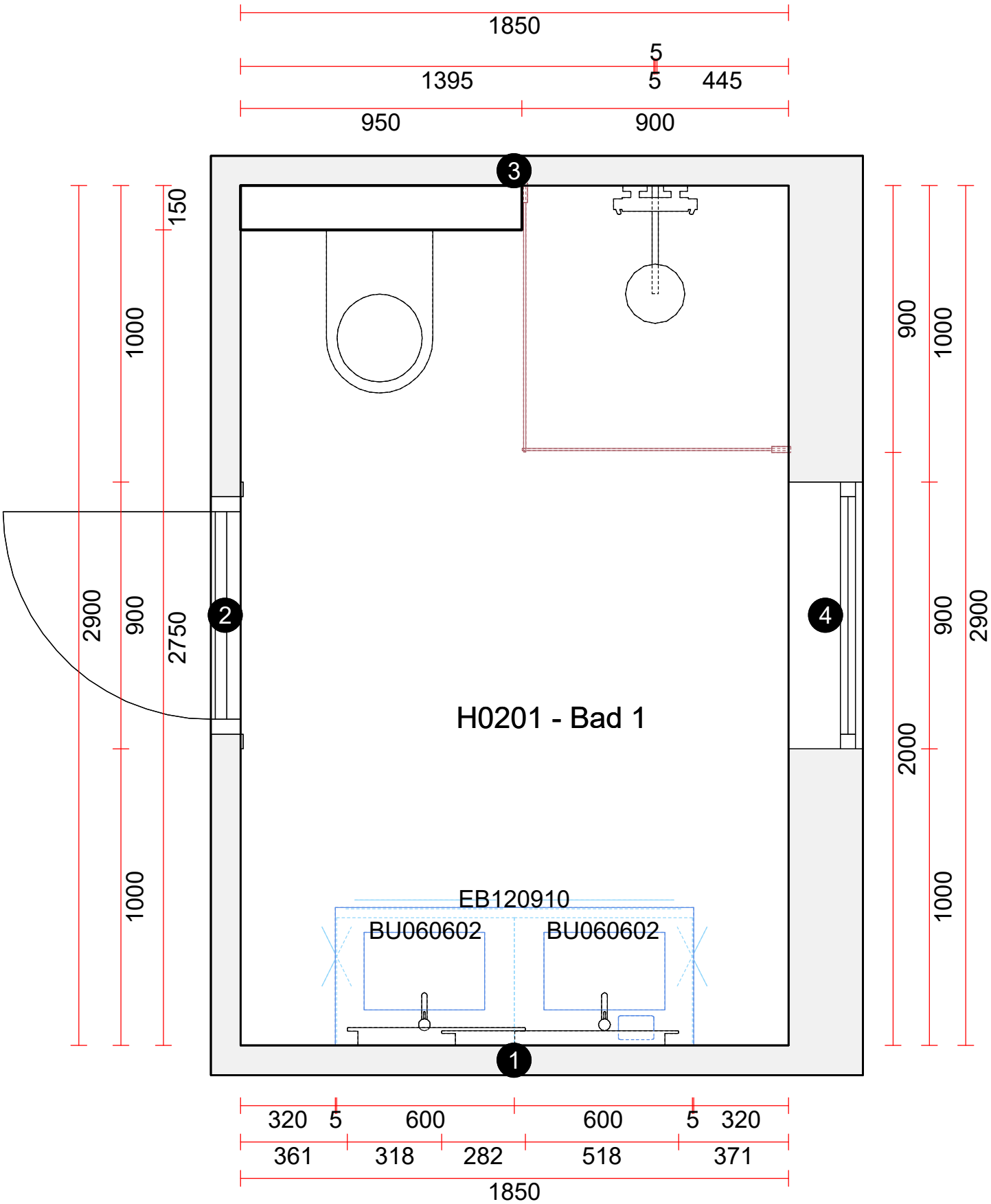






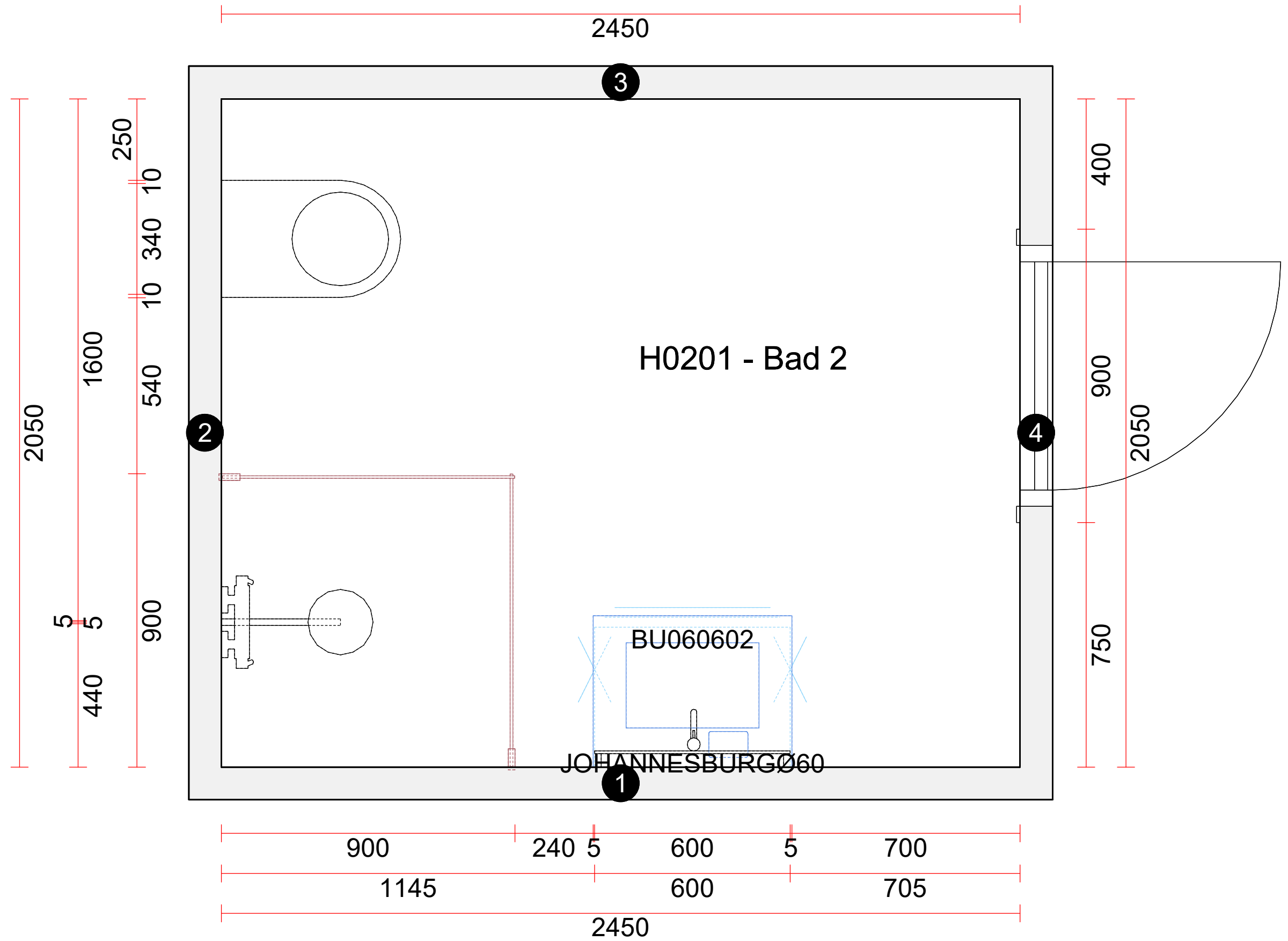






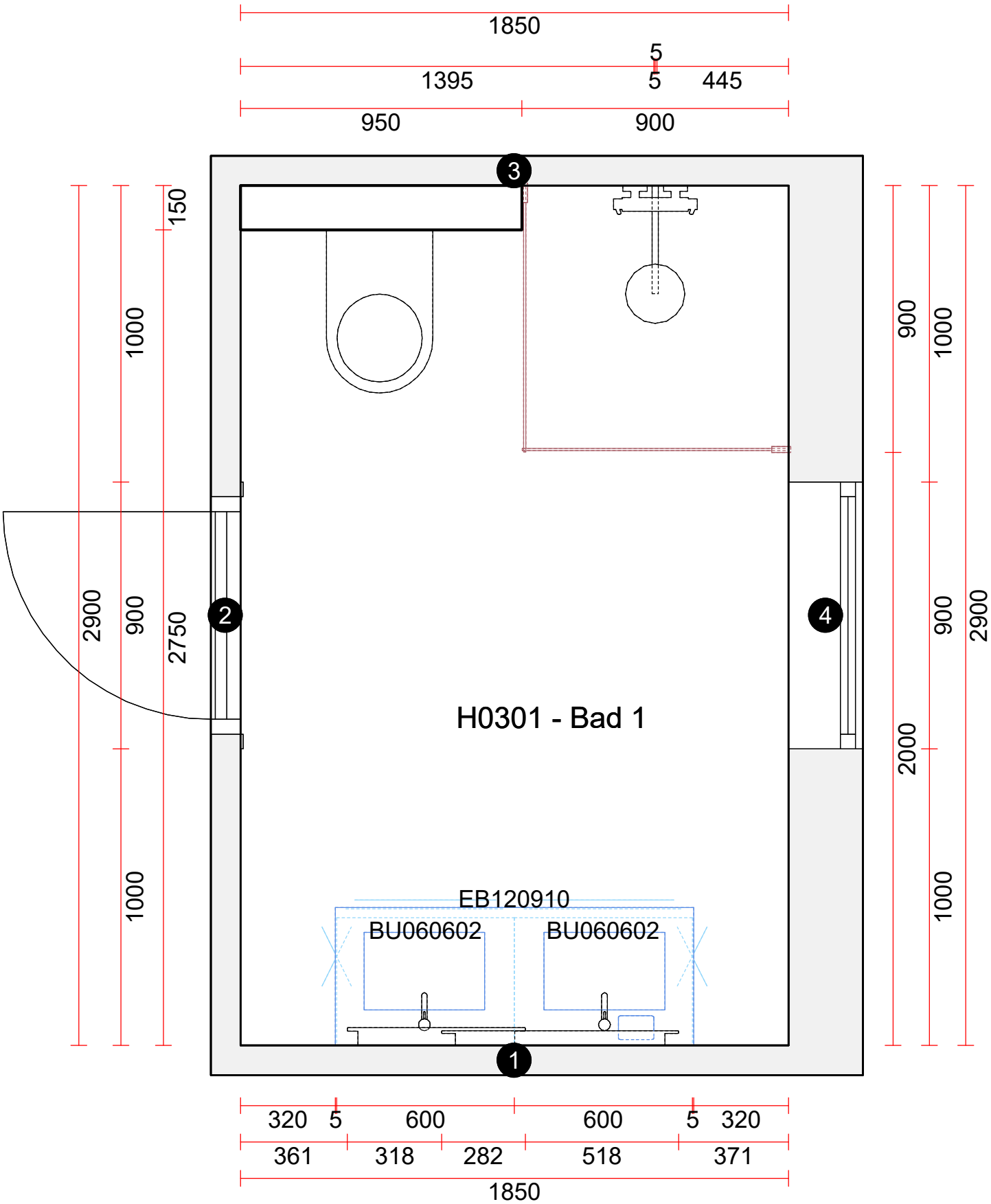






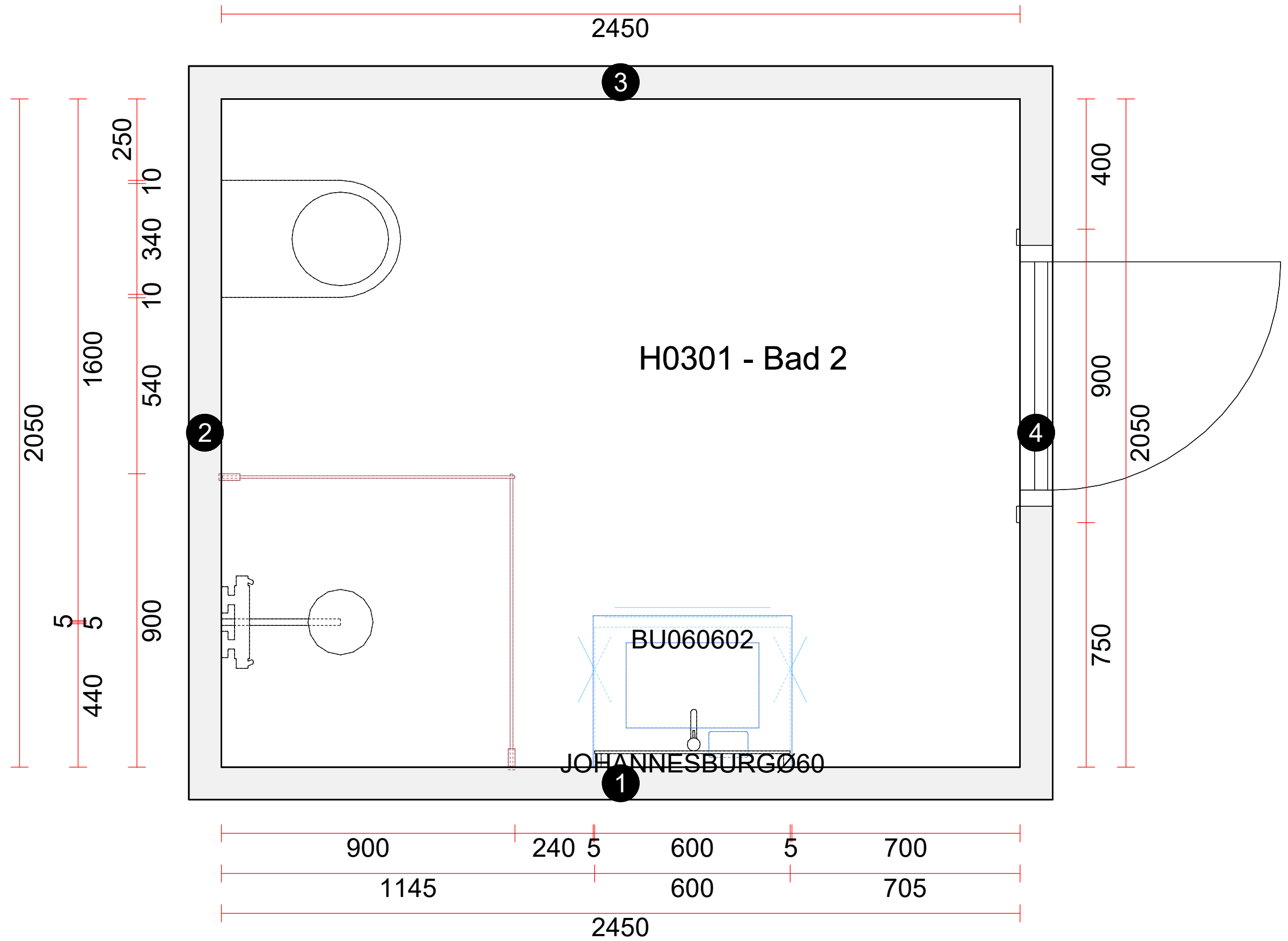






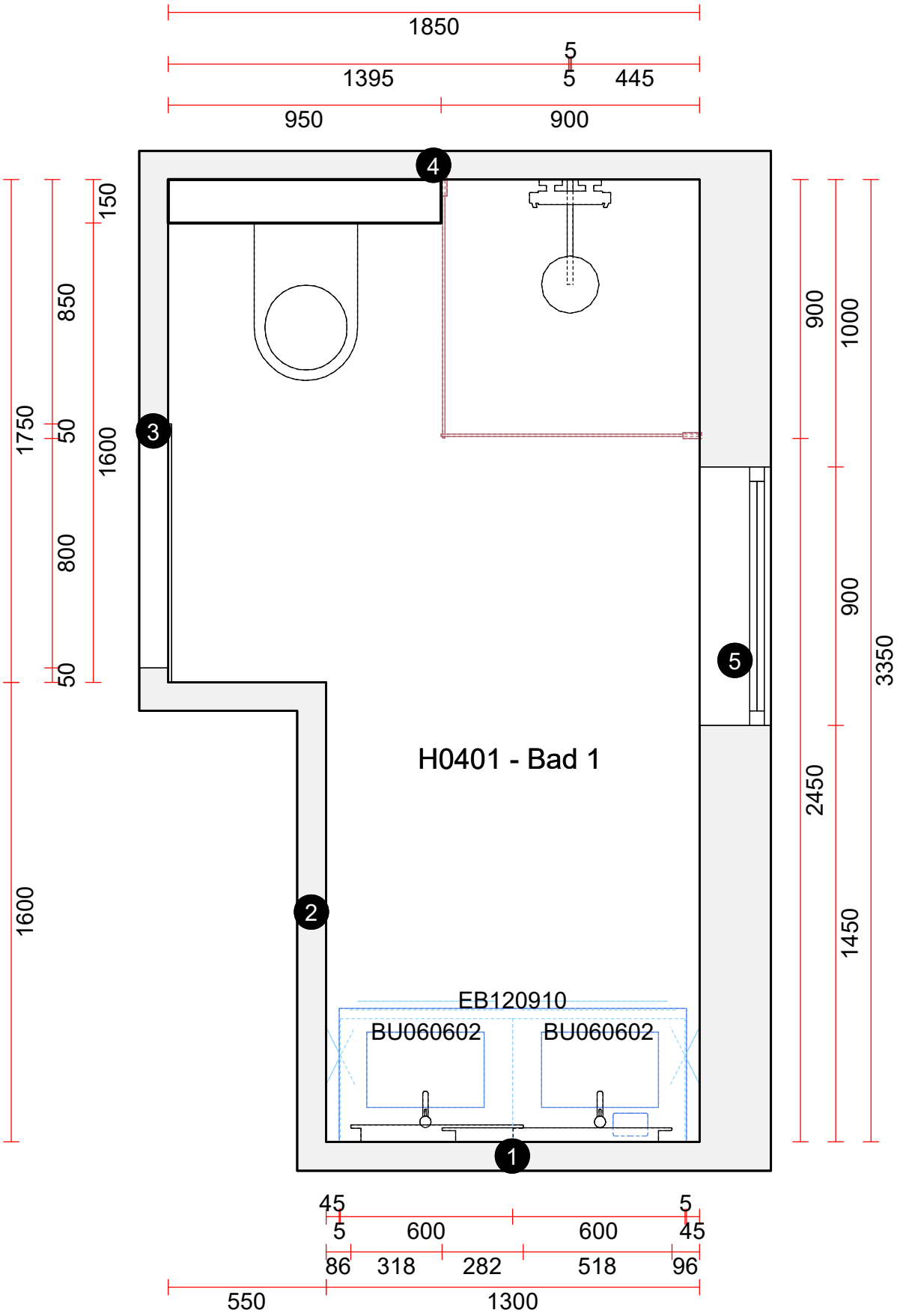






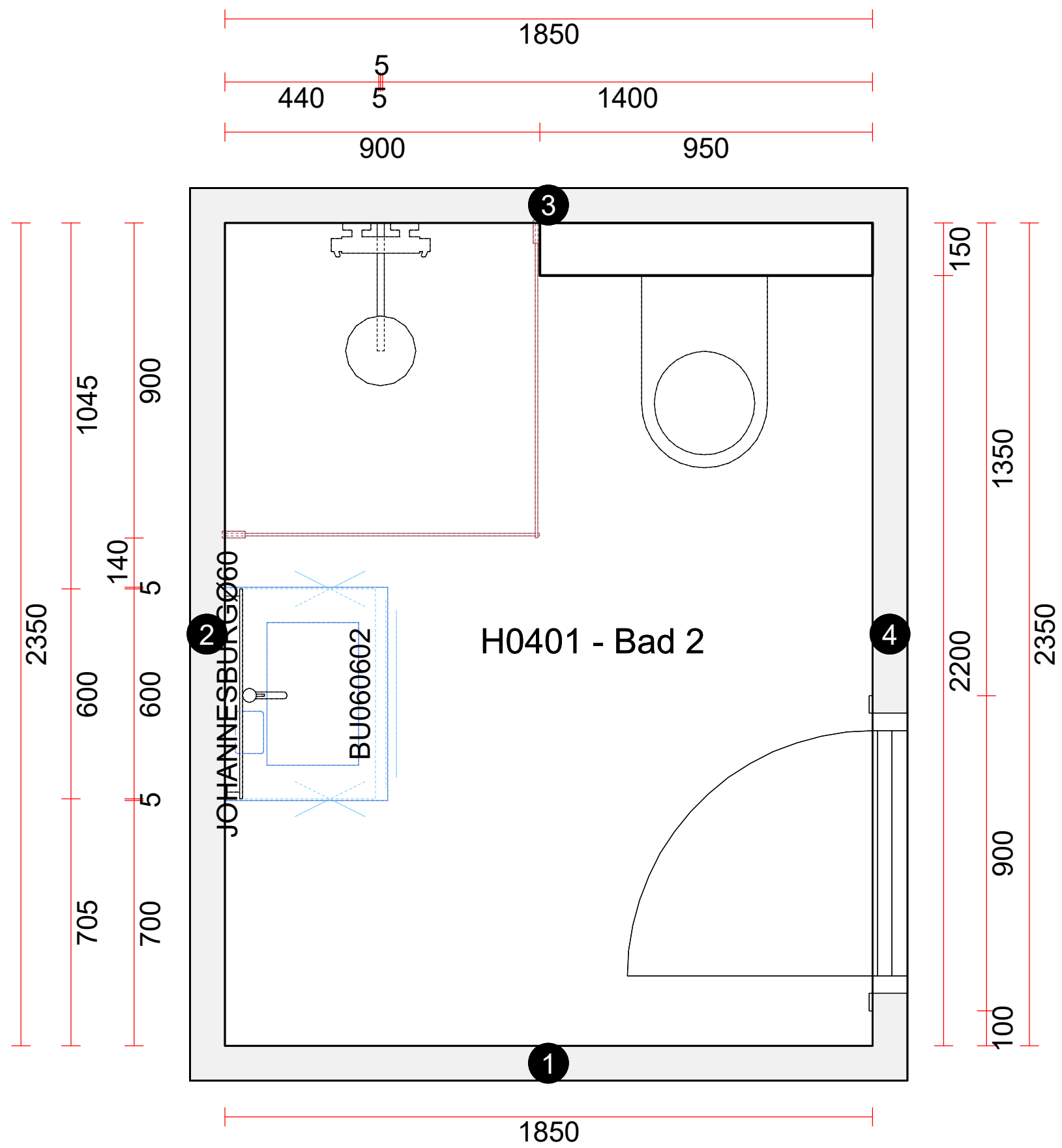














SALGSOPPGAVE



# SALGSOPPGAVE

**4 nye leil. med høy standard - Direkte heisadk. - Parkering - Solrikt - Utsikt\* - Balkong/ terrasse - Bygging i gangsa**

**Adresse**  
Kongsveien 80 B, 1177 Oslo.

**Eiendomstype**  
Leilighet.  
Tomt: Eiet tomt.

**Arealer**  
Primærrom: kvm.  
Bruksareal: 90 kvm.  
Bruttoareal: kvm.

**Megler**  
Erlend Opheim  
Mob: 41 40 20 30.

**Nøkkelinformasjon**  
Nøkkelinformasjonen fra megler er en oppsummering av hovedpunktene i prosjektet.

For fullstendig informasjon og dokumentasjon vises det til kjøpekontrakt med vedlegg for prosjektet, hvilket er det avtalemessige grunnlaget for kjøp av leilighet.

Selger har godkjent salgsoppgaven 27.03.2025.

**Hovedoppdragsnummer**  
125-24-9000.

**Eiendom**  
Eiendommen Kongsveien 80 B ligger tilbaketrunket, med adkomst fra stikkvei inn fra Kongsveien.

Ekslusivt leilighetsbygg over 4 etasjer, med en leilighet i hver etasje. Innvendig personheis med direkte adkomst til leilighetene i 2,3 og 4 etasje. Det blir bilheis ned til underjordisk parkeringskjeller.

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.

**Matrikkel**  
Gnr. 154, Bnr. 261 i Oslo Kommune.

**Boligtype**  
Leilighet.

**Eierform**  
Selveier.

**Ferdigstillelse**  
Estimert 4 kvartal 2026.

**Ansvarlig megler**  
Hegdehaugsveien Eiendomsmegling AS,  
org. nr. 931 569 082.  
Postadresse: Hegdehaugsveien 24, 0352 Oslo  
Ansvarlig megler; Erlend Opheim,  
Mobil: 41 40 20 30, e-post: eo@eie.no.

**Selger/Utbygger**  
Selger er Odin-Bygg AS, Org. nr.: 933853799.  
Det er inngått avtale med Odin-Entreprenør AS, Org. nr. 932 300 621, på bygging av leilighetene.

**Hjemmelshaver**  
Hjemmelshaver til eiendommen er Katrine A Furulund og Kristoffer J Eikeland. Det er utstedt en generalfullmakt til selger.

**Arealer**  
Opplysninger om BRA, sier ikke noe om arealenes lovlighet i bruk. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 cm.

Fra 01. januar 2024 vil BRA bli angitt på følgende måte:

BRA-i (internt bruksareal): Bruksareal innenfor boenhetens omsluttete vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i.

BRA-e (eksternt bruksareal): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendige arealer, som f.eks. boder som tilhører boenheten. (NB! Ikke boder eller lignende som er eller ligger på fellesareal).

BRA-B (innglasset balkong): Areal av innglasset balkong som er tilknyttet boenheten.

TBA (terrasse- og balkongareal): Areal av balkonger og åpne terrasser som er tilknyttet boenheten.

ALH (areal med lav himlingshøyde) +  
BRA = gulvareal (GUA).

Informasjon om arealberegning i prosjektet  
Boder planlegges registrert som tilleggsdel til den enkelte eierseksjon. Dersom slik seksjonering ikke tillates, evt. dersom annen organisering av bodene anses mer hensiktsmessig, forbeholder selger seg retten til å organisere bodene på annen måte, herunder midlertidig eksklusiv bruksrett iht. eierseksjonsloven § 25. Fordi bodene er tinglyst som tilleggsdel i seksjoneringsbegjæringen er de medregnet i BRA-e. Dersom boder ikke vil bli tinglyst som tilleggsdel i seksjoneringsbegjæringen vil eksterne kjellerboder (boder som ikke har inngang innenfor leilighetens vegger) bli fratrunket i oppgitt BRA-e og leilighetens/seksjonens totale areal.

Garasjeplasser har ikke omsluttete vegger (eller port) og de er derfor ikke medregnet i areal-beregningen selv om de vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæringen.

**Priser fra - til**  
Priser fra kr. 14.500.000,- - til kr. 19.000.000,-.

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal i hver bolig (BRA) inkludert eventuell innvendig bod (følger vedlagt).

Omkostninger  
2,5 % av tomteverdi kr. 125 000,- (Dokumentavgift)  
200 (Panteattest kjøper)  
545,- (Tingl.gebyr obligasjon)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
-----  
126 290,- (Omkostninger totalt)  
-----

# SALGSOPPGAVE

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon. Dokumentavgift beregnes ut fra tomteverdi som deles likt på 4 enheter i prosjektet. Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi. Det tas forbehold om endring av tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet, samt forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

**Fellesutgifter**  
Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 45,-til kr. 55,- pr. kvm. BRA/mnd. Avsetning til vedlikehold vil da normalt ikke være inkludert.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:  
• Øvrig strømforbruk og nettleie.  
• Abonnement for tv-pakker og internett.  
• Drift og vedlikehold av parkeringskjeller estimert til kr. 250,- pr. mnd pr. plass.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

**Eiendomsskatt**  
Det foreligger eiendomsskatt i Oslo kommune. 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.

**Kommunale avgifter**  
Den enkelte seksjons andel av kommunale avgifter, eller andel av disse er ikke fastsatt enda. Kommunale avgifter vil bli inkludert i fellesutgiftene.

**Energimerke**  
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Som følge av at eiendommen ikke er ferdig bygget på tidspunktet for kontraktinngåelse vil

# SALGSOPPGAVE

slik energimerking først kunne gjennomføres på ett senere tidspunkt, og Kjøper vil få oversendt informasjon om dette på det tidspunkt boligen kan energimerkes. Boligen utvikles på basert på gjeldende teknisk forskrift for prosjektet. Energimerking av boligen skal utføres av selger og vil foreligge ved overtagelse.

## Beskrivelse

### Gulv

Parkett i heltre eik fra ENTS AS i entre/ gang, soverom, kjøkken og stue. Fliser på bad og wc. Type Fliser Metropolis 60x60 cm, farge: metro silver grå. Metropolis Mosaico Mud 5x5 cm i dusjsonen på gulv og vegger. Alle fliser blir levert fra FlisKonsept AS. Varmekabler i flislagte gulv.

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning Strai kjøkken type Lysefjord Washed Linen. Underlimt vask fra Blanco Etagon. Alle benkeskap blir levert med grep. Overskap blir levert i variasjoner med grep og noen med push. Hvitvarer fra Miele medfølger. Kjøl/frys kombinasjon for innbygging med Daily Fresh Extracool, stekeovn med nettverksfunksjon og pyrolyse (automatisk rengjøring), planlimt induksjonstopp med 4 kokesoner og integrert oppvaskmaskin. Uttrekks ventilator fra Røros Hetta med avtrekk i vegg. Benkeplate i Silestone Snowy Ibiza 20 mm.

### Bad

Baderomsinnredning fra Strai kjøkken, modell Lysefjord i fargen Washed Linen. Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensørketrommel) på anviste bad i alle leilighetene (H0101 hovedbad, og gjestebad i H0201, H0301 og H0401).

### Sanitærutstyr

Blandebatterier til kjøkken, bad og Wc leveres som ettgreps batterier forkrummet fra Tapwell. På master/ hovedbad leveres Tapwell innbygd dusjarmatur m/ hånddusj. På gjestebad leveres utenpåliggende dusjarmatur med hånddusj. Dusjvegger i glass. Vegghengte toaletter.

### El installasjoner

Det legges opp til skjult elektrisk anlegg, med brytere, kontakter og termostater i Elko Plus serien i hvit utførelse.

### Innerdører

Innerdører i boligrom og tilstøtende rom leveres Solid Dørblad funkis massiv fyllingsdør 1 speil 9x21 dempet svart ncs s8500. Behandlet karm. Habo Denver sort dørvrider og låsekasse.

### Oppvarming

Leilighetene oppvarmes elektrisk med termostattyrt panelovner av type Mill Glass wifi.

Varmekabler i flislagte gulv. Det leveres gasspeis til hver leilighet.

### Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Innbefatter avtrekk fra våtrom og kjøkken, og tilførsel av filtrert temperert luft til oppholdsrom.

## Innhold

### Leilighet H0101 i 1. etg: BRA-i: 82,5 kvm.

Entre, gang sep. wc, 2 soverom, dusjbad med oppl. vaskemaskin/ tørketrommel, åpen kjøkkenløsning med spise plass og utg. platting ca. 26 kvm, stue med gasspeis.

- \*Totalt BRA: 90 kvm
- \*BRA-e:7,5 kvm (bod i kjeller)
- \*TBA: 26 kvm (platting)

Bod nr.H0101 (7,5 kvm) samt Parkeringsplassene P1 og P7 (utendørs) vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.

### Leilighet H0201 i 2. etg. med direkte heisadkomst. BRA-i: 120 kvm.

Entre, gang, mastersuite med inng. dusjbad og bod/ garderobe, 2 gjesterom, gjestebad med dusj og oppl. vaskemaskin og tørketrommel, åpen kjøkkenløsning med spise plass, stue med gasspeis og utg. innglasset balkong ca. 21 kvm med skyveglass.

- \*Totalt BRA: 150 kvm
- \*BRA-b: 21 kvm (innglasset balkong)
- \*BRA-e: 9 kvm (bod)

Bod nr.H0201 (9 kvm) samt Parkeringsplassene P2 og P3 vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.

# SALGSOPPGAVE

### Leilighet H0301 i 3. etg. med direkte heisadkomst. BRA-i: 120 kvm.

Entre, gang, mastersuite med inng. dusjbad og bod/ garderobe, 2 gjesterom, gjestebad med dusj og oppl. vaskemaskin og tørketrommel, åpen kjøkkenløsning med spise plass, stue med gasspeis og utg. innglasset balkong ca. 21 kvm med skyveglass.

- \*Totalt BRA: 150 kvm
- \*BRA-b: 21 kvm (innglasset balkong)
- \*BRA-e: 9 kvm (bod)

Bod nr.H0301 (9 kvm) samt Parkeringsplassene P5 og P6 vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.

### Leilighet H0401 i 4. etg. med direkte heisadkomst. BRA-i: 80 kvm.

Entre, gang, mastersuite med inng. dusjbad, 1 gjesterom, gjestebad med dusj og oppl. vaskemaskin og tørketrommel, åpen kjøkkenløsning med spise plass, stue med gasspeis og utg. takterrasse ca. 38 kvm med pergola.

- \*Totalt BRA: 87,5 kvm
- \*BRA-e: 7,5 kvm (bod)
- \*TBA: 38 kvm (Takterrasse).

Bod nr.H0401 (7,5 kvm) samt Parkeringsplassene P4 og P8 (utendørs) vil bli tinglyst som tilleggsdel iht. seksjoneringsbegjæring.

## Beliggenhet

Kongsveien 80 ligger i et rolig og attraktivt område, rett ved Holtet på Bekkelaget med kort vei til by og fjord. Her bor du i et etablert boligområde med gode solforhold, nær grøntarealer og flotte turområder. Området er perfekt for familier, med kort vei til anerkjente barnehager, skoler og idrettsanlegg - dette er et trygt sted å vokse opp il

Umiddelbar nærhet til et rikt servicetilbut og ulike forretninger på Holtet. Her finner du blant annet søndnagsåpne Joker, frisør, nisjebutikker, Kaffebrenneriet og Åpnet bakeri. Høsten 2024 åpnet delikatesseforretningen Jacob's igjen med totalrenovert butikk. På Holtet er det også gode buss- og trikkeforbindelser. Med offentlig kommunikasjon like ved eiendommen, er det også lett å komme seg til Oslo sentrum på under 20 minutter. Det er også kun få minutters biltur til Sæterkrysset og Lambertseter.

Lambertseter senter har flere butikker, spisesteder, vinmonopol og ulike servicetilbud. Symra Kino med sine to kinosaler ligger og i tilknytning til Lambertseter senter. Sæterkrysset har de siste årene også gjennomgått en stor oppgradering og fått flere forretninger, spisesteder og servicetilbud.

For familien er det gode muligheter for aktiviteter. Best helse, SATS og Evo ligger i nærheten. Bækkelagets Sportsklub har et stort utvalg av aktiviteter for alle aldre og KFUM Oslo er en fotballklubb som spiller i Eliteserien, med hjemmekamper på Ekeberg. Begge klubbene har sine treningsområder rett i nærheten. Nordstrand idrettspark ligger også rett i nærheten, med flere idrettsanlegg, fotballbaner og tennisbaner.

Utover det innehar nærområdet flere populære friluftsområder, som Ekebergsletta, skulpturparken på Ekeberg og Brannfjell. På sletta blir det kjørt opp skiløyper når vinteren tillater det. Turstien fra Gamlebyen til Ekeberg er også hyggelig, eller så kan en tur til Bekkelagsbadet, Nordstrand Bad eller en av de andre strendene langs Mosseveien nås med sykkel. Det er heller ikke langt til hyggelige Østensjøvannet og Østmarka. Det er altså svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området, samtidig som det er sentralt med tanke på å komme seg til Oslo sentrum.

## Oppsummering:

- Flotte arkitekttegnede leiligheter i eksklusivt prosjekt.
- Direkte heisadkomst inn i leilighetene som ligger i 2,3 og 4 etasje fra begge garasjeplan.
- Master soveromsavdeling med suiteløsning for leilighetene i 2,3 og 4 etasje
- Areal fra 80 - 120 kvm BRA-i
- Leilighet i 1. etg. med utg. stor platting og pent opparbeidede fellesareal/ uteområder.
- Innglassede balkonger med skyveglass.
- Toppleilighet med stor terrasse og flott utsikt.
- Stort spesialtilpasset kjøkken fra Strai Kjøkken med hvitevarepakke fra Miele.
- Gode solforhold.
- God og arealeffektiv planløsning.
- Bilheis til underjordisk garasjeanlegg.
- Det blir levert klargjort til elbillader på hver parkeringsplass i garasjekjeller.
- Heltre eikeparkett.
- Tilvalgsmuligheter for personlig tilpassing.
- Sentral beliggenhet på Holte.



# SALGSOPPGAVE

### Tomt

Eiet tomt 542 kvm. Utomhus arealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet, men avvik vil forekomme. Kjøreveier asfalteres og opplyses med lekre pullerter langs innkjøring. Grøntområder opparbeides med i en kombinasjon av sået gress og ferdigplen.

Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

### Skole/barnehage

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

### Offentlig kommunikasjon

Buss og trikk i umiddelbar nærhet.

### Formues verdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell om boligen er primær eller sekundær. Formuesverdien for primærbolig utgjør 25% av beregnet markedsverdi og 90% av sekundærbolig for 2019 og 2020. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser.

### Vei/vann/kloakk

Adkomst til eiendommen via privat stikkvei inn fra Kongsveien. Offentlig vann og kloakk.

### Odel/konsesjon

Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

### Reguleringsforhold / Offentlig godkjenning

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### Servitutter / Rettigheter

Eiendommens servitutter følger av dens grunnbokblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. De vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser for inntil 2G. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Følgende servituttet og rettigheter er tinglyst på eiendommen og følger eiendommen:

1992/58305-2/105 Erklæring/avtale  
Tinglyst 03.12.1992  
gjensidig bruksrett til atkomstvei m.v.  
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/785447-1/200 Diverse påtegning  
Tinglyst 31.08.2016  
Bestemmelse om adkomstrett. Gnr. 154 bnr. 16 og gnr. 154 bnr. 132 gis med dette rett til å kjøre over gnr. 154 bnr. 53  
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.  
Registrert med feil rettighetshaver. Uteglemt vilkår. Rettet etter tingl. § 18 27.02.2017 US  
Kopi bestilt av megler 26.03.2025

2017/193526-1/200 Diverse påtegning  
Tinglyst 03.03.2017  
Bestemmelse om adkomstrett. Gnr. 154 bnr. 261 gis med dette rett til å kjøre over gnr. 154 bnr. 53. Gnr.154 bnr. 132 skal ikke ha adkomstrett over gnr. 154 bnr. 53.  
Gnr. 154 bnr. 16 skal forstatt ha adkomstrett over gnr. 154 bnr. 53.  
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.  
Kopi bestilt av megler 26.03.2025

### Grunndata

1992/58302-1/105 Registrering av grunn  
Tinglyst 03.12.1992  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:154 Bnr:16  
Kopi bestilt av megler 26.03.2025

1993/2060-1/105 Målebrev Tinglyst 14.01.1993

# SALGSOPPGAVE

### Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 0301-154/16/0/1-3 i eiendomsrett  
1992/58305-1/105 Erklæring/avtale  
Tinglyst 03.12.1992  
:Knr:0301 Gnr: 154 Bnr: 261  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/193526-1/200 Diverse påtegning  
Tinglyst 03.03.2017  
Bestemmelse om adkomstrett. Gnr 154 Bnr 261 gis med dette rett til å kjøre over Gnr 154 Bnr 53. Gnr 154 Bnr 132 skal ikke ha adkomstrett over Gnr 154 Bnr 53. Gnr 154 Bnr 16 skal fortsatt ha adkomstrett over Gnr 154 Bnr 53. Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.  
Kopi bestilt av megler 26.03.2025

### Sameiet

Det vil bli opprettet eierseksjonssameie i samsvar med Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Fremtidig eier plikter å være medlem av eierseksjonssameiet. Som seksjonseier i et seksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boligseksjon. Eneretten omfatter også balkong/terrasse og/eller privat uteareal. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. Seksjonseierne har full råderett over sine seksjoner og seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Selger vil på sameiets regning, engasjere et Eiendomsforvaltningsselskap som forretningsfører for sameiet. 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.

### Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet av forretningsfører som ligger i salgsoppgaven. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen.

Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret i forbindelse med sammenføyingen

og seksjonering/overtagelse av boligen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter.

### Stipulert overtakelse

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

Dette forutsetter at det gis igangsettelsestillatelse del 2 innen 3 kvartal 2025. Ved senere byggestart endres antatt ferdigstillelse tilsvarende. Med byggestart menes tidspunktet der byggarbeidene igangsettes. Grunnarbeider er ikke å anse som byggarbeid. Antatt overtakelsestidspunkt ovenfor er ikke en avtalt frist for overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 10. Overtakelse vil bli meddelt Kjøper med cirka ti dagers varsel. Det er denne konkrete datoen som er avtalt overtakelsesdato mellom partene og Kjøper er med det innkalt til overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, da det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtakelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, og altså før det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune. Selger har krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, selv om overtakelse skjer mot midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse vileiendomsmegler bistå

# SALGSOPPGAVE

partene med å etablere sikkerhet for kjøpernes krav på ferdigstillelse og ferdigattest, f.eks. ved tilbakehold eller ved at selger avgir garanti. Kjøper kan ikke å nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Oppgjøret vil i tråd med eiendomsmeglingsloven § 6-9 bli stående på eiendomsmeglers klientkonto inntil kjøper har fått rettsvern eller det er stilt garanti i hht. Bustadoppføringslova § 47. Før overtakelse vil det bli gjennomført en forbefaring der boligen blir gjennomgått/ befart samtidig som boligens drift instruks/ FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte mangler skal utbedres innen rimelig tid. Før utlevering av nøkler kan finne sted, skal det dokumenteres at alle innbetalinger inkludert eventuelle tilleggsleveranser er innbetalt som avtalt. Boligen overleveres ryddet og støvsugd, men ikke utvasket ("byggrensjort").

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang og kontroll av fellesarealer vil bli gjennomført med styre i sameiet etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at styre i sameiet representerer alle seksjonseierne ved gjennomgang av fellesarealene. Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Hvis deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokoll. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet, og at endringer vil kunne forekomme. Dersom det avdekkes mangler ved boligen eller fellesarealene på overtakelsestidspunktet, kan kjøper velge å holde tilbake deler av kjøpesummen som sikkerhet for krav mot selger som følge av manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Tilbakehold skal protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

## Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelsen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innbo-forsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

## Utleie

Hele eller deler av boligen kan fritt leies ut.

## Fordeler ved å kjøpe nybygg

Det er mange fordeler for den som kjøper ny bolig. For mange er det fristende å starte med blanke ark i en helt ny bolig, og det kan være mange fordeler ved å kjøpe nybygg. En av disse er at du får god tid til salg av egen bolig og forberedelse av flytteprosessen. Lavere omkostninger og høy trygghet Kjøpere av nybygg har ekstra trygghet gjennom at salget reguleres av Bustadoppføringslova, der utsteder selger garantier som varer i 5 år etter overtakelse. Vanligvis er det lavere omkostninger ved kjøp av prosjekterte boliger, da man kun betaler dokumentavgift av andel tomteverdi. Lavere driftskostnader/fellesutgifter Ved kjøp av ny bolig er det gjerne mindre vedlikehold. Du sparer penger på oppussing og det er strenge krav til isolasjon og høy energieffektivitet. Boligene blir oppført etter de nyeste byggestandarder og tekniske krav både til inneklima, isolasjon og miljø. Fast pris gir forutsigbarhet Ofte er prisene faste og du vet på forhånd hva boligen koster. Forutsigbarhet i kjøpsprosessen er noe mange setter stor pris på. Vil du være med på utformingen av leilighetens kvaliteter? Bustadoppføringsloven gir kjøperen rett til å påvirke leveransen av løsninger ut fra gitte forutsetninger. Dette avklares sammen med entreprenør etter at byggestart er vedtatt.

## Forpliktelser, rettigheter og servitutter

### EIERSEKSJON

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

# SALGSOPPGAVE

## Betalingsbetingelser

Kjøper skal innbetale 10 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelse som sikkerhet for betaling. Dette anses som deponering på klientkonto. Rentene på det deponerte beløpet tilfaller kjøper. Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

Innbetalingen av 10 % ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger. Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes et forskudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge Finansieringsbevis.

## Vederlaget

Megler har provisjon på 1 % av salgssum,- inkl. mva. I tillegg kommer oppgjør på kr. 7.500,- inkl. mva. Det er avtalt bonusmodeller. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Meglerprovisjon, utlegg og markedsføring betales av selger.

## Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper kunne bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av avbestillingen. I stedet for erstatning kan det være fastsatt et avbestillingsgebyr. Erstatning og avbestillingsgebyr reguleres av bustadoppføringslova §§ 53 og 54.

## Garantier

Garanti etter buofl. § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg utføres ikke og bekostes ikke av selger.

## Selgers forbehold

Kjøpere plikter å gjøre seg kjent med prospektet og beskrivelse som følger av salgsoppgaven før endelig avtale inngås. Bilder i prospektet er kun illustrasjoner og kan avvike i forhold til leveransen Gjerder/levegger, belysning, innredninger, tepper, møbler, markiser, og annet tilbehør utover det som følger av leveransebeskrivelsen leveres ikke. Prosjektet er pr. i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer i forhold til arkitekttegninger, situasjonskart, beskrivelse som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard i vesentlig grad. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Tekniske anlegg og fremføringer blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av selger i detaljprosjekteringsfasen ut det fra som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter kan bli noe endret i plassering og størrelse når endelige tekniske tegninger er klare. Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA-i), som er boligens areal innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme. Summen av de oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med boligens totale BRA-i som følge av at innvendige vegger og innkassing av ventilasjon ikke er medtatt i denne sammenheng. Ventilasjonsføringer kan gi redusert takhøyde enkelte steder. Videre kan vindusstørrelser, samt vindu- og dørplasseringer avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærekonstruksjoner og den arkitektoniske utforming av bygget, eller som følge av tekniske krav.

## Rammetillatelse:

Prosjektet har godkjent rammetillatelse datert 30.11.2021. Det er noe avvik fra godkjente tegninger som utbygger tar som «as built», dette er hovedsaklig direkte heisadkomst til leiligheten i 2,3 og 4. etasje, samt lagt inn ekstra betongdekke i begge garasjeplan som erstatter løfte/ heisinnretning i u1 og u2. Bygging er i gang satt.



Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert installasjoner, også fellesinstallasjoner som kummer, stakeluker, koblingsbokser/ skap etc. på den enkelte del av eiendommen uten at den kan gjøres krav som følge av dette. Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/ kjøpekontrakten. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospektet kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte arbeidstegninger som utarbeides i detaljprosjekteringsfasen. Tegninger i målestokk kan få utlevert hos megler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle tilleggsarbeider. Generelt leveres boligene iht. TEK - 17. Det bemerkes at termostater på varmekabler angir effekt, og ikke temperatur på gulvet. Selger forbeholder seg rett til endring av prislister uten varsel for usolgte boliger. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer og materialvalg på bygningene samt utvendige fellesarealer. Når det gjelder evt. utvendige tørrmurer, brolagte og singlete arealer etc, må man forvente at de kan sette seg noe over tid. Det kan forekomme mindre avvik mellom seksjoneringsgrenser og faktisk anlagt skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen. I nye leiligheter vil det over tid normalt kunne oppstå svinriss, sprekker i sparkel, maling, fuger mv, særlig ved skjøter, hjørner og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer og dels på grunn av bevegelser i/mellom bygningsdeler. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg i hjørner som oppstår etter overtagelse, ikke kan påberopes som mangler, med mindre disse har oppstått som følge av avvik fra vanlig god håndverksmessig standard. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Seksjonene leveres ikke med garderobeskap, men det er satt av plass til garderobe jfr. vedlagte planskisser. Garderobeskap kan bestilles som tilvalg. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

#### Videresalg av kontraktsposisjon

Videresalg kan ikke gjøres uten selgers og meglers samtykke. Selger/ megler kan nekte videresalg av kontrakts posisjon uten å oppgi årsak til dette. Dersom kontrakten/seksjonen aksepteres videresolgt før overtagelse vil det påløpe et gebyr fra selger på kr. 75.000,- inkl. mva. og et gebyr til megler på kr. 75.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Beløpet forfaller til betaling når en tillatelse til videresalg er gitt. Dette kan faktureres /innkreves av megler. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kunne forholde seg til kjøper 1. Dersom tillatelse er gitt vil selger likevel kreve å godkjenne kontraktsmotparten før avtale om videresalg inngås. Innholdet i transportavtalen skal også godkjennes før bindende avtale om videresalg er inngått.

#### Tilvalg

Adgang til tilvalg eller endringer begrenset opp til 15% av kontraktsverdien iht. Bustadoppføringslova §9. Slike tilvalg leveres mot pristillegg. Tilvalg må bestilles ift. oppsatt produksjon, og mulighetene begrenses etter hvert som produksjonen igangsettes. Det vil bli satt opp egne tilvalgsmøter for kjøperne. Alle tilvalgsavtaler avtales direkte mellom kjøper og entreprenør/ underleverandør. Prosjektets gjennomføring og offentlige tillatelser gir begrensninger i hvilke valg av tekniske løsninger og materialer som er mulig. Dette begrenser hvilke tillegg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom arbeider kan bestilles. Eksempler på tilvalg som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp mv.

#### Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ved overtagelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. Selger er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før etter overtagelse. Kjøper er gjort uttrykkelig kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtagelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen før det

foreligger ferdigattest og at selger kan måtte søke om midlertidig brukstillatelse/ dispensasjon om krav til ferdigattest ved overtagelse. Dersom kjøper overtar boligen på midlertidig brukstillatelse har selger krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, mot at det holdes tilbake et beløp som sikkerhet for at ferdigattesten blir gitt. Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når utomhus ferdigstilles.

#### Arealangivelser

Prislister er angitt i ca. bruksareal BRA (salgbart areal BRA-S) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og innvendige vegger, men ikke medregnet yttervegger og vegger mot andre bruksenheter. I tillegg opplyses ca. P-rom i prislister. Arealet for P-rom er inklusive innervegger men fratrasket areal for sjakter og boder. Selger tar forbehold om at mindre avvik kan forekomme.

#### Budgivning

Faste priser. Se egne dokumenter for prislister og kjøpsbekreftelse. Selger/megler kan fritt endre prislister uten varsel. Det er til en hver tid den siste versjonen som er gjeldene. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. Regler om bud frister i

Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to-2-seksjoner eies av en og samme juridiske person.

#### Lovgrunnlag

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn.

#### Oppdragsnummer

125-24-9000

#### Hvitvasking

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### Lov om hvitvasking

Eiendomsmegleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

#### Personvern

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/> personvernerklæring

#### EIE vekst

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

#### Vedlegg

Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut fra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene.



LEVERANSEBESKRIVELSE



# LEVERANSEBESKRIVELSE

## Standard leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelsen redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår ved leveranse fra Odin-entreprenør AS med underleverandører til prosjektet, Kongsveien 80 B i Oslo. Alle materialer og komponenter er av god kvalitet, og tilfredsstillende oppsatte krav iht. byggeforskriftene fra 1.juli 2010. (Tek 17) Deler av arbeidene sorteres inn under spesielle fagområder og blir leid inn av godkjente underentreprenører. Her nevnes graving, el, rør, malerarbeid osv.

## Kontrakts dokument.

Leveransebeskrivelsen er et kontraktsdokument, og skal undertegnes av begge parter. Beskrivelsen, avtaledokumentets tegninger og tilbud vil sammen med avtaledokument m/ vedlegg gi en fullstendig dokumentasjon av hva leveransen omfatter. Endringer som foretas etter avtaleinngåelse skal spesifiseres på eget formular(endringskontrakt) og undertegnes av begge parter. I noen tilfeller kan det inntreffe hendelser som gjør det nødvendig å foreta mindre endringer i materialvalg og konstruksjoner. Det forutsettes at endringer ikke skal påvirke kvalitet og pris. Ved slike hendelser må Utbygger ta forbehold om å foreta nevnte endringer. Leveransen er å forstå nøkkelferdig bygg med kjøkkeninnredning og innredning på bad. Det bemerkes at innredninger, møbler, beplantninger, nummerskilt, postkasser osv som kan komme frem på tegninger ikke er med i leveransen.

## Garantier

Fra leverandør stilles garanti iht. bustadoppføringslova § 12.

## Forsikringer

Utbygger vil i oppføringsperiode ha bygg forsikret i egen bygge forsikring. Bygge forsikringen gjelder frem til bygget overtas av kjøper. Forsikring omfatter brann og annen skade.

## Drift og vedlikehold av din bolig

Boligen leveres iht. Tek 17, hva gjelder konstruksjoner, tetninger, isolering og kvalitet vinduer og dører. Med systematisk vedlikehold vil de vare i flere generasjoner. Ved overlevering vil kjøper motta en bruksanvisning med informasjon om de produkter som er brukt i boligen og med tips i forhold til vedlikehold.

## Toleranseklasser

Materialer og utførelse angis i toleranseklasser iht. Norsk Standard 3420. For boliger gjelder normalkrav for planhetstoleranse og normalklasse for retningstoleranser.

## Diverse

Leveransebeskrivelser kan angi fabrikater og produktbetegnelser på komponenter og bygge artikler. Odin-entreprenør AS betinger seg retten til å kunne foreta valg av andre fabrikater, forutsatt at disse holder tilsvarende kvalitet og er tilsvarende prisklasse.

## Endringer

Ved endringer i leveransebeskrivelsen må det påses at gjeldende tekniske forskrift blir fulgt. Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen, annonser, nettsider, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Denne leveringsbeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt om kjøp av leilighet. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget. Endelig kjøkkentegninger vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det skje en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene. Leilighetene inngår i et eierseksjons sameie.

## Byggebeskrivelse

### 1. Grunn, betong, mur og pussearbeider.

Betongdekke i begge kjelleretasjene (U1 og U2). På grunn legges et 0,3 m tykt pukklag. Finavrettes og forsegling med radonsperre. L – elementer til plate med isolasjon. Fuktsperre, armering + pusset betongplate. Etasjeskiller i betong. Våtrom forberedt for flis og varmekabler.

### 2. Tømrerarbeid

Tømrerarbeid inngår i leveransen. Arbeidene utføres iht. tegninger. Alle innvendige arbeider utføres på byggeplass.

# LEVERANSEBESKRIVELSE

## 2.1. Byggematerialer

Selve bygget oppføres i stål og betong, og med etasjeskiller i betong med gipshimling. Utvendig bekledning i tre panel, plater og evt. mur/ murpuss. Takteking med fall og papptekking. Vinduer med energiglass 0,80 W/m2K.

## 2.2. Yttervegger

Stående og liggende dobbel falset kledning, behandlet med grunning. Lufterlekter, vindtetting og 200 mm isolasjon i vegg. Innvendig gipset og malt.

## 2.3. Takkonstruksjon

Kompakttak med Rukki stålplater. Stål takrenner. Det blir og levert sedum eller tilsvarende iht. overvannsplan.

## 2.4. Innervegger

Delevegger i 70/98 mm bindingsverk med 70 mm isolasjon, malte gipsplater. Fliser på vegger i baderom. Glatt listverk, karm og ved gulv. Fabrikkmalt med synlig spikerslag.

Innervegger I Entre, kjøkken og stue leveres i fargen Jotun\_Pure Lady Color\_12078\_Comfort Grey.

Innervegger på soverom leveres i fargen Jotun\_Pure Lady Color\_12314\_Grey Touch

## 2.4. Himling

Gipset, sparklet og malt. Jotun Perfection\_9918\_Klassisk hvit.

## 2.6. Gulv

Parkett: Heltre eik i entre/ gang, soverom, kjøkken og stue. Modell: MAT-31PM 20x160x2200, Uv oljet med grålig overflate. Leverandør er ENTS AS.

Fliser:

Fliser på bad og wc. Type Fliser Metropolis 60x60 cm, farge: metro silver grå. Metropolis Mosaico Mud 5x5 cm i dusjonen på gulv og vegger. Alle fliser blir levert fra FlisKonsept AS. Varmekabler i flislagte gulv.

## 2.7. Terrasser

Innglassede balkonger i 2. og 3. etasje med skyveglass. 4. etasje med terrasse med glassrekkverk på fot. Gulv i trykkimpregnert 28 mm terrassebord. Terrasse på mark i 1. etasje i impregnerte standard materialer, inngjerdet med glass og tre.

## 2.8. Vinduer

Vinduer leveres med ferdig malt karm på begge sider fra fabrikk. U-verdier 0,56 – 1,0 W/m2k, avhengig av varmetapsberegning. Vinduer leveres i sort utførelse.

## 2.9. Ytterdører

Ytterdør i glass med fastfelt fra Swedoor, HC terskel, FG-sikkerhetslås, dørvidere i metall.

Terrassedør:

Heve/skyvedør med energiglass og overflatebehandlet som vinduer. Vanlig hengslet terrassedør på terrasse 4. etasje.

## 3.0. Innerdører

Innerdører i boligrom og tilstøtende rom leveres Solid Dørblad funkis massiv fyllingsdør 1 speil 9x21 dempet svart ncs s8500. Behandlet karm. Habo Denver sort dørvidere og låsekasse.

## 3.1. Kjøkken

Kjøkkeninnredning Strai kjøkken type Lysefjord Washed Linen. Underlimt vask fra Blanco Etagon. Alle benkeskap blir levert med grep. Overskap blir levert i variasjoner med grep og noen med push. Hvitevarer fra Miele medfølger. Kjøøl/frys kombinasjon for innbygging med Daily Fresh Extracool, stekeovn med nettverksfunksjon og pyrolyse (automatisk rengjøring), planlimt induksjonstopp med 4 kokesoner og integrert oppvaskmaskin. Uttreks ventilator fra Røros Hetta med avtrekk i vegg. Benkeplate i Silestone Snowy Ibiza 20 mm. Elektriske installasjoner, avløp og vanntilførsel er fast.

## 3.2. Bad

Baderomsinnredning fra Strai kjøkken, modell Lysefjord i fargen Washed Linen, leveres montert fra rørlegger. Vegghengt klosett i hvit porselen. Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensørketrommel) på anviste bad i alle leilighetene (H0101 hovedbad, og gjestebad i H0201, H0301 og H0401).

## Leilighet H0101:

Hovedbad: Baderomsinnredning 120 cm med 2 skuffer, 2 servant, 2 servantbatteri og 2 runde speil med led-bakbelysning. Dusjvegger i glass 90x90 cm. Separat wc: Baderomsinnredning 60 cm med 2 skuffer, 1 servant, 1 servantbatteri og 1 rundt speil med led-bakbelysning.

## LEVERANSEBESKRIVELSE

### Leilighet H0202:

Masterbad: Baderomsinnredning 120 cm med 4 skuffer, 2 servanter, 2 servantbatterier og 2 runde speil med led-bakbelysning. Dusjvegger i glass 90x90 cm.

Gjestebad: Baderomsinnredning 60 cm med 2 skuffer, 1 servant, 1 servantbatteri og 1 rundt speil med led-bakbelysning. Dusjvegger i glass 90x90 cm.

### Leilighet H0303:

Masterbad: Baderomsinnredning 120 cm med 4 skuffer, 2 servanter, 2 servantbatterier og 2 runde speil med led-bakbelysning. Dusjvegger i glass 90x90 cm.

Gjestebad: Baderomsinnredning 60 cm med 2 skuffer, en servant. Et rundt speil med led-bakbelysning. Dusjvegger i glass 90x90 cm.

### Leilighet H0404:

Masterbad: Baderomsinnredning 120 cm med 4 skuffer, 2 servanter, 2 servantbatterier og 2 runde speil med led-bakbelysning. Dusjvegger i glass 90x90 cm.

Gjestebad: Baderomsinnredning 60 cm med 2 skuffer, 1 servant, 1 servantbatteri og 1 rundt speil med led-bakbelysning. Dusjvegger i glass 90x90 cm.

### 2.3. Foringer og belistning

Listverk og foringer leveres ferdig hvitmalt. Synlige spikerslag må påregnes.

### 4. Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Innbefatter avtrekk fra våtrom og kjøkken, og tilførsel av filtrert temperert luft til oppholdsrom. Kanaler monteres skjult i vegger og etasjeskillere. Det må påberegnes innkassing der andre muligheter er sperret. Sikkerhetsutstyr. Standard brannslukningsapparat + nødvendig røykvarslerutstyr.

### 5. Oppvarming

Leilighetene oppvarmes elektrisk med termostatstyrte panelovner av typen Mill Glass wifi.

Varmekabler i flislagte gulv. Det blir levert gasspeis i alle leilighetene.

### 6. Energimerking

Byggene føres opp ihht TEK17. Energimerking pr. leilighet blir beregnet ifm. detaljprosjektering

### 7. Rør og sanitærutstyr

Utføres etter egne spesifikasjoner av kvalifiserte og godkjente underleverandører ihht «teknisk forskrift til plan- og bygningsloven», samt lokale vedtekter. Alle vann- og avløpsrør blir fortrinnsvis lagt skjult i vegger og etasjeskillere. Det bemerkes at innkassing kan bli nødvendig. Blandebatterier til kjøkken, bad og Wc leveres som ettgreps batterier forkrummet fra Tapwell. På master/ hovedbad leveres Tapwell innbygd dusjarmatur m/ hånddusj. På gjestebad leveres utenpåliggende dusjarmatur med hånddusj.

### 8. El installasjoner

De elektriske installasjonene blir utført av autorisert installatør etter gjeldende forskrifter og normer NEK 400-2022, NEK 399 boligprinsippet. Det legges opp til skjult elektrisk anlegg, med brytere, kontakter og termostater i Elko Plus serien i hvit utførelse. I fordelingsskap monteres en komplett sikringsfordeling med kombiautomater og overspenningsvern.

### Belysning:

Klargjort med stikkontakt på stue/spisestue og kjøkken. Down-lights på bad. Øvrige rom klargjort for lampearmatur i tak og stikkontakter. Det leveres utebelysning på terrasse, balkonger og ved inngangsparti.

### TV/bredbånd:

Det leveres klart for dette i hver leilighet. Sameiet er selv ansvarlige for valg av leverandør/ løsning.

### Elbillader:

Det blir levert klargjort til elbillade på hver parkeringsplass i garasjekjeller.

### 9. Vann og avløp

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

### 10. Innvendig heis

Det vil bli montert innvendig personheis over alle plan. Heisadkomst fra begge garasjeplan direkte inn i hver leilighet, unntatt H0101. Seksjonseier vil kun ha heisadkomst inn i sin leilighet.

## LEVERANSEBESKRIVELSE

### 11. Bilheis/parkering

Det leveres elektrisk bilheis fra 1. etg. til garasje-kjeller i -U1 og -U2. Det er 3 stk. plasser i hvert garasjeplan, totalt 6 plasser. I tillegg er det 2 stk. parkeringsplasser på terreng.

Det medfølger 2 stk. garasje/ parkeringsplasser til hver leilighet. Utbygger fordeler disse. Plassene følger leilighetene, og kan ikke selges separat.

### 12. Boder

Det medfølger 1 stk. lukket bod i kjeller pr. leilighet.

H0101 – Bod 7,5 kvm i U1-etasje  
H0201 – Bod 9 kvm i U1-etasje  
H0301 – Bod 9 kvm i U2-etasje  
H0401 – Bod 7,5 kvm i U2-etasje

### 13. Ferdigstillelse

Etter ferdigstillelse av bygg, vil Odin-bygg AS foreta overtakelsesforretning med kjøper ihht. valgt ferdighetsgrad. Alle bemerkninger protokolleres og eventuelle mangler ved leveransen settes opp med tidspunkt for utbedring. Protokoll fra overtakelsesforretning og bekreftelse for utbedrede mangler signeres av kjøper og leverandør. Dokument vedlegges søknad om ferdigattest. Ved overtakelse mottar kjøper huseierbok som inneholder FDV-dokumenter for komponenter benyttet i bygget. FDV-dokumentene gir tips/råd og beskrivelse for drift og vedlikehold av boligen.

### 14. Innvendige fellesarealer

Gangareal og trapper blir flislagt. Epoxy belegg i boder og teknisk rom.

### 15. Utearealer

Utomhus arealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet, men avvik vil forekomme. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til beplantning, utforming og materialvalg. Utbygger leverer ikke hekker/trær som fremkommer i illustrasjon eller utomhusplan. Kjøreveier asfalteres og opplyses med lekke pullerter langs innkjøring. Grøntområder opparbeides med i en kombinasjon av sået gress og ferdigplen. Eksisterende gjerder byttes eller erstattes dersom det oppstår skader som følge av byggeprosjektet. Forekommer det krav om f.eks beplantning av trær el.lignende vil dette være opp til utbygger å bestemme type og størrelse.

Endelige høyder og nivåer på terreng bestemmes av selger. Støttemur(er) føres opp der dette ansees nødvendig av selger.

Uteområdene vil bli seksjonert med vedtektsfestet eksklusiv bruksrett. Kjøpere står selv ansvarlig for eventuell reseksjonering i samråd med sameiet og kan gjøres når prosjektet er ferdig bygget og overlevert kjøper (ferdigattest foreligger).

### 16. Postkasser

Det vil bli satt opp felles postkassestativ med en postkasse til hver seksjon

### 17. Tilvalgsmuligheter

Erfaringsmessig vil enkelte kjøpere ønske 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 visse begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilket tidsrom disse kan bestilles.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardleveranser, vil uttrekkssummen være utbyggers kostpris. Som følge av utbyggers rabatter og påslag kan uttrekkssummen være lavere enn veiledende butikkpris. Kjøper vil måtte betale for montering- og bygge kostnader som følge av tilvalg som medfører overskridelser i prosjektets standardleveranser. Det vil bli satt frister for tilvalg avhengig av fremdriften i prosjektet. Kjøper må overholde de frister som settes om det er ønsket tilvalg. Utbygger vil administrere tilvalgene mot uten egne påslag på tilvalgs sum. Oppgjøret for tilvalgene skjer direkte mellom kjøper og selger og gjøres opp før/når kjøper kan overta boligen. I byggeperioden vil det bli avtalt en befaring på plassen sammen med utbygger (avtales gjennom megler). Utover dette vil kjøper ikke ha anledning til å besøke byggeplassen. Dette av sikkerhetsmessige årsaker samt sikring av en effektiv fremdrift i byggingen.



## LEVERANSEBESKRIVELSE

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg innenfor følgende kategorier:

- Parkett
- Innerdører/vridere
- Fliser på gulv og vegger - flisene blir levert av Fliskonsept AS. Det forutsettes at alt av fliser leveres fra samme leverandør
- Kjøkkeninnredning og hvitevarer fra Strai kjøkken
- Baderomsinnredning fra Strai kjøkken eller andre produsenter via rørlegger
- Gasspeis
- Varmekabler, downlights, taklamper, lysskinner, stikkontakter og opplegg for smarthus. Kontakt elektriker for mer informasjon rundt dette
- Armaturer og sanitærutstyr
- Fargevalg vegger (maling)

Det vil ikke være anledning til å gjøre endringer på bygningskonstruksjoner eller å flytte på tekniske installasjoner som ventilasjonskanaler, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det gis heller ikke anledning til egne leveranser, samt å endre på utvendig fasade eller vindusform.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet (dvs. påbegynt grunnmur/reisverk), må kjøper være kjent med og akseptere, at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom kjøper har ønske om tilvalg eller endringer som denne mener skal være mulig å få levert av selger.

## 18. Fellesutgifter

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære felles driftsutgifter, hvor kostnadene vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Det forutsettes at kjøpere av leiligheter (gjelder bygg med flere enn en boenhet) tilslutter seg sameie.

## 19. Omkostninger

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av tomteverdien.  
Omkostninger og gebyr for tinglysning av skjøte,  
og evt. finansielle dokumenter. Det må påregnes  
innkreving av gebyr før overskjøting og  
påkoblingsavgifter strøm/vann. Det tas forbehold  
om endring av satsene for offentlige gebyrer og  
avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner  
sted.

## 20. Betalingsplan

Det forutsettes at forskudd på 10% av totalt kjøpesum innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto for prosjektet. Den resterende del av kjøpesummen innbetales senest en uke før overtagelse av eierseksjonen. Gjelder også tilvalgs kjøp. Finansieringsbevis fremlegges før signering av kontrakt

## NOTAT

[illegible]



VEDTEKTER



# VEDTEKTER

(Vedtektene er fastsatt/sist endret i forbindelse med opprettelsen av Sameiet / på årsmøte den xx.xx.25.)

## 1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Kongsveien 80 B.

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET. SEKSJONSEIERNES RÅDERETT

### 2.1 Organisering og sameiebrøk

Sameiet består av totalt 4 boligseksjoner på eiendommen gnr. 154, bnr. 261 i Oslo kommune.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er som følger:

Seksjon nr. 1 -  
Seksjon nr. 2 -  
Seksjon nr. 3 -  
Seksjon nr. 4 -

Alle deler av tomten og bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer.

### 2.2 Rettslig rådighet over seksjonene

Med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

### 2.3 Bruk av bruksenhetene og fellesarealer

#### 2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

#### 2.3.2 Bruk av uteareal

Adkomstveier er fellesareal og brukes av seksjonseierne i fellesskap. Det er utarbeidet utomhusplan som viser hvilket areal hver boligseksjonen har eksklusiv bruksrett til og hva som disponeres i fellesskap. Utomhusplanen følger som vedlegg.

### 2.3.3 Bruk av parkeringsplasser

Parkeringsplasser i felles garasjeanlegg og biloppstillingsplasser på terreng er tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Kjørebane og adkomst på overflaten er fellesareal.

## 3. VEDLIKEHOLD

### 3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge alt innvendig og utvendig vedlikehold av sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdeler). Dette omfatter også nødvendige utbedringer og reparasjoner.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

### 3.2 Fellesareal

Alt vedlikehold av fellesareal påhviler seksjonseierne i fellesskap.

### 3.3 Erstatningsansvar

En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere på de vilkår som fremgår av eierseksjonsloven § 34.

## 4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som forsikringer, vedlikehold av felles kjørevei, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

# VEDTEKTER

## 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av seksjonseierne. Det skal avholdes to styremøter årlig i tillegg til årsmøtet.

For styret gjelder punkt 6 tilsvarende så langt den passer.

## 8. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder.

Kostnader til TV-anlegg og bredbånd skal om mulig fordeles og betales av den enkelte seksjonseier.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sin sameiebrøk.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

## 5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 6. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Det avholdes minst ett årsmøte årlig. Styret utgjør årsmøtet i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når én seksjonseier krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon én stemme. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Endringer i vedtektene krever enstemmighet.





GRUNNBOKSUTSKRIFT



125-24-9000 Kongsveien 80 B - Ubekreftet  
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken



Kommune: 0301 OSLO	Data uthentet:	26.03.2025 kl. 09:39
Grunneiendom: Gnr: 154 Bnr: 261	Oppdatert per:	26.03.2025 kl. 09:39

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

<a href="#">2006/373873-1/200</a> 09.08.2006	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> Vederlag: NOK 3.730.000 KJØPER:Eikeland Kristoffer J Fnr: 11067539372 KJØPER:Furulund Katrine A Fnr: 04017844801	IDEELL: 1/2  IDEELL: 1/2
---	---	--------------------------------

Urådigheter

2024/1649103-4/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

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

<b>1992/58305-2/105</b> 03.12.1992	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> gjensidig bruksrett til atkomstvei m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/785447-1/200 31.08.2016 Bestemmelse om adkomstrett. Gnr. 154 bnr. 16 og gnr. 154 bnr. 132 gis med dette rett til å kjøre over gnr. 154 bnr. 53 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune Registrert med feil rettighetshaver. Uteglemt vilkår. Rettet etter tingl. § 18 27.02.2017 US <i>Kopi bestilt: 26.03.2025 kl. 09:41 av Hedda C. Malkjærn</i>	** DIVERSE PÅTEGNING
2017/193526-1/200 03.03.2017	** DIVERSE PÅTEGNING

Bestemmelse om adkomstrett. Gnr. 154 bnr. 261 gis med dette rett  
til å kjøre over gnr. 154 bnr. 53. Gnr.154 bnr. 132 skal ikke ha  
adkomstrett over gnr. 154 bnr. 53.  
Gnr. 154 bnr. 16 skal forstatt ha adkomstrett over gnr. 154 bnr.  
53.  
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune  
*Kopi bestilt: 26.03.2025 kl. 09:40 av Hedda C. Malkjærn*  
*Kopi bestilt: 26.03.2025 kl. 09:40 av Hedda C. Malkjærn*

<a href="#">2024/1649103-3/200</a> 02.07.2024 21:00	<b>PANTEDOKUMENT</b> BELØP: NOK 24.000.000 PANTHAVER:Rysstad Ståle Fnr: 02046644339 Slettet ved en feil Rettet etter tingl. §18 03.09.2024. Arkivref. 21/17796-5
<a href="#">2024/1864759-2/200</a> 27.08.2024 21:00	** TRANSPORT FRA:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG Org.nr: 999638996 TIL:Rysstad Ståle Fnr: 02046644339
<a href="#">2024/2167993-1/200</a> 30.10.2024 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/2167984-1/200
<a href="#">2024/1649103-4/200</a> 02.07.2024 21:00	<b>REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER</b> RETTIGHETSHAVER:Rysstad Ståle Fnr: 02046644339 Slettet ved en feil Rettet etter tingl. §18 03.09.2024. Arkivref. 21/17796-5
<a href="#">2024/1864759-2/200</a> 27.08.2024 21:00	** TRANSPORT FRA:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG Org.nr: 999638996 TIL:Rysstad Ståle Fnr: 02046644339
<a href="#">2024/2167993-1/200</a> 30.10.2024 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/2167984-1/200
<a href="#">2024/2167984-1/200</a> 30.10.2024 21:00	<b>PANTEDOKUMENT</b> BELØP: NOK 20.000.000 PANTHAVER:NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE NUF Org.nr: 920058817

GRUNNDATA

<b>1992/58302-1/105</b> 03.12.1992 <i>Kopi bestilt: 26.03.2025 kl. 09:41 av Hedda C. Malkjærn</i>	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:0301 Gnr:154 Bnr:16
<a href="#">1993/2060-1/105</a> 14.01.1993	<b>MÅLEBREV</b>

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 0301-154/16/0/1-3

Rettigheter i eiendomsrett

1992/58305-1/105  
03.12.1992

**ERKLÆRING/AVTALE**  
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:154 Bnr:261  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om garasje/parkering  
**Gjelder denne registerenheten med flere**

2017/193526-1/200  
03.03.2017

\*\* DIVERSE PÅTEGNING  
Bestemmelse om adkomstrett. Gnr. 154 bnr. 261 gis med dette rett til å kjøre over gnr. 154 bnr. 53. Gnr.154 bnr. 132 skal ikke ha adkomstrett over gnr. 154 bnr. 53.  
Gnr. 154 bnr. 16 skal forstatt ha adkomstrett over gnr. 154 bnr. 53.  
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune  
*Kopi bestilt: 26.03.2025 kl. 09:40 av Hedda C. Malkjærn*  
*Kopi bestilt: 26.03.2025 kl. 09:40 av Hedda C. Malkjærn*

-----

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08i02019.1' © Norkart AS

NOTAT





TINGLYST SERVITUTT

22 JAN 2020



ANN-KRISTIN NORDGAARD  
KONGSVEIEN 80B  
CO NEPTUNE PROPERTIES AS  
POSTBOKS 1368 VIKÅ  
0114 OSLO

Bestiller: akn@npas.no  
Vår referanse: 2383522/14569077  
Bestilling: C3 2021-01-19 (7) 13

Dato  
19.01.2021

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
785447	200	31.8.2016	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	154	16	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Addo Sign identifikasjonsnummer: c5a0e98a-76f3-4b55-aa3a-e41a1914b239



### ERKLÆRING

ERKLÆRING VEDRØRENDE ADKOMSTRETT FOR GNR/BNR 154/16 OG 154/261 OVER GNR/BNR 154/53

Denne erklæring supplerer tinglyst erklæring den 3. desember 1992 med dagboknummer 58305.

Gnr/bnr 154/16 og 154/132 gis med dette rett til å kjøre over gnr/bnr 154/53 slik det følger av nylig vedtatt reguleringsplan for gnr/bnr 154/53, og slik det fremkommer av vedlagte skisse.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr/bnr 154/53, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

Oslo den

28/8-16

Sign:

LASSE RØSNÆS/KNUT STOKKE for Holtet Panorama AS, org. nr. 999142079

På vegne av hjemmelshaver, Den evangeliske Lutherske Frikirke Oslo Østre Menighet, org. nr. 976723724, gnr/bnr 154/53 iht. firmaattest og fullmakt.



Doknr: 785447 Tinglyst: 31.08.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

www.kartverket.no

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: c5a0e98a-76f3-4b55-aa3a-e41a1914b239





Kartverket

22 JAN 2020

ANN-KRISTIN NORDGAARD  
KONGSVEIEN 80B  
CO NEPTUNE PROPERTIES AS  
POSTBOKS 1368 VIK  
0114 OSLO

Bestiller: akn@npas.no  
Vår referanse: 2383522/14569076  
Bestilling: C3 2021-01-19 (5) 57

Dato  
19.01.2021

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
58305	105	3.12.1992	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	154	16	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



REVISJON:	TEKST:	
TILTAK:	Kongsveien 82, 1 GNR./BNR.: 154/53	
TILTAKSHAVER:	Holtet Panorama A Pb 1368 Vika, 0114	
TEGNING:	Situasjonsplan	
DATO:	ANS. PROSJ.:	ANS. KC
120516	SQ	LH

Addo Sign identifikasjonsnummer: c5a0e98a-76f3-4b55-aa3a-e41a1914b239

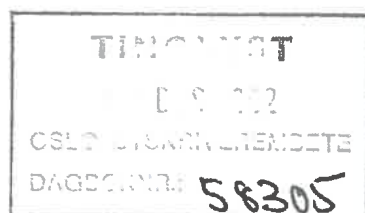
Addo Sign identifikasjonsnummer: c5a0e98a-76f3-4b55-aa3a-e41a1914b239



Oslo kommune

# PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK



Arkivkode: 920000015M

## ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 154 BNR. 16, BNR. 261 OG BNR. 53

### ATKOMSTVEI

Gnr. 154 bnr. 53 samt eventuelt senere utskilte parseller av denne, gnr. 154 bnr. 261 og gnr. 154 bnr. 16 samt eventuelt senere utskilte parseller av denne skal ha gjensidig bruksrett til kjørbær atkomstvei (4 meter bred) fra Kongsveien langs felles eiendomsgrense som vist med grønn farge på kart på baksiden. Felles eiendomsgrense skal være midt adkomstvei.

### ATKOMSTVEI, MANØVRERINGSAREAL OG GANGATKOMST

Gnr. 154 bnr. 261 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei frem til påvist garasje som vist med blå farge, bruksrett til nødvendig snuareal samt bruksrett til nødvendig gangatkomst på gnr. 154 bnr. 16.

### BILOPPSTILLINGSPLASS

Gnr. 154 bnr. 261 skal ha bruksrett til 2 biloppstillingsplasser på gnr. 154 bnr. 16.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 154 bnr. 16, bnr. 261 og bnr. 53 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den



Doknr 58305 Tinglyst 03.12.1992 Emb 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For gnr. 154 bnr. 16 og  
gnr. 154 bnr. 261

Hjemmelshaver  
Liv Olaus Angel

For gnr. 154 bnr. 53

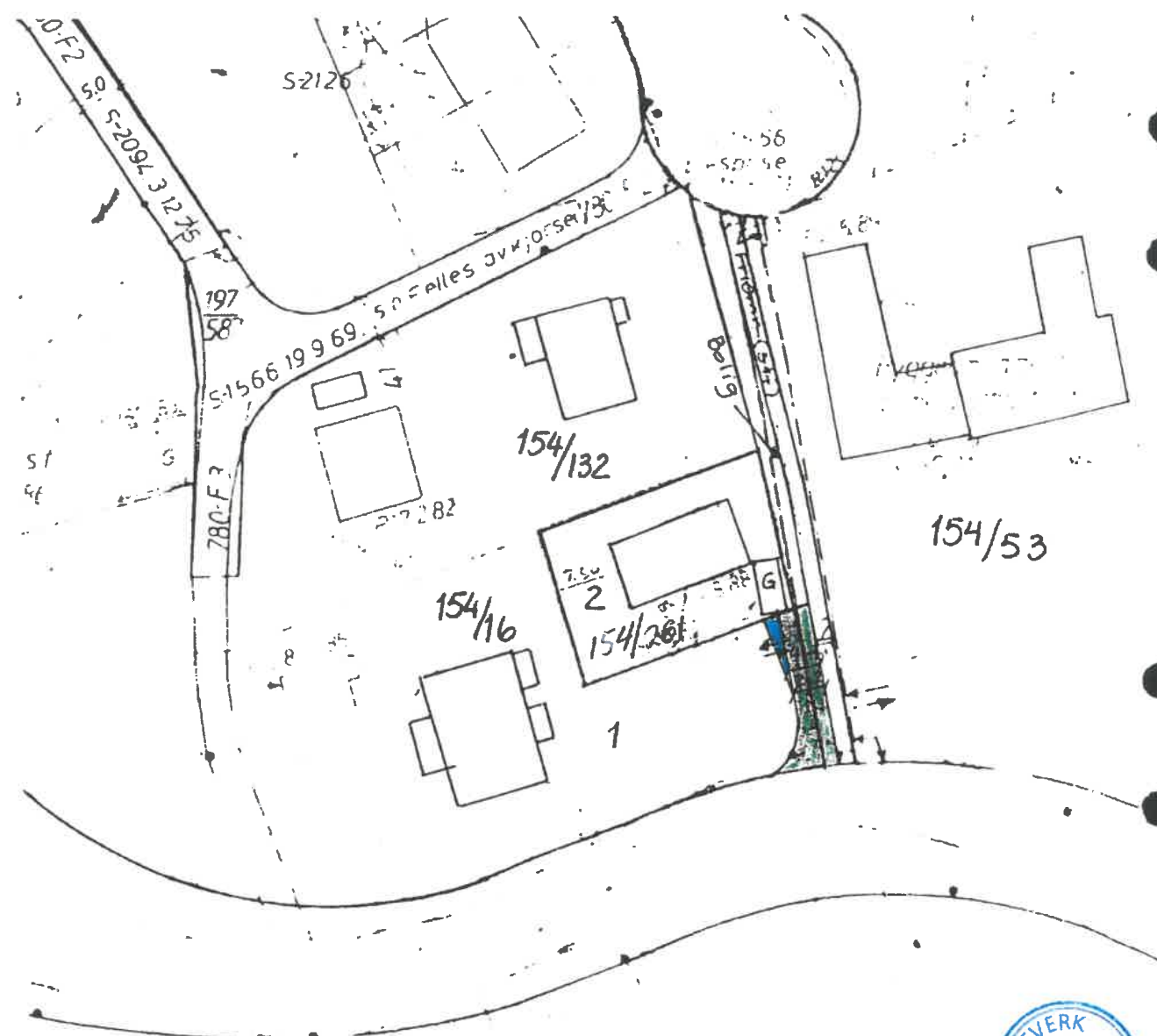
Hjemmelshaver  
Evangelisk Lutherske Frikirke



Rettkopi bekreftes  
Grethe Larsen

*Grethe Larsen*

Addo Sign identifikasjonsnummer: c5a0e98a-76f3-4b55-aa3a-e41a1914b239

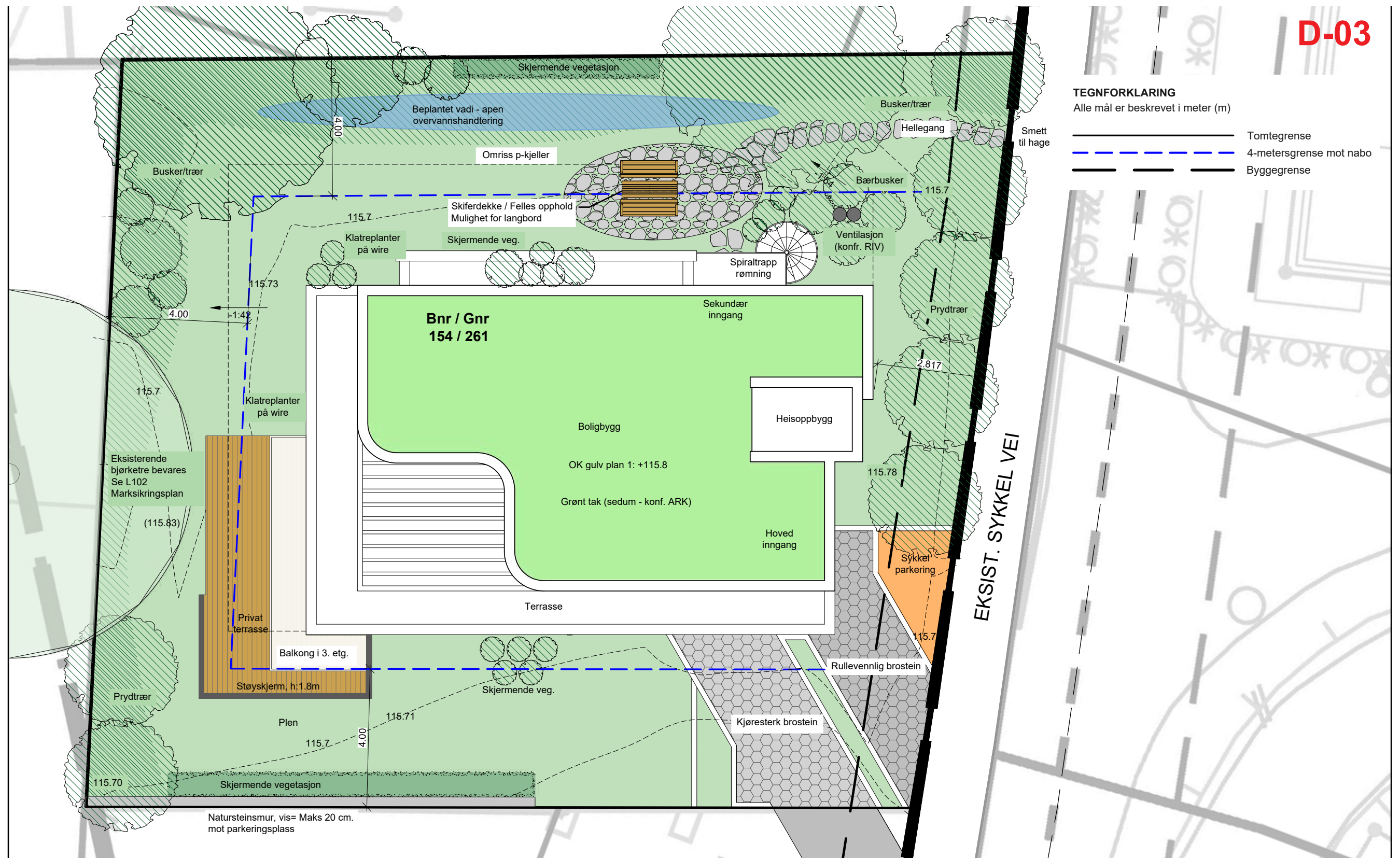


Addo Sign identifikasjonsnummer: c5a0e98a-76f3-4b55-aa3a-e41a1914b239





UTOMHUSPLAN







REGULERINGSKART





Dato: 18.03.2025  
Bruker: FME  
Målestokk 1:1000  
Ekvidistanse 1m  
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
Høydereferanser  
- Reguleringsplan: Se reg.best.  
- Bakgrunnskart: NN2000  
Originalformat: A3



Dato: 18.03.2025  
Bruker: FME  
Målestokk 1:1000  
Ekvidistanse 1m  
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
Høydereferanser  
- Reguleringsplan: Se reg.best.  
- Bakgrunnskart: NN2000  
Originalformat: A3



41	- Turvei/skiløype
70	- Felles avkjørsel
73	- Felles gangareal
110	- Bolig m.tilh. anlegg
310	- Offentlig kjørebane/veigrunn
332	- Område avsatt til sporvogn/trikk
1110	- Boligbebyggelse
1560	- Øvrige kommunaltekniske anlegg
1800	- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2015	- Gang-/sykkelveg
2021	- Trasé for jernbane
660	- Spesialområde bevaring bolig
675	- Spesialområde bevaring annet underformål

- - - - - RpBestemmelseGrense

— · — · — RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

— · — · — RpSikringGrense

70 - Felles avkjørsel

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

———— 912 - Grense for foreløpig plan

— — — - 913 - Formålsavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

— — — Plangrense (gammel lov)

— — — Plangrense (ny lov)

—— Grense for bebyggelse

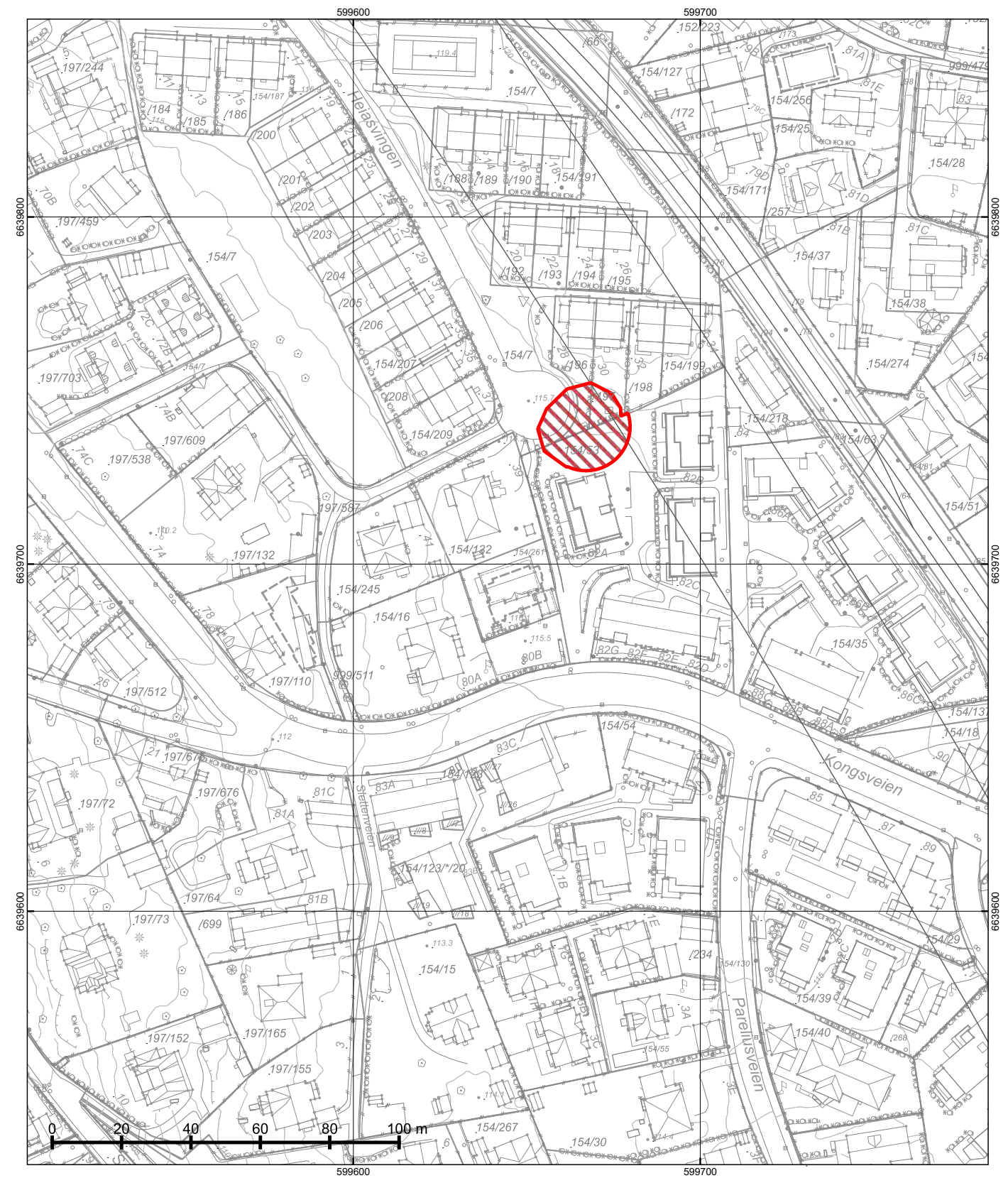
— Byggegrense

— — — — Byggegrense

———— Bebyggelse som inngår i planen

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↔ Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.03.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m  
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høvdereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).</li> <li>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>

PlottID/Best.nr: 139883/ 86507897

Adresse: KONGSVEIEN 80B

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

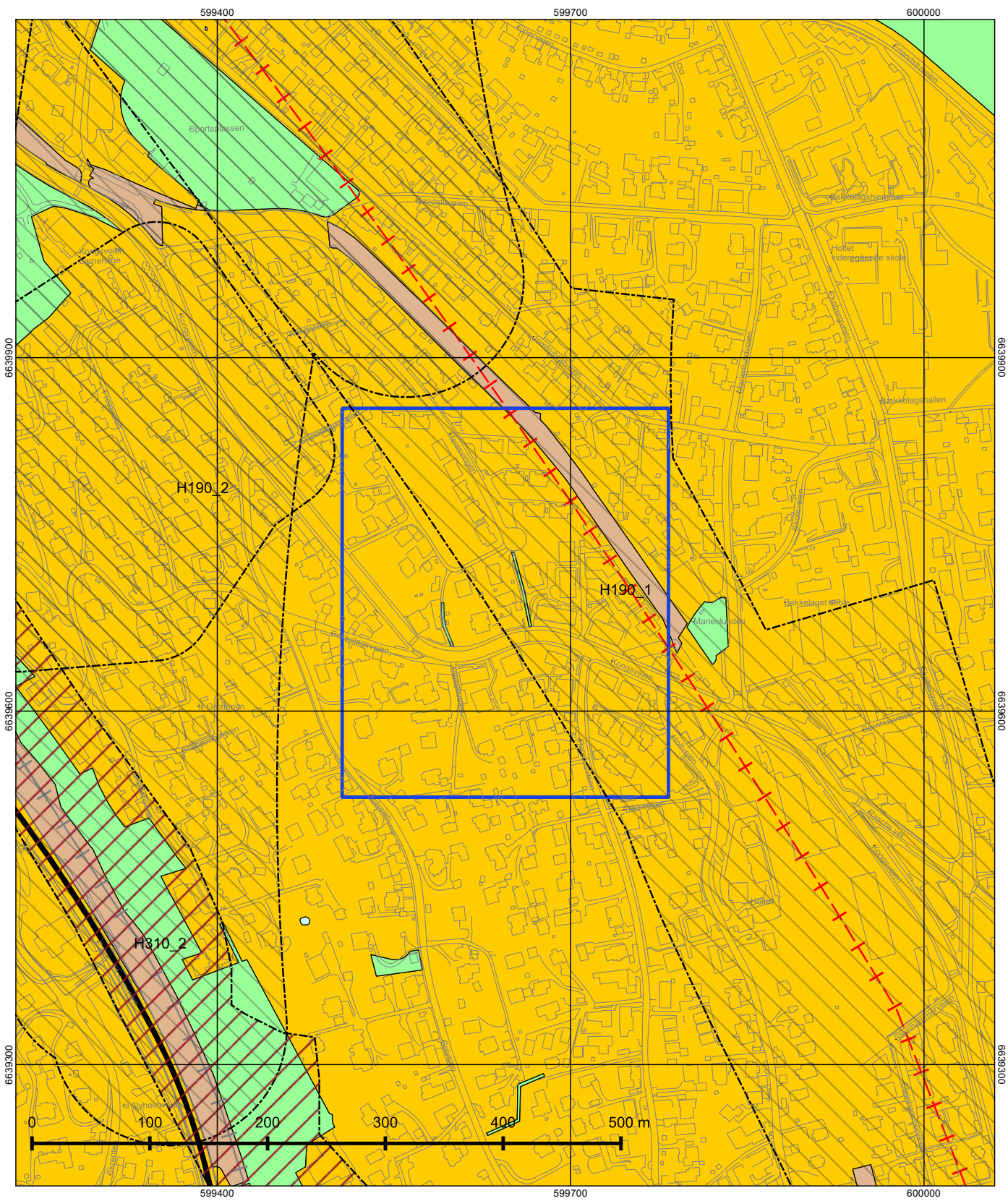
Deres ref.: 62126/

WM264\_3000117\_3002765

Kommentar:


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





Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- + — Sporveg (tunnel), fremtig
- + — Sporveg (tunnel), eksisterende
- + — Sporveg, eksisterende
- + — Sporveg, fremtidig
- + — Jernbane (tunnel), fremtidig
- + — Jernbane (tunnel), eksisterende
- + — Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ☆ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- • • Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810\_2 - Krav om felles planlegging
- H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310\_1 - Kvikkleire
- H310\_2 - Steinsprang
- H320\_1 - Stormflo
- H320\_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



**Oslo**

Dato: 18.03.2025  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 139883/86507897  
Deres ref.: 62126/

**Kommuneplanen 2015–2030**


Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.







REGULERINGSBESTEMMELSER

## S-4105

HOLTET LOKALSENETER. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser. Reguleres til boliger, forretning, kontor, skole, miljøgate m.m.

**Vedtaksdato:** 22.09.2004

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [199707346](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 199707346, V140607

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOLTET LOKALSENTER

#### § 1. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BOP-199707346 alt. 2 datert 30.01.2004, revidert 01.07.2004.

#### § 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: boliger
- byggeområde: bolig, forretning, kontor
- byggeområde: offentlig bebyggelse (skole) / spesialområde: bevaring
- byggeområde: allmenntilgjengelige formål (bibelskole, synodekontor, internat)
- offentlig trafikkområde: miljøgate, gate med fortau, gate, gangvei, sporvei
- friområde: gangsti
- spesialområde: bevaring av bygning og anlegg

#### § 3. Byggeområde for boliger – feltene A1 - A9

Tillatt bebygd areal BYA = 30 %. For felt A6: På tomter inntil 1 000 m<sup>2</sup> tillates maks. bebygd areal BYA = 24 %. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak = 13 m, hvor etasjen over 3. etasje skal ha et bruksareal på maksimum 70 % av underliggende etasje. Bygningene mot Kongsveien skal ha skråtak, minimum takvinkel = 30 grader. Bebyggelsen skal ha frittstående karakter. Hver bygning skal inneholde minst 3 boligenheter. Ene- og tomannsboliger tillates ikke. Bygninger som må rives etter brann kan gjenreises med samme antall boligenheter som før. Mot Kongsveien kan tillates forretning i 1. etasje samt bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter. Strøktjenlig virksomhet kan innpasses i 1. etasje for øvrig. Mot Bernhusveien kan tillates forretning i 1. etasje (felt A9).

Mot Kongsveien skal hoveddelen av fasadelivet (minimum 80 %) plasseres i byggelinjen. Balkonger og karnapper kan stikke ut over byggelinjen med maksimum 80 cm. Parkering kan være på bakkeplan eller i garasjekjeller på egen tomt, eller på naboeiendom gjennom tinglyst avtale. For norm se § 11.

#### § 4. Byggeområde for boliger – feltene B1 - B6

Tillatt bebygd areal BYA = 24 %. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 8 m, maksimum mønehøyde = 11 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak = 10 m hvor etasjen over 2. etasje skal ha et bruksareal på maksimum 85 % av underliggende etasje. For feltene B5 og B6 tillates byggehøyder som for feltene A1-A9 (se § 3) mot Ekebergveien.

I Marienlundveien 3 A kan forretning tillates i 1. etasje. Strøktjenlig virksomhet kan innpasses i 1. etasje for øvrig. Parkering skal være på egen tomt, eller på naboeiendom gjennom tinglyst avtale. For norm se § 11.

#### § 5. Byggeområde for bolig, forretning, kontor – felt D1 og D2

Tillatt tomteutnyttelse TU = 100 %. For bruksareal under terreng, der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er over 1,5 m, regnes hele arealet med i TU. Der denne avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50 % av arealet med i TU. Der denne avstanden er mindre enn 0,5 m regnes ikke arealet med i TU.

Maksimum gesimshøyde mot Kongsveien ved skrått tak = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Maksimum gesimshøyde mot Ekebergveien = 10 m, maksimum mønehøyde = 13 m. Maksimum gesimshøyde mot Kongsveien og Ekebergveien ved flatt tak = 10 m. Skråtak mot Kongsveien skal ha takvinkel på minimum 30 grader. Bebyggelsen skal avtrappes etter terrenget. 1. etasje mot Kongsveien skal inneholde forretning, 2. etasje kan inneholde kontorvirksomhet mens 3. etasje i felt D1 bør inneholde boliger, 3. etasje i felt D2 skal inneholde boliger. Bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter kan innpasses i 1. etasje. Atkomst kan være fra Kongsveien, Ekebergveien, Raschs vei og Bernhusveien. Hovedinngang til forretningene skal være fra Kongsveien og Ekebergveien. Parkering kan være på bakkeplan og i garasjekjeller, for norm se § 11.

#### § 6. Byggeområde for offentlig bebyggelse (skole)/ spesialområde – bevaring – felt E

Midtbygningen fra 1937 tillates ikke videre påbygget. I sydvest kan oppføres bebyggelse med tillatt bruksareal T-BRA = 500 m<sup>2</sup> innenfor vist grense for bebyggelse. Maksimum gesimshøyde = 8 m, maksimum mønehøyde = 11 m.

Innenfor område regulert til spesialområde – bevaring gjelder følgende:  
Ominnredning av bygningene kan tillates etter planer anbefalt av Byantikvaren. Det tillates ikke endringer



av tak og fasader med unntak av endringer som tilbakefører bygget til opprinnelig utseende. Trevegetasjon og terreng (eplehagen) skal bevares og inngå som del av skolens uteareal. Eventuelle inngrep i terrenget skal skje i samråd med Byantikvaren. Trevegetasjon og terreng vest for hovedbygningen (skolehagen) skal i størst mulig grad bevares og inngå som del av skolens uteareal. Eventuelle inngrep bør skje i samråd med Byantikvaren. Kjøreatkomst skal være fra krysset Marienlundveien/ Skoleveien. Varelevering og handicaptrafikk kan tillates fra Ekebergveien.

§ 7. *Byggeområde for allmennyttige formål (bibelskole, synodekontor, internat) – felt F*

Tillatt bruksareal T-BRA = 2 500 m<sup>2</sup>. Maksimum gesimshøyde = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Bebyggelsen skal ha skråtak, minimum takvinkel = 30 grader. Mot Kongsveien kan tillates forretning i 1. etasje, samt bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter. Atkomst skal være fra Kongsveien, felles med naboeiendommene i vest.

§ 8. *Offentlig trafikkområde – miljøgate*

Kongsveien mellom Ekebergveien og Bekkelagsveien skal opparbeides i samsvar med Vegdirektoratets prinsipper for miljøprioritert gjennomkjøring (MPG).

§ 9. *Offentlig trafikkområde – gangvei/gangsti*

Gangstien mellom Steinhammerveien og Holtveien opparbeides i 1,5-2 m bredde.

§ 10. *Spesialområde – bevaring av bygning og anlegg*

Eksisterende bygninger som vist på kart skal bevares. Bygningene tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres. Dersom bebyggelsen må rives, som følge av brann eller av andre årsaker, kan nybygg oppføres på samme sted selv om plassering og utnyttelse er i strid med denne planens bestemmelser. Vesentlige endringer utover vanlig vedlikehold tillates ikke. Unntak er tilbakeføring til opprinnelig utseende.

For Kongsveien 104 (Funkishuset) tillates tilbygg mot nord forutsatt at det tas hensyn til eksisterende bygning hva gjelder utforming og materialbruk. Nærmeste del av tilbygget bør utformes som et mellombygg, spesielt tilpasset nordfasaden på kinobygningen.

Alle søknads- og meldepliktige arbeider på bygning og anlegg skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 11. *Parkering*

Parkeringsplasser skal opparbeides etter de til en hver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for Oslo. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i det bebygde areal med 15 m<sup>2</sup> pr. plass.

§ 12. *Plassering og utforming av bebyggelsen*

Nye bygninger skal plasseres slik at de følger områdets eksisterende bebyggelses- og veistruktur og slik at det dannes klare og definerte gateløp og uterom. Bebyggelsen skal plasseres skånsomt i terrenget slik at unødig masseforflytting unngås. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

§ 13. *Boligenes utearealer*

Alle boliger skal ha et privat, skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom, enten som hage, terrasse eller balkong. For byggetiltak som omfatter mer enn 5 boligenheter skal det i tillegg til privat uteareal settes av felles uteoppholdsareal pr. boligenhet etter følgende norm:

- For leilighet med BRA større eller lik 100 m<sup>2</sup>: minimum 50 m<sup>2</sup> MUA.

- For leilighet med BRA mindre enn 100 m<sup>2</sup>: minimum 30 m<sup>2</sup> MUA.

I felt D1 og D2 kan størrelsen på utearealet reduseres dersom kvaliteten er god. Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold, være beskyttet mot støy og biltrafikk og være godt tilgjengelig fra boligen. Arealer brattere enn 1:3 og kjørearealer skal ikke regnes med i oppholdsarealet.

§ 14. *Utomhusplan*

For byggetiltak som omfatter 5 boligenheter eller mer skal det sammen med søknad om rammetillatelse innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise gangveier, parkeringsplasser, uteoppholdsareal med benker, lekeplasser, beplantning, forstøtningsmurer, trapper etc. Planen skal også vise eksisterende vegetasjon/ trær som forutsettes felt og hvilke trær som inngår i planen.

§ 15. *Støy og vibrasjoner*

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, rundskriv T-8/79, eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer for støy, skal legges til grunn for gjennomføring av planen. Støynivåer (luftlyd) fra

Ekebergbanen må ikke overstige de laveste grenseverdiene i rundskriv T-8/79. Strukturlydnivå må ikke overstige 30 dBA, og vibrasjoner må ikke være følbare i rom for varig opphold. Støy fra virksomheter og forretninger skal tilfredsstille kravene i byggeforskriften til faste tekniske installasjoner, herunder støy fra musikkanlegg og varelevering, klasse C gitt i NS 8175 tabell 4 og 6, i forhold til berørte boliger.

Støyberegninger samt eventuell plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis. Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak.

§ 16. *Nettstasjon*

Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med netteier.



RAMMETILLATELSE



# Plan- og bygningsetaten



TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS  
Ivan Bjørndals gate 9  
0472 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 30.11.202  
202100254 - 8 Mariann Nes  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: KONGSVEIEN 80B Eiendom: 154/261/0/0  
Tiltakshaver: NEPTUNE PROPERTIES AS Søker: TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

## Rammetillatelse - Kongsveien 80 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av firemannsbolig, mottatt 05.05.2021. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.**

**Vi gir dispensasjon fra:**

- **Kommuneplan § 7.1** vedrørende støy
- **plan- og bygningsloven § 29.4** vedrørende avstand til nabogrense
- **regulert formål for kjørbare adkomst over gang- og sykkelvei**

**Det er merknader til søknaden.**

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

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omhandler oppføring av firemannsbolig over fire etasjer, i tillegg til felles parkeringskjeller. Tomten er i dag bebygget med en enebolig, en garasje og dukkehus/utebod. Bygningene er omsøkt revet i byggesak 202107722. Tiltaket er lokalisert på Holtet i bydel Nordstrand

Saksnr.: 202100254-8

Side 2 av 16

## Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	542 m²
Grad av utnyttning	29,99 %
Tiltakets høyde	Gesims: 13 meter/kote 128,65
Antall boenheter	4 boenheter omsøkt /4 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	6 parkeringsplasser i kjeller + 2 tinglyste parkeringsplasser på eiendom 154/16
Uteoppholdsareal	217 m²

## Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan *HOLTET LOKALSENTER. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser. Reguleres til boliger,forretning,kontor,skole, miljøgate m.m., S-4105*, vedtatt 22.09.2004.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-190\_1 for restriksjoner for anlegg i grunnen, jf. kommuneplanen § 14.2. Innenfor sone H190-1 (eksisterende trasé for t-bane/ jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter

Eiendommen befinner seg i et område med gul og rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Det foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten datert 30.04.2021. Bymiljøetaten ber Plan- og bygningsetaten vurdere mulighet for at Kongsveien 80 B benytter samme avkjørsel som Kongsveien 82, grunnet avkjørsel over gangvei. Videre sier de at: «*For å hindre at kjørende benytter gangveien inn mot gangfeltet kan det vurderes å sette kantstein med 13 vis mellom gangvei og avkjørsel, evt. andre tiltak som innebærer et fysisk skille mellom gående og kjørende.*»

Det foreligger korrespondanse fra Bane Nor, datert 01.09.2021 vedrørende hensynssone H-190\_1. Bane NOR vurderer at det foreligger akseptabel avstand til tunnel.

### Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Christian Sjaastad, Heiasvingen 41 (154/245), Ola Heining, Heiasvingen 39 (154/132), Lars Midthun Olsen, Kongsveien 80A (154/16), Erik Saglie, Kongsveien 80A (154/16), Janne Cecilie Thorenfeldt, Kongsveien 80A (154/16), Jo Anders Evensen, Heiasvingen 39 (154/132), Julie Rustad, Heiasvingen 39 (154/132), Sameiet Holtet Horisont 1, Kongsveien 80 B (154/53), Hans Petter Berg, Kongsveien 82 C, Even Richardson, Kongsveien 80 A (154/16), Kyrre Tveitereid Westen, Heiasvingen 20, Sameiet Lilleholtet Park og Sameiet Kongsveien 80 A

Merknadene gjelder:

1. Tiltaket er ikke strøkstilpasset, og bidrar til en uheldig fortetting
2. Utbygging på tomten vil øke den allerede farlige, trafikale situasjon for både for fotgjengere og syklistene.
3. Tiltaket vil medføre miljøforurensing i byggeperioden
4. Aksepterer ikke tiltak innenfor 4 meter til nabogrense
5. Aksepterer ikke brudd på regler og retningslinjer for støy
6. Bygningene mot Kongsveien skal ha skråtak. Siden eiendommen i forkant ikke kan bebygges vil dette i realiteten bli bebyggelsen mot Kongsveien
7. Forringelse av sol- utsikt- og lysforhold på naboeiendommer. Bruk av karnapper forsterker dette. Ønske om soldiagram
8. Balkonger mot syd er tegnet med dybde 1,0 meter. Iht. S-4105 skal fasade plasseres i fasadeliv og balkonger og karnapper kan stikke ut over byggelinjen med maksimalt 0,8 meter
9. Det foreligger tinglyst bruksrett (dagbok nr.58305) til kjørbare vei over nabos tomt (154/16) til dagens garasje (154/261), samt snuareal og gangadkomst
10. Uheldig at avkjørsel skal krysse gangveien
11. Byggegrense på vedtakskart avviker fra dagens byggegrense
12. Tomten tilhørende HH1 vil ikke være aktuelt sted for ankomst eller lagring i byggetiden.
13. Tidligere prosjekt, med samme tiltakshaver, er ikke oppført iht. teknisk forskrift.
14. Endringer i nytt nabovarsel er ikke spesifisert, nabovarselet er dermed ufullstendig og utilfredsstillende
15. I situasjonsplanen vedlagt nabovarselet står nå 80B som eier av parkeringsplassen. Dette medfører ikke riktighet og sameiet vil følge opp at dette korrigeres.
16. Dispensasjon for kjørbare adkomst over gang- og sykkelsti bør ikke gis. Dette da det går på bekostning av trafikksikkerhet. Gang- og sykkelveien er brukt av mange skolebarn.
17. Avkjørsel er basert på kjøring over eiendommen til Sameiet Panorama, sameiet har ikke gitt en sli tillatelse.

## Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søkers tilsvare er satt opp punktvis:

1. Vi vurderer prosjektet som godt tilpasset. Prosjekteiendommen ligger i overgangen mellom ny leilighetsbebyggelse i Kongsveien 82 og mindre eksisterende bebyggelse på vestsiden av gang- og sykkelvei. På andre siden av Kongsveien pågår for øvrig også fortetting med nye leilighetsbygg. Fotavtrykket til prosjektet er mye likt bebyggelsen som ligger på vestsiden av gang- og sykkelveien, men høyden er mer på linje med ny

er det valgt et moderne formspråk med elementer hentet fra Kongsveien 82 (stramme former, bruk av fasade-/vindusfelt og inntrukket toppetasje med annen materialitet). Det er også valgt en fargepalett med dempede og naturlige farger. Når det gjelder bevaringsverdig bygg i Kongsveien 80 så mener vi at kontrasten mellom gammel og nytt kan være en fin kvalitet; at nytt får lov til å være nytt, og gammelt får lov til å være gammelt (tilpasning gjennom kontrast). Kongsveien 80B ligger innenfor S-4105. Dette er en reguleringsplan som har til hensikt å bidra til fortetting av Holtet lokalsenter. I byggeområde for boliger (felt A1-9) er det for eksempel minimum 3 boliger per bygning, og ene- og tomannsboliger tillates ikke. Hvis man ser bort fra bebyggelse som er regulert til bevaring, f.eks. Kongsveien 80 A, så betyr dette at man ønsker nybygg av en viss størrelse.

2. Avkjørsel er prosjektert iht. gjeldende regler og forskrifter. En økning fra enebolig til 4-mannsbolig vil bidra til mer trafikk, men dette er en direkte konsekvens av fortetting
3. Vi forstår at det er mye byggeaktivitet på Holtet, men vi anser ikke dette som relevant for vurdering av byggesaken
4. Vi kan ikke se at en overskridelse av 4-meters grensen for underjordiske konstruksjoner medfører ulempe for naboer. Det vises til dispensasjonssøknad for ytterligere redegjørelse.
5. Dette er en dispensasjon som ikke berører naboers interesser. Det vises til dispensasjonssøknad for ytterligere redegjørelse.
6. Reguleringsbestemmelsenes § 3 sier følgende: «Bygningene mot Kongsveien skal ha skråtak, minimum takvinkel = 30 grader.» Dette må leses i sammenheng med følgende krav i samme paragraf: «Mot Kongsveien skal hoveddelen av fasadelivet (minimum 80 %) plasseres i byggelinjen». Vi antar at hensikten er helhetsopplevelsen av gatebildet. Kongsveien 80 B ligger derimot godt tilbaketrukket og leses i sammenheng med Kongsveien 82 A og C. Hvis prosjektet utformes med saltak så vil dette etter vår vurdering oppfattes som en «feil» i gatebildet
7. Prosjektet forholder seg til regulert utnyttelse og byggehøyde, samt avstandsbegrensninger over terreng definert av pbl § 29-4. Vi forstår at fortetting av Kongsveien 80 B medfører endringer for naboeiendommer, men utbygging iht. regulering må kunne aksepteres.
8. Bestemmelsen om maks 80 cm utkragning over byggegrense er ikke relevant for prosjektet da ingen utkragninger er over regulert byggegrense. Vi oppfatter det slik at nabo har misforstått reguleringsbestemmelsen
9. Adkomstrettighet over eiendom gnr.154/bnr.16 og gnr.154/bnr.53 foreligger (se vedlagte tinglyste rettigheter). Nabo gjorde oss oppmerksom på denne rettigheten i forbindelse med første nabovarsel, og dette var en av grunnene til at prosjektet ble justert og adkomst endret. Innkjøring på eiendom og mot bilheis er nå tilpasset slik at ny innkjøring tilsvarer eksisterende innkjøring mot eksisterende garasje (se situasjonsplan for referanse)
10. Både Kongsveien 80 A og 80 B har per i dag kryssende trafikk over nevnte gang- og sykkelvei og felles utkjøring mot Kongsveien sammen med Kongsveien 82 A-G. Hvis man ser bort fra de privatretslige utfordringer så er alternativet å anlegge ny



ville også medført kryssing av gang- og sykkelfelt langs Kongsveien + en ekstra avkjørsel mot en trafikkert vei. Vi anser dagens løsning som fornuftig

11. Prosjektet forholder seg til korrekt byggegrense. I forbindelse med omregulering for Holtet Horisont 1 ble gang-/sykkelvei flyttet mot vest, men byggegrensen forble uendret og avstanden mellom byggegrense og gang-/sykkelvei blir da tilsvarende mindre. Å kreve byggegrensen endret er helt urimelig og vil ikke bli kommentert ytterligere
12. Dette er et privatrettslig anliggende og en praktisk utfordring som må løses som en del av byggeplassplanlegging. Vi anser ikke dette som relevant for byggesaken.
13. Prosjektering og utførelse av ventilasjonsanlegg vil bli ansvarsbelagt i forbindelse med igangsettingstillatelse og ivaretatt kvalifiserte foretak. Vi kan ikke i denne byggesaken forholde oss til l ventilasjonsløsningen i Kongsveien 82 A-G
14. Det ble sendt ut ny og komplett nabovarsling og endringer ble redegjort for på revisjonsfelt på den enkelte tegning. Vi ser at det hadde vært enklere for naboer hvis vi i også hadde redegjort for endringene i følgebrevet, og dette er tatt til ettertanke, men vi anser ikke nabovarslingen som mangelfull.
15. Dette er korrekt og på ingen måte uvanlig. Avtale mellom hjemmelshaver og tiltakshaver foreligger

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

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

#### Vurdering av plankravet

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

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

### Tiltakets kvaliteter

#### Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

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

#### Tiltakets utforming

Omsøkte tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne. På tilliggende eiendom i øst, er det oppført lavblokker av tilnærmet samme volum. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2,

#### Tilgjengelig boenhet

Det er krav om heis i bygninger med tre etasjer eller flere som har boenhet. Boenheter i en bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på boenhetens inngangsplan. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften.

### Vår vurdering av nabomerknader

Regler for støy er angitt i Forskrift om begrensning i støy i Oslo kommune. Hvis utbygger skal utføre bygg- og anleggsarbeid der støynivået vil overgå grensene i støyforskriften, må du søke om dispensasjon og informere naboer som berøres.

Byggelinjer fastsettes gjennom reguleringsplaner, og det er de regulerte byggelinjene vi forholder oss til ved byggesak. Om disse ønskes endret må dette skje gjennom regulering, og ikke i en byggesak.

Eiendommer som ikke er fullt utnyttet kan være en ressurs for nabolaget for å oppnå gode sol-, lys-, utsyns- og utsiktsforhold, og nye byggetiltak kan oppleves som en ulempe for naboene. Naboeiendommene kan likevel ikke regne med å opprettholde disse kvalitetene fullt ut, når tiltaket er i tråd med høyder og utnyttelse fastlagt i plan. Reguleringsplan S-4105 er en fortettingsplan, hvor ene- og tomannsboliger ikke er tillatt, og hvor bygning skal inneholde minst 3 boligenheter.

Eiendommen har kun regulert byggegrense langs østsiden av eiendommen. Det er ingen utragende bygningsdeler ut over denne byggegrensen.

Det foreligger to tinglyste retter til adkomst for eiendommen, én gir rett til å kjøre over eiendom 154/16 og den andre gir rett til å kjøre over eiendom 154/53. Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Om dere mener at tinglysingen er ugyldig, bør dette tas med Statens kartverk.

Aktuelle fagområder i tiltaket er belagt med ansvarlige foretak etter reglene i pbl. kapittel 23.

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

## Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og kommuneplan, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

### Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Plan- og bygningslova § 29-4 sier at tiltak skal ligge 4 meter fra nabogrense. Omsøkt parkeringskjeller er plassert inntil 3,25 meter fra nabogrense, og omsøkt støyskjerm er plassert 3,0 meter fra nabogrense.

Ansvarlig søkers begrunnelse for at dispensasjon kan gis: Parkeringskjeller: Den delen av bebyggelsen som plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter er en betongkonstruksjon som i sin helhet ligger under terreng og vil ikke medføre økt fare for brannsmitte eller påvirke lys og luft mellom bygninger. Plasseringen vil heller ikke påvirke terrenget mot naboer eller få innvirkning på omgivelsestilpasningen da denne delen av tiltaket ikke vil være synlig. Det vil ikke være nødvendig å benytte naboers grunn for vedlikehold og plasseringen vil ikke være til hinder for fremtidig utvikling på naboeiendommer. Naboer kan beholde nåværende kvaliteter på sin eiendom. Fordelene ved å gi dispensasjon er at parkering kan løses på en effektiv måte under terreng på en ellers marginal eiendom. Parkeringsanlegg under terreng medfører også fordeler i form av økt andel grøntareal på terreng samt at naboer skjermes for trafikk og støy. Vår vurdering er at det ikke er noen reelle ulemper ved å gi dispensasjonen. Støyskjerm: I vårt tilfelle skal støyskjerm etableres som en semitransparent glass- og spilekonstruksjon og vil være vesentlig mer åpen enn en klassisk levegg. Levegg er unntatt søknadsplikt. Hvis SAK10 sin vurdering er at en tilnærmet visuelt tett levegg med lengde 10 meter og høyde 1,8 meter kan plasseres 1 meter fra nabogrensen uten å komme ikke i konflikt med hensynet bak avstandsbestemmelsen, så har vi problemer med å forstå hvorfor prosjektets skjermvegg skal vurderes annerledes og dermed utløse dispensasjon. At kommunen krever støyskjermen innsøkt endrer ikke den faktiske fysiske utformingen og burde dermed ikke påvirke vurderingen mot avstandsregelen. Det vil ikke være nødvendig å benytte naboers grunn for vedlikehold og plasseringen vil ikke være til hinder for fremtidig utvikling på naboeiendommer.

Kommuneplan § 7.1 angir av utenfor avvikssonen, område A, gjelder de anbefalte støygrensene i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen. Det er redegjort for at alle private uteareal oppfyller støykrav (hvit sone). To fasader ligger i gul støysone.

Ansvarlig søkers begrunnelse for at dispensasjon kan gis: Alle leilighetene er gjennomgående. Det er gjennomført avbøtende tiltak. Området var tilsvarende støyutsatt på tidspunkt for reguleringsplan ble vedtatt, og man forutsatte da at bebyggelse kunne oppføres. Det er oppført boliger med tilsvarende støyforhold.

Dispensasjon fra reguleringsformål gang- og sykkelsti for kjørbare adkomst. Kjørbare adkomst krysser vinkelrett over gang- og sykkelstien.

Ansvarlig søkers begrunnelse for at dispensasjon kan gis: Det foreligger tinglyst rett til adkomst. Det er ikke blitt behandlet dispensasjon i byggesak på naboeiendom Kongsveien 82 (sak 201608255). Løsningen er omtalt flere steder i planforslaget, og i saksfremstillingen til byrådssak 267/15. Reguleringsplan S-4105, Holtet lokalsamfunn, har til hensikt å legge til rette for bymessig fortetting. Det er ikke ønskelig med nytt/flere avkjørselspunkt.

### Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plan- og bygningslova § 29-4

#### Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta tilstrekkelig avstand mellom bygninger for å sikre tilstrekkelig lys og luft mellom bebyggelsen, samt å ivareta brannhensyn. Dette skal også bidra til vegetasjonsbelter mellom bebyggelsen.

Parkeringskjelleren ligger i sin helhet under bakken og vil ikke påvirke lys- og luftforhold mellom bebyggelsen. Brannhensyn skal være ivaretatt i prosjekteringen. Siden parkeringskjelleren ligger 3,25 meter fra nabogrense er dette tilstrekkelig avstand for å anlegge byggegrop, og å foreta vedlikehold fra egen eiendom. Det anlegges et jordlag over parkeringskjelleren med en tykkelse på mellom 0,63 – 0,71 meter som er tilstrekkelig for å etablere vegetasjon.

Støyskjermen etableres som en semitransparent glass- og spilekonstruksjon. Skjerme har en total lengde på 9,85 meter, og er 1,8 meter høy. Visuelt vil støyskjermen oppleves som en levegg. En levegg med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. kan oppføres inntil 1,0 meter fra nabogrense. Tiltaket kan vedlikeholdes fra egen eiendom.

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

#### Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Parkeringskjeller: Det er en fordel å kunne anlegge 6 parkeringsplasser under terreng, da dette reduserer kjøre- og manøvreringsarealer på eiendommen. Dette medfører at større deler av eiendommen kan benyttes til uteoppholdsarealer og tilrettelegger for mer vegetasjon. At gråarealer er redusert til et minimum og at store deler av eiendommen har gress er positivt for overvannshåndtering. Nedkjøringen er løst ved bruk av bilheis. Siden parkeringskjelleren i sin helhet ligger under terreng og alle hensyn er ivaretatt, i tillegg til at løsningen ikke er til sjenanse for naboer, ser vi ingen vesentlige ulemper til tiltaket.

Støyskjerm: Det er en fordel å forbedre støysituasjonen på eiendommen, og støyskjermen bidrar til et bedre og en mer hensiktsmessig plassering av uteoppholdsarealet for leiligheten i 1. etasje. Støyskjermen har et begrenset omfang, er delvis transparent, og plasseres hele 3 meter fra nabogrense, vi mener dermed at ulempene for omgivelsene er minimale.



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

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

## Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplan § 7.1

### Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at det ikke etableres tiltak med støyfølsomt bruk i områder som overskrider grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjene for støynivå.

Omsøkt tiltak er en firemannsbolig med to fasader mot stille side. Alle boenhetene er gjennomgående, og alle boenhetene har planløsning med en åpen stue/kjøkken løsning som også er gjennomgående. Det etableres 1-2 soverom mot stille fasade for hver av boenhetene. Vår vurdering er at det blir etablert en god nok situasjon. Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen til side, men ikke vesentlig.

### Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Det er en ulempe at deler av fasaden får høyere støynivåer enn det kommuneplanen tillater, men denne ulempen vurderes som mindre, all den tid hovedoppholdsrom og minst ett soverom kan luftes mot stille side. Tiltaket ligger i et område med gode kollektivløsninger. Områder med gode kollektivtilbud er generelt mer trafikkerte med påfølgende mer støy. Vi anser det likevel som en fordel at disse områdene kan utnyttes til fulle, innenfor reguleringsplanens rammer, når over halvparten av rom til støyfølsomt bruk kan luftes mot stille side og alle boenheter har tilgang til private uteoppholdsarealer i hvit støyzone. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Det er en fordel å bygge boliger

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

## Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra regulert formål for kjørbare adkomst over gang- og sykkelvei.

### Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensikten med å regulere en vei til gang- og sykkelvei er blant annet å tilrettelegge for en sikker og effektiv trafikkavvikling for syklist og «myke» trafikanter, samt å hindre unødig og uønsket biltrafikk.

Det kjørbare arealet over gang- og sykkelveien er begrenset, da den kun krysses vinkelrett. Bymiljøetaten forvalter Oslo kommune sine veier, og har i den forbindelse uttalt seg til adkomst og kryssing av gang- og sykkelvei. Bymiljøetatens uttalelse vedrørende felles adkomst med Kongsveien 82 er sammenfallende med forarbeidet til reguleringsplanen. Kjøring over gang- og sykkelsti er blitt vurdert i tidligere planarbeid. Vi viser her til regulering S-4893 (sak 201104429) som ble vedtatt 11.05.2016. I saksfremlegg (dok.nr. 166, fil.nr. 11) fremkommer det under avsnitt *Plan- og bygningsetatens anbefaling* at «Planforslaget innebærer at gang- og sykkelvei mellom Kongsveien og Heiasvingen opparbeides i forbindelse med byggetiltakene. Allmennheten er sikret rett til å bruke denne, gjennom tinglyst erklæring. To naboeiendommer i vest har rett til bruk av avkjørsel til planområdet. Disse må krysse den foreslåtte gang- og sykkelveien. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er nødvendig med felles avkjørsel for å begrense avkjørsler til Kongsveien.» Videre under avsnitt *Byrådet bemerker* fremkommer det at «Byrådet mottok brev fra etaten med vedlegg som viser at det foreligger en tinglyst rett for eiendommene gnr. 154 bnr. 261 og gnr. 154 bnr. 16 til å kjøre over Kongsveien 82 sin eiendom for å komme ut til offentlig vei. Kopi av den tinglyste erklæringen samt en redegjørelse fra advokat er vedlagt, jf. hhv. vedlegg 15 og 14. Byrådet har gjort endring i bestemmelsen om avkjørsel, slik at det ikke fremkommer av ordlyden at avkjørselen er felles for flere eiendommer, da den regulerte avkjørselspilen kun viser det eksakte punktet hvor avkjørselen skal opparbeides i den fremtidige byggesaken. Hvem som kan bruke avkjørselen er sikret privatrettslig.» Omsøkt avkjørsel er i tråd med planarbeidet, og saksfremstillingen viser at kryssing av gang-/og sykkelveien til eiendom 154/261 og 154/16 må påregnes. Reguleringsplan S-4105 § 3 sier blant annet at: «Hver bygning skal inneholde minst 3 boligenheter. Ene- og tomannsboliger tillates ikke.». Dette tilsier at man på tidspunkt for regulering av gang- og sykkelvei i 2016, måtte forvente en høyere utnyttelse av eiendommen. Med bakgrunn i dette konkluderer vi med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

### Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjon er at det kan etableres fire boenheter på eiendommen. Dette muliggjøre en mer effektiv og hensiktsmessig utnyttelse av tomten, som også er innenfor den utnyttelsen reguleringsplanen krever. Eiendommen ligger sentralt til i forhold til offentlig kommunikasjon, noe som forhåpentligvis medfører mindre bruk av persontrafikk. I uttalelsen fra Bymiljøetaten fremsettes det anmodning om felles avkjørsel for Kongsveien 80 og 82, noe som

kjøretrafikk over gang- og sykkelveien medfører, er påregnelig og lagt til rette for, i forhold til reguleringen av området. Den økte trafikkmengden vil være for beskjeden til at den vil ha særskilt innvirkning på trafikkavviklingen for syklister og myke trafikanter. I områder hvor det legges til rette for fortetting vil det medføre økt trafikk både av myke og harde trafikanter. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Som vilkår for dispensasjon må det sendes inn en revidert avkjørselplan som avgrenser og synliggjør den kjørbare adkomsten over gang- og sykkelveien. Dette må sendes inn innen søknad om igangsettingstillatelse. Se avsnitt *Vilkår for igangsettingstillatelse*.

## Løfteinnretninger/heis

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke vil gi driftstillatelse for løfteinnretninger før vi har mottatt heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i vedlagt *Veiledning for tiltakshaver/søker – Løfteinnretning*.

## Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202100254			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	L102	13.04.2021	2/55
Kart 2 Landskapsplan	L101	13.04.2021	2/57
Plan mellometasje (-1)_2	A20-02	21.04.2021	2/61

## Plan- og bygningsetaten



TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS  
Ivan Bjørndals gate 9  
0472 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202100254 - 8 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Mariann Nes	Dato: 30.11.202
Adresse:	KONGSVEIEN 80B	Eiendom:	154/261/0/0
Tiltakshaver:	NEPTUNE PROPERTIES AS	Søker:	TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

## Rammetillatelse - Kongsveien 80 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av firemannsbolig, mottatt 05.05.2021. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.**

**Vi gir dispensasjon fra:**

- **Kommuneplan § 7.1** vedrørende støy
- **plan- og bygningsloven § 29.4** vedrørende avstand til nabogrense
- **regulert formål for kjørbare adkomst over gang- og sykkelvei**

**Det er merknader til søknaden.**

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

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omhandler oppføring av firemannsbolig over fire etasjer, i tillegg til felles parkeringskjeller. Tomten er i dag bebygget med en enebolig, en garasje og dukkehus/utebod. Bygningene er omsøkt revet i byggesak 202107722. Tiltaket er lokalisert på Holtet i bydel Nordstrand



979488254 Asker oppmåling	UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3
979488254 Asker oppmåling	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
990379386 Bar Bakke landskapsarkitekter AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming (inkl. åpen overvannshåndtering), tkl.2
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Støy på fasade og uteareal, tkl.3
925362441 Grunnteknikk AS	PRO - Geoteknikk inkl. forurenset grunn, tkl.2
962392687 Norconsult AS	PEO - Vannforsynings- og avløpsanlegg (utvendig VA-anlegg inkl.lukket overvannshåndtering, tkl.2
915251293 Rambøll Norge AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
913504577 Takle/Thørud Arkitekter AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2
913504577 Takle/Thørud Arkitekter AS	PRO - Arkitektur, tkl.2

### Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

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

### Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

### Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

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

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1

- Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1

### Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
- bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
- 
- Revidert avkjørselplan som avgrenser og synliggjør skille mellom gående og kjørende
  - Det foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten datert 30.04.2021, hvor de blant annet sier at: «For å hindre at kjørende benytter gangveien inn mot gangfeltet kan det vurderes å sette kantstein med 13 vis mellom gangvei og avkjørsel, evt. andre tiltak som innebærer et fysisk skille mellom gående og kjørende.» Plan- og bygningsetaten anbefaler dere å utarbeider detaljer vedrørende utformingen av dette skille i samråd med Bymiljøetaten.

### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- driftstillatelse for heis

### Vilkår for ferdigattest

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

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

om hva som er installert.

### Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202100254>

### Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

### Klageadgang

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

Vennlig hilsen

**Mariann Nes - saksbehandler**  
**Victoria Remen Sandnes - enhetsleder**  
avdeling for byggeprosjekter  
sør

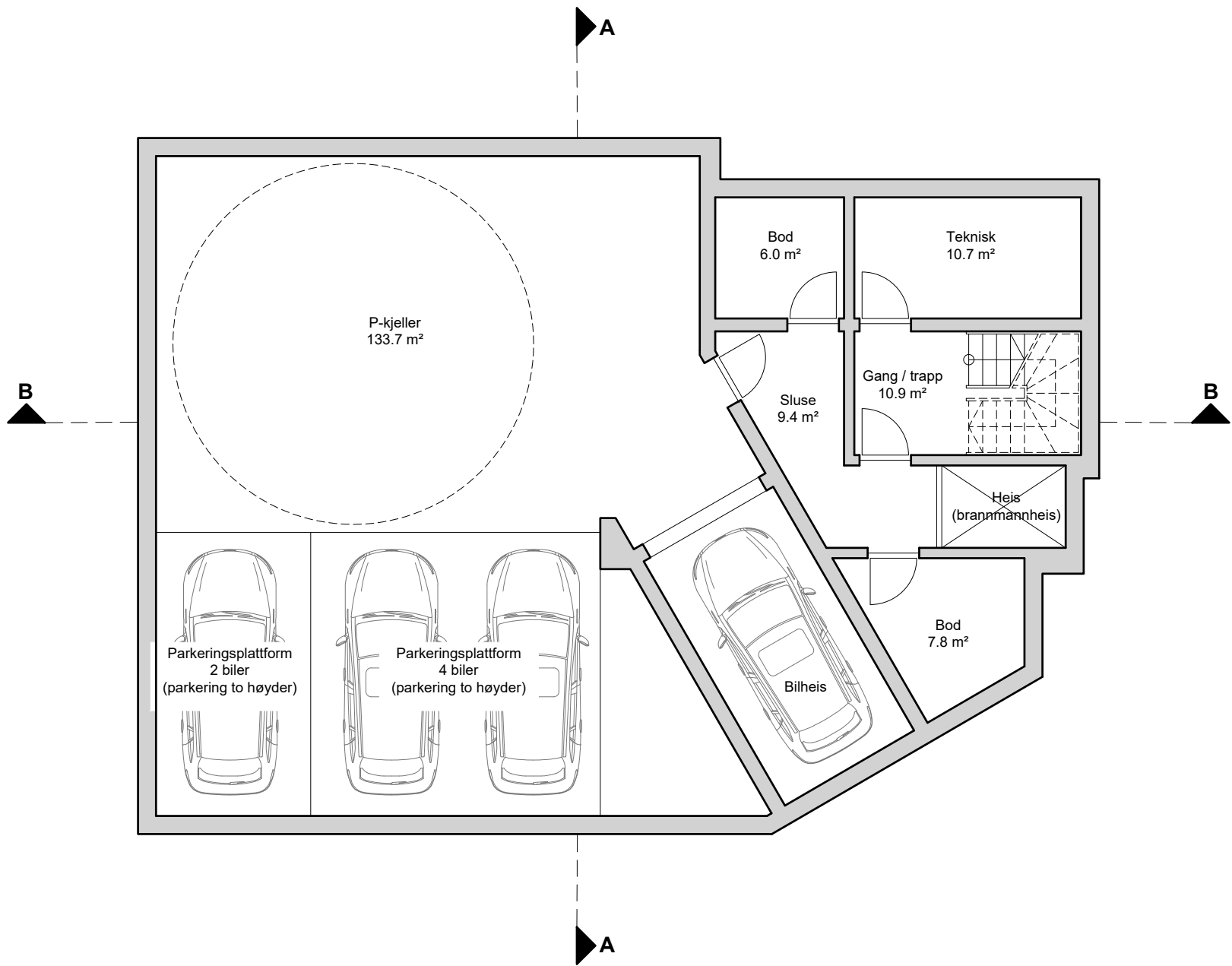
Kopi til:  
NEPTUNE PROPERTIES AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO  
Hans Petter Berg, Kongsveien 82 C, 1177 OSLO  
CARL-JULIUS CLAUSSEN, HEIASVINGEN 29, 1177 OSLO  
Christian Sjaastad, Heiasvingen 41, 1177 OSLO  
Ola Heining, Heiasvingen 39, 1177 OSLO  
Lars Olsen, Kongsveien 80 A, 1177 OSLO  
Erik Saglie, Kongsveien 80 A, 1177 OSLO  
Janne Thorenfeldt, Kongsveien 80 A, 1177 OSLO  
Jo Evensen, Heiasvingen 39, 1177 OSLO  
Julie Rustad, Heiasvingen 39, 1177 OSLO

Sameiet Holtet Horisont AS, Kongsveien 80A, 1177 OSLO  
Even Richardson, Kongsveien 80A, 1177 OSLO  
Bekkelagshøgda Vel  
Anne Marit Kielland Juel, Kongsveien 80A, 1177 OSLO  
Sameiet Lilleholtet Park, Pareliusveien 1A-D

Vedlegg i sak 202100254-8	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Veiledning for tiltakshaver_søker - lofteinnretninger 26.03.2019
3	Vedlegg vann - Kongsveien 80 B - Oppføring av firemannsbolig

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

PLAN P-KJELLER ETASJE (-2)

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0102**  
Format: **A3**

Formål: **Søknad om endring**

Utsendt dato: **10.09.2024**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **SR HOLDING AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**

**HAROLD TELLEZ**

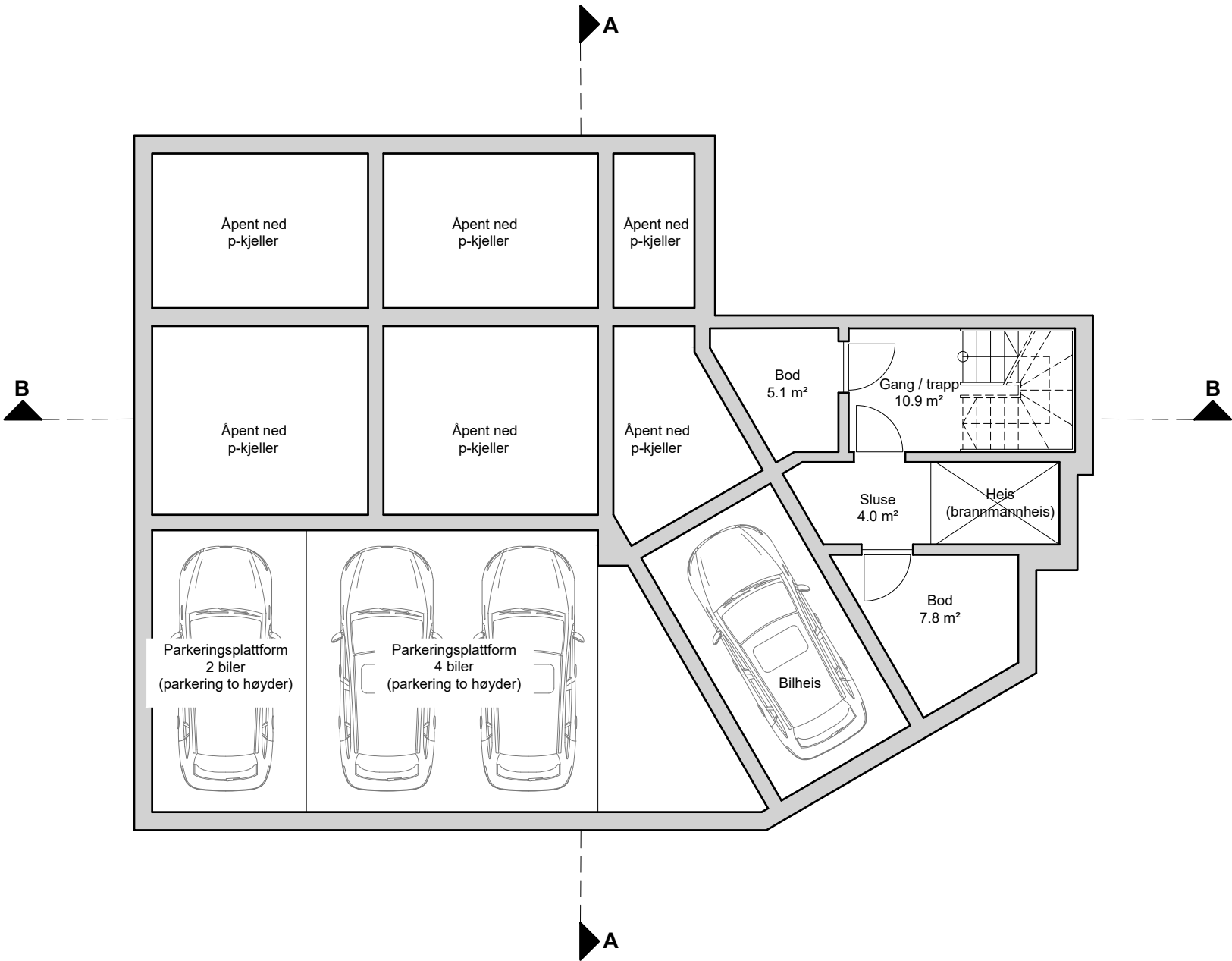
**SIVILARKITEKTER**

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO



TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

PLAN MELLOMETASJE (-1)

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0102**  
Format: **A3**

Formål: **Søknad om endring**

Utsendt dato: **10.09.2024**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **SR HOLDING AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**

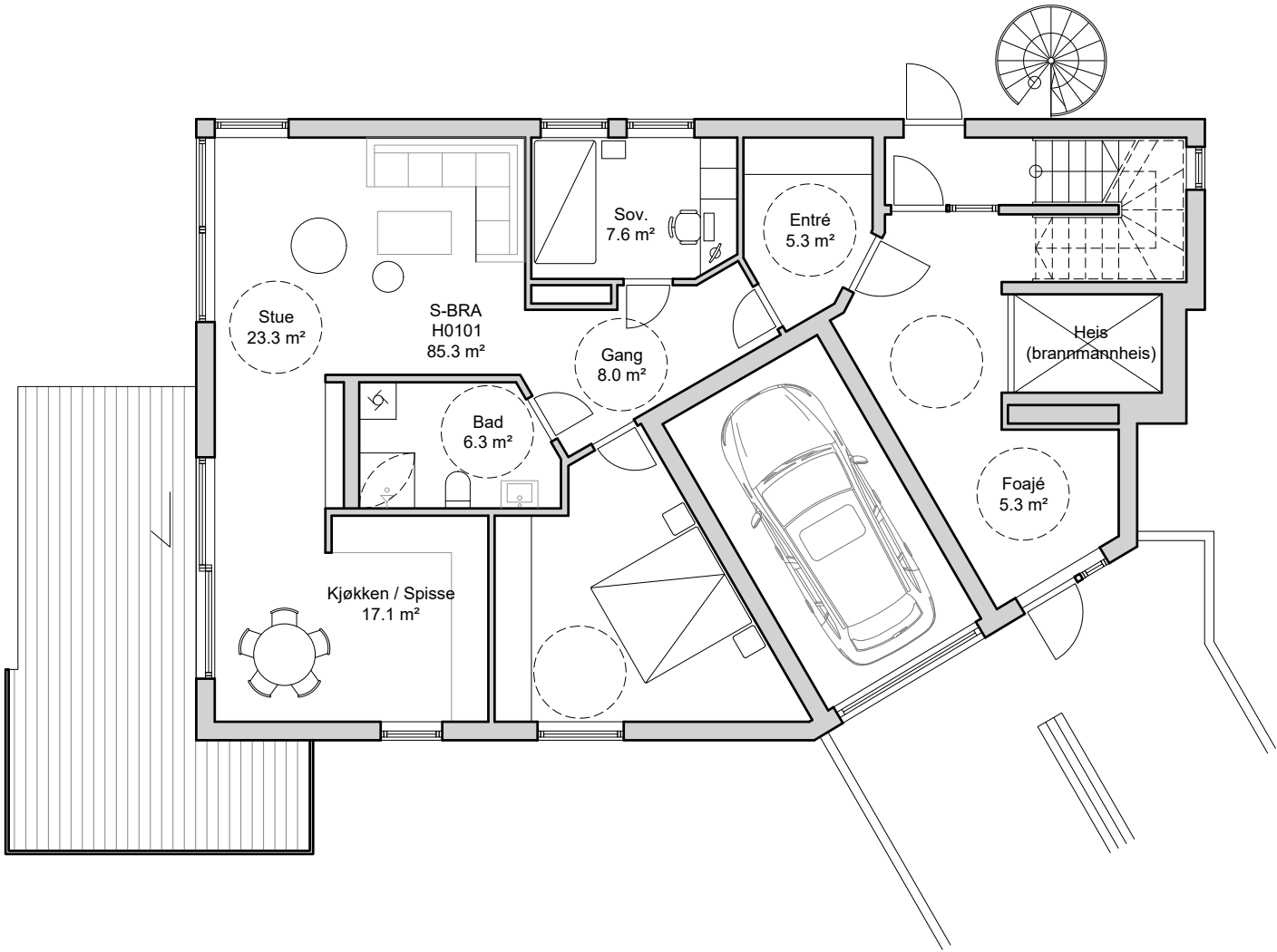


HAROLD TELLEZ  
SIVILARKITEKTER

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

PLAN 1. ETASJE

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0102**  
Format: **A3**

Formål: **Søknad om endring**

Utsendt dato: **10.09.2024**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **SR HOLDING AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**

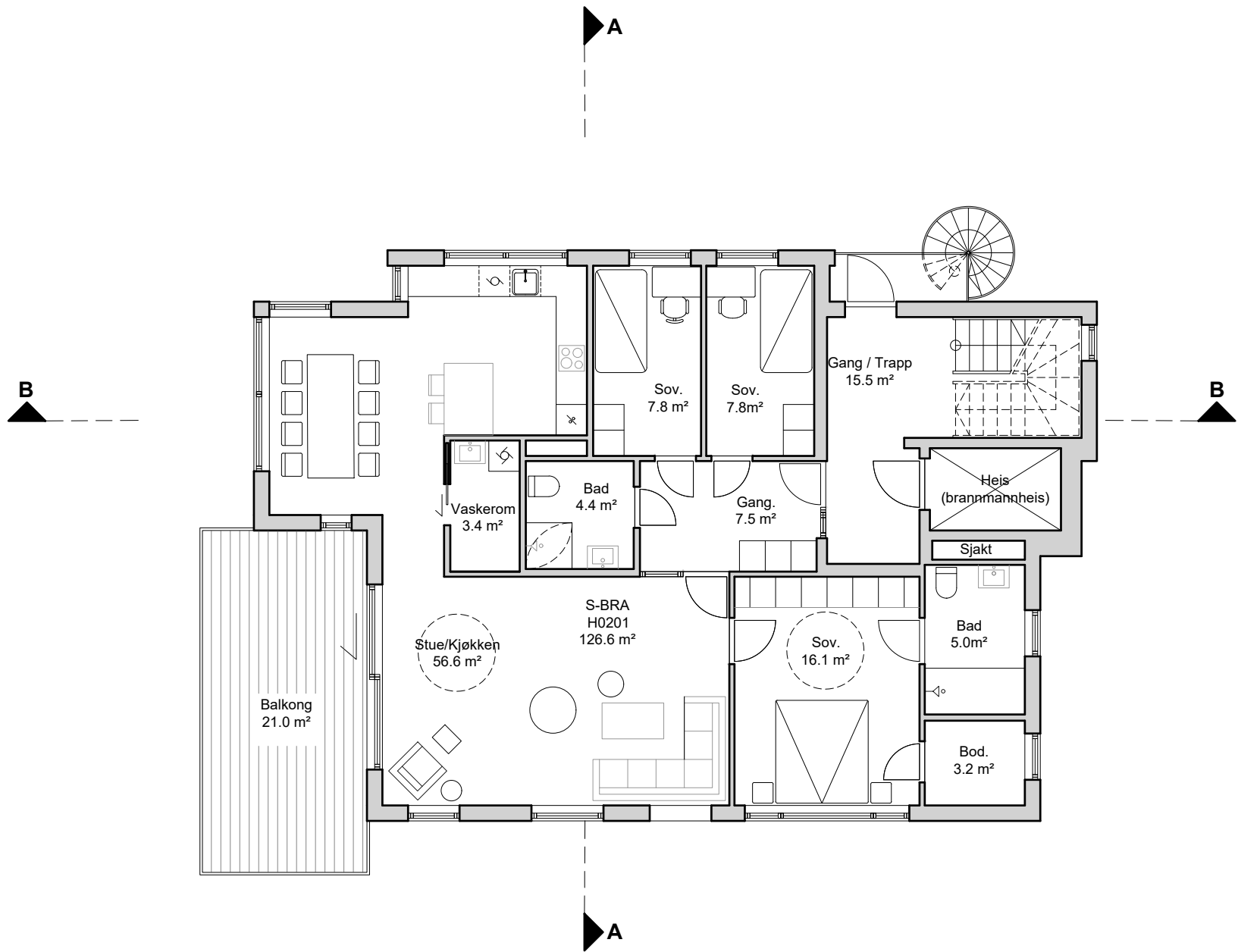


**HAROLD TELLEZ**  
**SIVILARKITEKTER**

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

PLAN 2. ETASJE

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0102**  
Format: **A3**

Formål: **Søknad om endring**

Utsendt dato: **10.09.2024**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **SR HOLDING AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**



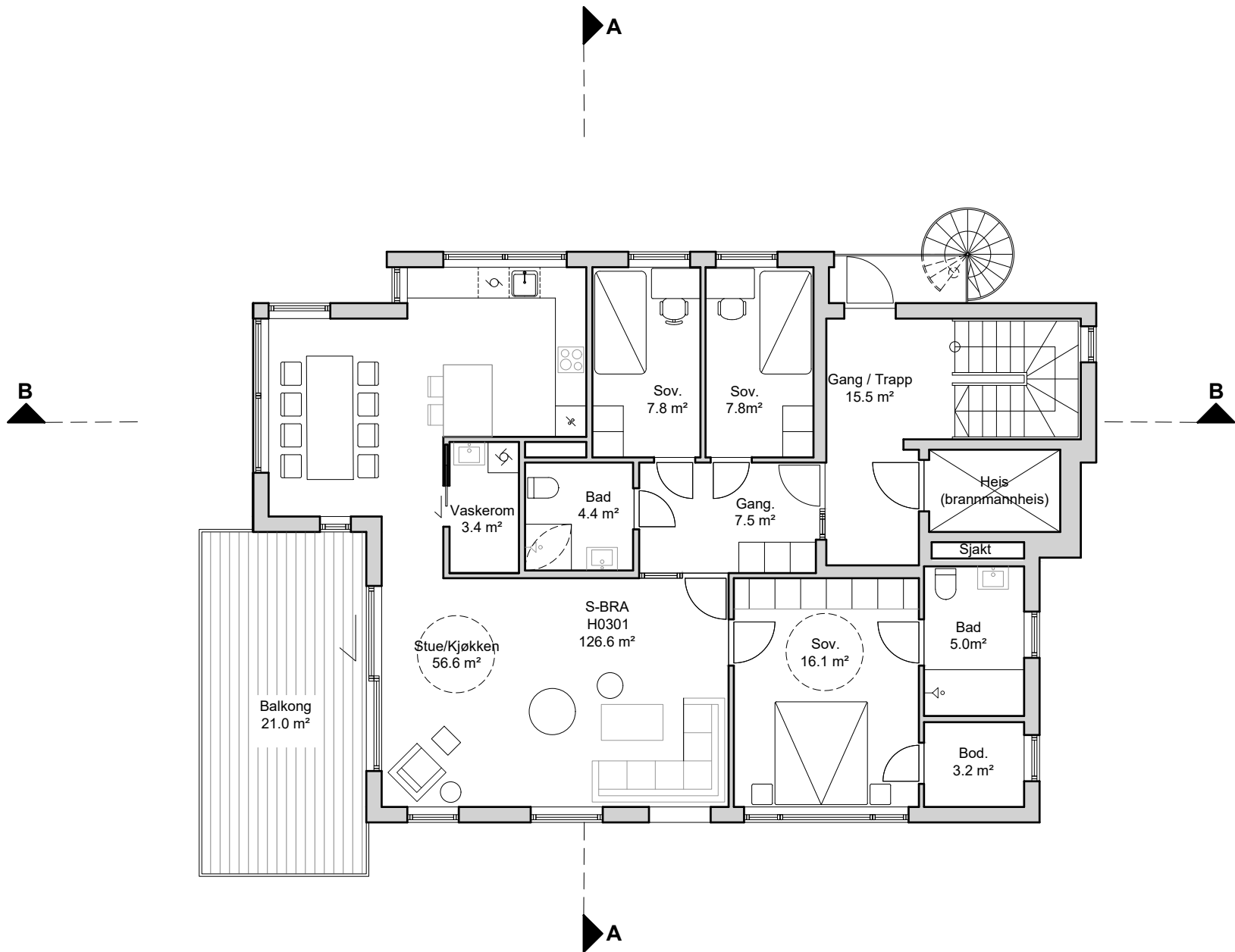
**HAROLD TELLEZ**  
**SIVILARKITEKTER**

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO



TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

PLAN 3. ETASJE

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0102**  
Format: **A3**

Formål: **Søknad om endring**

Utsendt dato: **10.09.2024**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **SR HOLDING AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**

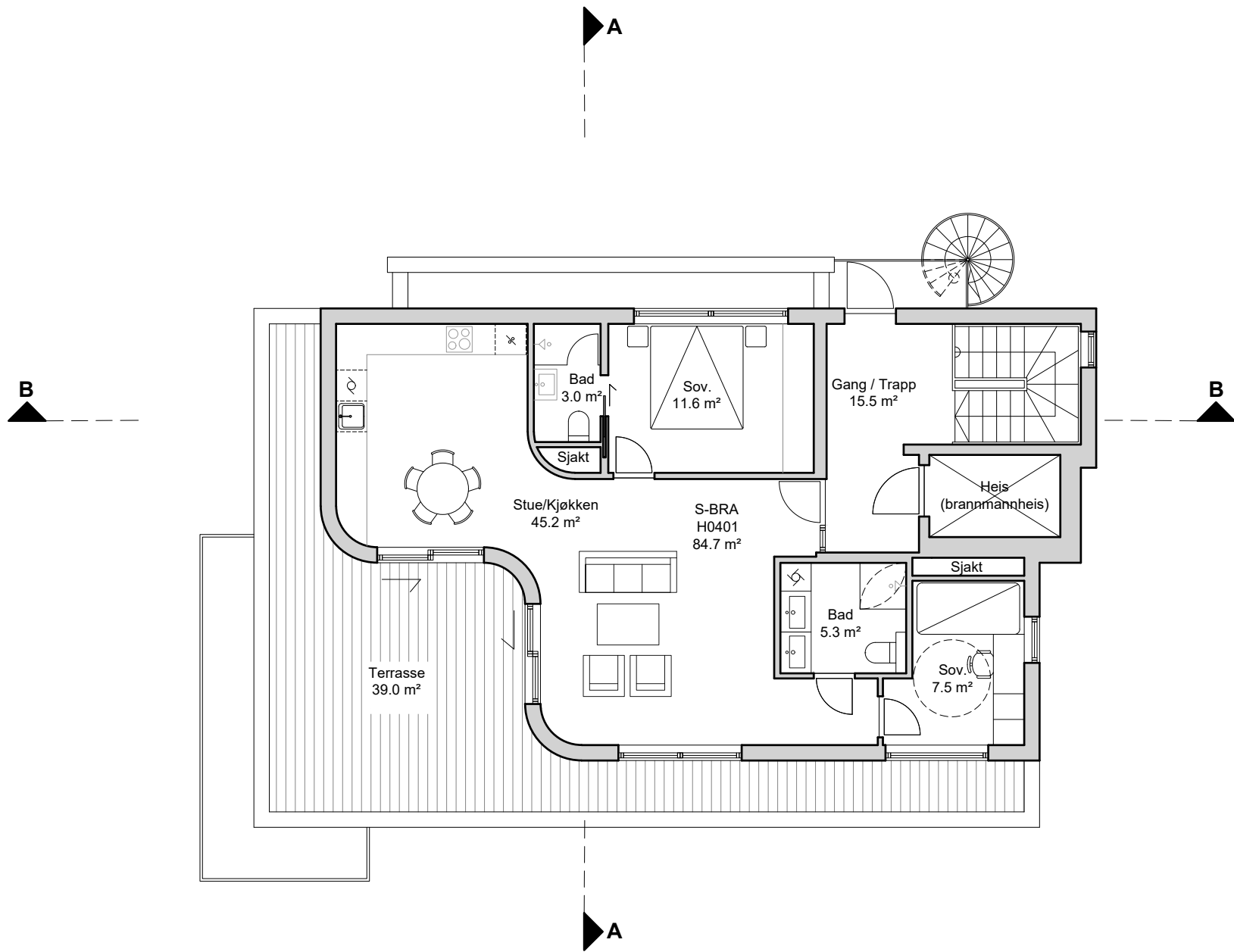


**HAROLD TELLEZ**  
**SIVILARKITEKTER**

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

PLAN 4. ETASJE

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegningsnr: **A0102**  
Format: **A3**

Formål: **Søknad om endring**

Utsendt dato: **10.09.2024**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **SR HOLDING AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**

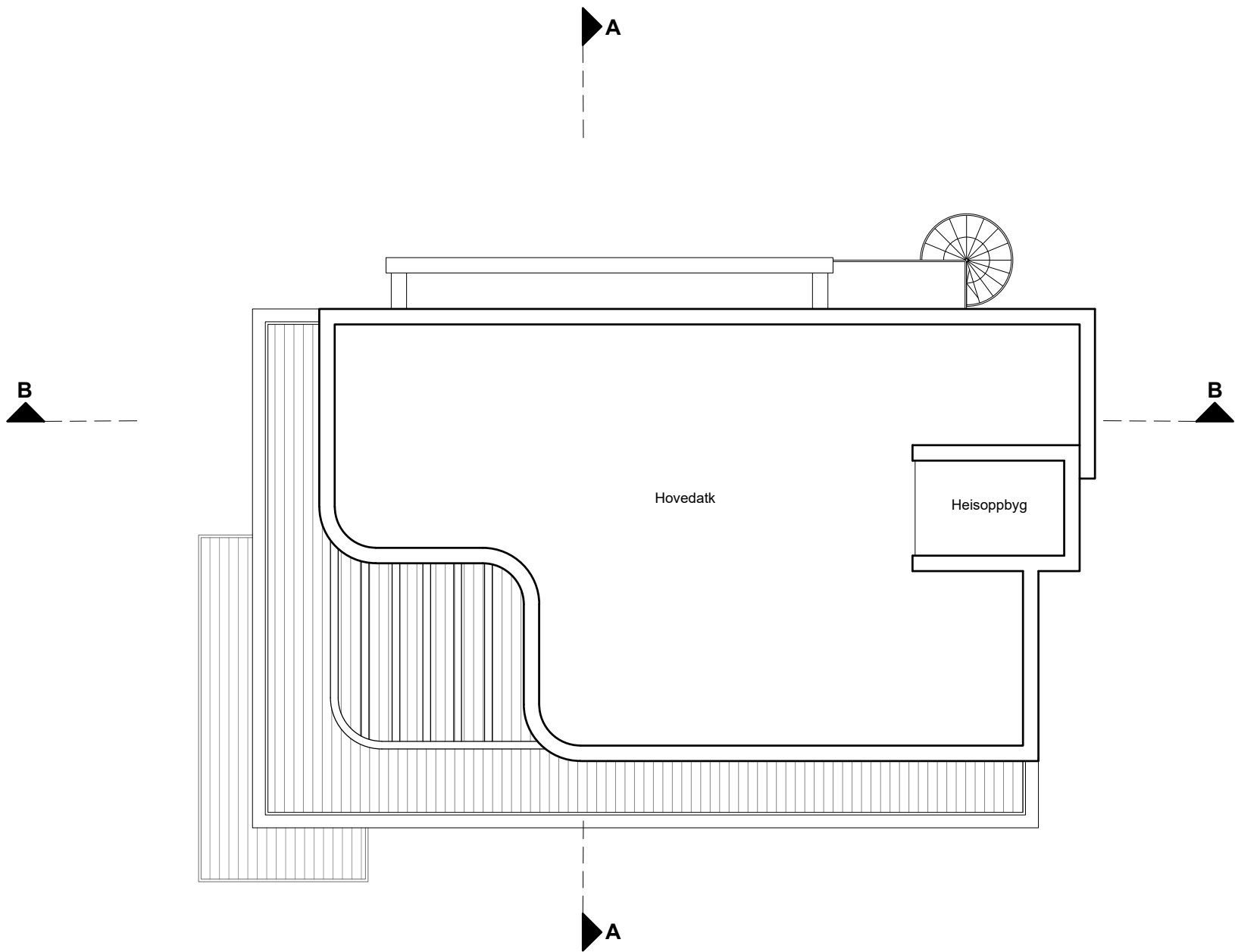


**HAROLD TELLEZ**  
**SIVILARKITEKTER**

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

TAK PLAN

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0102**  
Format: **A3**

Formål: **Søknad om endring**

Utsendt dato: **10.09.2024**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **SR HOLDING AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**

**HAROLD TELLEZ**

---

**SIVILARKITEKTER**

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO



TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

SNITT A - A

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0102**  
Format: **A3**

Formål: **Søknad om endring**

Utsendt dato: **10.09.2024**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

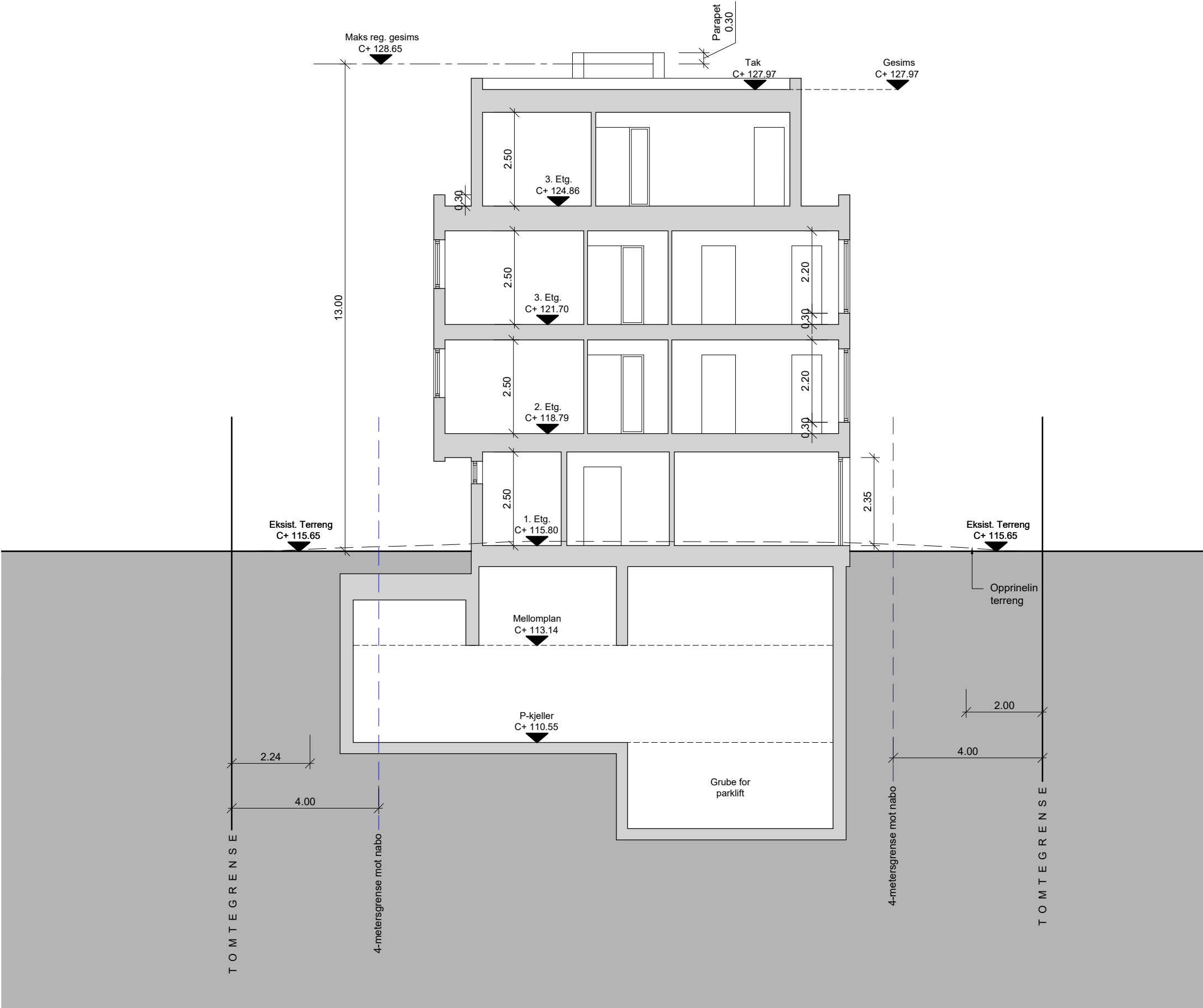
Tiltakshaver: **SR HOLDING AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**



**HAROLD TELLEZ**  
**SIVILARKITEKTER**  
RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO



TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

SNITT B - B

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0102**  
Format: **A3**

Formål: **Søknad om endring**

Utsendt dato: **10.09.2024**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

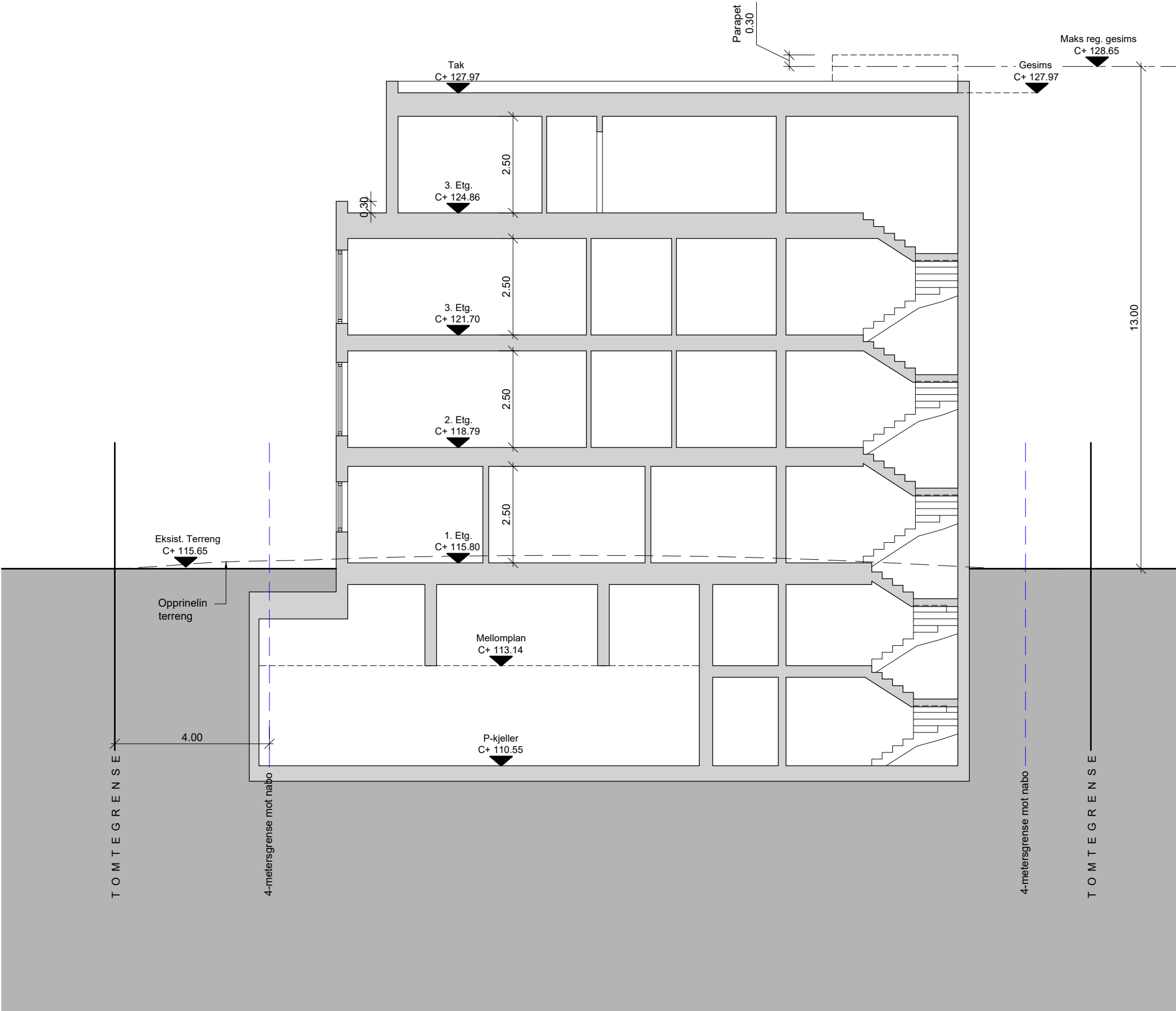
Tiltakshaver: **SR HOLDING AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**

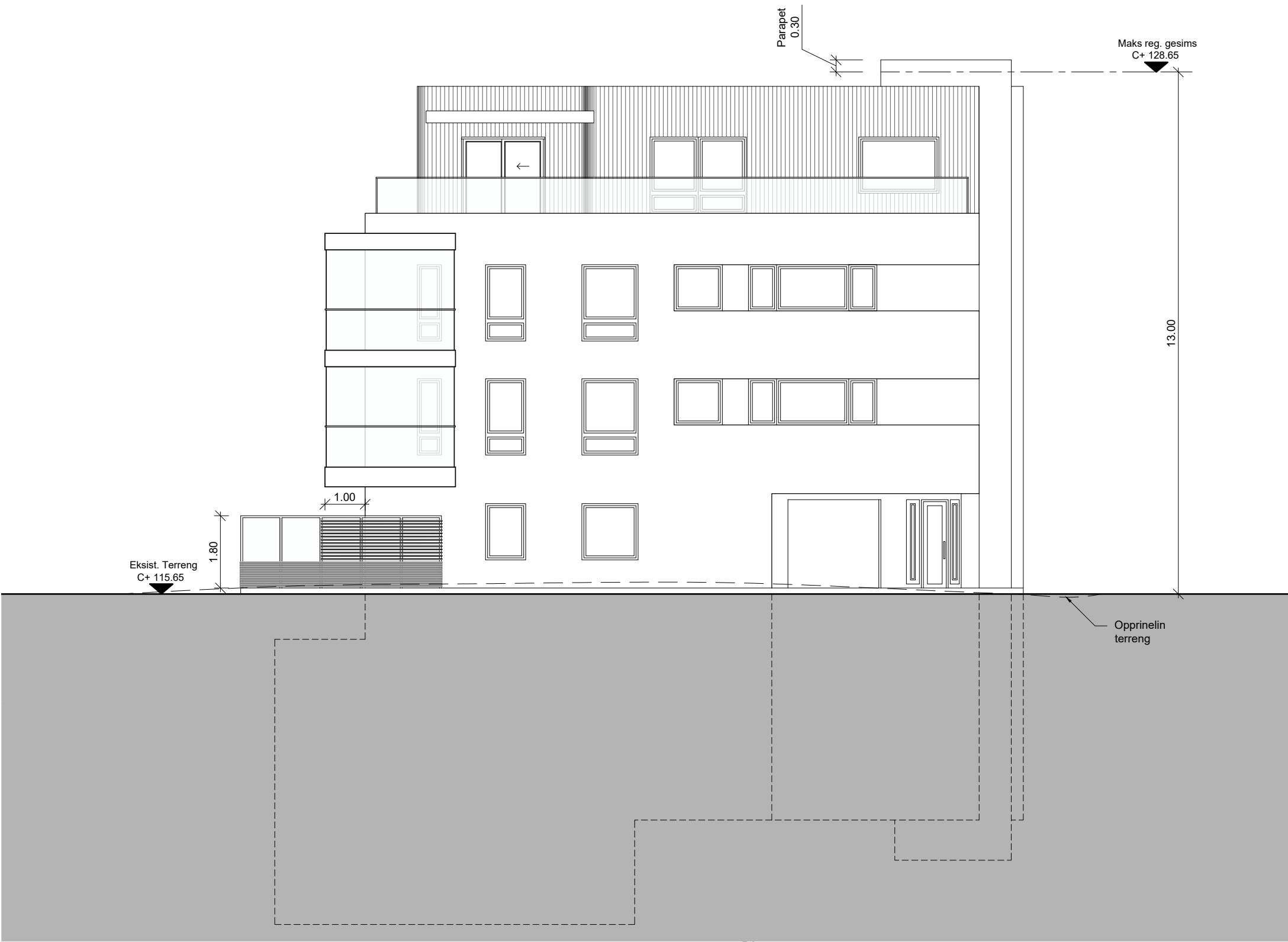


**HAROLD TELLEZ**  
**SIVILARKITEKTER**  
RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO



TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

FASADE MOT SØR

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegningsnr: **A0102**  
Format: **A3**

Formål: **Søknad om endring**

Utsendt dato: **10.09.2024**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **SR HOLDING AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**



**HAROLD TELLEZ**

---

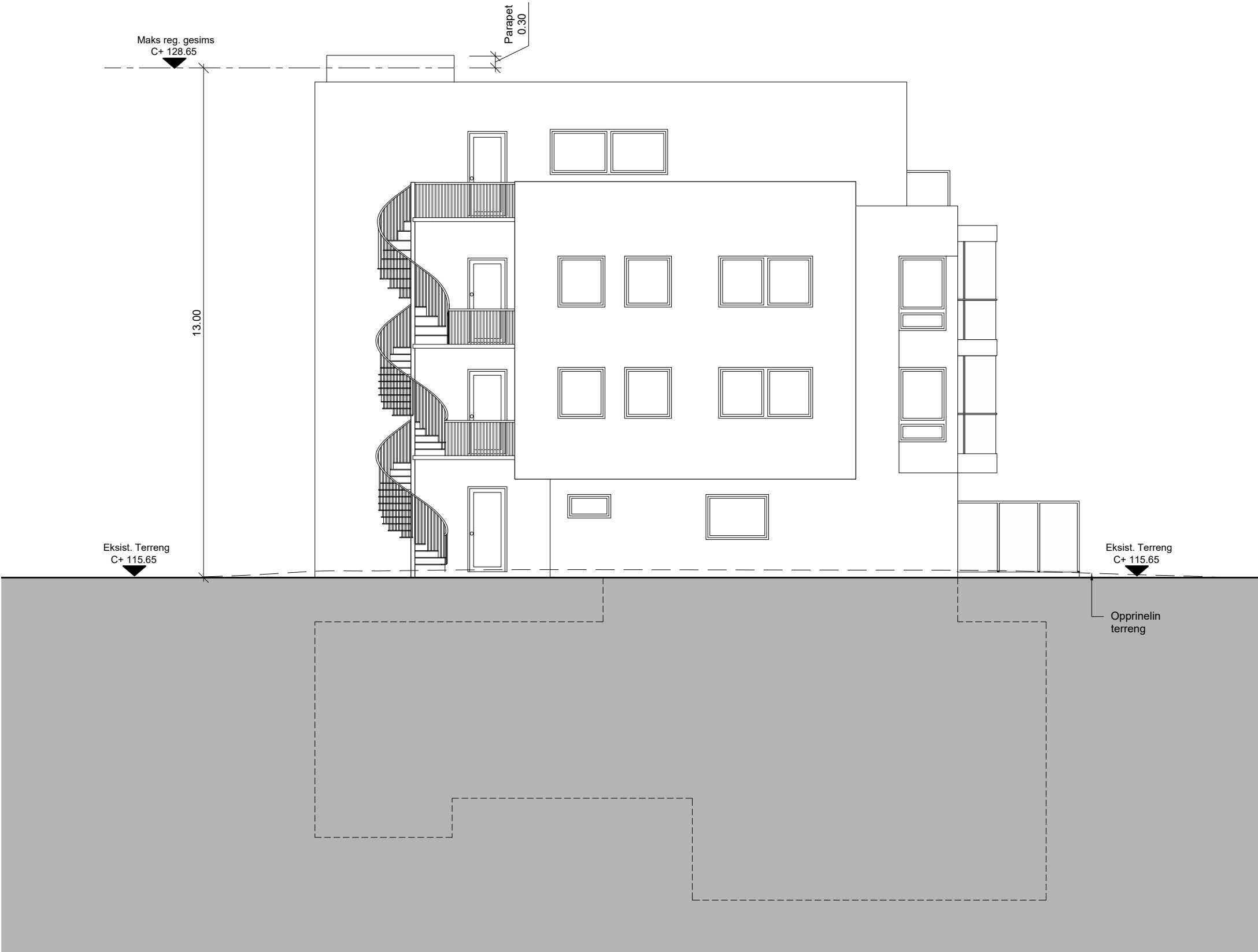
**SIVILARKITEKTER**

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO



TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

FASADE MOT NORD

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0102**  
Format: **A3**

Formål: **Søknad om endring**

Utsendt dato: **10.09.2024**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **SR HOLDING AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**

**HAROLD TELLEZ**

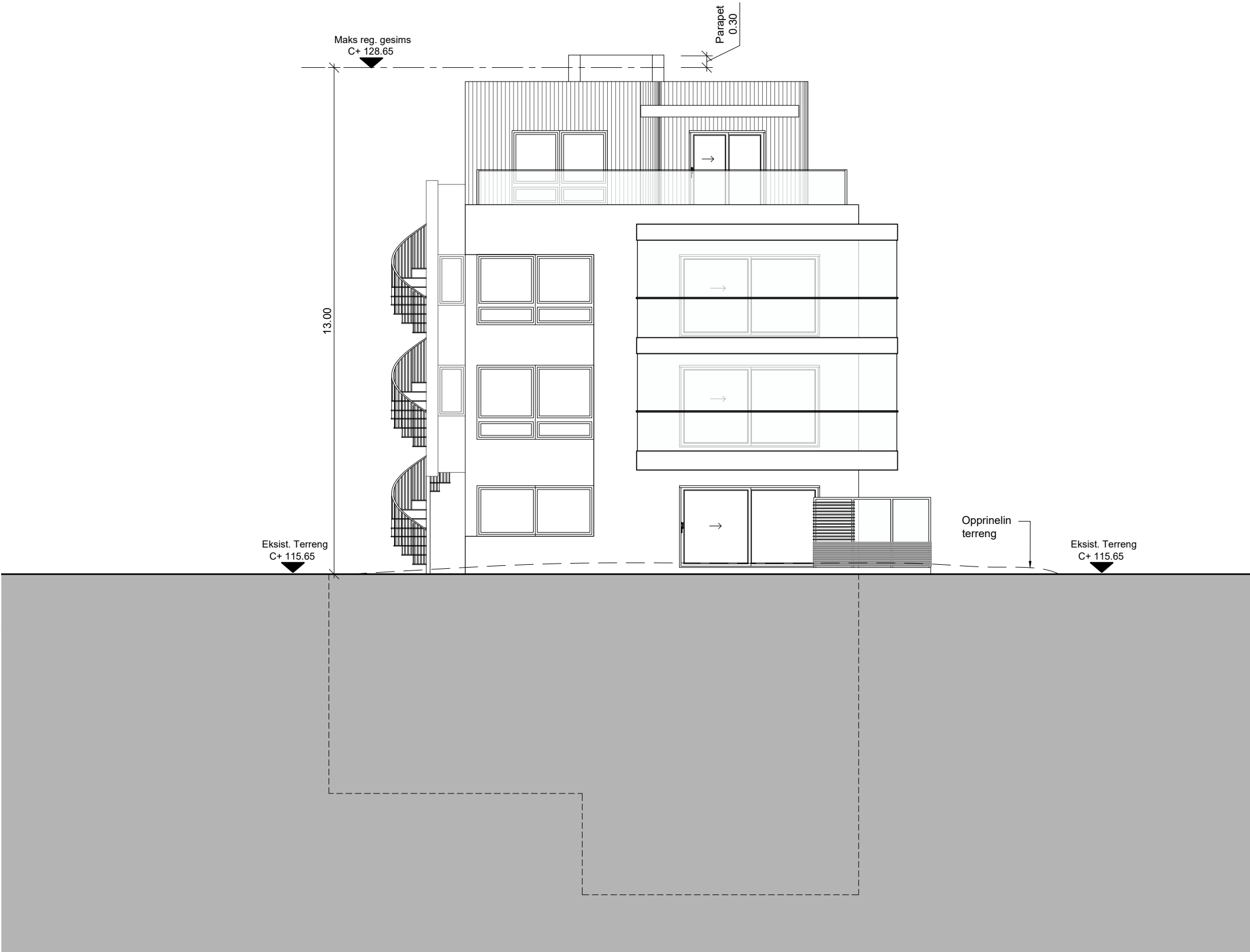
---

**SIVILARKITEKTER**

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

FASADE MOT VEST

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0102**  
Format: **A3**

Formål: **Søknad om endring**

Utsendt dato: **10.09.2024**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **SR HOLDING AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**



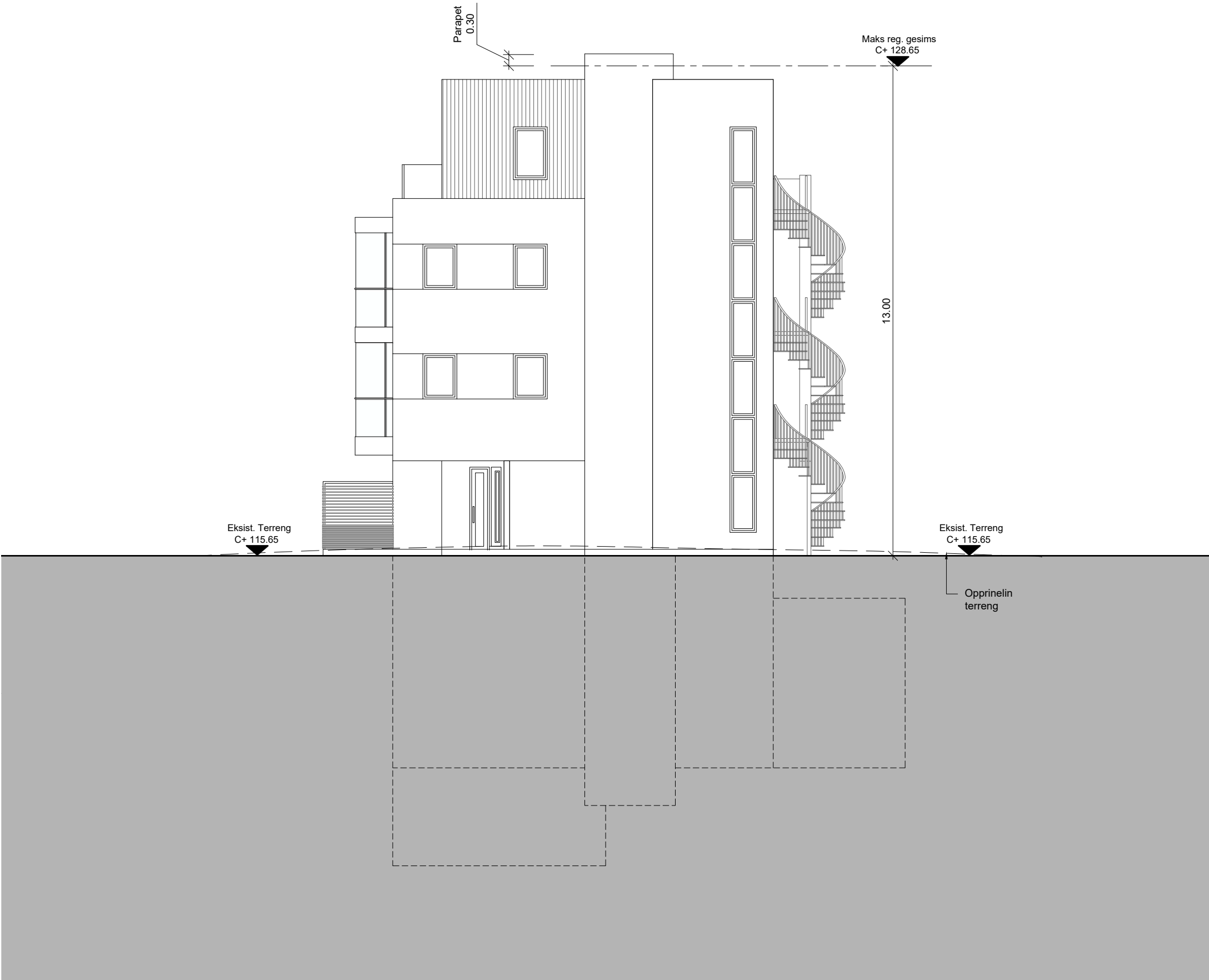
HAROLD TELLEZ

SIVILARKITEKTER

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

FASADE MOT ØST

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0102**  
Format: **A3**

Formål: **Søknad om endring**

Utsendt dato: **10.09.2024**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **SR HOLDING AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**

**HAROLD TELLEZ**

---

**SIVILARKITEKTER**

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO





AREALBEKREFTELSE



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Hedda C. Malkjærn  
KONGSVEIEN 80B

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86507897  
8383564

Vår ref (Saksnr):

Dato: 18.03.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.154 BNR. 261

Vi viser til bestilling av 20250318 for KONGSVEIEN 80B.

### GNR. 154 BNR. 261

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.12.1992.

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

**542 m<sup>2</sup>**

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

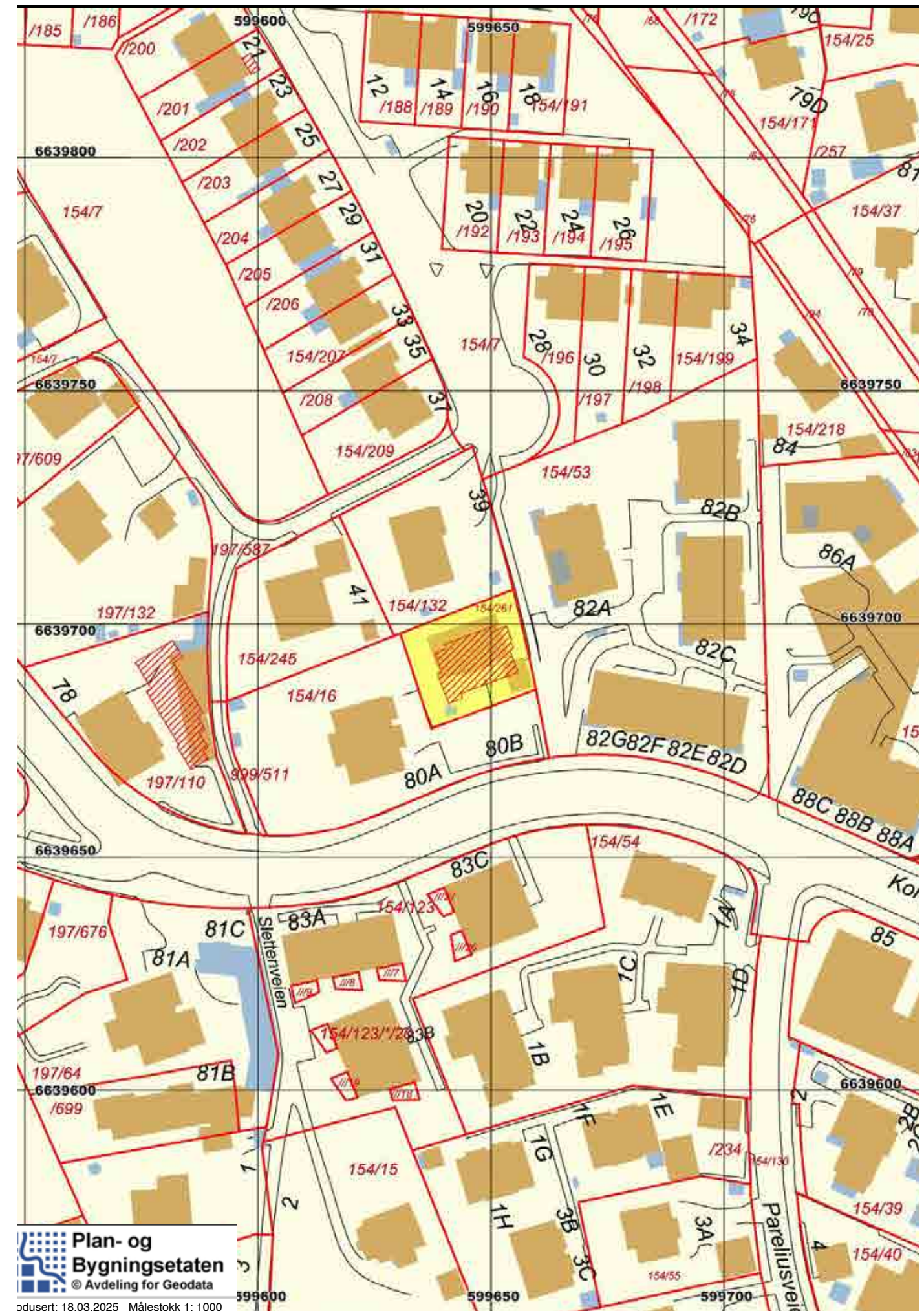
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

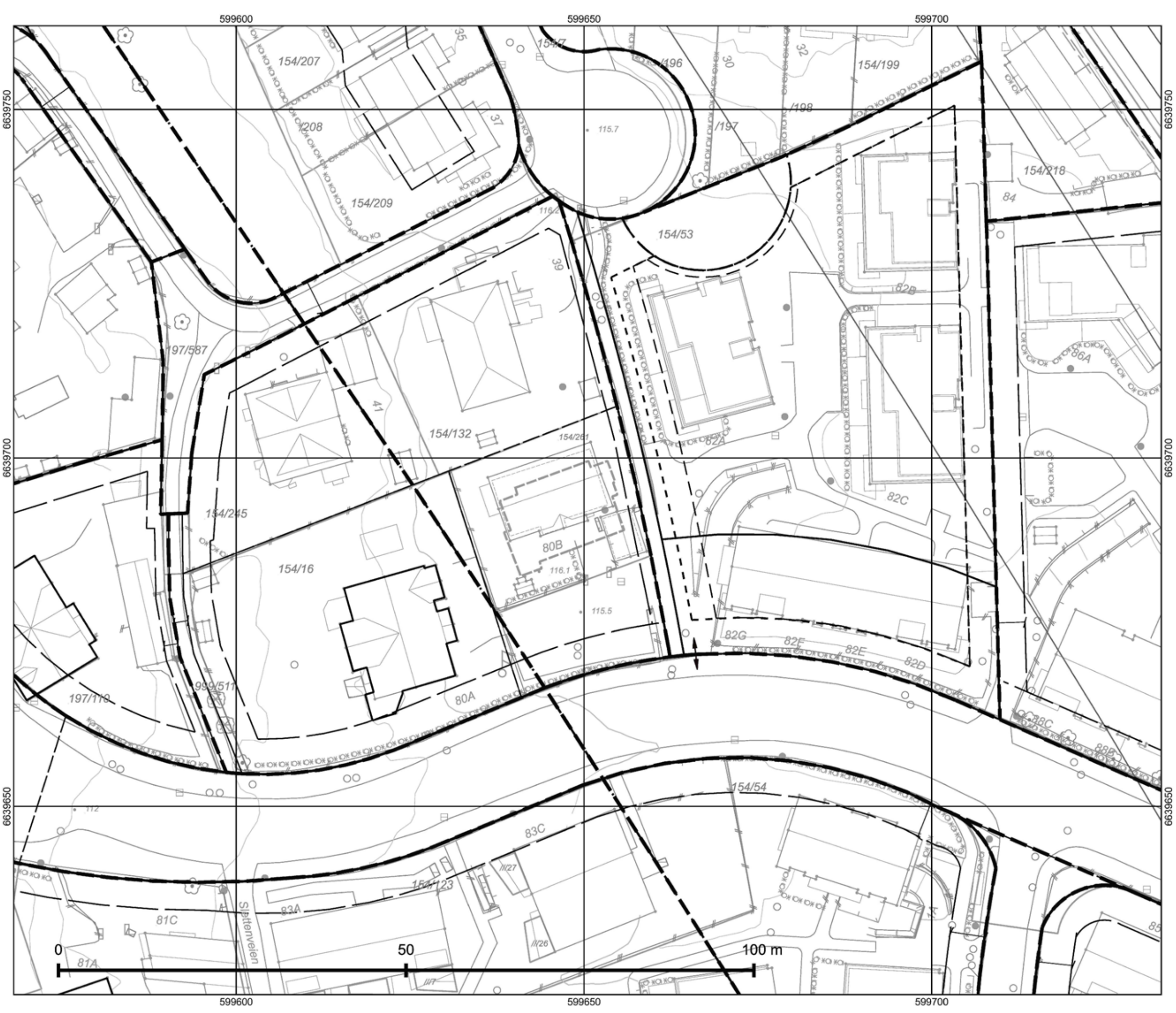
Kristin Tveit  
Enhetsleder






SITUASJONSKART







Dato: 31.07.2024

Bruker: tas

Målestokk 1:500

Ekvidistanse 1m

Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: KONGSVEIEN 80B

Gnr/Bnr: 154/261

PlottID/Best.nr: 322926/ 86495436

Deres ref.:

Kommentar:

D-01

SITUASJONSKART

Tegningsnummer: A0002

Formål: Søknad om endring

Utsendt dato: 08.11.2024

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

Beskrivelse:

NR:

Dato:

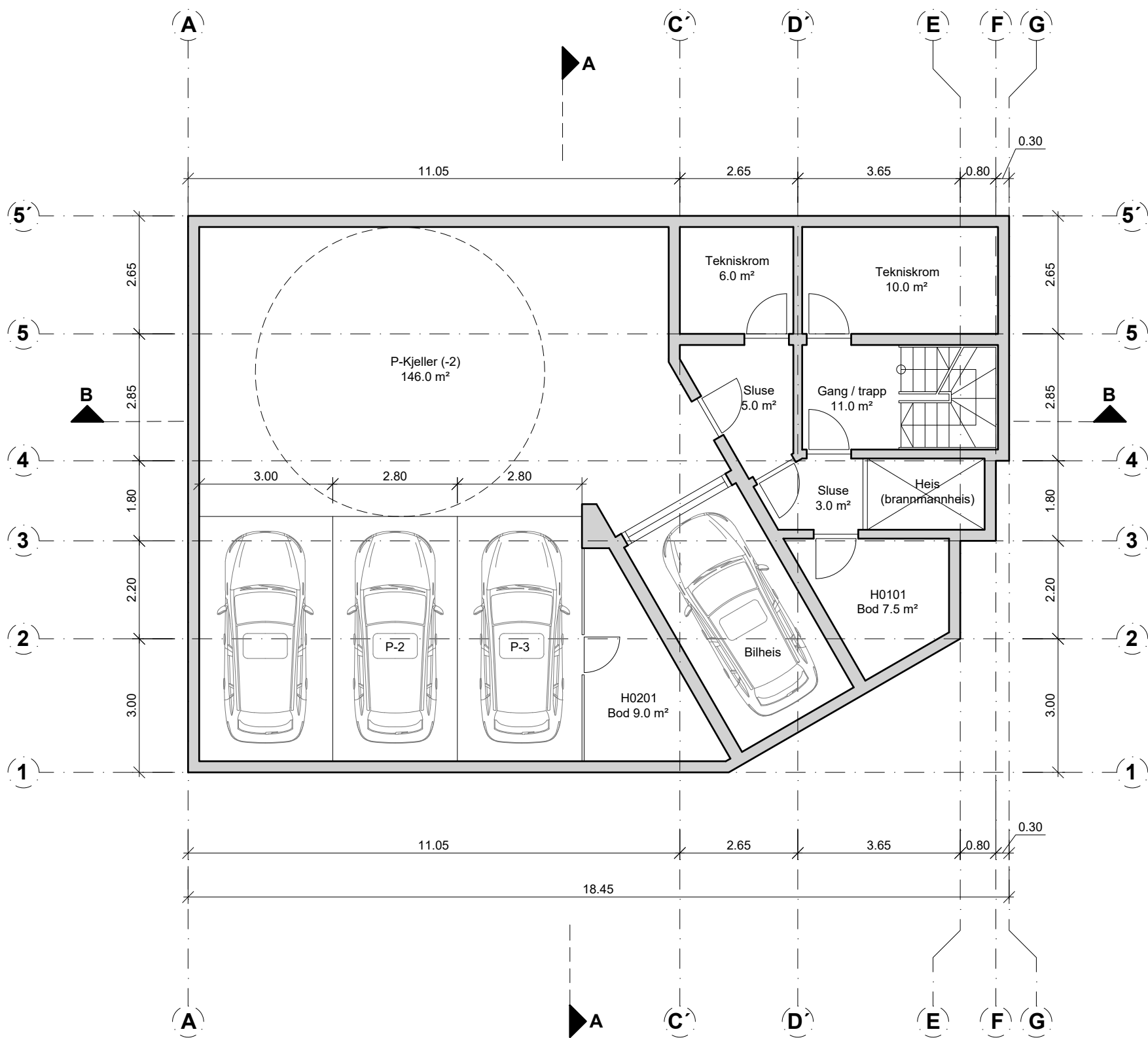
Revidert dato:



SALGSTEGNINGER

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr
------	--------	-------	------	-------

PLAN P-KJELLER ETASJE (-2)

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegningsnr: **A0101**  
Format: **A3**

Formål: **Anbudstegninger**

Dato: **02.04.2025**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **ODIN-BYGG AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**



**HAROLD TELLEZ**  
**SIVILARKITEKTER**

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

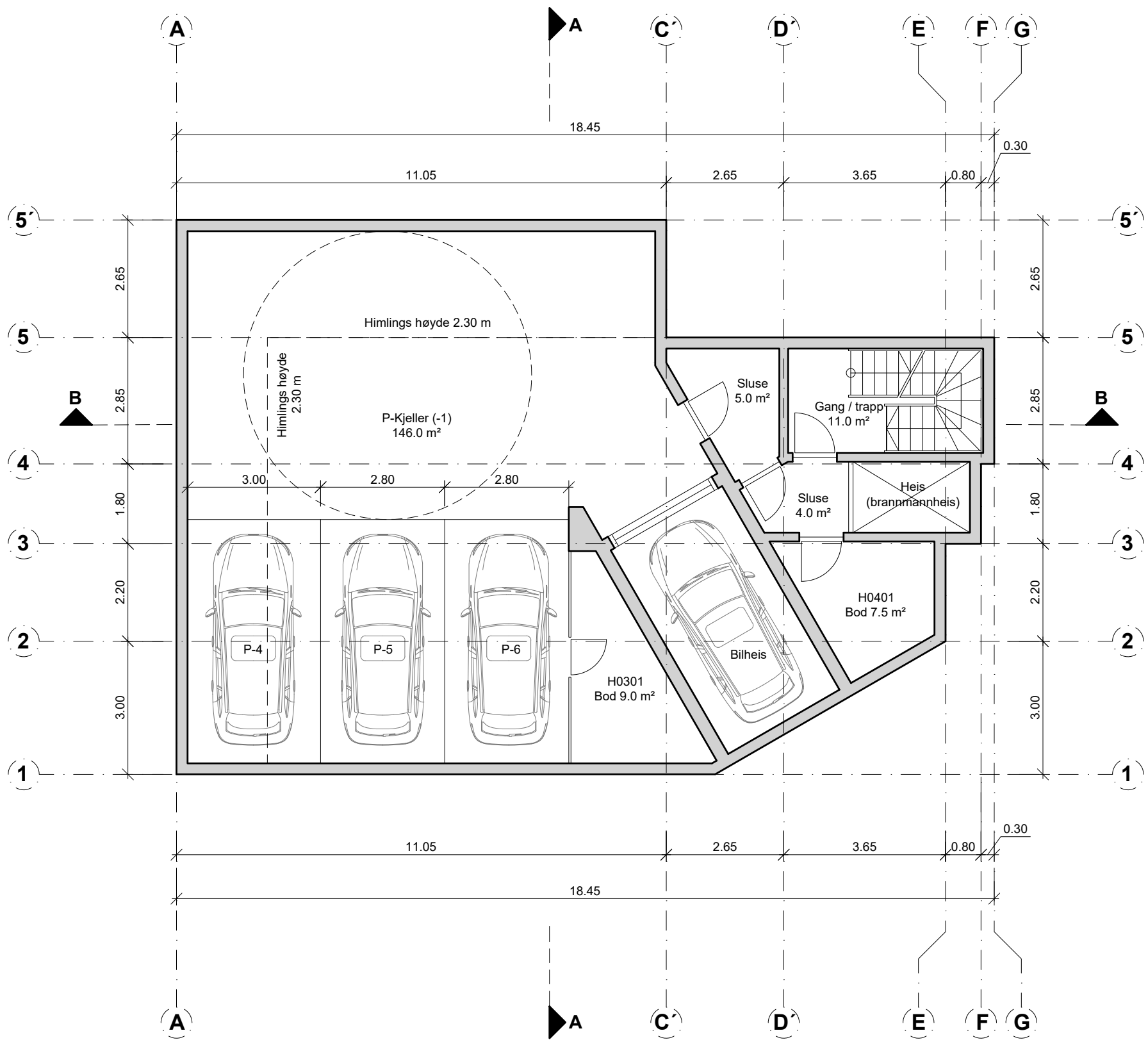


TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

Beregning av BRA per etasje

Plan P-Kjeller etasje (-2):	200.0 m²
Plan P-Kjeller etasje (-1):	200.0 m²
Plan 1. etasje:	131.0 m²
Plan 2. etasje inkludert innglasset balkong:	156.0 m²
Plan 3. etasje inkludert innglasset balkong:	156.0 m²
Plan 4. etasje:	95.0 m²
<b>Totalt arealer:</b>	<b>938.0 m²</b>



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr
------	--------	-------	------	-------

PLAN P-KJELLER ETASJE (-1)

Prosjekt:	Kongsveien 80B
Målestokk:	1:100
Tegninsnr:	A0102
Format:	A3
Formål:	Anbudstegninger
Dato:	02.04.2025
Adresse:	Kongsveien 80B 1177, Oslo
Gnr/Bnr:	154 / 261
Kommune:	Oslo
Tiltakshaver:	ODIN-BYGG AS
Saksb. Ark.:	Harold Christopher Téllez
Posj. Leder:	Harold Christopher Téllez



HAROLD TELLEZ  
SIVILARKITEKTER

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

BRA Beregning for Leilighet 1 - H0101

BRA i = 82.5 m²

BRA e = 7.5 m²

BRA Totalt = 90.0 m²

Beregning av BRA per etasje

Plan P-Kjeller etasje (-2): 200.0 m²

Plan P-Kjeller etasje (-1): 200.0 m²

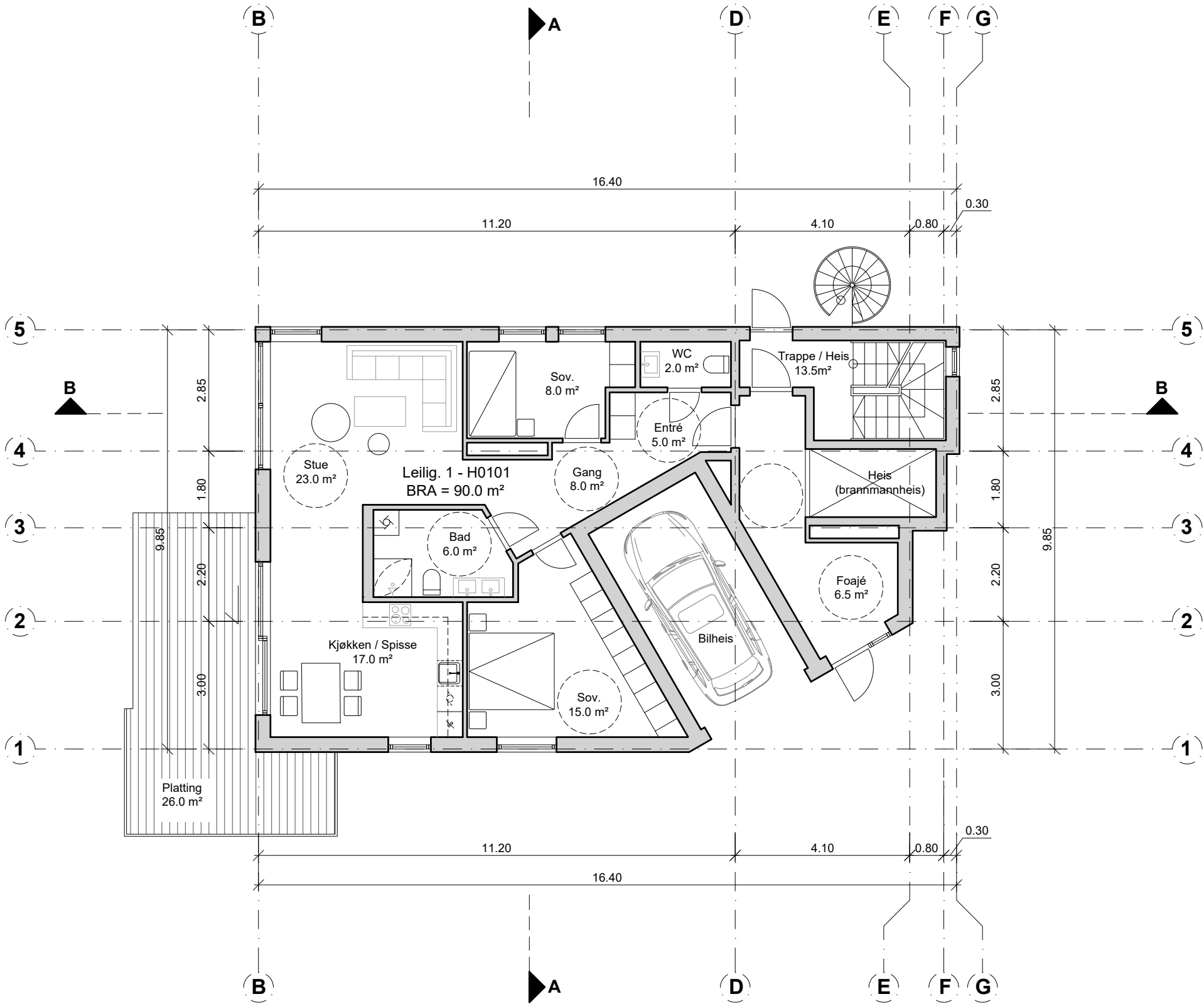
Plan 1. etasje: 131.0 m²

Plan 2. etasje inkludert  
innglasset balkong: 156.0 m²

Plan 3. etasje inkludert  
innglasset balkong: 156.0 m²

Plan 4. etasje: 95.0 m²

Totalt arealer: 938.0 m²



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

PLAN 1. ETASJE

Prosjekt: Kongsveien 80B

Målestokk: 1:100

Tegninsnr: A0103  
Format: A3

Formål: Anbudstegninger

Dato: 02.04.2025

Adresse: Kongsveien 80B 1177, Oslo  
Gnr/Bnr: 154 / 261  
Kommune: Oslo

Tiltakshaver: ODIN-BYGG AS

Saksb. Ark.: Harold Christopher Téllez

Posj. Leder: Harold Christopher Téllez



HAROLD TELLEZ

SIVILARKITEKTER

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

BRA Beregning for Leilighet 2 - H0201

BRA i =	120.0 m²
BRA b =	21.0 m²
BRA e =	9.0 m²
<b>BRA Totalt =</b>	<b>150.0 m²</b>

Beregning av BRA per etasje

Plan P-Kjeller etasje (-2):	200.0 m²
Plan P-Kjeller etasje (-1):	200.0 m²
Plan 1. etasje:	131.0 m²
Plan 2. etasje inkludert innglasset balkong:	156.0 m²
Plan 3. etasje inkludert innglasset balkong:	156.0 m²
Plan 4. etasje:	95.0 m²
<b>Totalt arealer:</b>	<b>938.0 m²</b>

Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

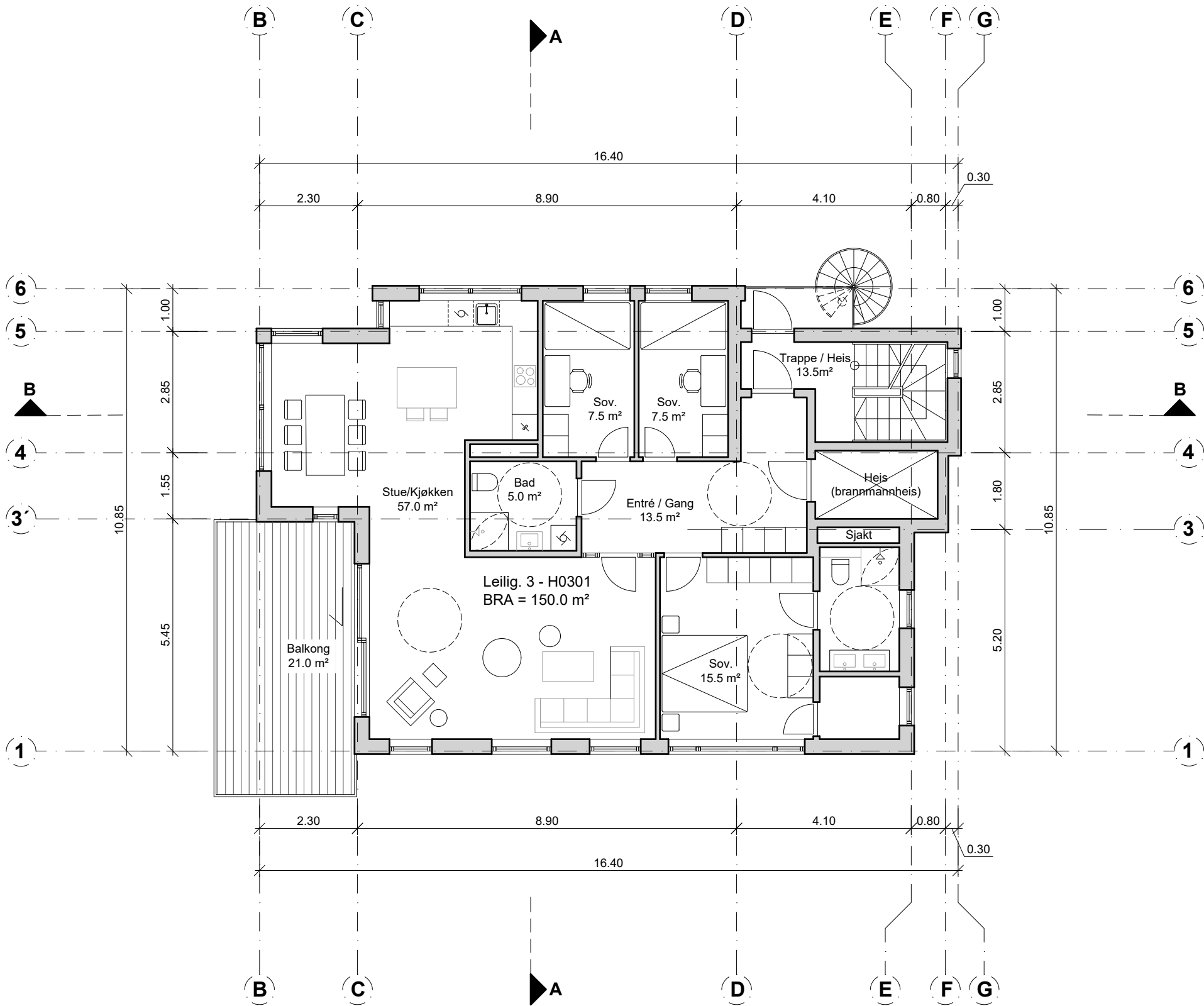
PLAN 2. ETASJE

Prosjekt:	Kongsveien 80B
Målestokk:	1:100
Tegninsnr:	A0104
Format:	A3
Formål:	Anbudstegninger
Dato:	02.04.2025
Adresse:	Kongsveien 80B 1177, Oslo
Gnr/Bnr:	154 / 261
Kommune:	Oslo
Tiltakshaver:	ODIN-BYGG AS
Saksb. Ark.:	Harold Christopher Téllez
Posj. Leder:	Harold Christopher Téllez



HAROLD TELLEZ  
SIVILARKITEKTER

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO





## TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

**BRA Beregning for Leilighet 3 - H0301**

BRA i =	120.0 m <sup>2</sup>
BRA b =	21.0 m <sup>2</sup>
BRA e =	9.0 m <sup>2</sup>
<b>BRA Totalt =</b>	<b>150.0 m<sup>2</sup></b>

**Beregning av BRA per etasje**

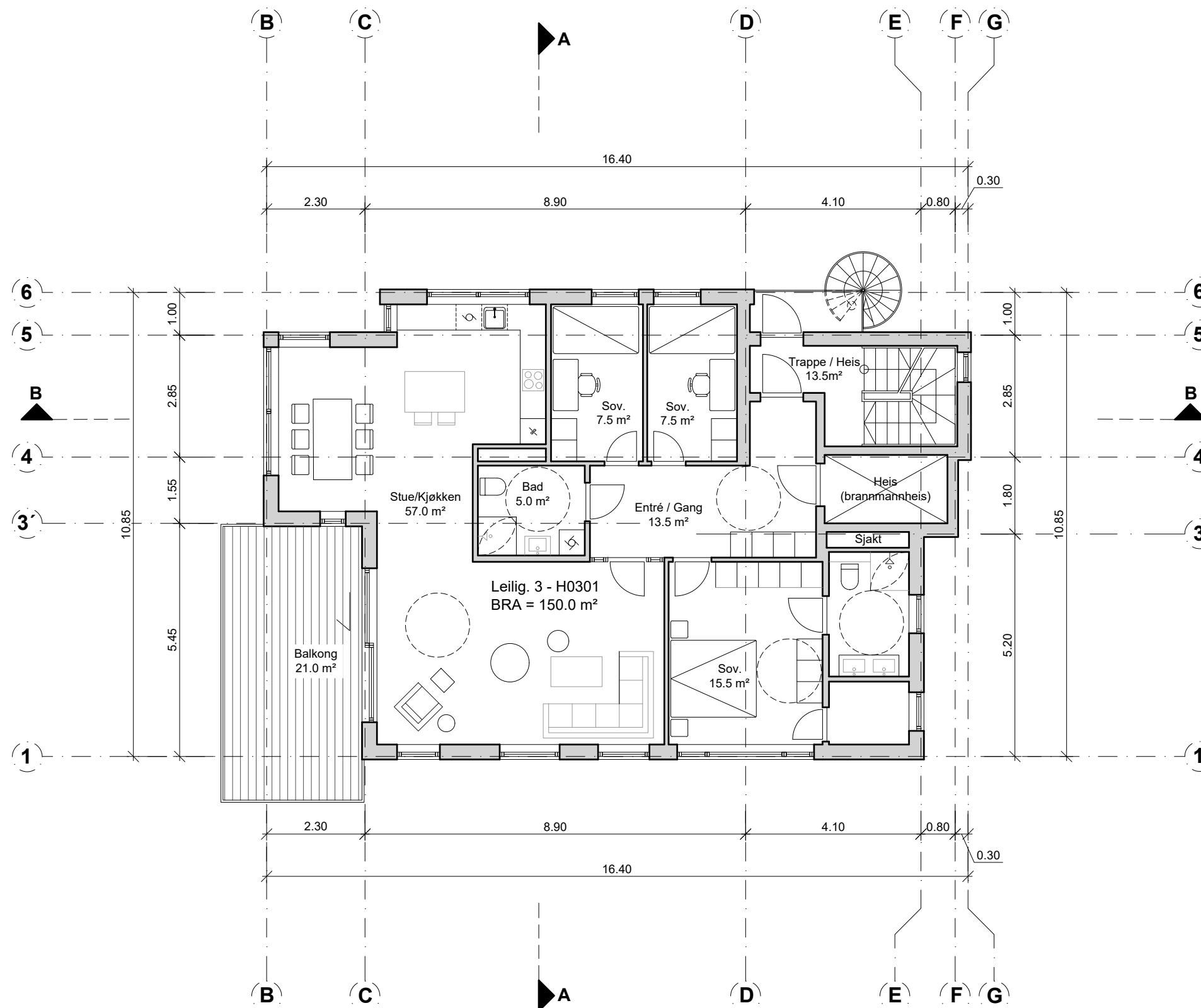
Plan P-Kjeller etasje (-2):	200.0 m <sup>2</sup>
Plan P-Kjeller etasje (-1):	200.0 m <sup>2</sup>
Plan 1. etasje:	131.0 m <sup>2</sup>
Plan 2. etasje inkludert innglasset balkong:	156.0 m <sup>2</sup>
Plan 3. etasje inkludert innglasset balkong:	156.0 m <sup>2</sup>
Plan 4. etasje:	95.0 m <sup>2</sup>
<b>Totalt arealer:</b>	<b>938.0 m<sup>2</sup></b>

Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kont.
------	--------	-------	------	-------

**PLAN 3. ETASJE**Prosjekt: **Kongsveien 80B**Målestokk: **1:100**Tegningsnr: **A0105**  
Format: **A3**Formål: **Anbudstegninger**Dato: **02.04.2025**Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**Tiltakshaver: **ODIN-BYGG AS**Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**



**HAROLD TELLEZ**  
**SIVILARKITEKTER**  
RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO



TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

**BRA Beregning for Leilighet 4 - H0401**

BRA i =	80.0 m <sup>2</sup>
BRA e =	7.5 m <sup>2</sup>
<b>BRA Totalt =</b>	<b>87.5 m<sup>2</sup></b>

**Beregning av BRA per etasje**

Plan P-Kjeller etasje (-2):	200.0 m <sup>2</sup>
Plan P-Kjeller etasje (-1):	200.0 m <sup>2</sup>
Plan 1. etasje:	131.0 m <sup>2</sup>
Plan 2. etasje inkludert innglasset balkong:	156.0 m <sup>2</sup>
Plan 3. etasje inkludert innglasset balkong:	156.0 m <sup>2</sup>
Plan 4. etasje:	95.0 m <sup>2</sup>
<b>Totalt arealer:</b>	<b>938.0 m<sup>2</sup></b>

Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

**PLAN 4. ETASJE**

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegningsnr: **A0106**  
Format: **A3**

Formål: **Anbudstegninger**

Dato: **02.04.2025**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **ODIN-BYGG AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

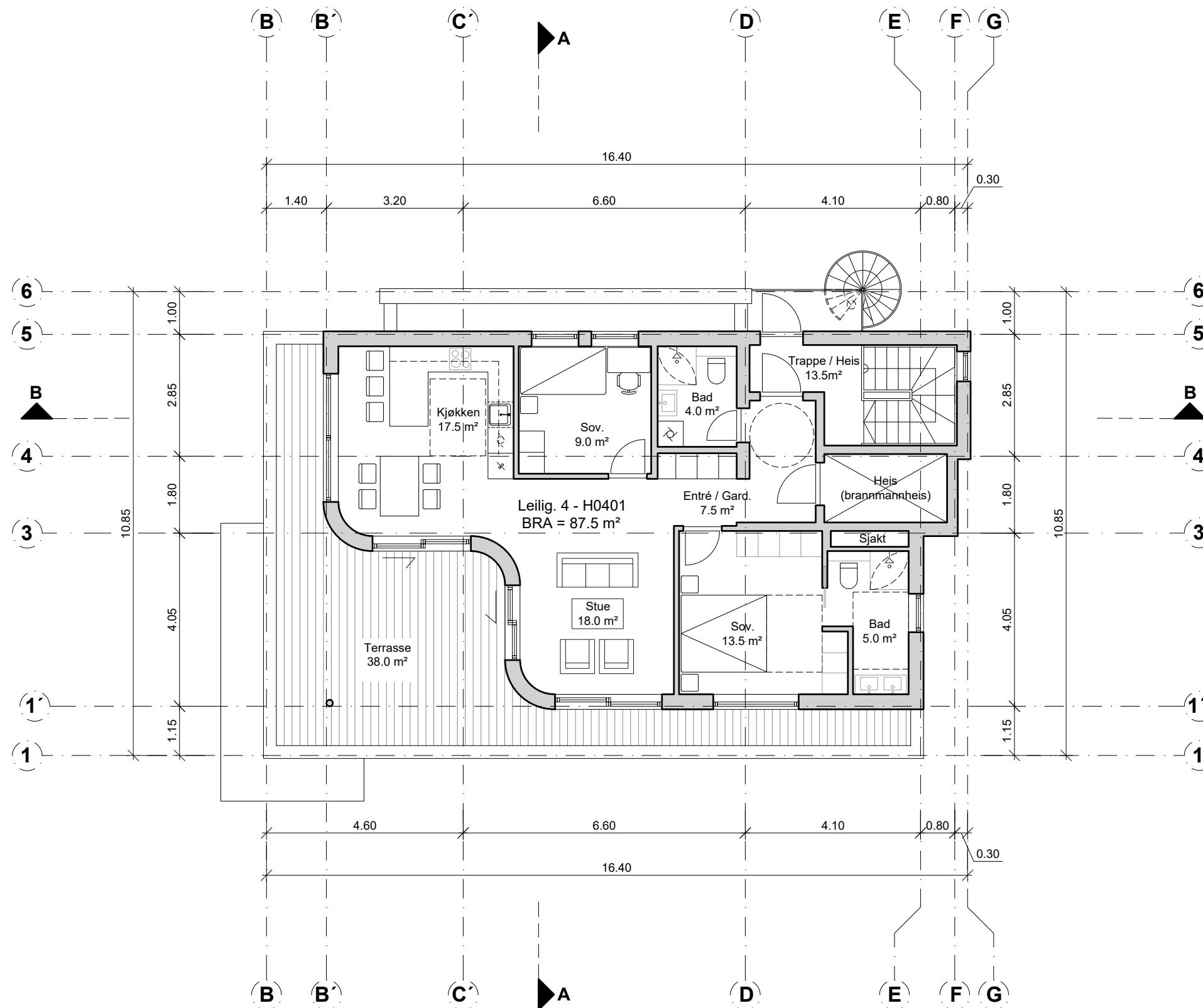
Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**



**HAROLD TELLEZ**

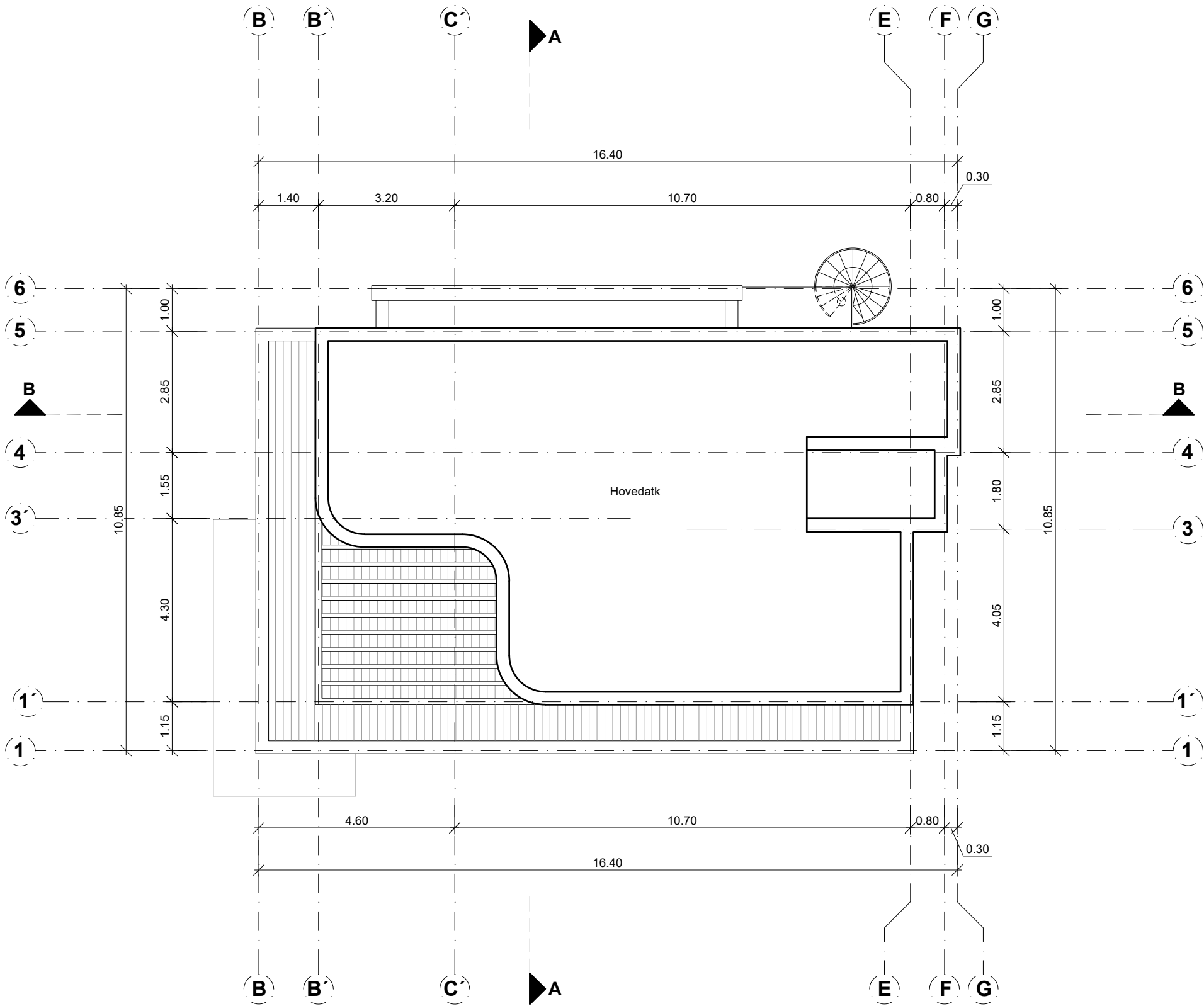
**SIVILARKITEKTER**

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO



TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr
------	--------	-------	------	-------

TAK PLAN

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0107**  
Format: **A3**

Formål: **Anbudstegninger**

Dato: **02.04.2025**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **ODIN-BYGG AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**



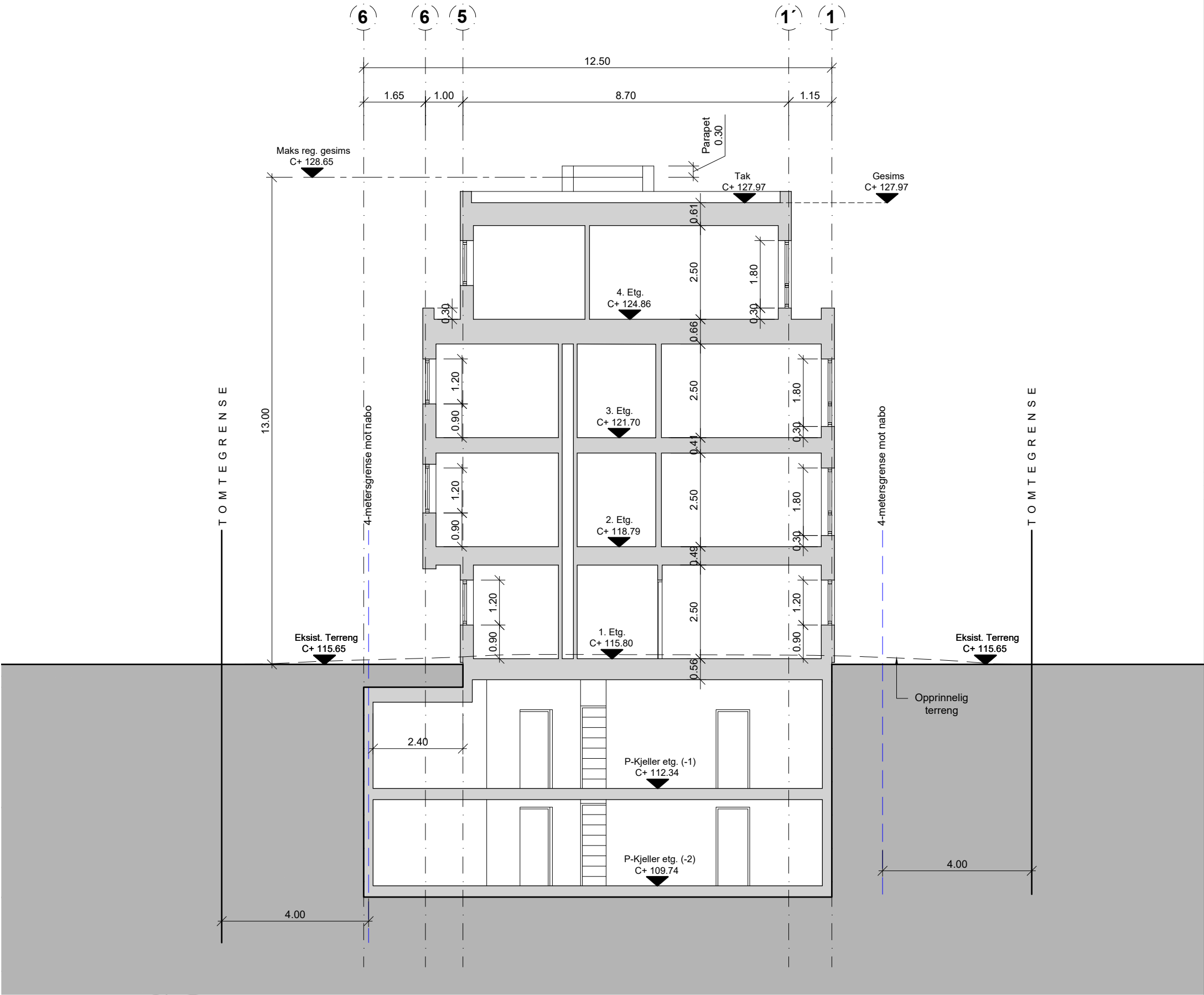
**HAROLD TELLEZ**  
**SIVILARKITEKTER**

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO



TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr
------	--------	-------	------	-------

SNITT A - A

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0201**  
Format: **A3**

Formål: **Anbudstegninger**

Dato: **02.04.2025**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **ODIN-BYGG AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**

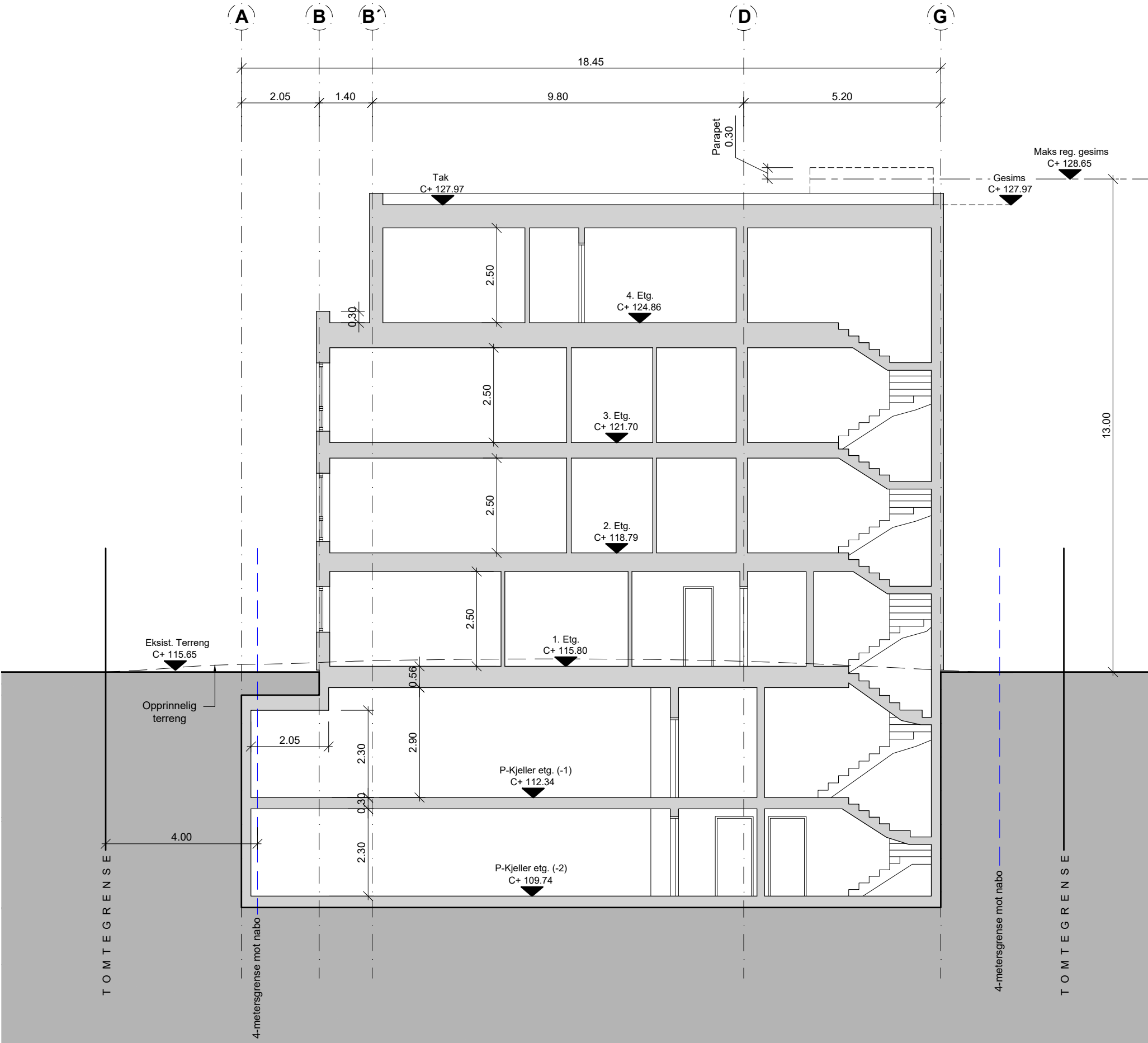
HAROLD TELLEZ

SIVILARKITEKTER

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

SNITT C - C

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegningsnr: **A0202**  
Format: **A3**

Formål: **Anbudstegninger**

Dato: **02.04.2025**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **ODIN-BYGG AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**

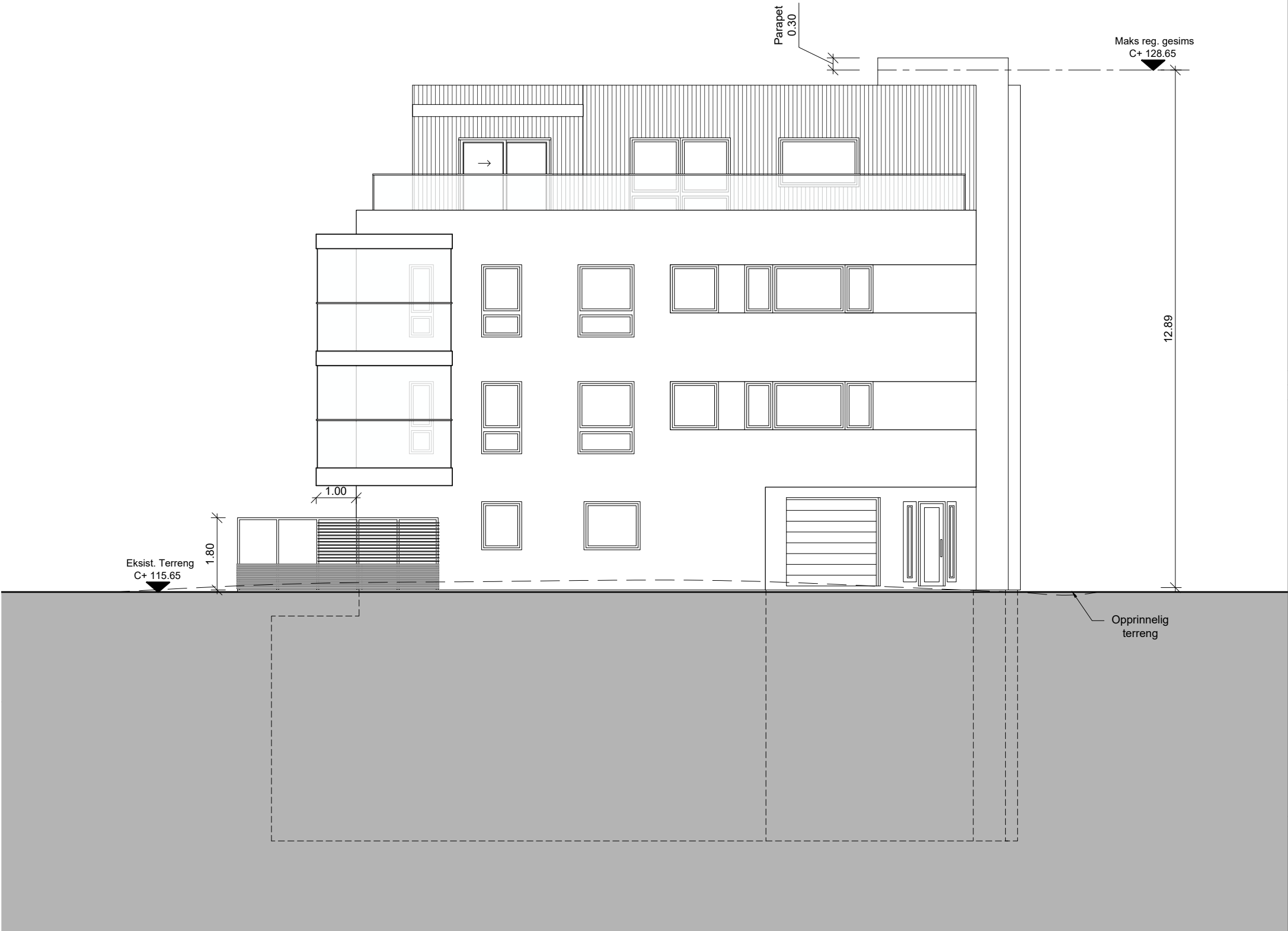
HAROLD TELLEZ

SIVILARKITEKTER

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.
------	--------	-------	------	--------

FASADE MOT SØR

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0301**  
Format: **A3**

Formål: **Anbudstegninger**

Dato: **02.04.2025**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **ODIN-BYGG AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**



**HAROLD TELLEZ**

---

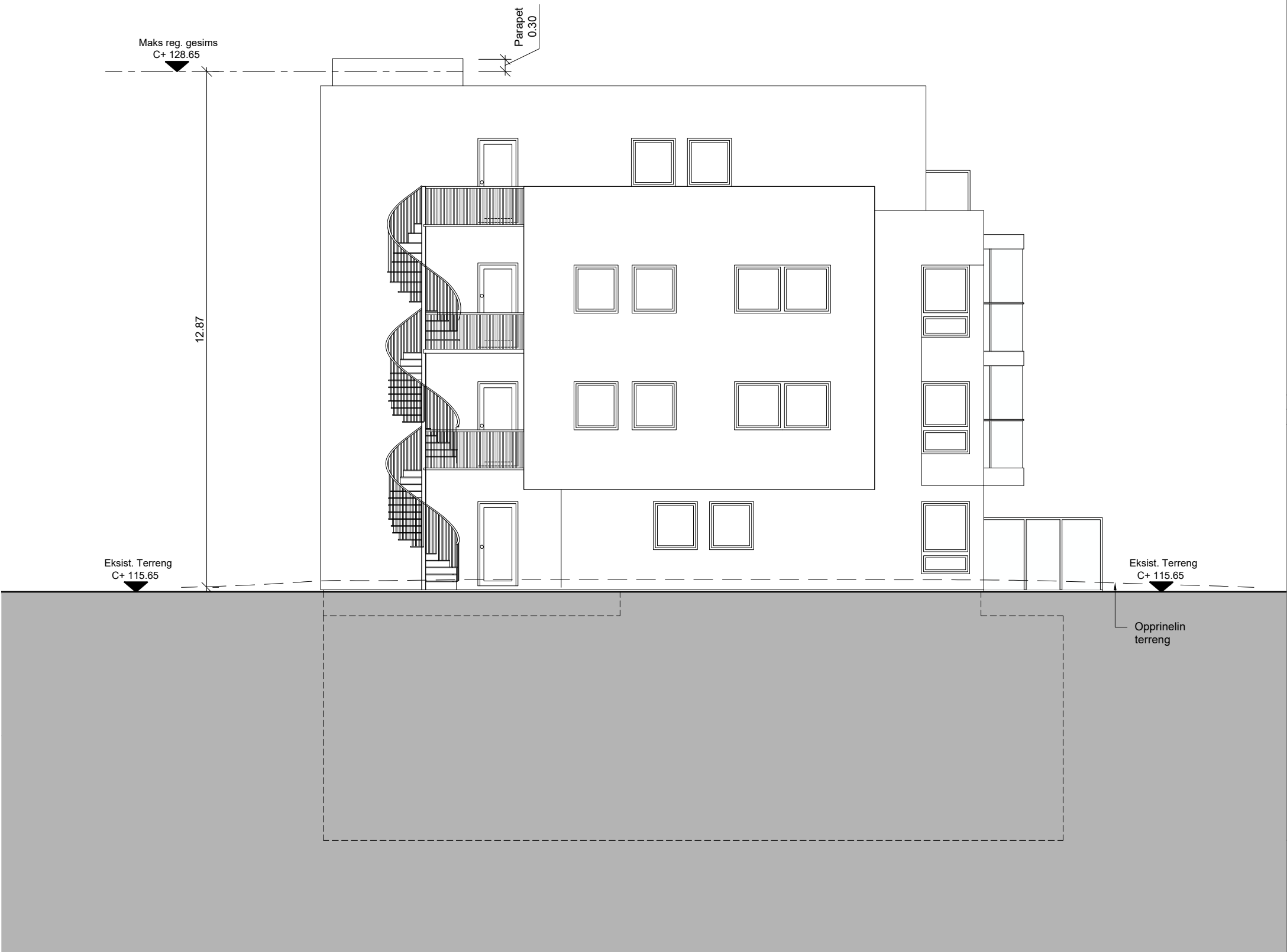
**SIVILARKITEKTER**

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO



TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr
------	--------	-------	------	-------

FASADE MOT NORD

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0302**  
Format: **A3**

Formål: **Anbudstegninger**

Dato: **02.04.2025**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **ODIN-BYGG AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**

**HAROLD TELLEZ**

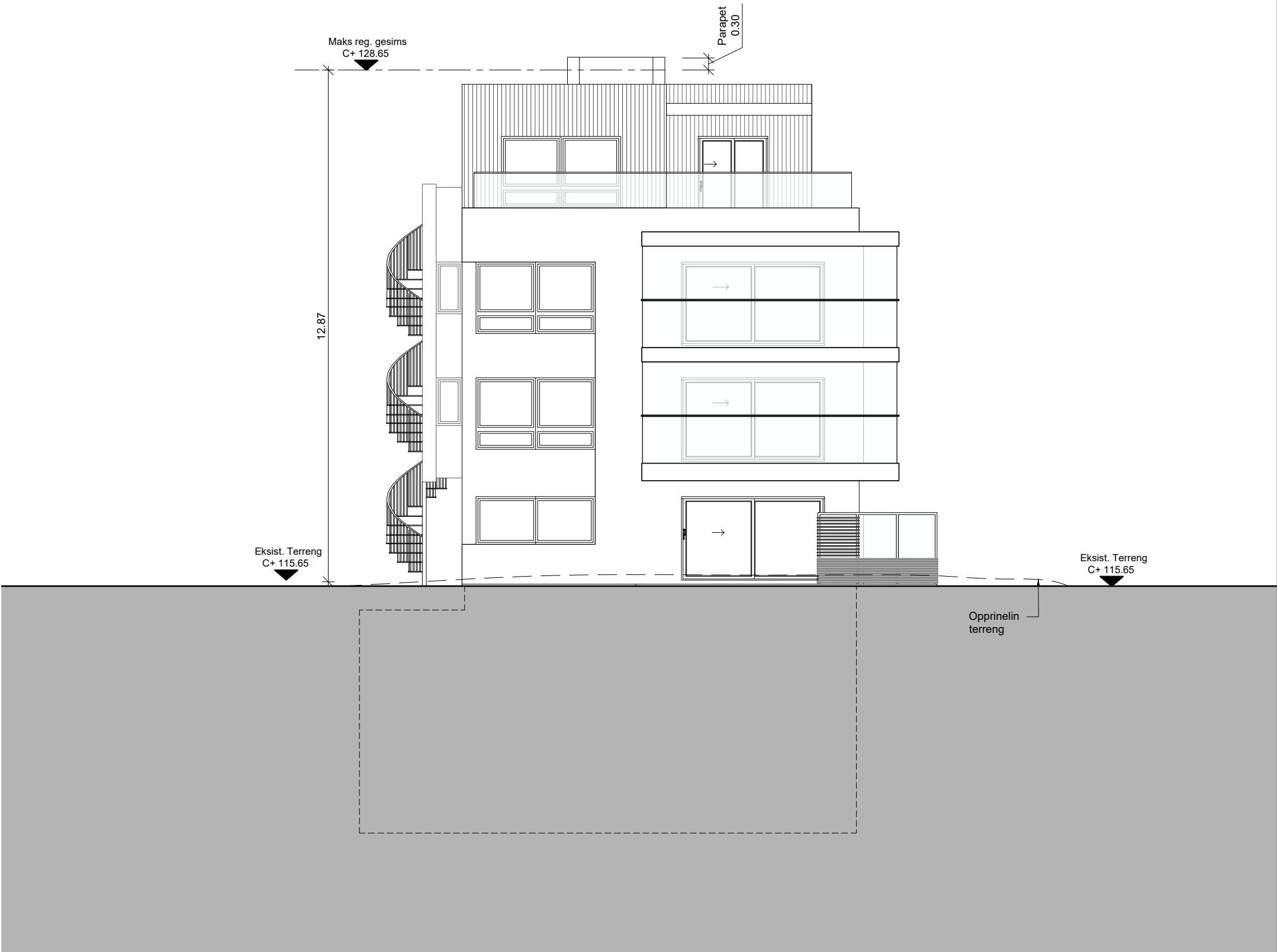
---

**SIVILARKITEKTER**

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr
------	--------	-------	------	-------

FASADE MOT VEST

Prosjekt: **Kongsveien 80B**

Målestokk: **1:100**

Tegninsnr: **A0303**  
Format: **A3**

Formål: **Anbudstegninger**

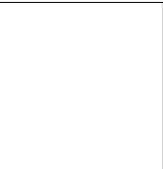
Dato: **02.04.2025**

Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**

Tiltakshaver: **ODIN-BYGG AS**

Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**

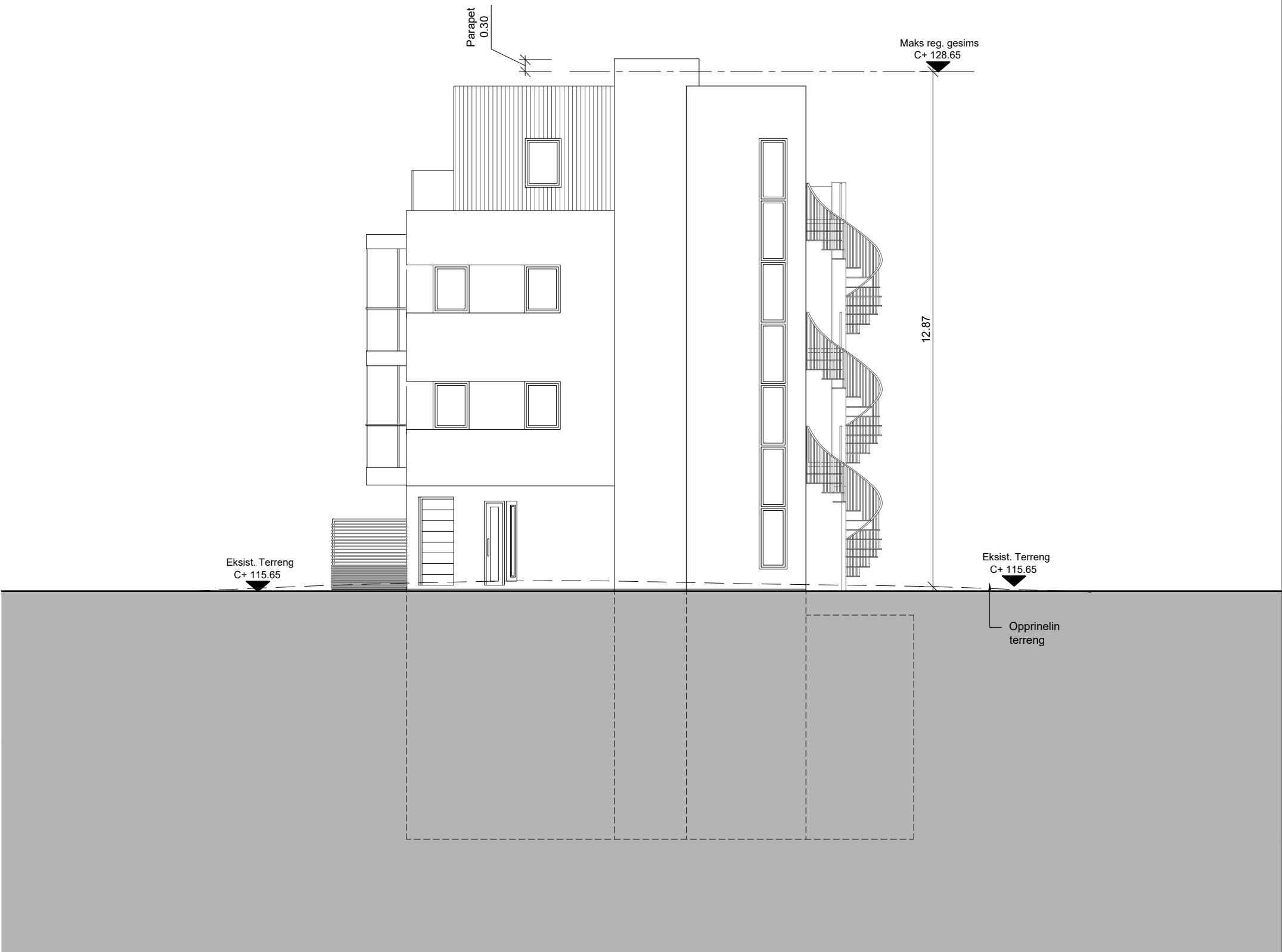
Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**



**HAROLD TELLEZ**  
**SIVILARKITEKTER**  
RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)



Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr
------	--------	-------	------	-------

FASADE MOT ØST

- Prosjekt: **Kongsveien 80B**
- Målestokk: **1:100**
- Tegninsnr: **A0304**  
Format: **A3**
- Formål: **Anbudstegninger**
- Dato: **02.04.2025**
- Adresse: **Kongsveien 80B 1177, Oslo**  
Gnr/Bnr: **154 / 261**  
Kommune: **Oslo**
- Tiltakshaver: **ODIN-BYGG AS**
- Saksb. Ark.: **Harold Christopher Téllez**
- Posj. Leder: **Harold Christopher Téllez**



HAROLD TELLEZ

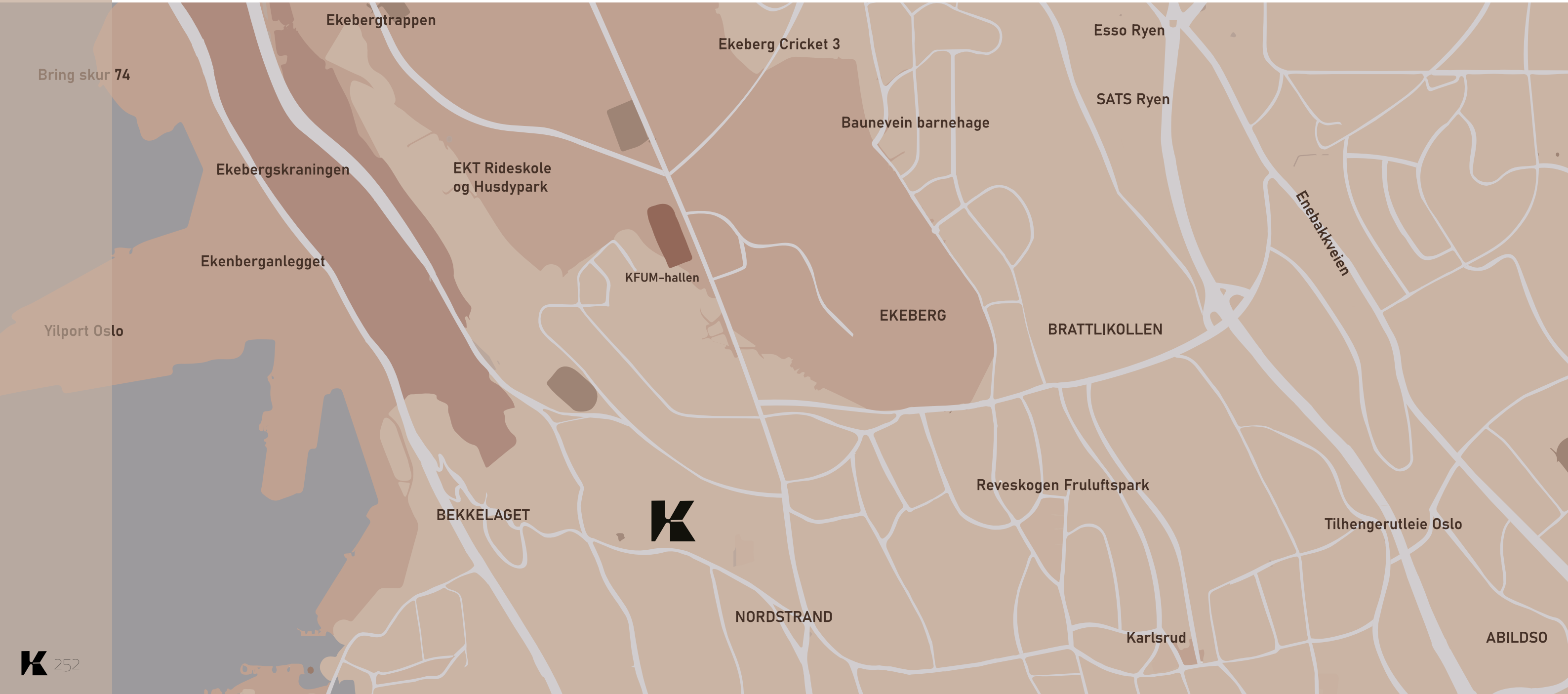
SIVILARKITEKTER

RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO





KART





KJØPSKONTRAKT



KJØPEKONTRAKT

Megler: Hegdehaugen Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 931569082MVA  
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjekttert(buoppflov)  
Eierform: Selveier / Eiet tomt  
Oppdragsnr: 125-24-9000  
Omsetningsnr: XX-XX-XXXX

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom  
Odin-Bygg AS Orgnr: 933853799  
Hoivold brygge 18 4631 Kristiansand s  
Mob: 92 26 49 51 E-post: stale@sr-holding.as

Selger er representert ved Ståle Rysstad iht. fullmakt.  
Både selger og fullmektig har fremvist gyldig legitimasjon.

heretter kalt **selgeren**, og

XXXX

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

§ 1 SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom Leilighet  
Matrikkel Gnr. 154 Bnr. 261 i Oslo kommune  
Eierform tomt Eiet tomt

Selger er ikke hjemmelshaver til eiendommen all den tid denne ble ervervet på åpent skjøte/blanco skjøte.

Hjemmelshaver til eiendommen er:

Katrine A Furulund Fødselsnr.: 04.01.78  
Kristoffer J Eikeland Fødselsnr.: 11.06.75

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt. Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Initialer kjøper

Initialer selger

KJØPEKONTRAKT

og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr H0201

Eiendommen selges med 2 stk parkeringsplasser.

Parkeringsplass planlegges registrert som tilleggsdel til den enkelte eierseksjon. Dersom slik seksjonering ikke tillates, evt. dersom annen organisering av garasjeplassene anses mer hensiktsmessig, forbeholder selger seg retten til å organisere garasjeplassene på annen måte, herunder evt. opprette et eget garasjesameie eller tildele eierseksjonen midlertidig eksklusiv bruksrett iht. eierseksjonsloven § 25. Evt. endring vil skje uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende gjelder for organisering av bodareal, der dette ikke tillates eller kan inngå som del av tilleggsdel på hensiktsmessig måte.

Kjøper er kjent med at det med boligen/fritidsboligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. 45,- - kr. 55,- pr. kvm. BRA/mnd for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr. 18.000.000,- kroner attenmillioner 00/100, heretter kalt **kjøpesummen**.

Som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	18 000 000,-
Dokumentavgift	125 000,-
Tingl. gebyr skjøte	545,-
Tingl. Gebyr pantedokument	545,-
Pantattest kjøper	200,-
<b>Totalt kr.</b>	<b>18 125 745,-</b>

I tillegg kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 745 for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget.

Innbetalingsplan		Beløp
v/ kontrakts-inngåelse,når garanti iht buofl. § 12 foreligger	10% forskudd	1 800 000,-
Overtagelse	Ved overtagelse	16 325 745,-

Initialer kjøper

Initialer selger

# KJØPEKONTRAKT

## § 3 SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

## §4 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

EIE økonomi AS  
Postboks 4110  
0217 Oslo  
Tlf: 22 52 01 11, Epost: oppgjor@eie.no Fax: 22 52 01 10

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

### Betaling ved overtakelse

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen, og boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse.  
Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til andelen.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto 90530721336 innen dato for overtagelse. Alle betalinger skal merkes med KID-kode 12524900024691.

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

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.  
Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Det tar vanligvis 10-20 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Initialer kjøper

Initialer selger

# KJØPEKONTRAKT

## § 5 HEFTELSE

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

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

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Det er ikke tinglyst andre heftelser på eiendommen.  
Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

## § 6 TINGLYSING / SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

## § 7 SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

Initialer kjøper

Initialer selger

# KJØPEKONTRAKT

## § 8 ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, iht. bustadoppføringslovens regler, jf. bustadoppføringslova § 9 (3).

Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "Endringer") til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til eiendomsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

## §9 MEDLEMSSKAP I NYETABLERT EIERSEKSJONSSAMEIE

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som Selger etablerer (heretter benevnt "Sameiet"). Sameiet administrerer fellesinteresser, herunder drift av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper og hans rettsetterfølgere plikter å forholde seg til Sameiets vedtekter, samt fra overtagelse å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for Sameiet. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Sameiet i konstituerende møte. Sameiet driftes for øvrig iht. eierseksjonslovens bestemmelser med tillegg av sameiets vedtekter.

Selger vil engasjere forretningsfører for Sameiet og Sameiets regning.

## §10 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

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

Dette forutsetter at det gis igangsettelsestillatelse del 2 innen 3 kvartal 2025. Ved senere byggestart endres antatt ferdigstillelse tilsvarende. Med byggestart menes tidspunktet der byggarbeidene igangsettes. Grunnarbeider er ikke å anse som byggarbeid. Antatt overtakelsestidspunkt ovenfor er ikke en avtalt frist for overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 10. Overtakelse vil bli meddelt Kjøper med cirka ti dagers varsel. Det er denne konkrete datoen som er avtalt overtakelsesdato mellom partene og Kjøper er med det innkalt til overtagelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Initialer kjøper

Initialer selger

# KJØPEKONTRAKT

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

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

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

## § 11 ETTÅRSBEFARING

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

## § 12 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova. Dagmulkt tilsvare 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelse og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Gjelder kontrakten kjøp av eiendom på festet grunn, er satsen 1 promille.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. bustadoppføringslova § 30. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakinga. .

Initialer kjøper

Initialer selger



# KJØPEKONTRAKT

## § 13 KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringsloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpektrakten.

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

## §14 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

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

## §15 AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille før overtagelse har funnet sted iht. bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Avbestilling gir selger rett til økonomisk kompensasjon iht. bustadoppføringslovas bestemmelser.

## §16 SELGERS FORBEHOLD

Selger tar ingen forbehold for gjennomføring av kontrakten.

## §17 BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Komplette salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnboksutskrift for eiendommen, datert 26.03.25
- Utskrift av tinglyste erklæringer
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Opplysninger fra kommunen/ Målebrev
- Budjournal

Initialer kjøper

Initialer selger

# KJØPEKONTRAKT

## § 18 SIGNATURER

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: .....

Kjøper: .....

Selger: .....

Odin-Bygg AS v. Ståle Rysstad

Initialer kjøper

Initialer selger



kongsveien80b.no

**TA KONTAKT MED OSS FOR SPØRSMÅL**

**Erlend Opheim | 41 40 20 30 | [eo@eie.no](mailto:eo@eie.no)**

EIE eiendomsmegling  
Majorstuen & St.Hanshaugen