VESTERÅSVEIEN 11
ULLERN

EN HELT NY VERDEN
TIL SALGS

Innhold

06

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

–

26

BELIGGENHET

20

LEVERANSE



VESTERÅSVEIEN 11

Innholdsrike og familievennlige eneboliger på solrik utsiktstomt

BRA-I/BRA-I TIL	BOLIGTYPE	EIERFORM
214,2 -	Enebolig	Eierseksjon

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning

Fra 20.700.000,-

til 21.500.000,-

21 500 000,- (Priseksempel)

Omkostninger
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
212 500,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 8 500 000,-))
---
213 500,- (Omkostninger totalt)
---
21 713 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Informasjon om eiendommen

Meglerprofil

Ansvarlig megler
Eirik Lande
Eiendomsmegler
tlf. 90 08 20 47
lande@privatmegleren.no

Privatmegleren Premium
Stranden 81
250 Oslo
tlf. 90 56 94 31

Oslofjorden Eiendomsmegling AS
Org. nr 932083108



Notater

Prosjekt hovedoppdrag

Oppdragsansvarlig

Oslofjorden Eiendomsmegling AS / Eirik Lande

Selger/Utbygger

Vesteråsveien AS v. Dag Kaas

Betegnelse

Gnr. 28 Bnr. 385 i Oslo kommune

Eiendommen vil bli seksjonert før overtagelse.

Byggeår

2025

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 214 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 214,20 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal):

- TBA (terrasse-/balkongareal) 23,40 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
Første etasje:
- BRA-i: 93,6 m^2

Andre etasje:
- BRA-i: 93,6 m^2

Tredje etasje:
- BRA-i: 27 m^2
- TBA: 23,4 m^2
- ALH: 19,2 m^2
- GUA: 46,2 m^2

Bebyggelse

Bygninger

5 eneboliger og felles garasjekjeller.

Byggemåte

Byggene fundamenteres på avrettet fjell eller komprimert pukk. Garasjekjeller utføres i sprøytebetong. Isolert plate med armering og radonsperre, støpes/flytsparkles. Støttemurer o.l vil bli etablert der det er krav eller der entreprenøren finner det hensiktsmessig.

Stående luftet kledning av malmfuru, vindtetting, thermomur, isolert bindingsverk med 200 mm mineralull, innvendig utforing med 50mm mineralull, 13 mm gipsplater innvendig.

Takkonstruksjonen dimensjoneres etter teknisk forskrift og lokale snølastbestemmelser. Isolasjonsmengde på de forskjellige takkonstruksjonene kan variere avhengig av bygningens samlede netto energibehov. Yttertak tekkes med stålplater.

Etasjeskille består av bjelkelag m/isolasjon og gulvplater. Bjelkelag dimensjoneres etter bjelkelagstabeller utarbeidet av NBI i henhold til tekniske forskrifter.

Isolert bindingsverk i tre/stål leveres kledd med gipsplater. Dragere kan leveres som synlige bjelker. Vegger med fliser vil ha underliggende membranplate.

Plattinger kan leveres i tilvalgsprosessen, det vil da leveres i impregnert trevirke på såle av pukk eller trykkfast isolasjon om det er behov. Rekkverk leveres kun ved forskriftskrav.

Alle beslag, takrenner, nedløpsrør o.l leveres i grå. Nedløpsrør avsluttes med utkast over planert terreng eller føres ned i oppstikk fra drensledning til grunn.

Innhold

Svært gjennomtenkte og familievennlige planløsninger over tre plan.
Boligene har noe ulik planløsning for å optimalisere lysforhold, men likt innhold.

De inneholder:
1. etasje: Stor entrè, med god plass til garderobe, vaskerom/bad i tilknyttning til gangen.
2. etasje: Totalt 4 soverom og 2 bad i etasjen. Det ene soverommet er en master med walk-in og bad i tilknyttning.
3. etasje: Dette rommet er betegnet som bod i Oslo kommune, men kan fint brukes etter eget ønske. For eksempel TV-stue/hjemmekontor. Rommet er ikke beregnet som "rom for varig opphold" på grunn av takhøyden. Fra rommet er det utgang til takterrassen. Det er forventet at på det høyeste vil rommet ha en takhøyde på ca. 2,2 m.

Tilvalg

Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg innenfor entreprenørens alternativer mot tillegg i pris. Endringer vil dog være begrenset til visse deler av leveransen, og endringer vil ikke tillates på øvrige forhold. Følgende deler

av leveransen vil være åpne for endringer: Parkett, kjøkken, fliser, elektro, dører, baderomsinnredning, peis, utekran, farger mm. Det skal avholdes tilvalgsmøte hvor tilvalgsmuligheter og frister vil komme frem. Oversikt over endringsalternativer og hvilke kostnader som vil påløpe, må avklares av entreprenør direkte med kjøper, før tilleggsarbeidene aksepteres. Tilvalg forutsettes innenfor benyttede leverandører i prosjektet og basert på prisliste/tilbud fra entreprenør. Utbygger kan ta inntil 20% påslag på entreprenørens tilbud til kjøper, dette er for å dekke renter på merkostnadene utbygger vil få entreprenør til overlevering av boligene, samt garanti på produkter, mm. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet. Tilvalg og endringer er forbeholdt godkjenning fra entreprenør. Videre informasjon i materialbeskrivelsen.

Følgende deler av leveransen vil være åpne for endringer: Parkett, kjøkken, fliser, elektro, dører, baderomsinnredning, peis, trapp mm. Det skal avholdes tilvalgsmøte hvor tilvalgsmuligheter og frister vil fremkomme. Se leveransebeskrivelse for mer info.
Kjøper vil få gode muligheter for individuell tilpassing av boligen. Tilvalgsproduktene kan bestilles i er en lang rekke forskjellige design, materialer, farger og egenskaper.

Elektrisk
Det vil bli utarbeidet en egen belysningsplan for boligene under elektrotilvalg. Individuelle behov kan dekkes via tilvalget. Mer informasjon om elektrotilvalg kommer i tilvalgsprosessen.

Bad
Bad og WC kan tilpasses med en lang rekke forskjellige design, farger, overflater og tilbehør. Dette gjøres i samråd med & veiledning fra tilvalgskonsulent.

Nettbutikk & showroom
Alle kjøpere vil få tilgang til en nettbutikk hvor de selv kan velge tilvalgsproduktene. I portalen vil kunde finne utfyllende informasjon og priser på alle produkter samt kunne føre dialog med tilvalgskonsulent. Det vil også vare mulig å se tilvalgsprodukter i entreprenørens showroom samt booke ekstra tid med tilvalgskonsulent for veiledning.

Utstyr
Det leveres seriekoblete røykvarslere til hver etasje.
Det leveres 200L varmtvannsbereder i boligen.

Oppvarming
Det er varmekabler/-matter i gulv på bad. Varmekilder i øvrige rom leveres etter energibehov og suppleres da med panelovner.
Peis leveres av Loge AS fra HITZ - model "SIGA"

Parkering / Garasje
Parkeringskjeller.

Eiendom/Hage
Beskrivelse av tomt
Arealet utvendig blir opparbeidet og vil i hovedsak bestå av tilsådde arealer evt ferdigplen der det er hensiktsmessig. Kjøper må selv pleie å vedlikeholde tilsådde arealer etter overtagelse og ivareta gode vekstforhold. Det leveres ikke busker, trær eller planter.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Servitutter / rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

1942/6651-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
27.06.1942
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

1949/4491-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
23.04.1949
Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

1953/1875-1/105 Bestemmelse om veg
10.02.1953
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

1953/2280-1/105 Erklæring/avtale
19.02.1953
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT

1961/11615-1/105 Erklæring/avtale
19.09.1961
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr PEISESTUE I KJELLER
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1965/4238-1/105 Erklæring/avtale
25.03.1965
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr KJELLERSTUE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1942/4568-1/105 Registrering av grunn
30.04.1942 Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

Vesteråsveien er kommunal vei.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse. Selger fremskaffer ferdigattest ved endelig ferdigstillelse av prosjektet.
Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.
Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.
Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om verdien ved skattefastsetting.

Reguleringsforhold

Byggeområde for boliger. Maks BYA 24%. Felt C.
S-3812, 18.10.00. se reg.bestemmelser.

S-3812:
Vedtaksdato: 18.10.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606022
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 602296, 3106

22843:
Vedtaksdato: 16.11.1943
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194300963
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal

38538:
Vedtaksdato: 05.07.1938
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 193802424
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Finner ikke stemplet plankart i arkivet.14/1-94

Byggesaker i nærområdet:
- Vesteråsveien 16 - 18 - Oppføring av 23 boliger med parkeringskjeller.
- Gregers Grams vei 8 - Riving av enebolig.
- Vesteråsveien 9 C - Oppføring av enebolig.
- Gregers Grams vei 6 B - Underbygg.

Det foreligger rammetillatelse på prosjektet og rammetillatelse på å rive eksisterende bygg på eiendommen.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

Sameiet

Beskrivelse av sameiet

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.
Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Økonomi

Andre faste løpende kostnader

Felleskostnader vedtas av sameiet. Kommunale avgifter blir fakturert angjeldende andel direkte til hver sameier.

Fellesutgifter skal dekke sameiets driftsutgifter, og vil blant annet avhenge av ytelsene sameiet rekvirerer. Fellesutgiftene fordeles i henhold til sameiets vedtekter, som i utgangspunktet angir fordeling etter sameierbrøken. Sameiet skal beslutte hvor mange ytelser som skal rekvireres.

Kjøper er selv ansvarlig for å bestille renovasjonsabonnement etter overtagelse. Selger avsetter plass til renovasjonsbeholderen på eiendommen og er vist på utomhusplanen, og det tas forbehold om eventuelle endringer av organiseringen ihht praktiske løsninger og kommunens krav. Renovasjonsareal er felles for sameiet og vil kunne ta deler av vedtekstfestet areal.
Renovasjonspriser ihht satser og beregninger i Oslo kommune. Renovasjonsgebyret faktureres fire ganger i året. https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/gebyr-og-priser/

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2023 på 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen i 2023 er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-ogavgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/.
Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Kommunale avgifter faktureres hver sameier direkte. Det er feiing, renovasjon, vann og avløp.
Vann og avløp etter bruksareal:
https://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/tilknytningsgebyr-arsgebyr-og-vannmaler/vann-og-avlopsgebyrer/#toc-2

Priseksempel:
Beregning av vann- og avløpsgebyr for en bolig med 100 m2 bruksareal
(100 m^2 x1,3) á 25,08 kroner = 3 260,40 kroner
(100 m^2 x1,3) á 25,08 kroner = 3 260,40 kroner
Abonnementsgebyr: 448,00 kroner
Sum: 6 968,80 kroner
25 % mva. = 1 742,20 kroner
Totalt inkl. mva = 8 711,00 kroner.

Øvrige kostnader som f.eks. strøm, Internett, alarm, kabel-TV, innboforsikring, kommer i tillegg.
Kostnadene vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Andel fellesgjeld / formue

Det er ingen fellesformue eller fellesgjeld i sameiet.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % av kjøpesummen ved garantistillelse iht. Bustadoppføringsloven §12. Den del av kjøpesummen som forfaller til betaling ved kontraktsinngåelsen og for øvrig før overtagelse vil bli innsatt på meglers klientkonto. Depositum går over til å være forskudd som kan utbetales selger mot at selger stiller tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47. Dersom selvskyldnergaranti ikke etableres vil oppgjør med selger først finne sted etter at kjøper har fått tinglyst skjøte. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas

pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet.

Når selger har stillet lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger.

Betalingsforpliktelsen inntrer uansett ikke før tilfredsstillende garanti er stilt. Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et dekningssalg iht. Buofl. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Avbestilling

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen. Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI

Videresalg og endring i eierskap /navneendring

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/ transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Ved selgers skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 150.000, - inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av evt. tilvalg og endringer.
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familien før overtakelse, påløper et gebyr på kr 15.000, - inkl. mva. til selger. Endring krever selgers samtykke

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Diverse

Annen nyttig informasjon

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Skulle det forekomme avvik mellom beskrivelse og tegninger vil beskrivelsen være gjellende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som feks møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, utomhusområder, beplantning, etc. Endringer i produkter og/eller leverandører kan ved behov forekomme ifm detaljprosjektering.
Innvendig netto takhøyde er ca 240cm. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan imidlertid ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, og dermed lavere netto takhøyde. Både nedforet gipshimling og eventuelle innkassinger vil være sparklet og malt. Det kan forekomme nivåforskjeller/terskler fra rom med fliser til rom med parkett, mellom flis og parkett uten terskel og fra innvendige arealer til balkonger/markterrasse. Boligen bygges etter energikravet i gjeldende teknisk forskrift. Boligene blir levert som precut eller prefabrikkerte elementer.

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.

Ved overtagelse vil kjøper få utlevert forvaltning, drift og vedlikeholds dokumentasjon (FDV). Det presiseres at vedlikehold og bruk av produktene må følge denne dokumentasjonen for å opprettholde garanti.

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet fritt leies ut til boligformål. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, så fremt arealet er godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

Konsesjon / Odel

Nei / Nei

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Øvrige kjøpsforhold

Planlagt overtagelse

Forventet overtagelse er estimert til 12-16 måneder etter oppstart av grunnarbeidene. Selgers frist til å beslutte bygging er 1. november 2024. Forventet overtagelse er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig. Selger tar for behold om at det oppnås nødvendige offentlige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert og salg av tilstrekkelig antall enheter. (Se selgers forbehold om realisering).
Arbeidet skal utføres av selger med rimelig fremdrift og uten unødi ge avbrudd. Selger vil holde kjøper løpende underrettet om fremdrift når overtakelsestidspunkt nærmer seg. Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst 1 ukes varsel. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Denne datoen vil være å regne som frist ihht. Bustadoppføringslova.
Selger forbeholder seg retten til å levere boligen før fastsatt overtakelsesintervall

Selgers forbehold

Det tas forbehold om at det inntreffer forhold som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Det tas forbehold om 3 forhåndssolgte boliger og igangsettelsestillatelse fra Oslo kommune. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 1. november 2024

Viktig informasjon

jøpere plikter å gjøre seg kjent med prospektet og beskrivelse som følger av salgsoppgaven før endelig avtale inngås.
Frihåndstegninger, plantegninger og illustrasjoner i prospektet og annonser er av illustrativ og kunstnerisk karakter og angir nødvendigvis ikke korrekt gjengivelse av boligene og elementer i huset, terrenget, utomhusarealene, fasader mm.

Generelt leveres boligen ihht. teknisk forskrift TEK 17.

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

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Prospektets beskrivelse og illustrasjoner gjelder foran eventuelle tegninger, skisser el. fra underleverandører. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

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

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

Endringer som følge av tekniske løsninger eller offentlige pålegg må påregnes. I tilfelle behov for tekniske anlegg for boliger og tomt som pumpeanlegg el., vil det være kjøpers ansvar å overta anleggets drift inklusive fremtidige kostnader.

På tegningene er det vist et forslag til plassering av innredning, garderober, kjøkken, hvitevarer med mer som ikke er del av leveransen. Elementer vist med stiplede linjer er ikke en del av leveransen.

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

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

Boligene vil bli levert byggrengjort. Det vil si at boligen ryddes for avfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig

vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper. Selger tar forbehold om at innsekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvaret for dette.

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

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

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

Kjøpekontrakten som ligger vedlagt salgsoppgaven er den som ligger til grunn for handelen.

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

Solgt ihht bustadoppføringsloven

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. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Garantier

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 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. Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Meglers vederlag og utlegg

Godtgjørelse oppgjør (Oppgjørskostnad) (Kr.6 950)
Totalt kr. (Kr.6 950)
Dersom eiendommen ikke omsettes, faktureres selger kr 9.900,-

Notater


CEREAL
RAPHAEL



Om prosjektet

Gulv
Leveres iht romskjema. Lys 1-stavs eikeparkett med matt lakk og fliser fra Colorker tiles i 60x60 format.

Parkett
Lys 1 stavs parkett i eik.

Lister
Det leveres fotlist i alle rom med parkett. Lister leveres i eike overflate.

Vegger
Vegger leveres med gipsplater, skjøtesparkel, grunnet og malt iht NS3420 K2. Farger iht. fargeskjema.

Tak
Himlinger leveres kledd med gipsplater som skjøtesparkel, grunnes og males med to strøk iht NS3420 K2.

Dører og tilhørende
Innerdørene leveres med ett speil i fargen hvit, med NCS-koden S0502-Y.
Dørlister og utforing leveres fabrikmalt i NCS S0502-Y.
Håndtak i børstet utførelse.

Terskler i eik.
Hovedinngangsdør leveres i lys utførelse, og med innfelt glassfelt.

Belysning
Belysning i henhold til NEK 400. Det leveres også 10 spotlights som standard, som plasseres etter kundens ønske og fordelt over 2 soner. Elektrisk belysning utover dette avklares med elektrikeren i tilvalgsmøtet.

Trapp
Trapp leveres med lakkerte trinn og håndløper i ask. Det vil vare vegg til vegg trapp. Trinn leveres åpne med barnesikring i øverste etasje og lukkede i kjeller. Fester til håndlist og spiler i returgelender i stål.
*Vi forbeholder oss retten til å erstatte den angitte produktet med en tilsvarende vare dersom den angitte produktet ikke er tilgjengelig på bestillingstidspunktet.

Bad:
Baderomsmøbelet leveres komplett med underskap, servant og speil, som vil bli tilpasset størrelsen på badet. Baderomsmøbler med en bredde på 80 cm til 100 cm blir levert med nedfelt servant. For WC-rom leveres det en fritthengende servant.
Alle bad vil ha dusjarmatur med regnfall og hånddusj. Diskløsningen

kan variere og inkluderer innsvingbare dører, foldedører eller faste, rette
dusjvegger, avhengig av planløsning Dersom det er angitt på tegningen, vil badekar bli levert som en del av baderomsutstyret.
Toalettene blir utstyrt med innebygget sisterne, hvor det er teknisk mulig, samt en betjeningsplate.
For belysning blir det installert hvite LED downlights i taket, og det er mulighet for å regulere lysstyrken med en dimmer. Det leveres speil fra glassmester over baderomsmøbler.
For ytterligere detaljer og spesifikasjoner, henvises det til produktlisten.

Farger:
Standardmalingen for boligen inkluderer Jotun Sommersne som hovedfarge på veggene, og hvitmaling for himlingen. En helt lys, greige farge. Ikke beige, ikke grå, men noe midt i mellom. Varm og lun i tonen.
For soverommene har du muligheten til å velge mellom to forskjellige veggfarger: Sheer Grey og Duggblå. Her kan du også velge å matche himlingen med veggfargen som standard.
Sheer Grey er en farge som ofte refereres til som greige - en kombinasjon av grått og beige. Den har en rød undertone som gir varme, men også noen svarte hint for å dempe utrykket. Resultatet er den velkjente dempede, greige følelsen; ikke for varm, ikke for å kald. Bare deilig greige!
Duggblå er en gråaktig, lun blåtone som passer godt til et soverom, og passer godt sammen med Sheer grey, klassisk hvit og sommersne. Det gir boligen en fin helhet.

Dersom du ønsker å legge til ekstra personlig preg på boligen din, er det mulighet for tilvalg, inkludert fondvegger og andre farger. Dette gir deg friheten til å skape et hjem som reflekterer din egen smak og stil.

Kjøkken
Kjøkkenleveransen leveres av Strai Kjøkken.

Lakkerte fronter i slett utførelse eller "fermunden eik dekor". I standardleveransen kan kjøkkenet velges i et utvalg av ulike farger.
Benkeplate islitesterkt høytrykkslaminat i sort eller hvit.
Kjøkkenbatteri fra Hans Grohe og hvitevarerfra Siemens.

Kjøperen vil motta en invitasjon fra en dyktig kjøkkenkonsulent hos Strai Kjøkken til et tilvalgsmøte som vil bli arrangert i deres showroom på Skøyen. Strai er en anerkjentleverandør av kjøkkenløsninger, kjent for sitt fokus på kvalitet og estetikk. I tillegg til åtilby et bredt spekter av kjøkkenalternativer, har Strai Kjøkken et imponerende utvalgav kjøkkenprodukter av høy kvalitet. Nedenfor

finner dere et forslag til et standardkjøkken. I tillegg er det vedlagtinspirasjonsbilder som viser alternative løsninger. Vi oppfordrer gjerne kjøperen til åbesøke Strai Kjøkken personlig for å utforske alle mulighetene og få en bedre følelsefor de tilgjengelige designalternativene.

Alle malte flater, leveres ihht. standardleveranse eller fargeskjema ved tilvalg. Som standard leveres alle vegger i en farge - fondvegger mm. kan velges som tilvalg. Himling leveres hvitmalt (matt) som standard. Det gjøres oppmerksom på at eventuell synlige gipsskruer, svinnsprekker i betong og oppsprekking i materialer og treverk på grunn av normal opptørking/krymp av materialer ikke kan anses som reklamasjonsberettiget. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss og sprekker ved skjøter og sammenføyninger, grunnet uttørking av materialer på intill +/-10mm. Det gjøres oppmerksom på at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg, trappesjakter, hjørner og rundt vinduer ikke kan forlanges utbedret. Ett år etter overtagelse vil utførende utbygger gjennomføre en ett-års befaring hvor eventuelle skader/feil rettes. Disse forholdene vil ikke være av en slik karakter at de betraktes som en reklamasjon.

Gulv i på bad/WC/vaskerom har fliser. Øvrige rom har 1-stavs eikeparkett (Lys eik 1 stav med matt lakk fra Skau gulv). Dersom det leveres fliser så kan høydeavvik forekomme uten å være en mangel.

Fug og silikoner leveres i farge tilnærmet lik flis.

Badet vil bli belagt med fliser i størrelsen 60 x 60 cm på gulv og vegger. I tillegg vil det være installert varmekabler med en termostat/regulator i alle baderommene. Himlingen i badet vil bli sparklet og malt med våtromsmaling.

Vegger leveres med gipsplater, skjøtesparkel, grunnet og malt iht NS3420 K2.

Himlinger leveres kledd med gipsplater som skjøtesparkel, grunnes og males med to strøk iht. NS3420 K2. I enkelte rom kan det forekomme helt eller delvis nedforede platehimlinger og innkassinger for å skjule rørføringer etc.

Rør- og kanalføringer vil i hovedsak bli skjult bak himling der det er mulig. Innkassinger eller lokale nedsenkninger er ikke vist på tegning.

Det leveres ingen garderobeskap.

Innvendige dører levers iht materialbeskrivelsen. Dørene leveres med flat terskel for luftespalte.

Hovedinngangsdør leveres i lys utførelse.

Vinduer og terrasse-/balkongdører leveres ferdigbehandlet med samme farge på begge sider. Alle vinduer og terrasse-/balkongdører leveres iht krav fra TEK 17.

Fotlister, utforinger og gerikter rundt vinduer og dører leveres i glatt stilren utførelse og hvitmalt. Fotlister leveres i størrelse 12x58. Hvitmalte listverk leveres fabrikkmalt med synlig stift - det tas førbehold om at det ikke gis garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter. Vinduer utføres listefritt, der dette er mulig. Foringer til vinduer og dører i gips, sparkles og males som tilstøtende vegg/tak.

Elektrisk installasjon blir utført etter gjeldende forskrifter og i henhold til NEK:400. Anlegget leveres skjult der det ikke er vegger som har lyd/brannkrav.

Innvendige vannledninger legges skjult som rør-i-rør i godkjent fordelerskap, og avløpsrør legges i PP-plast. Rørfordelingskap kan plasseres utenom våtrom/teknisk rom dersom rørlegger finner det hensiktsmessig for anlegget. Stoppekran(er), eventuell reduksjonsventil, bunnledninger for vann og avløp med oppstikk til utstyrsenheter og nødvendige rør for sammenkobling av utstyr, samt fremføring og frostsikring av vann- og avløpsledninger til offentlig nett, er en del av leveransen.

Det leveres rør og veggboks for TV-uttak. Installasjon av kabel fra bredbåndsleverandør besørges av kjøper.

Se materialbeskrivelse og leveransebeskrivelse i salgsoppgaven for flere detaljer.





Beliggenhet og fasiliteter

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde på Ullern med kort vei inn til sentrum, eller til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Ullern ligger sørvest i Oslo, mellom Lysakerelven og Maridalen, og består av rolige villastrøk, supplert med leiligheter. Det er gangavstand til skoler, barnehager og et godt kollektivtilbud.

For den aktivitetslystne kan Ullern Idrettsforening tilby bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til på Blokkajordet ved Ullern Kirke og har et høyst moderne tennisanlegg til helårsbruk. I tillegg er det kort vei til lekeplass, idrettshall og treningssenter m.m.

Langs Lysakerelven er det fine gangveier som fører til Lysaker brygge med flott utsyn over Oslofjorden, eller opp helt opp til Bogstadvannet og et forfriskende bad. Man kan også gå på ski via Maridalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Etter nyåpningen i 2009 kan Oslo Golfklubb på Bogstad tilby en av Europas beste golfbaner.

Idylliske Vækerø park (ca. 3,8 km) er en godt bevart hemmelighet for de som er kjent i området. Her er det grønne og flott beplantede lunger, gressplen og stier, samt benker, brygger og mulighet for bading. I vestre ende av parken ligger pent opparbeidede Sollerudstranda som også har en fin gresslette med mulighet for ballspill.

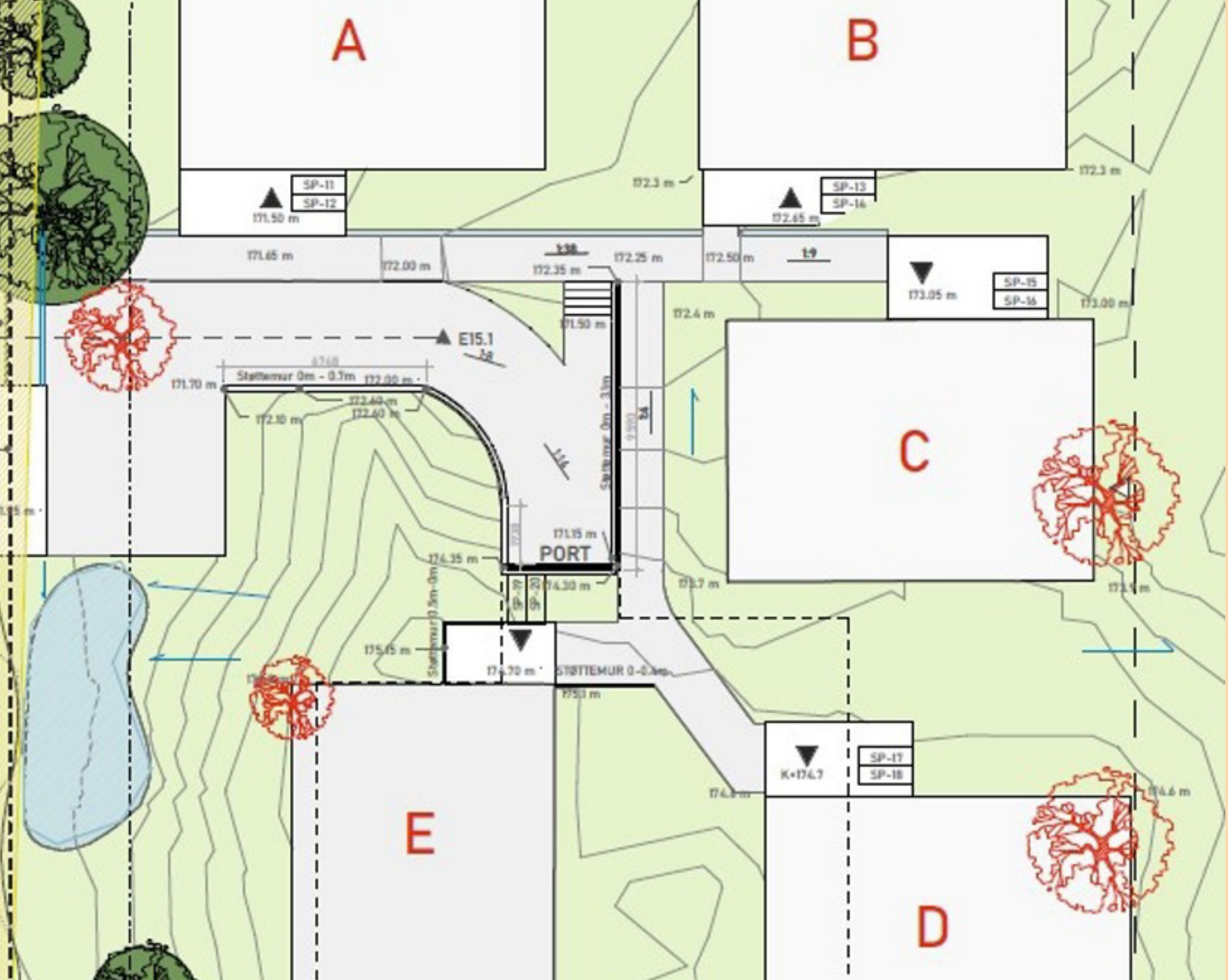
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Ullern Dagligvare. Ønsker du ytterligere tilbud er det kort vei til CC Vest på Lilleaker. Senteret har en miks av kjedebutikker og selvstendige spesialforretninger som fremstår som moderne og trendsettende i en avslappende atmosfære. Røa senter, Majorstuen og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er Ullerntoppen som ligger ca. 450 meter fra boligen. Med bil fra Gregers Grams vei 25 tar det ca. 10 min til Skøyen, 12 min til Majorstuen, 16 min til Oslo S og 50 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Lysejordet skole. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Bjørnsletta skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Ullern videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Oslo International School har beliggenhet på Bekkestua.

Notater




A
B
C
D
E
SP-11
SP-12
SP-13
SP-14
SP-15
SP-16
SP-17
SP-18
SP-19
SP-20
171.50 m
172.3 m
172.65 m
171.65 m
172.00 m
172.35 m
172.25 m
172.50 m
173.05 m
173.00 m
172.4 m
E15.1
171.70 m
Støttemur 0m - 0.7m
172.00 m
172.40 m
172.10 m
172.60 m
Støttemur 0m - 3.3m
171.50 m
171.15 m
PORT
174.35 m
174.30 m
Støttemur 0.5m - 0m
175.15 m
175.3 m
K=174.7
174.6 m

Beliggenhet og fasiliteter

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde på Ullern med kort vei inn til sentrum, eller til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Ullern ligger sørvest i Oslo, mellom Lysakerelven og Maridalen, og består av rolige villastrøk, supplert med leiligheter. Det er gangavstand til skoler, barnehager og et godt kollektivtilbud.

For den aktivitetslystne kan Ullern Idrettsforening tilby bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til på Blokkajordet ved Ullern Kirke og har et høyst moderne tennisanlegg til helårsbruk. I tillegg er det kort vei til lekeplass, idrettshall og treningssenter m.m.

Langs Lysakerelven er det fine gangveier som fører til Lysaker brygge med flott utsyn over Oslofjorden, eller opp helt opp til Bogstadvannet og et forfriskende bad. Man kan også gå på ski via Maridalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Etter nyåpningen i 2009 kan Oslo Golfklubb på Bogstad tilby en av Europas beste golfbaner.

Idylliske Vækerø park (ca. 3,8 km) er en godt bevart hemmelighet for de som er kjent i området. Her er det grønne og flott beplantede lunger, gressplen og stier, samt benker, brygger og mulighet for bading. I vestre ende av parken ligger pent opparbeidede Sollerudstranda som også har en fin gresslette med mulighet for ballspill.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Ullern Dagligvare. Ønsker du ytterligere tilbud er det kort vei til CC Vest på Lilleaker. Senteret har en miks av kjedebutikker og selvstendige spesialforretninger som fremstår som moderne og trendsettende i en avslappende atmosfære. Røa senter, Majorstuen og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er Ullerntoppen som ligger ca. 450 meter fra boligen. Med bil fra Gregers Grams vei 25 tar det ca. 10 min til Skøyen, 12 min til Majorstuen, 16 min til Oslo S og 50 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Lysejordet skole. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Bjørnsletta skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Ullern videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Oslo International School har beliggenhet på Bekkestua.

Vesteråsveien 11

Nabolaget Ullernåsen vestre - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 150 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km	
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 664 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km	
Lysejordet skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	17 min 1.2 km	
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	22 min 1.7 km	
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	26 min 1.9 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3.3 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 3.4 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ullern allé	14 min
Fougstads gate, Oslo	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullerntoppen Linje 1N, 46	9 min 0.6 km	
Åsjordet Linje 1, 2, 3	14 min 1.1 km	
Furulund Linje 13	26 min 2 km	
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 3.4 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.3 km	

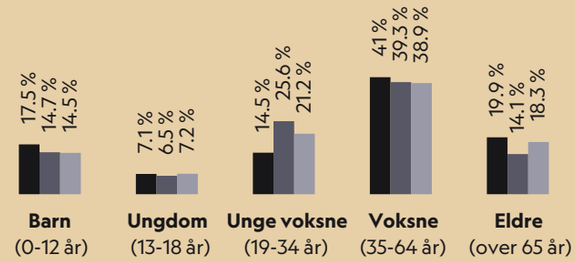
BARNEHAGER

Ullernkollen barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.3 km	
Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min 0.5 km	
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt ... 51 barn	7 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Joker Rustad Ullern	6 min
Rema 1000 Røa Næringspark	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ullernåsen vestre	1 172	494
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Ullernåsen Boligsameie	7 min
Skogfaret Vel	9 min
Basic Treningssenter	13 min
Mudo Røa	13 min

«Veldig trivelig boområde, særlig for barnefamilier. Noen av våre beste venner er vi blitt kjent med her.»

— Sitat fra en lokalkjent

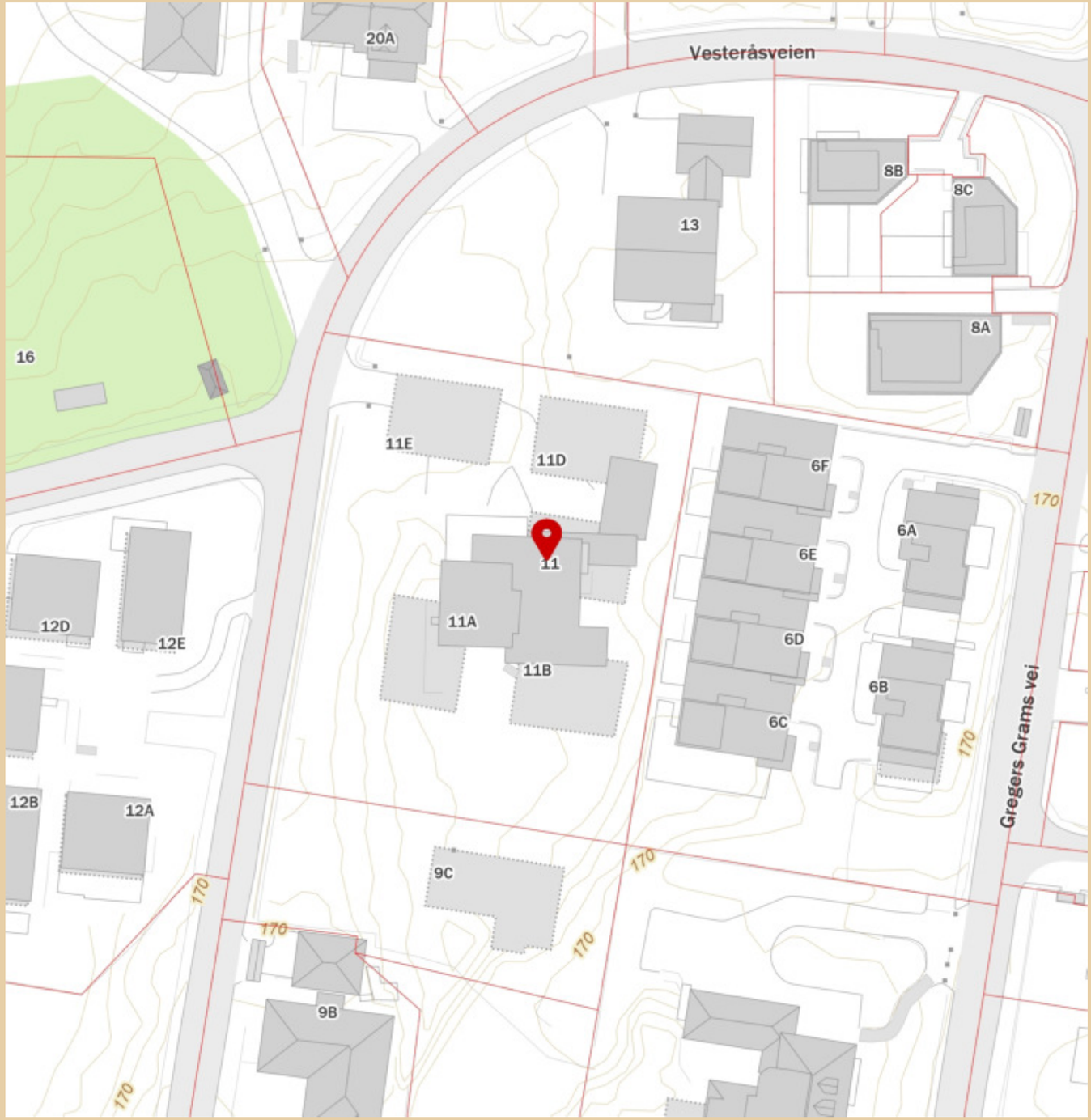
Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Gateparkering
Lett 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Privatmegleren Palé kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Vi kan gjøre drømmen din til virkelighet

Ta en prat med oss om finansiering

Sammen med en av våre rådgivere, finner dere en god løsning som er tilpasset din økonomi og ditt behov.

Ring oss på 06001, avtal et nettmøte eller chat med oss på nordea.no - alle dager, hele døgnet.

Du kan også søke om finansieringsbevis direkte på nordea.no, så er du et skritt nærmere kjøp av eiendom.

Priseksempler
3.000.000 kr, nom. rente 4,99%, effektiv rente 5,16% og en total lånekostnad på kr 5 278 768 (lån på 25 år))

Førstehjemslån
3.000.000 kr, nom. rente 4,89%, effektiv rente 5,05% og en total lånekostnad på kr 5 226 492 (lån på 25 år)

Nordea


P

VESTERÅSVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

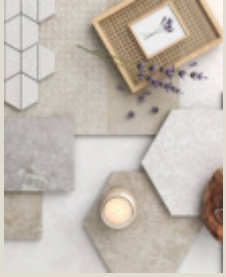
Vedlegg

Materialbeskrivelse
LEVERANSEBESKRIVELSE
Rammetillatelse
Vedtekter
Situasjonsplan
Utomhusplan
Garasjekjeller
Oslo kommune
Kjøpekontrakt
Plantegninger
Bud og budgivning

MATERIALBESKRIVELSE

Materialbeskrivelse
Vesteråsveien 11







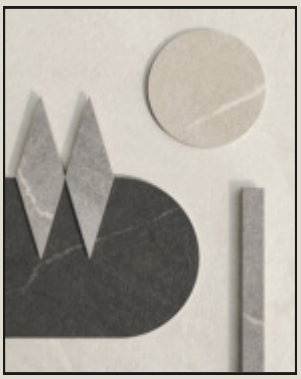


Fliser

.**Standard leveranse**

Badet vil bli belagt med fliser i størrelsen 60 x 60 cm på gulv og vegger. I tillegg vil det være installert varmekabler med en termostat/regulator i alle baderommene. Himlingen i badet vil bli sparklet og malt med våtromsmaling.







Standardflis

Kjøper kan velge mellom følgende farger:

Colorker

Standard produkt	Leverandør	Serie/Farge
Flis 60x60	Colorker	Kainos “bone”
Flis 60x60	Colorker	Kainos “shadow”
Flis 60x60	Colorker	Kainos “grey”

For flere alternativer når det gjelder flisdesign, kan vi henvise til Colorker Ceramicas hjemmeside. Colorker er kjent for å levere fliser av høy kvalitet og har et bredt utvalg av ulike flistyper.

**Vi forbeholder oss retten til å erstatte den angitte produktet med en tilsvarende vare dersom den angitte produktet ikke er tilgjengelig på bestillingstidspunktet.*

Materialvalg

Valg av materialer er nøkkelen i dette konseptet, som fremstår som både lyst og luftig med sitt tidløse design og gjennomtenkte helhet. Fargepaletten er grundig gjennomarbeidet og bygger på nøytrale og jordnære nyanser, som strekker seg harmonisk fra ren hvite til delikate lyse beigetoner.



Gulv
Leveres iht romskjema. Lys 1-stavs eikeparkett og fliser fra Colorker tiles i 60x60 format.

Parkett
Lys eik 1 stav med matt lakk.

Lister
Det leveres fotlist i alle rom med parkett. Lister leveres i eike overflate.

Vegger
Vegger leveres med gipsplater, skjøtesparkel, grunnet og malt iht NS3420 K2. Farger iht. fargeskjema.

Tak
Himlinger leveres kledd med gipsplater som skjøtesparkel, grunnes og males med to strøk iht NS3420 K2.

Dører og tilhørende

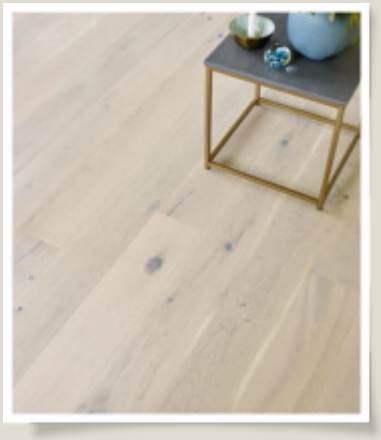
- Innerdørene leveres med ett speil i fargen hvit, med NCS-koden S0502-Y.
- Dørlister og utforing leveres fabrikmalt i NCS S0502-Y.
- Håndtak i børstet utførelse.
- Terskler i eik.
- Hovedinngangsdør leveres i lys utførelse, og med innfelt glassfelt.

Belysning
Belysning i henhold til NEK 400. Det leveres også 10 spotlights som standard, som plasseres etter kundens ønske og fordelt over 2 soner. Elektrisk belysning utover dette avklares med elektrikeren i tilvalgsmøtet.

Trapp
Trapp leveres med lakkerte trinn og håndløper i ask. Det vil vare vegg til vegg trapp. Trinn leveres åpne med barnesikring i øverste etasje og lukkede i kjeller. Fester til håndlist og spiler i returgelender i stål.

Peis
Peis leveres av Loge AS fra HITZ - model "SIGA"













Bilde viser håndlist



Bilde viser åpne trinn med barnesikring





Bilde viser returgelender



Bilde viser lukkede trinn med barnesikring



**Vi forbeholder oss retten til å erstatte den angitte produktet med en tilsvarende vare dersom den angitte produktet ikke er tilgjengelig på bestillingstidspunktet.*

Baderom

Utvalget av produkter er nøye kuratert med en betydelig vektlegging på både design og kvalitet. Hver enkelt komponent er nøye utvalgt fra leverandører som spesialiserer seg på å skape førsteklasses produkter for baderommet. Dette sikrer at leveransen ikke bare er funksjonell, men også en berikende estetisk opplevelse som bidrar til å løfte baderommets atmosfære til nye høyder.

Standard leveranse

Baderomsmøbelet leveres komplett med underskap, servant og speil, som vil bli tilpasset størrelsen på badet. Baderomsmøbler med en bredde på 80 cm til 100 cm blir levert med nedfelt servant. For WC-rom leveres det en fritthengende servant.

Alle bad vil ha dusjarmatur med regnfall og håndusj. Diskløsningen kan variere og inkluderer innsvingbare dører, foldedører eller faste, rette dusjvegger, avhengig av planløsning Dersom det er angitt på tegningen, vil badekar bli levert som en del av baderomsutstyret. Toalettene blir utstyrt med innebygget sisterne, hvor det er teknisk mulig, samt en betjeningsplate.

For belysning blir det installert hvite LED downlights i taket, og det er mulighet for å regulere lysstyrken med en dimmer. Det leveres speil fra glassmester. over baderomsmøbler.

For ytterligere detaljer og spesifikasjoner, henvises det til produktlisten.













**Vi forbeholder oss retten til å erstatte den angitte produktet med en tilsvarende vare dersom den angitte produktet ikke er tilgjengelig på bestillingstidspunktet.*

Farger

Standardmalingen for boligen inkluderer Jotun Sommersne som hovedfarge på veggene, og hvitmaling for himlingen. En helt lys, greige farge. Ikke beige, ikke grå, men noe midt i mellom. Varm og lun i tonen.

For soverommene har du muligheten til å velge mellom to forskjellige veggfarger: Sheer Grey og Duggblå. Her kan du også velge å matche himlingen med veggfargen som standard.

Sheer Grey er en farge som ofte refereres til som greige - en kombinasjon av grått og beige. Den har en rød undertone som gir varme, men også noen svarte hint for å dempe utrykket. Resultatet er den velkjente dempede, greige følelsen; ikke for varm, ikke for å kald. Bare deilig greige!

Duggblå er en gråaktig, lun blåtone som passer godt til et soverom, og passer godt sammen med Sheer grey, klassisk hvit og sommersne. Det gir boligen en fin helhet.

Dersom du ønsker å legge til ekstra personlig preg på boligen din, er det mulighet for tilvalg, inkludert fondvegger og andre farger. Dette gir deg friheten til å skape et hjem som reflekterer din egen smak og stil.









Veggfarge standard	NCS-kode, glans 05	“Sommersne” NCS 1102-Y10R
Veggfarge Soverom	NCS-kode, glans 05	“Sheer grey” 2102-Y26R
Veggfarge soverom Valg 2	NCS-kode, glans 05	“Duggblå” S0603-R80B
Takfarge/himling	NCS-kode, glans 02	"Klassisk hvit”
Takfarge/himling på baderom	NCS-kode, våtromsmaling	"Klassisk hvit”
Takfarge/himling ved skåtak	NCS-kode, lik som veggmaling	Males i lik farge som vegg





Kjøkken

Kjøkkenleveransen leveres av Strai Kjøkken.

Kjøperen har muligheten til å samarbeide med en kjøkkenkonsulent fra Strai for å tilpasse sitt eget kjøkken etter personlige preferanser i forbindelse med boligtilvalg. Dette inkluderer et omfattende utvalg av fronter, tilgjengelig i alle NCS-farger, samt eik og ask som kan beises i ønsket tone. Benkeplater kan velges blant stein, komposit, heltre eller laminat. Videre er det mulig å velge hvitevarer og tilbehør som passer til enhver stil. Dette gir kunden friheten til å skreddersy sitt drømmekjøkken med unike fargekombinasjoner og materialvalg.

Standardleveranse: Lakkerte fronter i slett utførelse. I standardleveransen kan kjøkkenet velges i et utvalg av ulike farger. Benkeplate i slitesterkt høytrykkslaminat. Kjøkkenbatteri fra Hans Grohe og hvitevarer er inkludert i leveransen.

Kjøperen vil motta en invitasjon fra en dyktig kjøkkenkonsulent hos Strai Kjøkken til et tilvalgsmøte som vil bli arrangert i deres showroom på Skøyen. Strai er en anerkjent leverandør av kjøkkenløsninger, kjent for sitt fokus på kvalitet og estetikk. I tillegg til å tilby et bredt spekter av kjøkkenalternativer, har Strai Kjøkken et imponerende utvalg av kjøkkenprodukter av høy kvalitet.

Nedenfor finner dere et forslag til et standardkjøkken. I tillegg er det vedlagt inspirasjonsbilder som viser alternative løsninger. Vi oppfordrer gjerne kjøperen til å besøke Strai Kjøkken personlig for å utforske alle mulighetene og få en bedre følelse for de tilgjengelige designalternativene.

Bilder nedan viser exempel på standardkjøkken





Bilder nedan viser exempel på standardkjøkken type "Dalen"















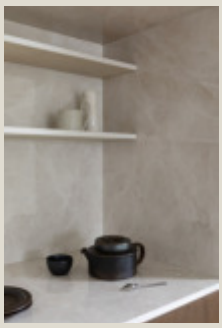


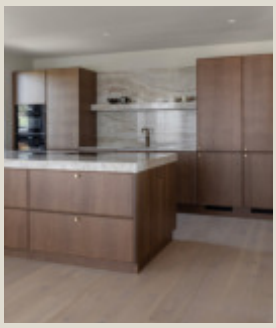


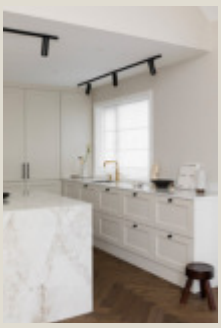


Bilder nedan viser exempel på tilvalgskjøkken









Produktspesifikasjon standard leveranse

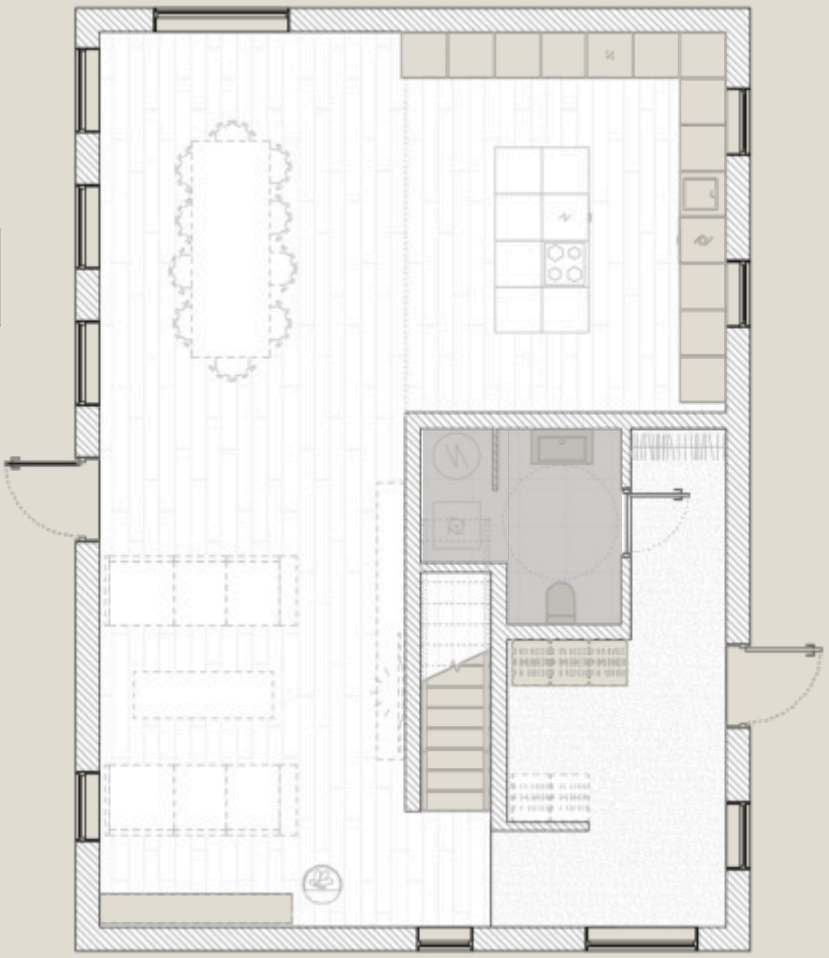
Produkt	Rom	Produktserie/overflate
Servantskap 80 cm	Bad	Hvit møbel med servant i støpemarmor
Servantskap 100 cm	Bad	Hvit møbel med servant i støpemarmor
Speil	Bad	Limt speil fra glassmester
Dusj med blandebatteri	Bad	Hans Grohe, Krom
Blandebatteri servant	Bad	Hans Grohe, Krom
Trykknapp	Bad	TECE loop, forkrommet
Wc skål og sete	Bad	Villeroy and Boch Avento i Hvit Alpin med soft-close sete
Dusj fastfelt	Bad	Walk-in med beslag i krom
Slukrist	Bad	Purus slukrist 15x15
Kjøkken armatur	Kjøkken	Hans Grohe, Krom
Badekar	Bad	Strømberg bad, rektangulært badekar
Blandebatteri til badekar	Bad	Hans Grohe, Krom
Kjøkken	Kjøkken	Type Dalen, Strai Kjøkken
Parkett	Gulv	1-stavs eikeparkett, lys mattlakk
Veggfarge	Bolig	NCS-kode, glans 05 “Sommersne” NCS 1102-Y10R
Takfarge/himling	Tak	"Klassisk hvit”
Takfarge/himling	Himling baderom	"Klassisk hvit”
Takfarge	Takfarge/himling ved skåtak	Males i lik farge som vegg
Trapp	Bolig	Stepmaster, Trinn i ask, håndløper i ask, trinn i ask med barnesikring. Trinn og håndløper kan beises og lakkeres i farge tilpasset parkett.
Gulvlister	Bolig	Hvit
Terskler	Bolig	Eik
Fliser	Bad & teknisk/vaskerom/WC	Colorker, Kainos serie 60x60
Fug & silikoner	Alle rom med fliser	Tilpasses fliser

**Vi forbeholder oss retten til å erstatte det angitte produktet med en tilsvarende vare dersom det angitte produktet ikke er tilgjengelig ved bestillingstidspunktet. Elementer og produkter som ikke er nevnt i denne beskrivelsen, leveres fra entreprenørens standard sortiment av underleverandører og entreprenører..*

Gulvbehandlingsskjema

60x60 fliser

1-stavs parkett

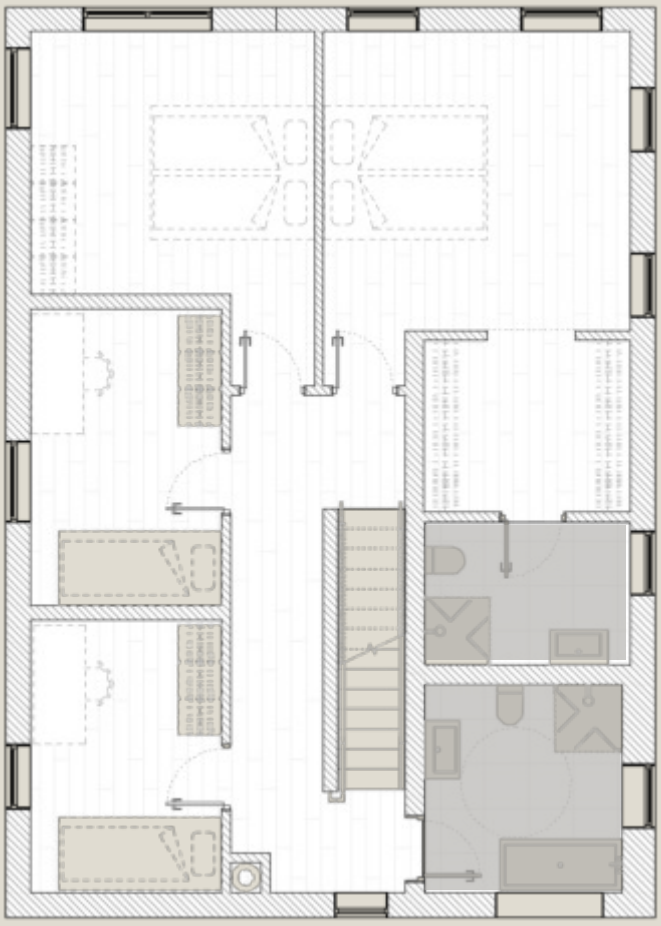


Prinsipp gulvplan alle boliger:

- Parkett i entre og boder - med mulighet for flis som tilvalg.
- Fliser på gulv m/gulvvarme på alle bad - 60X60
- Parkett på alle øvrige rom.

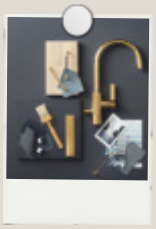
Prinsipp veggplan alle boliger:

- 60x60 fliser på vegger på baderom.
- Sparklet og malte gipsvegger på resterende rom.
- tak males i hvit.











Bildene viser noen av de mange tilvalgsmuligheterne!

Tilvalgsuligheter

Følgende deler av leveransen vil være åpne for endringer: Parkett, kjøkken, fliser, elektro, dører, baderomsinnredning, peis, trapp mm. Det skal avholdes tilvalgsmøte hvor tilvalgsmuligheter og frister vil fremkomme. Se leveransebeskrivelse for mer info. Kjøper vil få gode muligheter for individuell tilpassing av boligen. Tilvalgsproduktene kan bestilles i er en lang rekke forskjellige design, materialer, farger og egenskaper.

Elektrisk
Det vil bli utarbeidet en egen belysningsplan for boligene under elektrotilvalg. Individuelle behov kan dekkes via tilvalget. Mer informasjon om elektrotilvalg kommer i tilvalgsprosessen.

Bad
Bad og WC kan tilpasses med en lang rekke forskjellige design, farger, overflater og tilbehør. Dette gjøres i samråd med & veiledning fra tilvalgskonsulent.

Nettbutikk & showroom
Alle kjøpere vil få tilgang til en nettbutikk hvor de selv kan velge tilvalgsproduktene. I portalen vil kunde finne utfyllende informasjon og priser på alle produkter samt kunne føre dialog med tilvalgskonsulent. Det vil også vare mulig å se tilvalgsprodukter i entreprenørens showroom samt booke ekstra tid med tilvalgskonsulent for veiledning.

TIDSLINJE FOR TILVALG

01 SALG/ MEGLER

02 PROSJEKTGJENNOMGANG

03 TILVALG

04 OVERTAKELSE

LEVERANSEBESKRIV ELSE

LEVERANSEBESKRIVELSE – Prosjekt VV11

Prosjektet bygges/prosjekteres i henhold til TEK17.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Skulle det forekomme avvik mellom beskrivelse og tegninger vil beskrivelsen være gjellende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som feks møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, utomhusområder, beplantning, etc. Endringer i produkter og/eller leverandører kan ved behov forekomme ifm detaljprosjektering.

Innvendig netto takhøyde er ca 240cm. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan imidlertid ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, og dermed lavere netto takhøyde. Både nedforet gipshimling og eventuelle innkassinger vil være sparklet og malt. Det kan forekomme nivåforskjeller/terskler fra rom med fliser til rom med parkett, mellom flis og parkett uten terskel og fra innvendige arealer til balkonger/markterrasse. Boligen bygges etter energikravet i gjeldende teknisk forskrift. Boligene blir levert som precut eller prefabrikkerte elementer.

KONSTRUKSJONER / UTVENDIG LEVERANSE GENERELT

PARKERING

Parkeringskjeller

FELLESAREAL UTOMHUSARBEIDER

Arealet utvendig blir opparbeidet og vil i hovedsak bestå av tilsådde arealer evt ferdigplen der det er hensiktsmessig. Kjøper må selv pleie å vedlikeholde tilsådde arealer etter overtagelse og ivareta gode vekstforhold. Det leveres ikke busker, trær eller planter.

GRUNN- OG BETONGARBEIDER

Byggene fundamenteres på avrettet fjell eller komprimert pukk. Garasjekjeller utføres i sprøytebetong. Isolert plate med armering og radonsperre, støpes/flytsparkles. Støttemurer o.l vil bli etablert der det er krav eller der entreprenøren finner det hensiktsmessig.

YTTERVEGGER

Stående luftet kledning av malmfuru, vindtetting, thermomur, isolert bindingsverk med 200 mm mineralull, innvendig utforing med 50mm mineralull, 13 mm gipsplater innvendig.

TAK

Takkonstruksjonen dimensjoneres etter teknisk forskrift og lokale snølastbestemmelser. Isolasjonsmengde på de forskjellige takkonstruksjonene kan variere avhengig av bygningens samlede netto energibehov. Yttertak tekkes med stålplater.

ETASJESKILLE / BJELKELAG

Etasjeskille består av bjelkelag m/isolasjon og gulvplater. Bjelkelag dimensjoneres etter bjelkelagstabeller utarbeidet av NBI i henhold til tekniske forskrifter.

INNERVEGGER

Isolert bindingsverk i tre/stål leveres kledd med gipsplater. Dragere kan leveres som synlige bjelker. Vegger med fliser vil ha underliggende membranplate.

UTVENDIGE BALKONGER / PLATTING / TAKTERRASSER/TRAPPER/REKKVERK

Plattinger kan leveres i tilvalgsprosessen, det vil da leveres i impregnert trevirke på såle av pukk eller trykkfast isolasjon om det er behov. Rekkverk leveres kun ved forskriftskrav.

BLIKKENSLAGERARBEIDER

Alle beslag, takrenner, nedløpsrør, mm levers som grå. Nedløpsrør avsluttes med utkast over planert terreng eller føres ned i oppstikk fra drensledning til grunn.

OVERFLATER/ INNVENDIG LEVERANSE

GENERELT

Alle malte flater, leveres ihht. standardleveranse eller fargeskjema ved tilvalg. Som standard leveres alle vegger i en farge – fondvegger mm. kan velges som tilvalg. Himling leveres hvitmalt (matt) som standard. Det gjøres oppmerksom på at eventuell synlige gipsskruer, svinnsprekker i betong og oppsprekking i materialer og treverk på grunn av normal opptørking/krymp av materialer ikke kan anses som reklamasjonsberettiget. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss og sprekker ved skjøter og sammenføyninger, grunnet uttørking av materialer på intill +/-10mm. Det gjøres oppmerksom på at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg, trappesjakter, hjørner og rundt vinduer ikke kan forlanges utbedret. Ett år etter overtagelse vil utførende utbygger gjennomføre en ett-års befaring hvor eventuelle skader/feil rettes. Disse forholdene vil ikke være av en slik karakter at de betraktes som en reklamasjon.

GULV

Gulv i på bad/WC/vaskerom har fliser. Øvrige rom har 1-stavs eikeparkett. Dersom det leveres fliser så kan høydeavvik forekomme uten å være en mangel. Fug og silikoner leveres i farge tilnærmet lik flis.

VEGGER

Vegger leveres med gipsplater, skjøtesparkel, grunnet og malt iht NS3420 K2.

TAK, HIMLINGER

Himlinger leveres kledd med gipsplater som skjøtesparkel, grunnes og males med to strøk iht. NS3420 K2. I enkelte rom kan det forekomme helt eller delvis nedforede platehimlinger og innkassinger for å skjule rørføringer etc.

TEKNISKE FØRINGER / INNKASSINGER

Rør- og kanalføringer vil i hovedsak bli skjult bak himling der det er mulig. Innkassinger eller lokale nedsenkninger er ikke vist på tegning.

GARDEROBE

Det leveres ingen garderobeskap.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører levers iht materialbeskrivelsen. Dørene leveres med flat terskel for luftespalte.

YTTERDØRER

Hovedinngangsdør leveres i lys utførelse.

VINDUER OG TERRASSEDØRER

Vinduer og terrasse-/balkongdører leveres ferdigbehandlet med samme farge på begge sider. Alle vinduer og terrasse-/balkongdører leveres iht krav fra TEK 17.

LISTVERK / UTFORINGER / GERIKTER

Fotlister, utforinger og gerikter rundt vinduer og dører leveres i glatt stilren utførelse og hvitmalt. Fotlister leveres i størrelse 12x58. Hvitmalte listverk leveres fabrikkmalt med synlig stift - det tas førbehold om at det ikke gis garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter. Vinduer utføres listefritt, der dette er mulig. Foringer til vinduer og dører i gips, sparkles og males som tilstøtende vegg/tak.

BRANNVARSLING

Det leveres seriekoblete røykvarslere til hver etasje.

TEKNISKE ANLEGG VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i rom som er godkjent for varig opphold. Avtrekk fra bad og kjøkken. Endelig plassering av aggregat er ikke avklart.

ELEKTRISK

Elektrisk installasjon blir utført etter gjeldende forskrifter og i henhold til NEK:400. Anlegget leveres skjult der det ikke er vegger som har lyd/brannkrav.

RØR

Innvendige vannledninger legges skjult som rør-i-rør i godkjent fordelerskap, og avløpsrør legges i PP-plast. Rørfordelingskap kan plasseres utenom våtrom/teknisk rom dersom rørlegger finner det hensiktsmessig for anlegget. Stoppekran(er), eventuell reduksjonsventil, bunnledninger for vann og

avløp med oppstikk til utstyrsenheter og nødvendige rør for sammenkobling av utstyr, samt fremføring og frostsikring av vann- og avløpsledninger til offentlig nett, er en del av leveransen.

TV / RADIO / BREDBÅND / DIGITAL TV

Det leveres rør og veggboks for TV-uttak. Installasjon av kabel fra bredbåndsleverandør besørges av kjøper.

VARMEKILDER

Det er varmekabler/-matter i gulv på bad. Varmekilder i øvrige rom leveres etter energibehov og suppleres da med panelovner.

VARMTVANN

Det leveres 200L varmtvannsbereder i boligen.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.

INNFLYTTING

Iht kontrakt.

FDV

Ved overtagelse vil kjøper få utlevert forvaltning, drift og vedlikeholds dokumentasjon (FDV). Det presiseres at vedlikehold og bruk av produktene må følge denne dokumentasjonen for å opprettholde garanti.

TILVALGSMULIGHETER I BOLIGEN

Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg innenfor entreprenørens alternativer mot tillegg i pris. Endringer vil dog være begrenset til visse deler av leveransen, og endringer vil ikke tillates på øvrige forhold. Følgende deler av leveransen vil være åpne for endringer: Parkett, kjøkken, fliser, elektro, dører, baderomsinnredning, peis, utekran, farger mm. Det skal avholdes tilvalgsmøte hvor tilvalgsmuligheter og frister vil komme frem. Oversikt over endringsalternativer og hvilke kostnader som vil påløpe, må avklares av entreprenør direkte med kjøper, før tilleggsarbeidene aksepteres. Tilvalg forutsettes innenfor benyttede leverandører i prosjektet og basert på prisliste/tilbud fra entreprenør. Utbygger kan ta inntil 20% påslag på entreprenørens tilbud til kjøper, dette er for å dekke renter på merkostnadene utbygger vil få entreprenør til overlevering av boligene, samt garanti på produkter, mm. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet. Tilvalg og endringer er forbeholdt godkjenning fra entreprenør. Videre informasjon i materialbeskrivelsen.

RAMMETILLATELSE

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.06.2023
	202209233 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Sharmini Jeyatharan	

Adresse:	VESTERÅSVEIEN 11	Eiendom:	28/385/0/0
Tiltakshaver:	VESTERÅSVEIEN AS	Søker:	BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse – Vesteråsveien 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av fem eneboliger og garasjeanlegg under terreng, som vi mottok 17.06.2022.

Vi gir dispensasjon fra:

- **avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen**
- **kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide veien (midlertidig dispensasjon)**

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om oppføring av fem eneboliger med tilhørende garasjeanlegg under terreng på Vesteråsveien 11 i bydel Ullern. I forbindelse med tiltaket flyttes eiendommens avkjørsel lenger sør. Eksisterende bebyggelse på eiendommen skal rives før oppføring og riving behandles i sak 202209227.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	2274 m² (uten regulert veiareal)
Tiltakets bruksareal (BRA)	1322 m² totalt (216 m² pr. hus og 242 m² i garasjeanlegg

Tiltakets bebygde areal (BYA)	535 m² totalt
Grad av utnytting	23,53 % BYA
Tiltakets høyde	Møne: 8 meter Hus A: kote +179,64 Hus B: kote +180,80 Hus C: kote +181,20 Hus D: kote + 182,85 Hus E: kote +182,80 Gesims: 6 meter Hus A: kote +177,64 Hus B: kote +178,80 Hus C: kote +179,20 Hus D: kote +180,85 Hus E: kote +180,80
Antall boenheter	5 boenheter omsøkt
Antall parkeringsplasser Antall sykkelplasser Antall HC-plasser	8 parkeringsplasser totalt 10 sykkelplasser i garasjeanlegg og 10 på terreng / 20 plasser totalt
Uteoppholdsareal	1241 m² totalt
Harde flater	29,3 %

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 for Ullernåsen, S-3812, vedtatt 18.10.2000. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting innenfor rammer som ivaretar Ullernåsens estetiske kvaliteter knyttet til vegetasjon og landskap. Eiendommen har regulert grense for bebyggelse og ligger innenfor felt C i planområdet. I felt C tillates det bebyggelse med maksimal tillatt utnyttelse på 24 % BYA, gesimshøyde på 6 meter og mønehøyde på 8 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.

Hensynsoner og temakart

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

Tidligere saksbehandling

Det ble varslet midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen på grunn av konsekvenser mulig utvidelse av Vesteråsveien i forbindelse med detaljregulering i sak 201802151 kunne ha for tiltaket. Detaljreguleringen er vedtatt 22.03.2023.

Tiltaket er prosjektert med hensyn til den mulige utvidelsen og vi tok derfor adressen ut av det midlertidige forbudet mot tiltak.

Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Therese-Helen Graarud, Gregers Grams vei 6D, g.nr./b.nr. 28/412, seksjon 4
- Rolf Lindbäck, Gregers Grams vei 6F, g.nr./b.nr. 28/412, seksjon 6
- Guro Reinholt Melum, Gregers Grams vei 6C, g.nr./b.nr. 28/412, seksjon 3
- Hans Kristian Lange, Vesteråsveien 12A, g.nr./b.nr. 28/323

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

- Høyde og høydeplassering av hus D gjør at Gregers Grams vei 6C, D og F som ligger lavere i terreng blir negativt berørt med tanke på bokvalitet, innsyn og mindre tilgang på sollys. Lange påpeker også høydeplasseringen til hus E i forbindelse med dette.
- Graarud mener hus D bør plasseres 7 meter fra nabogrensen som følge av at pbl. § sier at byggverk høyere enn 8 meter skal ha en avstand på minst byggverkets halve høyde.
- Beboere på Gregers Grams vei 6 ber om en større avstand eller lavere høyde på hus D
- Graarud nevner at gjennomsnittlig terrenghøyde ser ut til å ligge høyere enn kotene vist på fasadetegningene
- Trær og særlig større trær mellom hus D og Greger Grams vei 6 bør bevares. I forbindelse med dette viser Melum til at det sannsynlig blir færre trær i området som følge av byggesaker bl.a. på Gregers Grams vei 4 og Vesteråsveien 9C.
- Innsyn som følge av takterrasser og takterrasser som fremmedelementer i området
- Økt trafikkbelastning bør utløse tiltak for å øke sikkerheten for ferdsel på og langs veien. Lange foreslår å gjøre Vesteråsveien enveiskjørt eller begrense gateparkering langs én side av veien.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Deres kommentarer til nabomerknadene oppsummeres som følger:

- Boligene forholder seg til eksisterende terreng og er iht. reguleringsbestemmelser når det gjelder høyde, plassering, grense for bebyggelse m.m. Garasjeanlegget ligger også med god avstand til nabogrenser. Det naturlige terrenget på eiendommen med kolle midt på gjør at all bebyggelse som bygges her naturlig vil ligge høyere enn nabobebyggelsen.
- Nybygg på eiendommen vil automatisk endre på solforhold på eiendommene
- Større trær som felles vil erstattes iht. reguleringsplanen § 5.2
- Reguleringsplanen har ikke restriksjoner som gjelder takterrasse. Takterrassene ansees som en kvalitet for de nye boligene.
- Det er en pågående reguleringsprosess for å utvide Vesteråsveien og tiltaket tar hensyn til dette

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke 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 påvirkning på naturverdier

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 kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til sine naturgitte omgivelser

Eiendommen fremstår i dag som grønn selv om den er bebygget med et større boligbygg og garasje på den nordlige delen. Helt syd på eiendommen kan det ikke bebygges på grunn av en grense for bebyggelse i reguleringsplanen og naboeiendommen mot syd er ubebygd. Dette forsterker omfanget av grøntpreg på eiendommen i dag. Eksisterende bebyggelsen er pr. i dag godkjent revet og det er gitt rammetillatelse til oppføring av enebolig og garasje på naboeiendommen mot syd. Det vil derfor naturlig skje en del endring av eiendommens grønne preg som følge av at eiendommen blir bebygd etter gjeldende regulering. En stor del av grøntpreget vil fremdeles kunne opprettholdes mot sør som følge av grense for bebyggelse. Grense for bebyggelse på eiendommen beskytter terreng og vegetasjon på de mest eksponerte delene av eiendommen med tanke på fjernvirkning og tiltaket forholder seg til denne grensen. I søknaden er det for øvrig oppgitt at erstatningstrær skal plantes iht. reguleringsplanen § 5.2 som følge av større trær som felles.

Vi vurderer at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset sine naturgitte omgivelser og reguleringsplanens hensikt om fortetting innenfor rammer som ivaretar Ullernåsens estetiske kvaliteter ift. vegetasjon og landskap ved dens plassering og utforming.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Det er ikke en entydig bebyggelsesstruktur i nærområdet. Bebyggelsen består av småhus, kjedehus og blokker med ulik form, volum, materialitet, takform og fotavtrykk. Den nye boligen og garasjen er utformet med dimensjoner, materialer og takform som er tilpasset bebyggelsen i nærområdet.

Vi ser at tiltaket viderefører elementer fra både eldre og nyere bebyggelse i område ved utformingen. Store deler av eldre bebyggelse i området er trehus med skråtak og tiltaket viderefører dette fra området. Noe av den nyere bebyggelsen som er oppført i umiddelbar nærhet er oppført med flatt tak og takterrasser. I tiltaket er det inkludert altaner i deler av loftsetasjen som viderefører karakteren fra dette området med uteoppholdsareal i øverste del av bebyggelsen.

Bebyggelsen på samme side av Vesteråsveien er oppført med en nærmere avstand til vei enn eksisterende bolig på eiendommen. De nye husene vil ligge nærmere veien enn eksisterende, men vil ikke bryte med avstand mot veg som ellers er å finne i området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Terrenget er kupert og dette særlig på den sørlige delen. Her faller terrenget bratt mot Vesteråsveien i øst og mot naboeiendommer mot vest. Boligene har ulik høydeplassering som følger eiendommens naturlige terreng. Utenom ved innkjøring til parkeringskjeller, tilpasninger rundt adkomst og mellom hus D og E gjøres det ikke særlig med terrengendringer på eiendommen. Eiendommens topografi opprettholdes derfor i stor grad ved tiltaket.

Tiltakets utforming

Parkeringsareal er hovedsaklig lagt under terreng og bebyggelse slik at større deler av eiendommen kan benyttes til vegetasjon og uteopphold. Innkjøringen til garasjeanlegget er plassert lenger inn på eiendommen slik at den ikke oppfattes lett fra Vesteråsveien.

Boligbyggene er prosjektert med lik utforming i to etasjer og loft. Boligene er trehus med saltak. I loftsetasjen er det innfelt en altan i skrå takflate. Tiltaket viderefører elementer som takform, volum, farge og materiale fra både eldre og nyere bebyggelse i området.

Vi vurderer at tiltaket er plassert og utformet slik at de ivaretar reguleringsplanen §§ 5.1 og 5.3 og plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter jf. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet

Boligenes første etasje utgjør inngangsplanet. Denne inneholder entré, stue, kjøkken og bad, men ikke soverom. Alle hovedfunksjoner er dermed ikke plassert på inngangsplanet og tiltaket unntas krav om tilgjengelig boenhet jf. TEK17 § 12-2, tredje ledd.

Vår vurdering av nabomerknader

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.

Plassering og høyde
Vi har forståelse for at nybygg på naboeiendom kan endre forhold hva gjelder lys og innsyn, særlig med tanke på høydeforskjeller som eksisterende terreng medfører. Tiltaket forholder seg til reguleringsplanens bestemmelser om høyde og dens grense for bebyggelse og vi har dermed ikke begrunnelse for å kreve annen høyde eller plassering i forhold til dette.. Det er gitt dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29 og denne er omtalt i eget avsnitt.

Avstandskravet i pbl § 29-4 er for øvrig også opprettholdt. Tiltaket er omprosjektert etter opprinnelig søknad og mønehøyde er redusert fra 9 meter til 8 meter. Byggverkets halve høyde blir da 4 meter som også er minimumskravet i pbl. § 29-4. Vi kan ikke se at loven krever en avstand på minst 7 meter.

Vi legger til grunn oppmålingen av terreng som er gjort i forbindelse med tiltaket og ansvarlig prosjekterende sin beregning av gjennomsnittlig planert terrengnivå når det gjelder høydeplasseringen.

Trær
Vi legger til grunn opplysninger i søknaden om at forhold til større trær er ivaretatt iht. § 5.2 i reguleringsplanen.

Altan i skrå takflate
Reguleringsplanen eller gjeldende lovverk har ingen bestemmelser som tilsier at takterrasse ikke kan inkluderes i tiltaket. § 5.3 sier at bebyggelse skal utformes slik at området fremstår med godt helhetlig preg. Vi kan ikke se at takterrasser er fremmedelementer da det finnes flere nyere boliger i området med takterrasse øst og nord-øst for eiendommen. Disse er riktignok takterrasser på flatt tak. Det som betegnes som takterrasse i tegningene for de nye boligene er egentlig altan i skrå takflate som begrenser seg til mindre del i loftsetasjen.

Trafikkbelastning
Økt trafikkbelastning er noe som må påregnes ved utbygging som skjer iht. reguleringsplanen og utnyttelsespotensiale. Det er i dnene saken gitt dispensasjon fra krav om å opparbeide vei. Videre gjør vi oppmerksom på at detaljregulering for Vesteråsveien 16-18 (sak 201802151) ble godkjent av bystyret 22.03.2023. Vedtatt forslag innebærer ikke utvidelse av Vesteråsveien. I byrådssaken står blant annet følgende om vurderingen for dette:
«*Byrådet registrerer at det er svært delte meninger blant brukerne av Vesteråsveien om behovet for fortau. Bydelen ønsker ikke utvidelsen av Vesteråsveien som foreslås. Trafikkvurderingen som er vedlagt saken konkluderer med at det ikke er behov for fortau. Bymiljøetaten mener det kun er behov for fortau på den nederste delen av Vesteråsveien, som er den delen av veien som ligger lengst unna planområdet. Forslagsstiller har redegjort for konsekvensene av etablering av*

fortau. Det fremkommer blant annet at flere store trær må felles, at gatens grønne karakter vil endres, og at situasjonen for en rekke avkjørsler vil bli forverret. Byrådet merker seg at Vesteråsveien ikke er hovedveien til nærområdets skoler eller barnehager, og at veien er del av et lukket veisystem.»

Dispensasjon

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

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Dispensasjon fra krav om opparbeidelse av vei i pbl. § 18-1
I deres søknad om dispensasjon fra overnevnt krav skriver dere:
«*Vesteråsveien ... er regulert 10,0 m bred, og er opparbeidet i en varierende bredde på ca. 7,0-8,0 m. For ordens skyld søkes det om dispensasjon fra veiopparbeidelse, da veien noen steder er mindre enn 8 m bred. Vesteråsveien fungerer som atkomstvei for boligbebyggelsen i nærområdet. Vi er av den oppfatning at veien er tilstrekkelig bred etter sitt formål og at det vil være unødvendig å pålegge berørte eiendommer en opparbeidelse av veien når veien vurderes til å være tilfredsstillende.*»

Dispensasjon fra avstandskrav mot vei i veglova § 29
I deres søknad om dispensasjon fra overnevnt krav skriver dere:
« *... Vi vurderer at tiltakets plassering ikke er i strid med hensynet til trafikksikkerheten, vedlikeholdet av veien eller miljøet på eiendommen. Tiltaket er også plassert med den avstanden fra veien som er vanlig i strøket og som PBE praktiserer i småhus områder. Avstanden vurderes som tilfredsstillende. På bakgrunn av overnevnte vurderer vi at det hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt og at det samlet sett er flere fordeler enn ulemper ved en dispensasjon.*»

Avstanden fra midt regulert Vesteråsveien til hus A er oppgitt til å være 10,3 meter og for hus E 14,2 meter.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om å opparbeide Vesteråsveien

Vesteråsveien er opparbeidet i en bredde på mellom ca. 4,7 og 5,7 meter og er dermed smalere enn regulert bredde 8 meter. Tiltaket er derfor avhengig av midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd, bokstav a.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynene bak plan- og bygningslovens § 18-1 første ledd bokstav a) er å sikre at utbyggingsprosjekter har tilstrekkelig infrastruktur til at det konkrete tiltaket og samfunnet

rundt kan fungere på en god måte. Bestemmelsen ivaretar hensynet til trafikksikkerhet og sikrer gjennomføringen av arealplaner over tid.

Tiltaket dere søker om kan føre til at det blir noe økt trafikk og belastning på veien. Økningen er etter Plan- og bygningsetatens vurdering likevel ikke så stor at trafikksikkerheten blir skadelidende dersom veien ikke blir opparbeidet i henhold til nåværende regulering. Veiens bredde er mellom 4,7 og 5,7 meter. Dette er etter etatens vurdering tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte.

Dispensasjonen er midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette er for å sikre at reguleringsplanen kan bli gjennomført som tenkt, dersom den samlede belastningen på veien blir så stor at veien må bli opparbeidet slik den er regulert. Plan- og bygningsetaten mener at et slikt vilkår vil lette gjennomføringen av veiopparbeidelsen i fremtiden. På bakgrunn av dette vurderer vi at en midlertidig dispensasjon ikke fører til at hensynene bak pbl. § 18-1 første ledd bokstav a, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene er klart større enn ulempene
Plan- og bygningsetaten har forståelse for at trafikkøkningen vil kunne oppleves som belastende på de eksisterende eiendommene i området. Det er en ulempe ved dispensasjonen at veien ikke blir opparbeidet i regulert bredde, til tross for at trafikken på veien øker. Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at ulempene er begrenset, ettersom veiens bredde er tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god og trafikksikker måte. Dispensasjonen er kun midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og å opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette tilsier etter vår vurdering, at ulempene kun får en begrenset vekt.

Det å opparbeide veien innebærer i seg selv ulemper for de eiendommene som blir berørt. Disse ulempene er blant annet grunnavståelse, støv- og støyplager i anleggsfasen, samt at mindre deler av tomten kan bli benyttet til hage eller lignende. Ulempene er riktignok påregnelige fordi veien er regulert, og fordi kravet om opparbeidelse av vei følger av loven. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at den midlertidige dispensasjonen som utsetter opparbeidelsen av veien innebærer en fordel. Dette er fordi eiendommene som blir berørt av opparbeidelsen blir skånet fra ulempene av å opparbeide veien, helt til det strengt tatt er nødvendig. Denne fordelen er etter etatens vurdering så stor i dette tilfellet, at den er klart større enn ulempen ved ikke å opparbeide veien i regulert bredde nå.

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 finner 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 midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) om opparbeidelse av Vesteråsveien. Som vilkår for dispensasjon må det sendes inn en tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei. Dette må sendes inn innen søknad om igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2000 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 10,3 meter for hus A og 14,2 meter for hus E. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelse er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 4,7 meter og 0,8 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

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. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Hus A kan plasseres 10,3 meter og hus E 14,2 meter fra midten av Vesteråsveien.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202209233			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	26.04.2022	16/6
Avkjørselsplan	D02	26.04.2022	16/7
Marksikringsplan	E14	28.02.2023	16/9
Planer og fasader - Bygg A	E04	25.04.2022	16/11
Planer og fasader - Bygg B	E05	25.04.2022	16/12
Planer og fasader - Bygg C	E06	25.04.2022	16/13
Planer og fasader - Bygg D	E07	25.04.2022	16/14
Planer og fasader - Bygg E	E08	25.04.2022	16/15
Snitt	E10	22.04.2022	16/16
Fasader del 1	E02	20.04.2022	16/17
Fasader del 2	E03	20.04.2022	16/18
Utomhusplan	E01		19/2
Plan garasjekjeller	E11		19/3
Stigningsprofil			19/4

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Husene skal plasseres med følgende avstand nabogrensen:
Hus A: 4,0 meter fra nord
Hus B: 6,2 meter fra øst
Hus C: 5,3 meter fra øst

Hus D: 4,0 meter fra øst
Hus E: ca.12,5 fra sør

Hus A skal i tillegg plasseres 10,3 meter fra midten av regulert Vestveien og hus E 14,2 meter fra midten av samme vei.

Høydeplasseringen for garasjeanlegget defineres som overkant gulv og fastsettes til kote +171,30.

Husenes høydeplassering defineres som overkant gulv førsteetasje og fastsettes til følgende:
Hus A: +171,50
Hus B: +172,65
Hus C: +173,05
Hus D: +174,70
Hus E: +174,65

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43.
Stigningsprofilet avviker noe fra kravene våre ved at det ikke er fall fra veien på de to første meterne. Avkjørselen har et fall mot Vesteråsveien. Dette skyldes tiltakets tilpasning til eiendommens naturlige topografi som har stigning fra Vesteråsveien. På utomhusplanen er det vist tiltak for å lede overvann bort fra veien. Helningen mot vei er nokså slak og dette reduserer risikoen for at kjøretøyet sklir ut på Vesteråsveien. Eksisterende avkjørsel som erstattes ligger ut mot samme vei og ny avkjørsel vil ligge syd i forhold til denne. Med bakgrunn i de avbøtende tiltakene og på grunn av eiendommens topografi aksepterer vi avviket fra våre krav til stigningsprofil.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202209233	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
923473564 ARKITEKT PETTER DYSVIK	PRO - Arkitekturprosjektering - tkl.1
916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO - Beregning av utendørs støy fra veitrafikk - tkl.2
975950530 INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS	PRO - Åpen naturbasert overvannshåndtering - tkl.2
985155097 OLE-MIKAEL SØRSDAHL OPPMÅLING AS	PRO - Oppmåling av eksisterende terreng og trær - tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. 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, igangsettingstillatelse, 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.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

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

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
- tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei

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:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- samlet 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.

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=202209233

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Sharmini Jeyatharan - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter

vest

Vedlegg i sak 202209233-18	
Nr	**Beskrivelse**
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Vesteråsveien 11 - Oppføring av fem eneboliger
3	Veierklæring-formular
4	Orientering om veierklæring

Kopi til:
VESTERÅSVEIEN AS, Elisenbergveien 14, 0265 OSLO
Therese-Helen Graarud, Gregers Grams vei 6D, 0382 OSLO
Rolf Lindbäck, Gregers Grams vei 6F, 0382 OSLO
Guro Reinholt Melum, Gregers Grams vei 6C, 0382 OSLO
Hans Kristian Lange, Vesteråsveien 12A, 0382 OSLO

VEDTEKTER

VEDTEKTER

SAMEIET VESTERÅSVEIEN 11.

1. Eiendommen og eierforholdet.

Eiendommen Vesteråsveien 11, gnr. 28 bnr. 385 i Oslo kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Sameiet Vesteråsveien 11. Sameiet består av fem bolig seksjoner.

Til enhver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

2. Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenhet og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og disponeringsrett til anvist del av felles tomt iht. kart og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

Hver seksjon har rett til å gjerde inn sitt disponerte areal. Gjerde kan maks være 110 cm over terreng. Det er også tillatt å plante hekk på sitt eksklusive areal, samt rett til å nytte arealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Der hekkene grenser mot annen boligseksjon så vedlikeholdes disse i fellesskap.

2.

Den enkelte sameier skal holde arealer tildelt disposisjonsrett, ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført. Kostnadene fordeles etter nytte prinsippet.

Kostnadene i forbindelse med vedlikehold av bygningsmassen skal fordeles på denne måten:

Hver bolig dekker egne vedlikeholdskostnader.

Hver bygning/ seksjon har rett til å føre nødvendige vann- og kloakkledninger over tomten. Den bygningen/ seksjonen som utfører ev. arbeider må sørge for å sette fellesareal og annet areal tilbake i samme forfatning som før arbeidene startet.

Bygningsforsikring og innboforsikring opprettes pr seksjonseier. Hver seksjon skal være fullverdiforsikret til en hver tid.

4. Fellesutgifter.

Felles driftsutgifter vil være opp til sameiet i fellesskap å bestemme. Summen på disse vil komme an på ønskede ytelser.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.
Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

I sameiet vil ansvar for vedlikehold eller andre utgifter knyttet til fasade besørges av den enkelte seksjonseier.

5. Styringsorgan.

I - Sameiermøtet.

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmer likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

På det årlige sameiermøtet behandles:
d) styrets årsberetning
e) godkjennelse av styrets årsregnskap
f) valg av styremedlemmer og styrets leder.

II - Styret.

Styret skal bestå av tre medlemmer, en styreformann og to styremedlemmer.
Styret velges for to år av gangen. Leder velges for ett år ved første valg.
Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre an urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsoppgjør.

Sameiet tegnes utad av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Styrets leder har prokura.

6. Lov om eierseksjoner.

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

7. Tvisteløsning.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.
Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

-o0o-

SITUASJONSPLAN



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2021
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: VESTERÅSVEIEN 11

Gnr/Bnr: 28/385

PlottID/Best.nr: 218315/ 86435186

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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.

Beskrivelse:

NR: D01
Dato: 26/04/2022
Revidert dato:

UTOMHUSPLAN

5 ENMANNSBOLIGER OG PARKERINGSKJELLER.

HOLSTS GATE 7A / OSLO
ARKITEKT
PETTER DYSVIK

KOMMENTAR:

ALLE MÅL I MILLIMETER MED MINDRE ANNET ER OPPGITT

REF. IFC FIL FOR BIM OG YTTERLIGERE INFORMASJON

LEVERANSER MÅ FØLGE TEKST OG HA TILGJENGELIGHETER DET GJELDER.

REF. YTTERLIGERE DETALJER FOR EGNE KOMMENTARER

REF. EGNE LISTER FOR MENGDER, BESTEKNING OG OVERFLATEBEHANDLELSER FRA ARKITEKT

DET MÅ UTFØRES TVERRFAGLIG KONTROLL MELLOM UNDERLEVERANDØRER MED GRENSESNITT.

IKKE ARBEIDSTEGNING

VESTERÅSVEIEN 11
5 STK ENEBOLIGER MED PARKERINGSGARASJE.

3 etasjer. Rektangulær grunnflate på 100kvm og saltak.
Sokkel utført med fasadepuss og øvrig med fasadebord i tre.

RISIKOKLASSE 4
BRANNKLASSE 1

EIENDOM
EIENDOM 2554 kvm
- REG. VEI 280 kvm (IFM. SAK 201802151)
= TOMT 2274 kvm
x KRAV BYA 24 %
= TILLAT BYA 546 kvm

VOLUM
5 volum på ca. 107 kvm BYA.

PARKERING
5 BOLIGER 8 p-plasser (1.6 pr. enhet)
I GARASJE 8 stk
TERRENG 0
SYKKEL P 20 stk (4 pr. enhet)
UNDER TAK 10 stk

BYA / BEBYGD AREAL
BYGG 535
= BYA 535 kvm / 23.7% (KRAV <= 24% AV TOMTEN)

BRA / BRUKSAREAL
PLAN 1 93 x 5 = 465
PLAN 2 93 x 5 = 465
PLAN 3 26 x 5 = 125

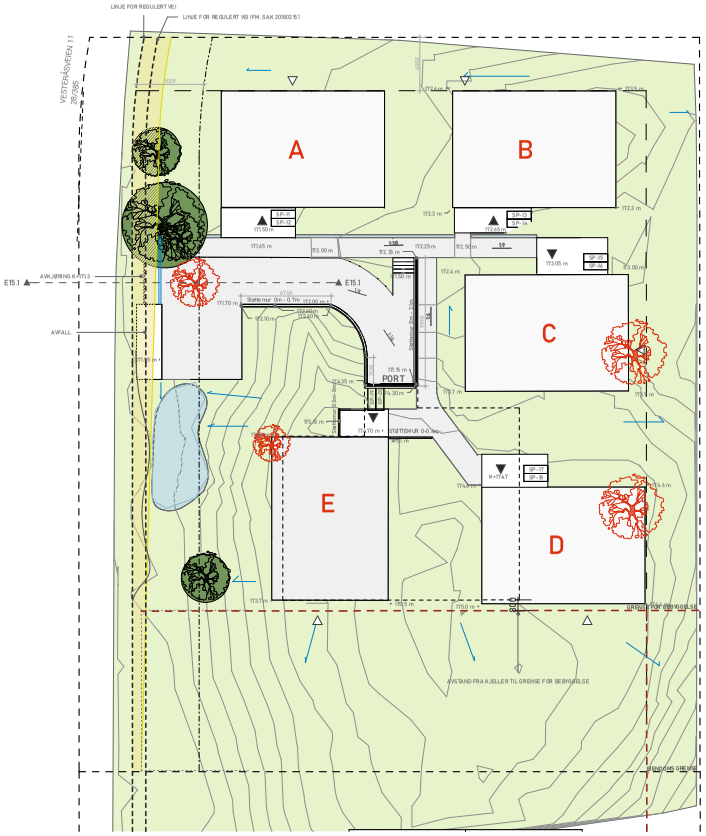
SUM BRA 211x5 = 1055

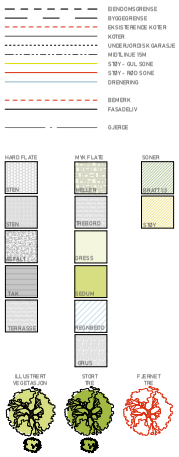
GARASJE 242 kvm

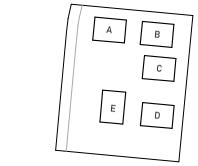
VEGETASJON
STORE TRÆER 7
FJERNES 4
NYE FURU 6
NYE BJØRK 2

UTEOPPHOLD
TOMT 2274 kvm
- BEBYGGET 535 kvm
- KJØREAREAL 132 kvm
- STØY 80 kvm
- BRATT 286 kvm
=UTEOPPHOLD 1241 kvm (KRAV>1000 kvm)

HARDE OVERFLATER
+ KJØREBANE 132 kvm
+ BEBYGGELSE 535 kvm
= 667 kvm / 29.3% (KRAV <= 40% AV TOMTEN)







5,35° Vest

A1
1:100
NN2000
KOTELINJER 0.5m
5m
5m

REVISJON	DATO
0	03/21/22

PROSJEKT:
VESTERÅSVEIEN 11
OSLO / NORGE 202101

TEGNINGSTATUS:
RAMME

TEGNINGSNAVN:
Utomhusplan

KOORDS: NTM
HØYDER: NN2000
FORMAT:
SKALA: As indicated

Utomhusplan
E01

GARASJEKJELLER

HOLSTS GATE 7 A / OSLO
ARKITEKT
PETTER DYSVIK

KOMMENTAR:

ALLE MÅL I MILLIMETER MED MINDRE ANNET ER OPPGITT

REF. IFC FIL FOR BIM OG YTTERLIGERE INFORMASJON

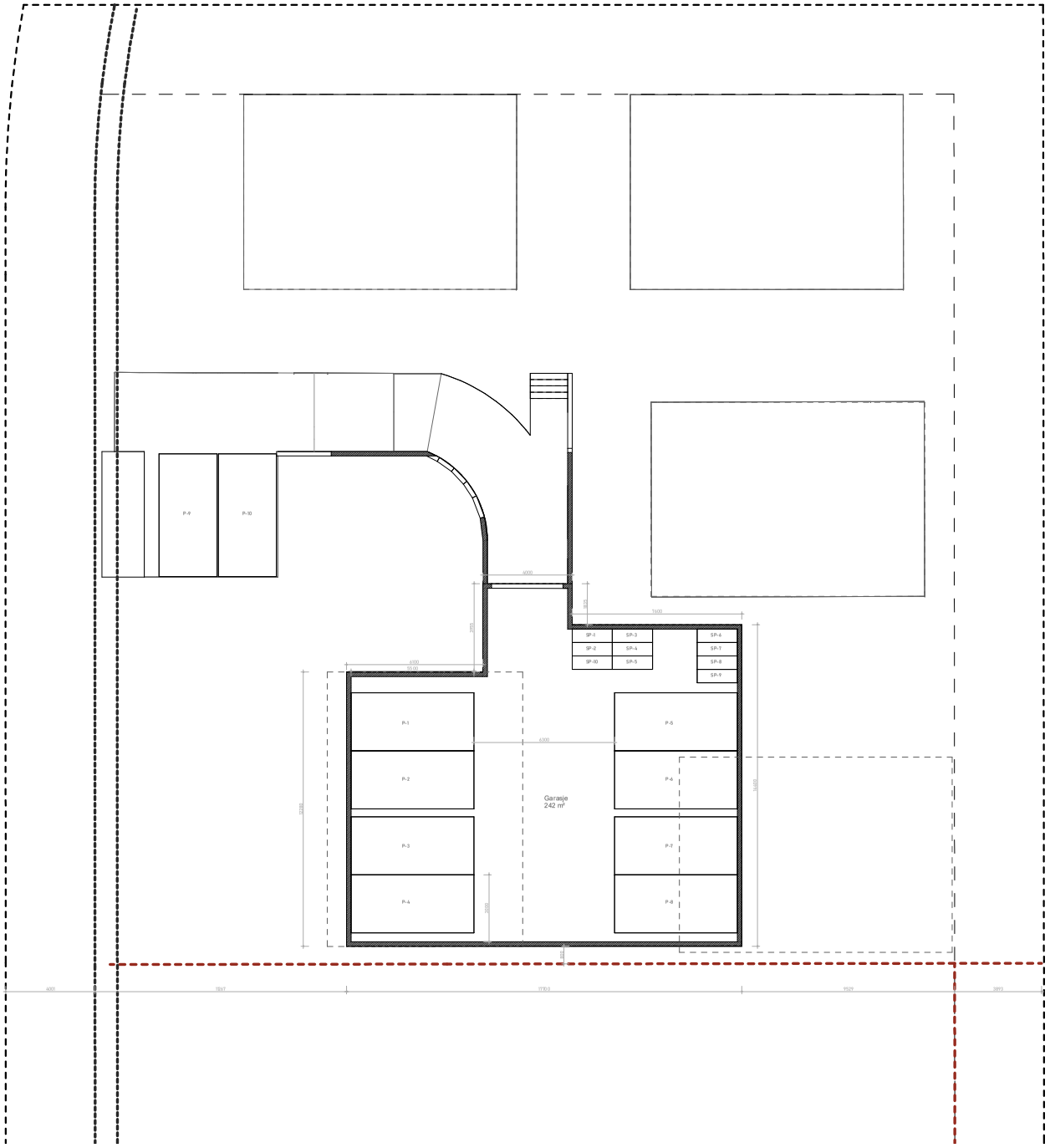
LEVERANSER MÅ FØLGE TEKST OG HA TILGJENGELIGHET DER DET IGJELDER.

REF. YTTERLIGERE DETALJER FOR EGNE KOMMENTARER

REF. EGNE LISTER FOR MENGDER , BESTYKNING OG OVERFLATEBESKRIVELSER PR.ARKITEKT

DET MÅ UTFØRES TVERRFAGLIG KONTROLL MELLOM UNDERLEVERANDØRER MED ORDINÆR SVITT.

IKKE ARBEIDSTEGNING



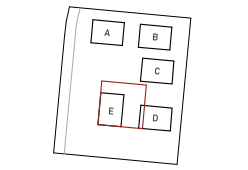
REVISJON	DATO
0	05/19/22

PROSJEKT:
VESTERÅSVEIEN 11
OSLO / NORGE 202101

TEGNINGSTATUS:
RAMME

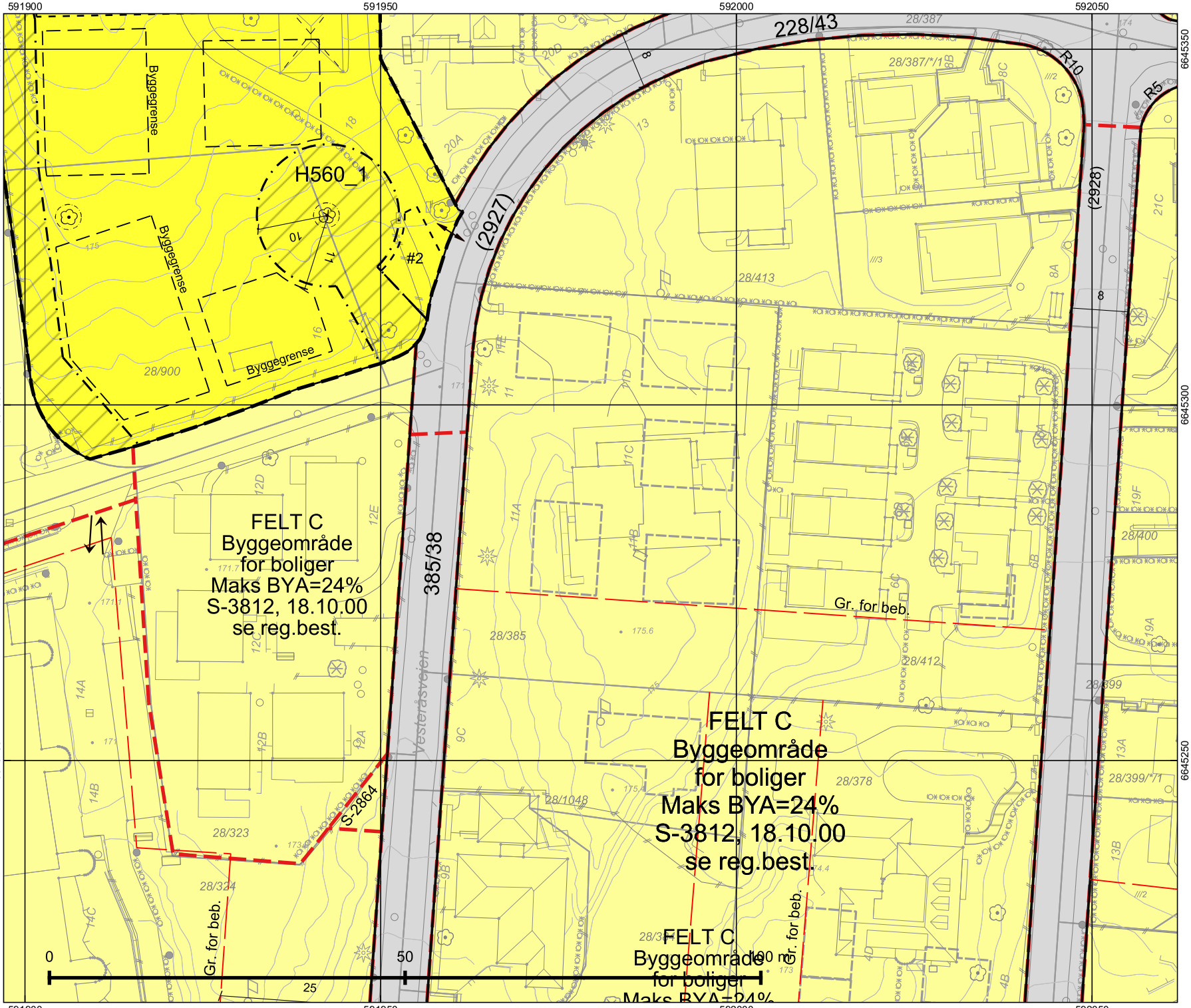
TEGNINGSNAVN:
Garasjekjeller

KOORDS:	NTM
HØYDER:	NN2000
FORMAT:	
SKALA:	As indicated



Garasjekjeller
E11

OSLO KOMMUNE



Oslo

Dato: 19.04.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: VESTERÅSVEIEN 11

Gnr/Bnr: 28/385

PlottID/Best.nr: 320435/ 86489256

Deres ref.: 62151/
WM120_3000196_3005978

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

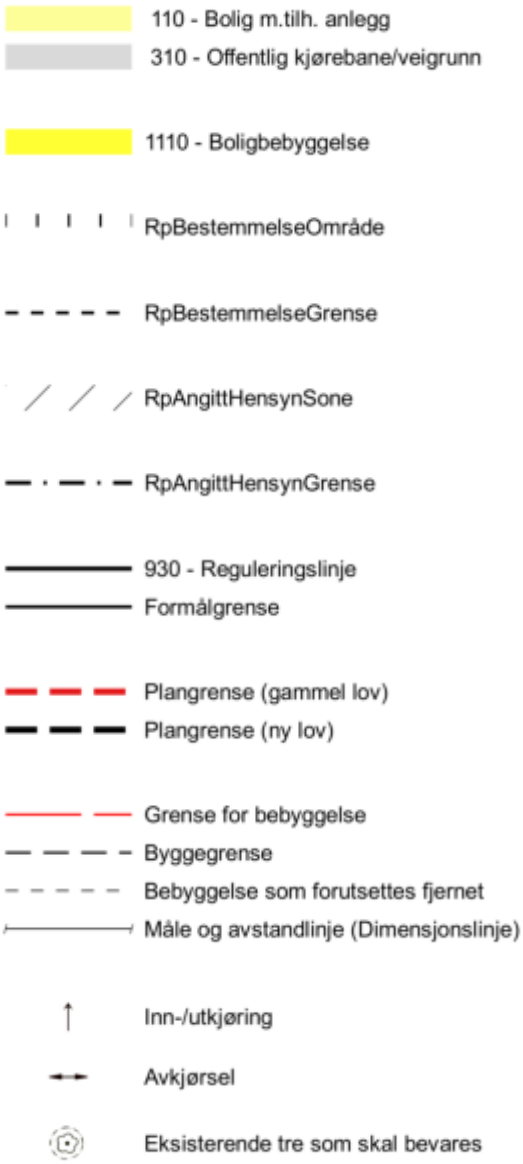
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

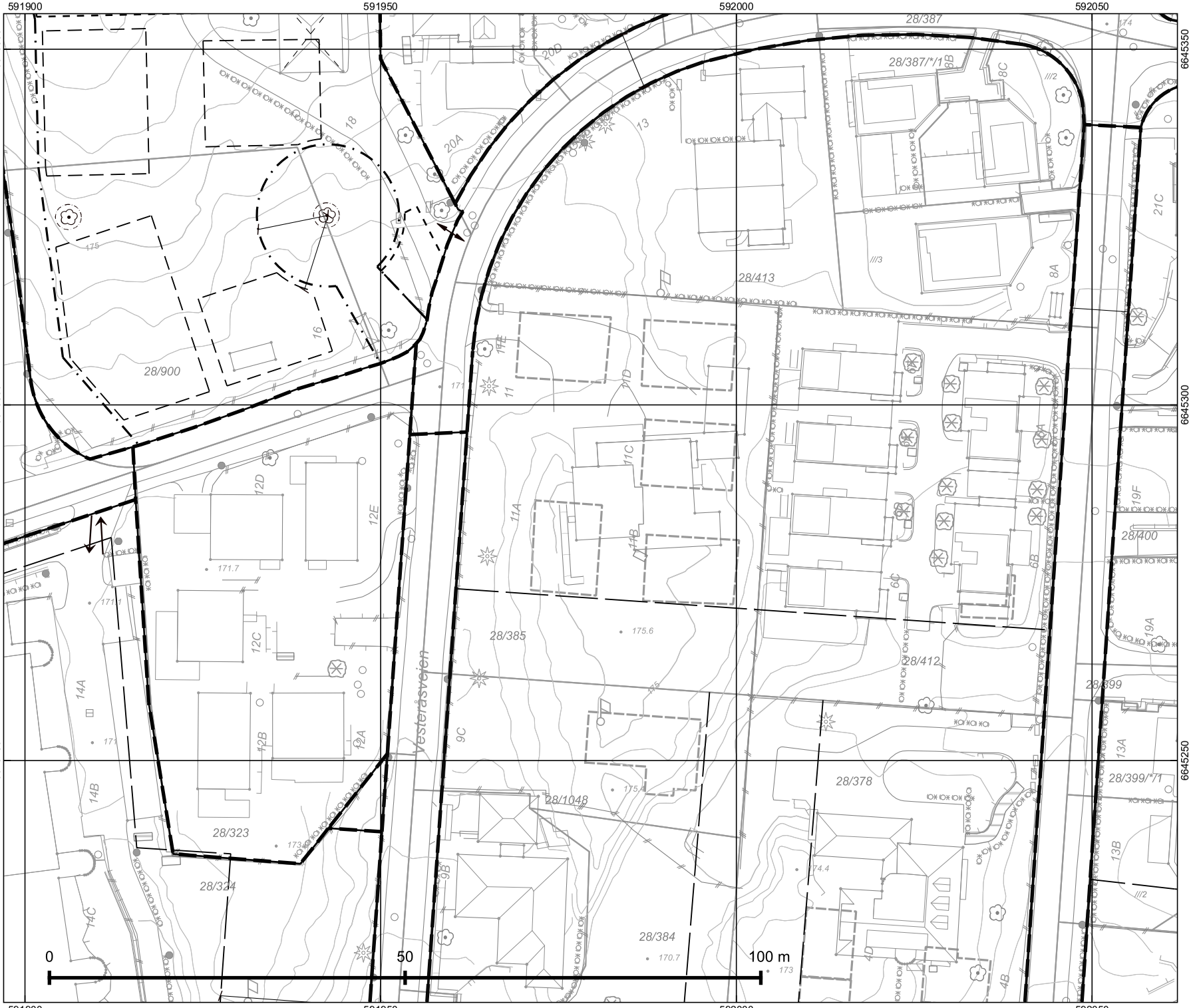
Se tegnforklaring på eget ark

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 19.04.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: VESTERÅSVEIEN 11

Gnr/Bnr: 28/385

PlottID/Best.nr: 320435/ 86489256

Deres ref.: 62151/
WM120_3000196_3005978

Kommentar:

Situasjonskart

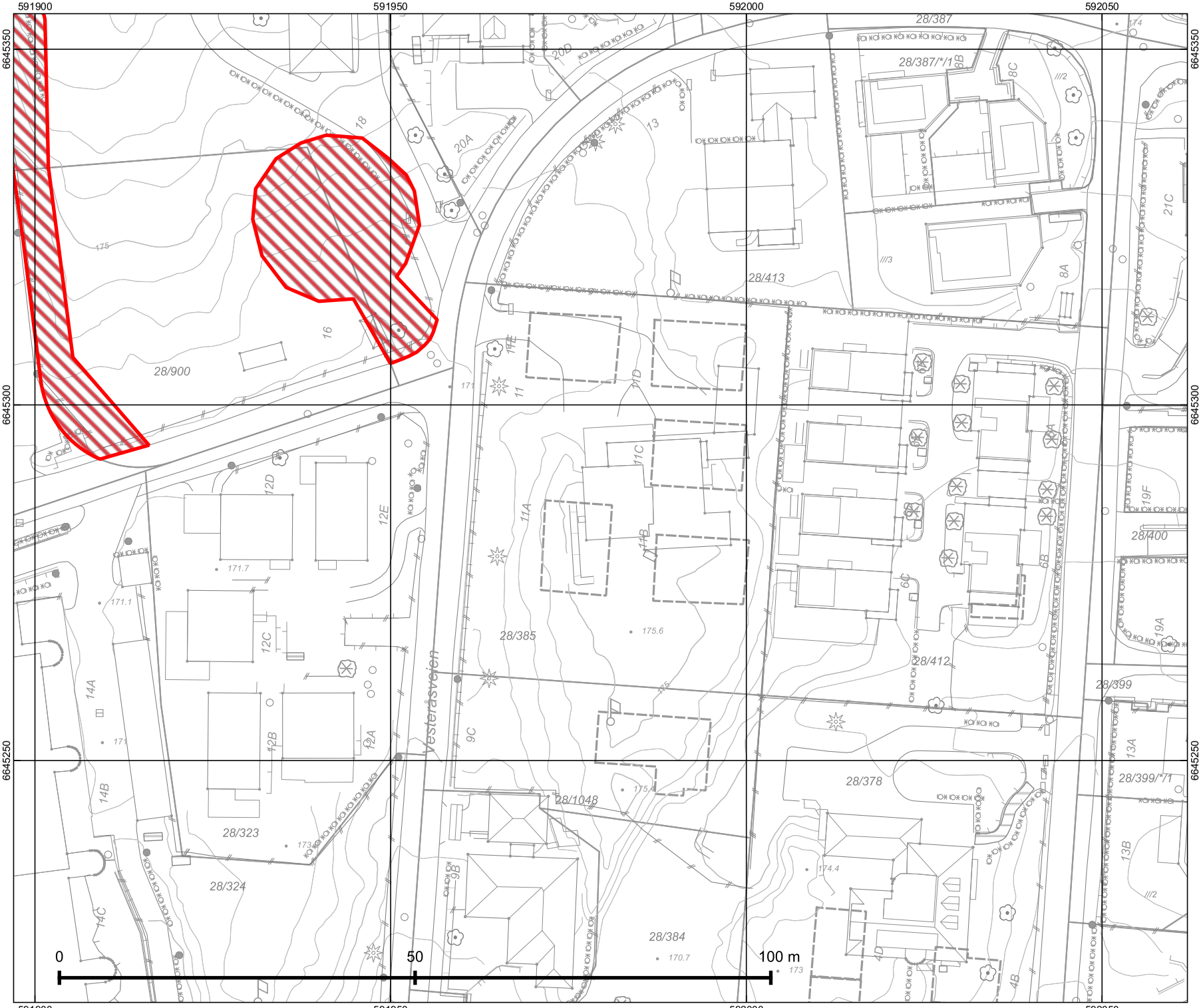
– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.04.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: VESTERÅSVEIEN 11

Gnr/Bnr: 28/385

PlottID/Best.nr: 320435/ 86489256

Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3005978

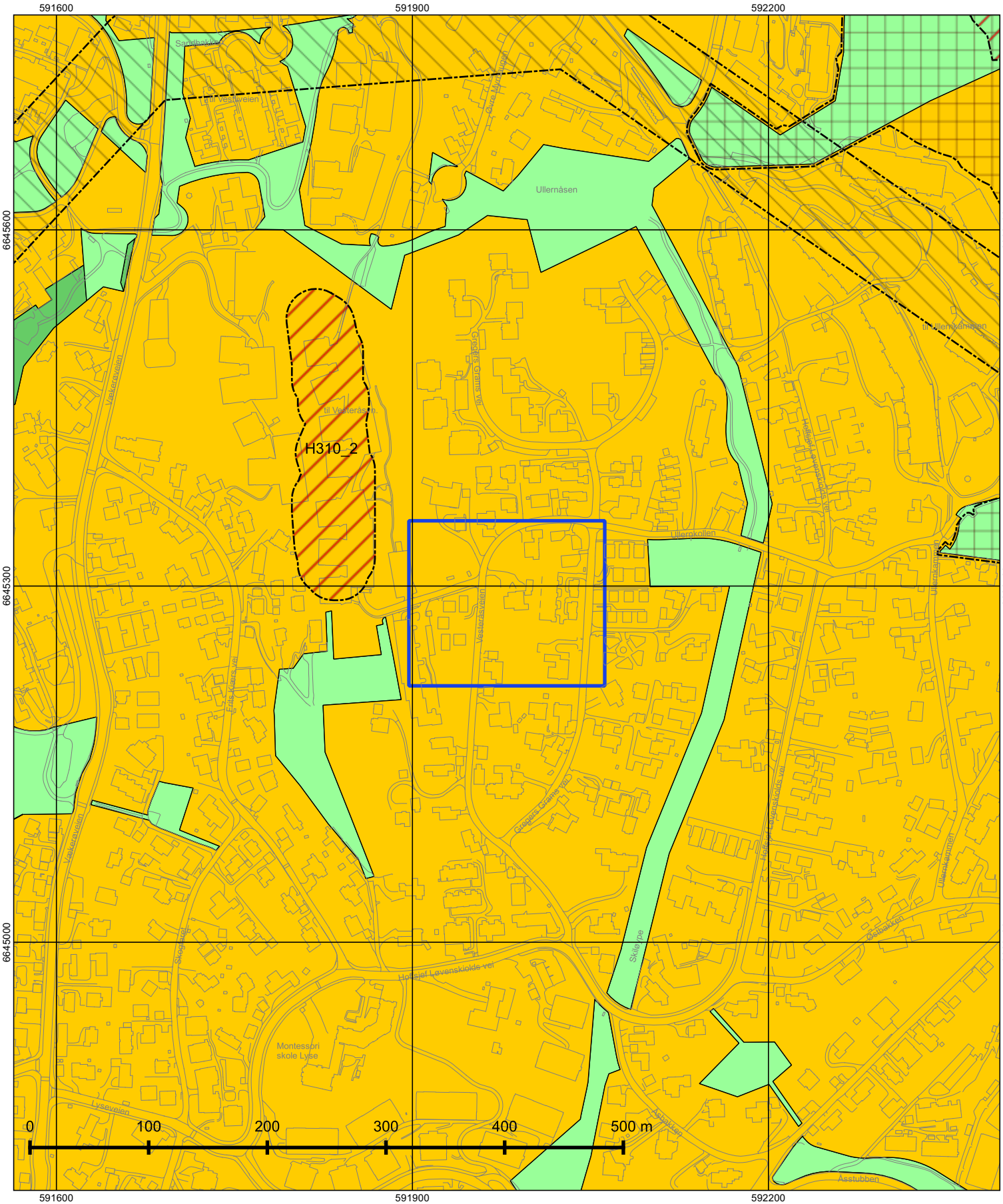
Kommentar:

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.04.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 320435/86489256
Deres ref.: 62151/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

22843

Ad regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for gnr. 28 bnr. 5, tomtene 218,219 og 220,Ullernåsen.

22843 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.11.1943
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194300963
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

38538

Regulering og utparsellering av Ullernåsens nordre del gnr.28 bnr.1 + 5.

38538 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.07.1938
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 193802424
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Finner ikke stemplet plankart i arkivet.14/1-94
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Garn¿s

Dato: 19.04.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86489255
62151/ WM120_3000196_3005978

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 385

Vi viser til bestilling av 20240419 for VESTER¿SVEIEN 11.

GNR. 28 BNR. 385

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.04.1942.

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

2553 m²

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

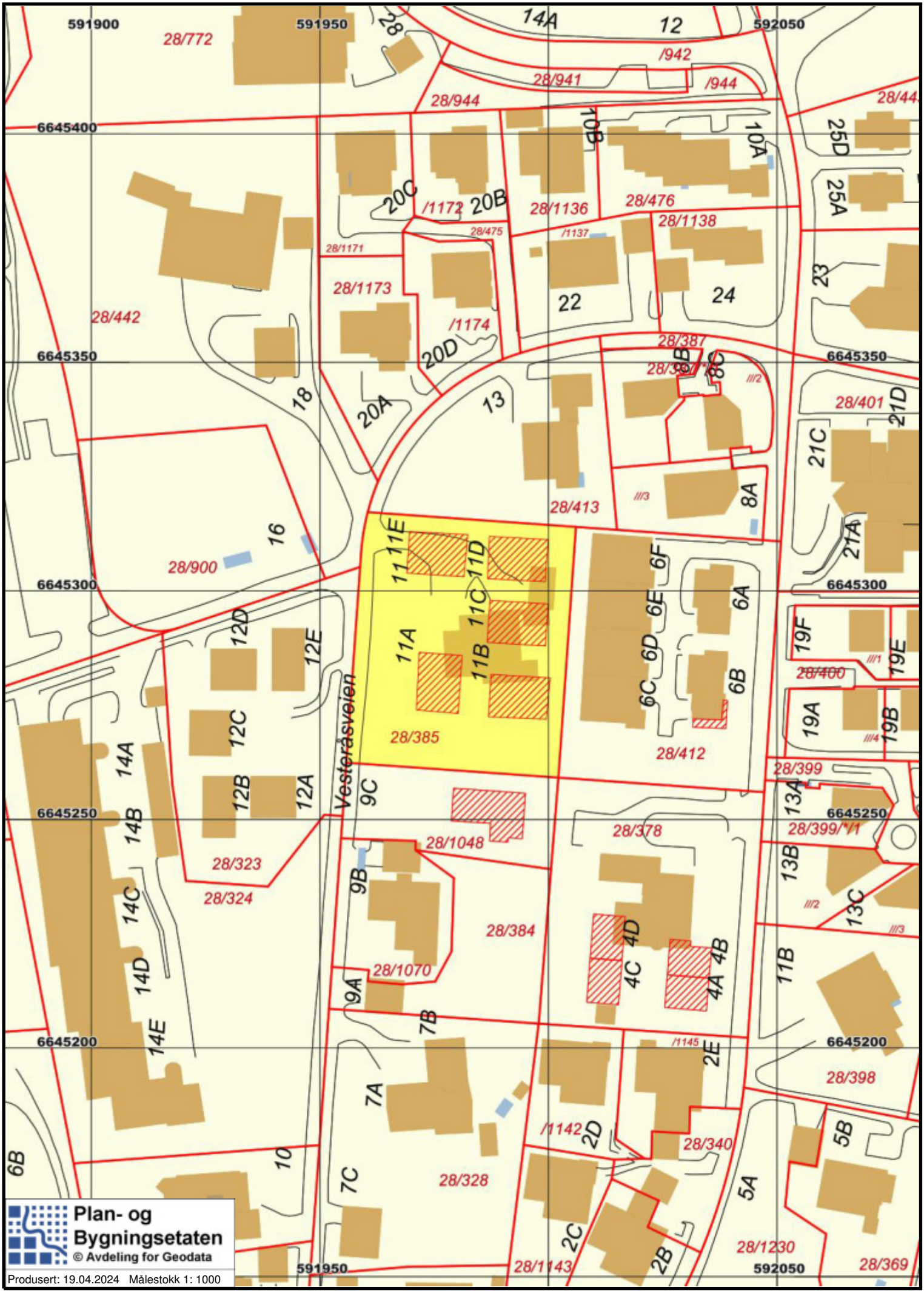
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


591900
591950
592050
6645400
6645350
6645300
6645250
6645200
28/772
28/941
28/944
28/942
28/944
28/1136
28/476
28/1138
28/1172
28/1171
28/1173
28/1174
28/442
28/387
28/413
28/401
28/900
28/385
28/412
28/400
28/399
28/399/1/1
28/1048
28/323
28/324
28/384
28/1070
28/378
28/398
28/340
28/328
28/1142
28/1143
28/1230
28/369
Vesterås veien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.04.2024 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-3812

Ullernåsen, reguleringsplan - Byggeområde for bolig og friområde - Bydel Ullern gnr.28 bnr.408 m.fl.

Vedtaksdato: 18.10.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606022
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 602296, 3106

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR ULLERNÅSEN

REGULERINGSBESTEMMELSER	***RETNINGSLINJER***
§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder. Bestemmelsene gjelder for område vist med reguleringsgrense på plankart merket VEP 99012. Området reguleres til byggeområde for boliger og friområde.	
§ 2. Hensikten med planen Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting innenfor rammer som ivaretar Ullernåsens estetiske kvaliteter knyttet til vegetasjon og landskap. Reguleringsplanen skal sikre at fremtidige fortettingsprosjekter: 1. tilpasses eksisterende terreng og sikrer bevaring av eksisterende vegetasjon 2. har estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter, 3. resulterer i et bomiljø av høy kvalitet, hvor ny og gammel bebyggelse danner en helhet	***Til § 2.*** *Ullernåsen har estetiske kvaliteter av betydning for det overordnede bylandskapet. De estetiske kvalitetene er knyttet til terrengform og vegetasjon. Kombinasjonen markert terrengform og stort innslag av naturlig vegetasjon gjør at Ullernåsen fremstår som en del av byens karakteristiske grønne ramme (Oslo - byen med de grønne åsene) og gir det overordnede bylandskapet en grønn avgrensning mot vest.* *De overordnede estetiske kvalitetene kan ivaretas ved videre fortetting dersom:* *1. Ullernåsens grønne silhuett sett fra sentrum bevares* *2. de eksponerte åssidene mot øst og vest beholder robuste vegetasjonsbelter* *3. det sammenhengende nord-sydgående grøntdraget gjennom planområdet og de regulerte friområdene i åssidene bevares og forsterkes* *De aktuelle områdene er avgrenset på "problemkart" datert plan- og bygningsetaten mars 1997.*
BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER	
§ 3. Bebyggelsesplan. Byggetiltak med mer enn 5 nye boliger, eller andre formål med mer enn 500m2 bruksareal, jfr. §10, kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.	
§ 4. Utomhusplan For byggetiltak som omfatter en eller flere nye boliger skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 før det gis tillatelse til tiltak. Utomhusplanen skal vise: • bebyggelse, oppholdsareal, adkomst og parkering • terrengendringer som følge av byggetiltaket (inkl. nødvendige støttemurer) • eksisterende og ny vegetasjon Opparbeidelse i tråd med godkjent utomhusplan må være gjennomført før det blir gitt ferdigattest.	***Til § 4.*** *Utomhusplanen kan leveres inn før eller samtidig med byggesøknaden.* *Krav om utomhusplan er en presisering av kommunens vedtak til pbl. §69.3* *Terrengendringer skal vises med halvmeterskoter, og både opprinnelig og nytt terreng skal vises.* *Vegetasjonens artssammensetning skal angis.*

§ 5. Bebyggelsens plassering og utforming. **5.1. Plassering av bebyggelse** Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte grenser for bebyggelse på en slik måte at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende omgivelser. For at fjernvirkningen skal bli minimal skal det legges vekt på: • terrengtilpasning og minimale terrenginngrep • bevaring av eksisterende vegetasjon og markdekke	***Til § 5.1.*** *Grenser for bebyggelse har til hensikt å sikre at vegetasjon som kan redusere byggetiltakets fjernvirkning bevares slik at Ullernåsens grønne preg opprettholdes.* *Der det ikke er angitt grenser for bebyggelse er plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser (§70.2) gjeldende.* *For å bevare eksisterende vegetasjon skal skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg.*
§ 5.2. Bevaring av vegetasjon. Utenfor grenser for bebyggelse skal eksisterende vegetasjon bevares, og det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Dersom et byggetiltak medfører at større trær utenfor grense for bebyggelse skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær av samme type.	***Til 5.2.*** *Med større tre menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Dersom stammeomkretsen til treet som hogges er mellom 60 og 90 cm målt på denne måten skal det erstattes av ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes for å kompensere for det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles.* *Vegetasjonsanalyse datert plan- og bygningsetaten mars 1996 og konfliktkart datert plan- og bygningsetaten mars 1997 er grunnlag for å vurdere viktigheten av å bevare vegetasjon i det enkelte byggeprosjekt.*
§ 5.3. Utforming av bebyggelse. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det tillates ikke horisontal avtrapping av fasadelivet (terrassering), men det tillates at øverste etasje trekkes tilbake dersom det bidrar til en god arkitektonisk løsning i forhold til omgivelsene. Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.	***Til § 5.3.***
§ 6. Tillatt bebyggelse og grad av utnytting. Forutsatt at krav om plassering og utforming etter §5 samt krav til uteoppholdsareal etter §7 er oppfylt, tillates følgende bebyggelse og grad av utnytting: • på tomter i delområder betegnet A tillates frittliggende eneboliger eller tomannsboliger eller annen boligbebyggelse med tilsvarende utforming og volum med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 15% av netto tomt,	***Til § 6.*** *Netto tomt er oppmålt tomt med unntak av areal som inngår i:* *- regulert offentlig vei* *- regulert felles avkjørsel* *- regulert friområde, park eller turvei* *Der planlagt fellesareal utenom felles avkjørsel inngår i søknaden skal en forholdsmessig andel av dette (beregnet etter boligtall eller bruksareal) tas med i beregningen av netto tomt.* *Ved fradeling av ny tomt er netto tomt arealet etter at tomt til eksisterende bygning(er) som*

• på tomter i delområder betegnet B tillates boligbebyggelse med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8 m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 20% av netto tomt, • på tomter i delområder betegnet C tillates boligbebyggelse med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8 m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 24% av netto tomt, Ingen av byggets vegger kan ha en gesimshøyde som overstiger 9m målt i forhold til ferdig planert terrengnivå. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m2 pr. plass.	*fortsatt skal stå er trukket fra, herunder areal til adkomst, biloppstillingsplasser og nødvendig uteareal for eksisterende bygning.*
§ 7. Boligens uteoppholdsareal. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes skal boligens uteoppholdsareal utformes slik at terrenginngrep blir minimale og mest mulig eksisterende vegetasjon bevares. For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm: • minimum 200 m2 for eneboliger og to-mannsboliger, • minimum 100 m2 for boliger med BRA lik eller større enn 100 m2 i annen boligbebyggelse, • minimum 50 m2 for boliger med BRA mindre enn 100 m2 i annen boligbebyggelse. I tillegg til kravene i tekniske forskrifter av 22. januar 1997, §10-2, kreves følgende: • hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på bakken. Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger som skal bli stående. • arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal • kjøreadkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal • uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold, innsynsfrihet og ligge lett tilgjengelig fra boligen.	***Til § 7.*** *Områdets naturgitte kvaliteter skal forsterkes ved bruk av stedegen vegetasjon eller vegetasjon med tilsvarende visuelle kvaliteter. Vegetasjonens visuelle kvaliteter er knyttet til fjernvirkning og egnethet i forhold til å opprettholde Ullernåsens grønne preg.* *Eventuell oppfylling av opprinnelig terreng eller andre terrenginngrep skal skje på en skånsom måte. Det kan derfor ikke uten videre påregnes utnyttelse etter §6 på bratte tomter hvor det ville kreves uakseptable terrenginngrep for å oppnå nødvendig uteoppholdsareal.* *En vesentlig del av uteoppholdsarealet bør ha en minste dybde på 8-10m og være flatt (maks helling 1:20).* *Ved planer for flere boliger bør en del av uteoppholdsarealet være felles lekeareal.*
§ 8. Parkering og adkomst. Snuplass utenfor offentlig regulert veigrunn kan kreves der hensynet til trafikksikkerheten tilsier det. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for Oslo kommune skal legges til grunn for krav til parkering.	***Til § 8.*** *Behov for snuplass utenfor offentlig veigrunn skal vurderes i forhold til veiens funksjon og trafikk-mengde.*

§ 9. Tillatt minste størrelse på boligtomter. Minste netto tomteareal som kan godkjennes som boligtomt uten at det foreligger tillatelse til tiltak er 800 m2. Dersom det foreligger tillatelse til tiltak, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes.	***Til § 9.***
§ 10. Strøkstjenlig virksomhet. Innenfor planområdet kan tillates etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet eller allmennyttig formål, samt bruksendring til disse formål, så fremt kommunen finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.	***Til § 10.*** *Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Legekontor, tannlegekontor, frisør og familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §10. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.*
§11. Krav til byggesøknaden Ut over de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. III, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde følgende dokumentasjon: Tegninger • situasjonsplan hvor eksisterende trær og annen vegetasjon er målt inn • vegetasjonskart, som tar utgangspunkt i situasjonsplanen og redegjør for inngrep i eksisterende vegetasjon, • fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende og ny bebyggelse, eksisterende og nytt terreng og eksisterende og ny vegetasjon, • snitt gjennom tomten som viser ny bebyggelse sammen med bebyggelsen på nabotomten(e), For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig bebyggbare kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a), og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) vurderes behovet for dokumentasjon nærmere. Plassering av garasje(r) og parkering i samsvar med norm skal tegnes inn på situasjonsplanen selv om søknad om byggetillatelse ikke omfatter dette.	***Til §11.*** *Dersom det ikke utarbeides utomhusplan (jfr. §4) skal planlagte terrengendringer (nye og gamle koter) vises med halvmeterskoter på situasjonsplanen i målestokk 1:500.* *Eksisterende og planlagte terrenglinjer skal vises på snitt- og fasadetegninger i målestokk 1:100.* *Vegetasjonskartet skal vise hvordan antatt byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider vil medføre inngrep i eksisterende vegetasjonen. Det skal angis grense for urørt terreng.*

KJØPEKONTRAKT

PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Vesteråsveien 11

HUS _____

Megler:	Oslofjorden Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 932083108MVA
Type oppdrag:	04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform:	Eierseksjon / Eiet tomt
Oppdragsnr:	321-24-9003/
Omsetningsnr:	

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 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.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Vesteråsveien AS 926448951

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Enebolig i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 28 Bnr. 385 i Oslo kommune. Boligene får seksjonsnr før overtagelse.
Eierform tomt	Eiet felles tomt

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass(er), antall…….
- Parkeringsplass (er), antall…….

Prosjektet er planlagt med 5 seksjoner.

Hjemmelshaver til eiendommen er Vesteråsveien AS orgnr. 926448951

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Kjøpesum	XX XXX XXX
Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 8 500 000,-)	212 500,-
Tingl.gebyr pantedokument	500,-
Tingl.gebyr skjøte	500,-
Totalt kr.	**0**,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Innbetaling:	**Når:**
10% av kjøpesum	Ved stilt §12 garanti
Restinnbetaling + omkostninger + tilvalg	Minimum 2 virkedager før overtagelse

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av :

Vestoppgjør AS
Pb. 15 Nesttun
5852 Bergen.
Orgnr: 920376355
Tlf 55 32 11 00 / E-post: post@vestoppgjor.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **60790561387**, og merkes med **KID-kode**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra èn, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

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

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innestående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse (minimum 7 virkedager).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

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

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til

klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

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

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt. I dette prosjektet har selger tatt forbehold om 3 forhåndssolgte enheter og rammetillatelse fra Oslo kommune,

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

§ 5 HEFTELSER

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av 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.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften 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 mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

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

[1] Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommen grunnboksblad:

1942/6651-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
27.06.1942
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

1949/4491-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
23.04.1949
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

1953/1875-1/105 Bestemmelse om veg
10.02.1953
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

1953/2280-1/105 Erklæring/avtale
19.02.1953
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT

1961/11615-1/105 Erklæring/avtale
19.09.1961
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr PEISESTUE I KJELLER
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1965/4238-1/105 Erklæring/avtale
25.03.1965
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr KJELLERSTUE

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1942/4568-1/105 Registrering av grunn
30.04.1942 Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til Vestoppgjør som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

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

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av

tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Som et vedlegg til denne kjøpekontrakten er det utarbeidet en tilvalgliste. Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgsliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

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

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig.
Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper Q3/4 2025 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Dette basert på byggestart Q3 2024. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen.

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

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

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

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

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

§ 11 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i , polisenr.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

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.

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på 10% av kjøpesummen.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

§ 13 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- Materialbeskrivelse
- Leveransebeskrivelse
- Utomhusplan
- Situasjonskart
- Rammetillatelse
- Plantegninger fra Arkitekt Petter Dysvik
- Sameiets vedtekter
- Opplysninger fra kommunen

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

Sted/dato:

Kjøper:	Selger:
……	…… Vesteråsveien AS

PLANTEGNINGER

HOLSTS GATE 7 A / OSLO
ARKITEKT
PETTER DYSVIK

KOMMENTAR:

ALLE MÅL I MILLIMETER MED MINDRE ANNET ER OPPGITT

REF. IFC FIL FOR BIM OG YTTERLIGERE INFORMASJON

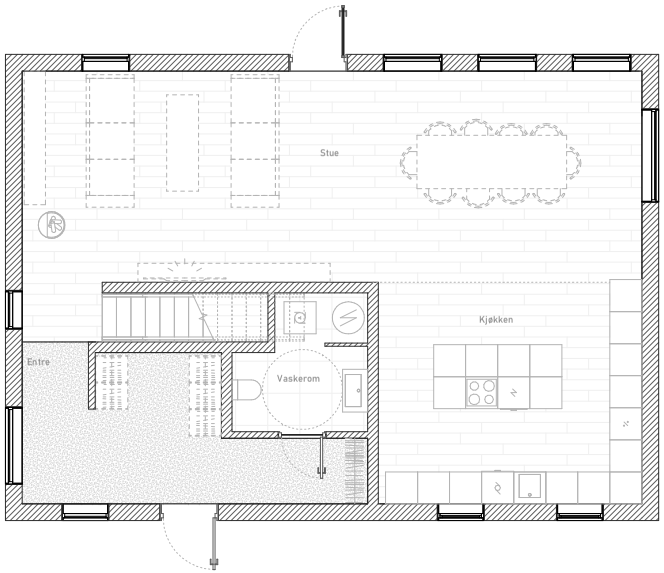
LEVERANSER MÅ FØLGE TEKST OG HA TILGJENGELIGHETSGRAD SETT GJELDER.

REF. YTTERLIGERE DETALJER FOR EGNE KOMMENTARER

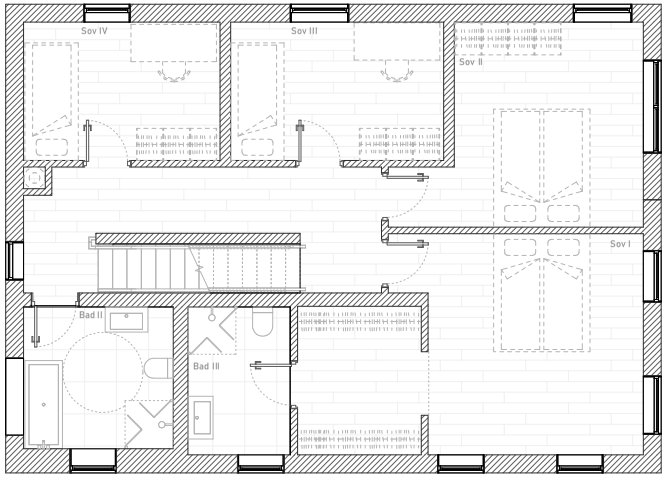
REF. EGNE LISTER FOR MENGDER, BESTEKNING OG OVERFLATEBEHANDLER PRÅ ARKITEKT

DET MÅ UTFØRES TVERRFAGLIG KONTROLL MELLOM UNDERLEVERANDØRER MED ORDINÆR SVITT.

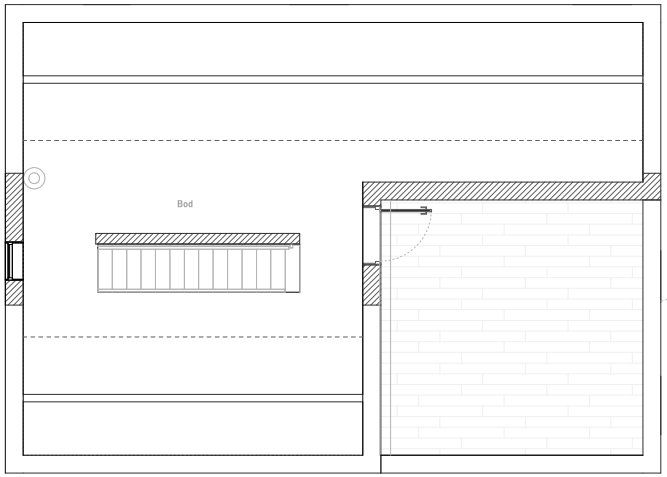
IKKE ARBEIDSTEGNING



1 Plan 1 / 93 kvm / 1 : 50



2 Plan 2 / 93 kvm / 1 : 50



3 Plan 3 / 25 kvm (46 kvm) / 1 : 50

REVISJON	DATO
0	02/28/24
1	30/03/22

PROSJEKT:
Vesteråsveien 11
Vesteråsveien 11 0001

TEGNINGSTATUS:

TEGNINGSNAVN:
Planer Bygg A

KOORDS: NTM
NORD:
ØST:
HØYDER: Oslo Lokal
FORMAT:
SKALA: 1 : 50

Planer Bygg A
P01A

HOLSTS GATE 7A / OSLO
ARKITEKT
PETTER DYSVIK

KOMMENTAR:

ALLE MÅL I MILLIMETER MED MINDRE ANNET ER OPPGITT

REF. IFC FIL FOR BIM OG YTTERLIGERE INFORMASJON

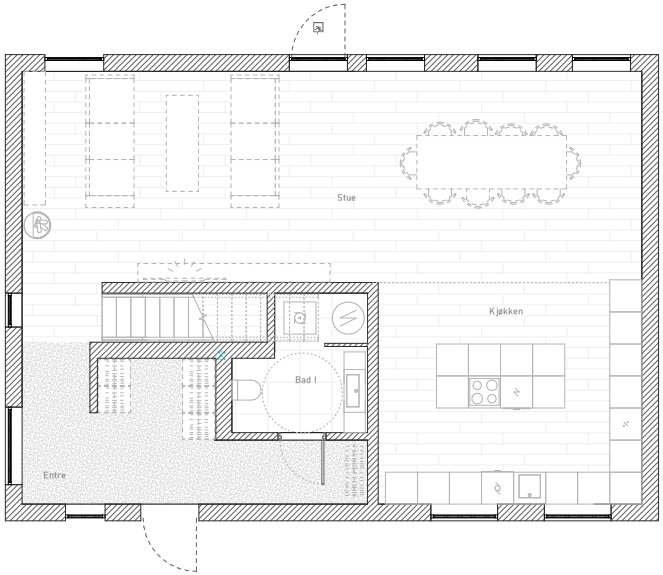
LEVERANSER MÅ FØLGE TEKST OG HA TILGJENGELIGHETER DET ER ANGITT.

REF. YTTERLIGERE DETALJER FOR EGNE KOMMENTARER

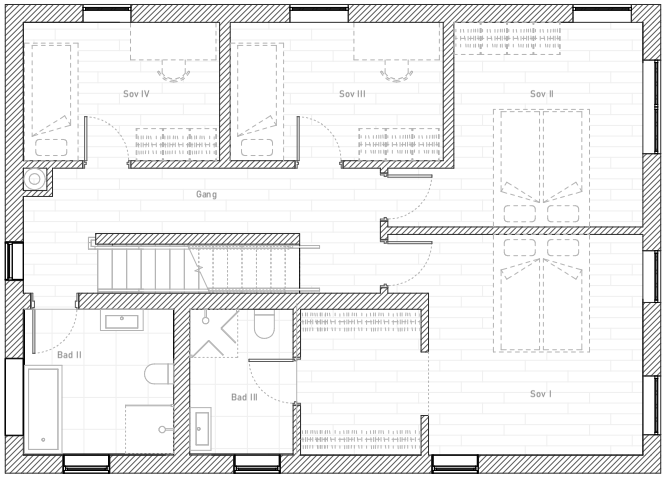
REF. EGNE LISTER FOR MENGDER, BESTEKNING OG OVERFLATEBEHANDLELSER PÅ ARKITEKT

DET MÅ UTFØRES TVERRFAGLIG KONTROLL MELLOM UNDERLEVERANDØRER MED ORDINÆR SVITT.

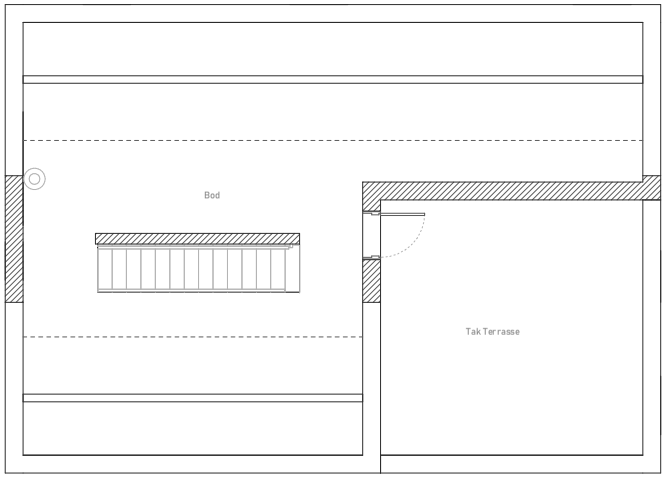
IKKE ARBEIDSTEGNING



1 Plan 1 / 93 kvm / 1 : 50



2 Plan 2 / 93 kvm / 1 : 50



3 Plan 3 / 25 kvm (46 kvm) / 1 : 50

REVISJON	DATO
0	04/15/24
1	30/03/22

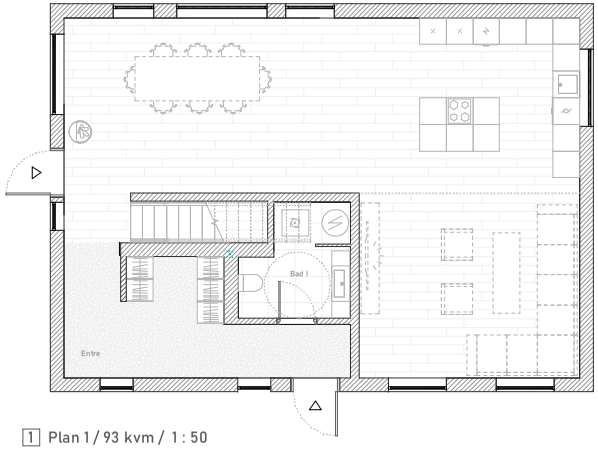
PROSJEKT:
Vesteråsveien 11
Vesteråsveien 11 0001

TEGNINGSTATUS:

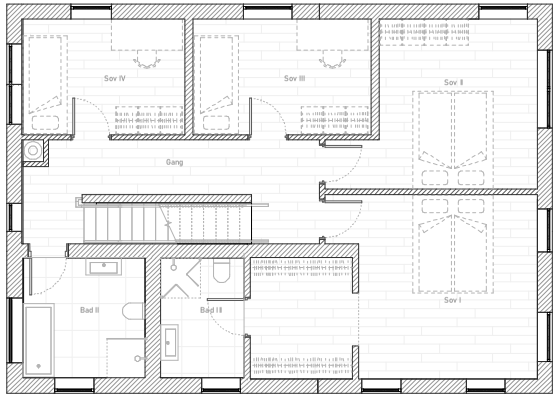
TEGNINGSNAVN:
Bygg B

KOORDS: NTM
NORD:
ØST:
HØYDER: Oslo Lokal
FORMAT:
SKALA: 1 : 50

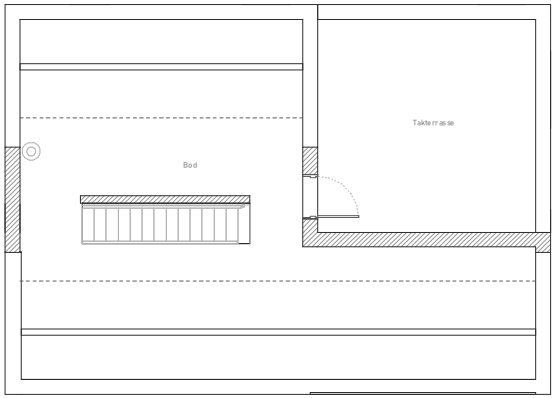
Bygg B
P01B



1 Plan 1 / 93 kvm / 1 : 50



2 Plan 2 / 93 kvm / 1 : 50



3 Plan 3 / 25 kvm (46 kvm) / 1 : 50

ARKITEKT
PETTER DYSVIK

KOMMENTAR:

IKKE ARBEIDSTEGNING

REVISJON	DATO
0	02/08/23
1	30/03/22

PROSJEKT:
Vesteråsveien 11
Vesteråsveien 11 0001

TEGNINGSSTATUS:

TEGNINGSNAVN:
Bygg C

KOORDS:	NTM
NORD:	
ØST:	
HØYDER:	Oslo Lokal
FORMAT:	
SKALA:	1 : 50

Bygg C P01C

HOLSTS GATE 7 A / OSLO
ARKITEKT
PETTER DYSVIK

KOMMENTAR:

ALLE MÅL I MILLIMETER MED MINDRE ANNET ER OPPGITT

REF. IFC FIL FOR BIM OG YTTERLIGERE INFORMASJON

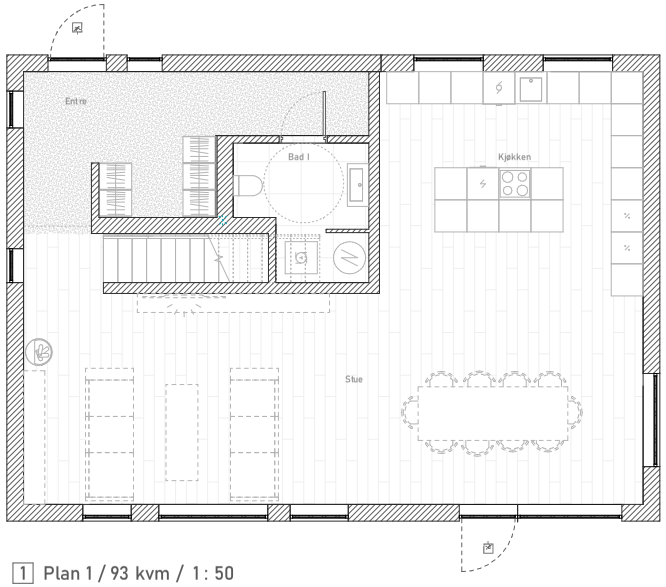
LEVERANSER MÅ FØLGE TEKST OG HA TILGJENGELIGHETEN DET TILSIER.

REF. YTTERLIGERE DETALJER FOR EGNE KOMMENTARER

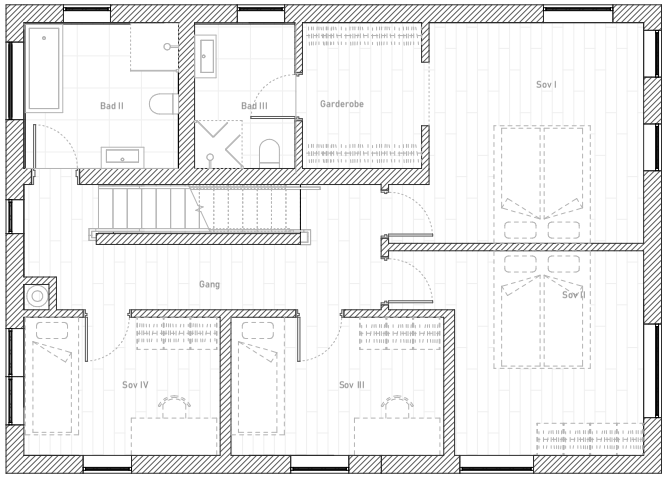
REF. EGNE LISTER FOR MENGDER, BESTILLING OG OVERFLATEBEHANDLER PÅ ARKITEKT

DET MÅ UTFØRES TVERRFAGLIG KONTROLL MELLOM UNDERLEVERANDØRER MED ORDINÆR SVITT.

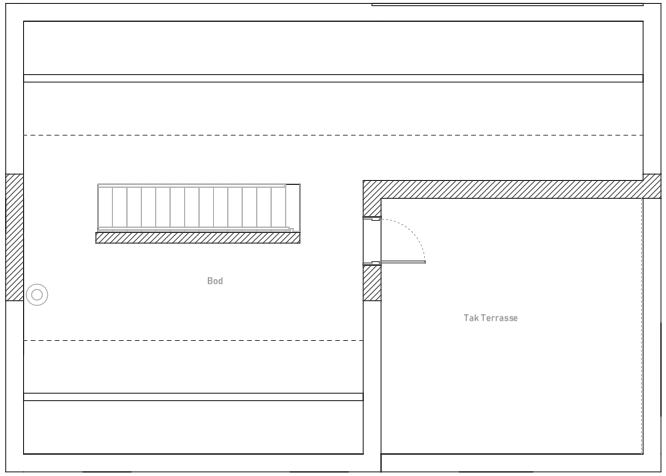
IKKE ARBEIDSTEGNING



1 Plan 1 / 93 kvm / 1 : 50



2 Plan 2 / 93 kvm / 1 : 50



3 Plan 3 / 25 kvm (46 kvm) / 1 : 50

REVISJON	DATO
0	02/08/23
1	30/03/22

PROSJEKT:
Vesteråsveien 11
Vesteråsveien 11 0001

TEGNINGSTATUS:

TEGNINGSNAVN:
Bygg D

KOORDS: NTM
NORD:
ØST:
HØYDER: Oslo Lokal
FORMAT:
SKALA: 1 : 50

Bygg D
P01D

HOLSTS GATE 7A / OSLO
ARKITEKT
PETTER DYSVIK

KOMMENTAR:

ALLE MÅL I MILLIMETER MED MINDRE ANNET ER OPPGITT

REF. IFC FIL FOR BIM OG YTTERLIGERE INFORMASJON

LEVERANSER MÅ FØLGE TEKST OG HA TILGJENGELIGHETEN DET GJELDER.

REF. YTTERLIGERE DETALJER FOR EGNE KOMMENTARER

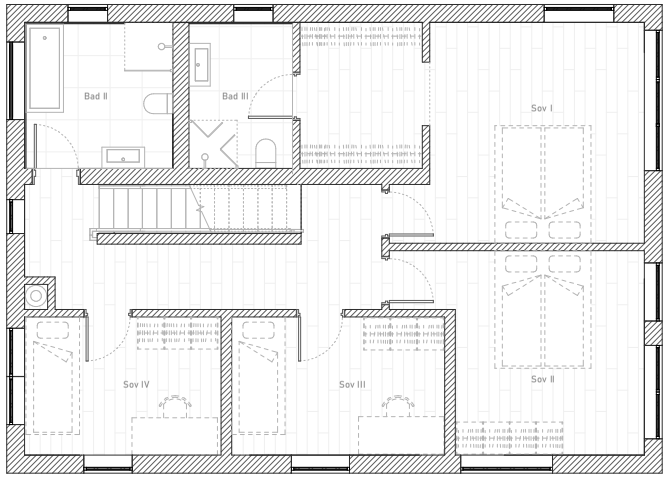
REF. EGNE LISTER FOR MENGDER, BESTEKNING OG OVERFLATEBEHANDLELSER FRA ARKITEKT

DET MÅ UTFØRES TVERRFAGLIG KONTROLL MELLOM UNDERLEVERANDØRER MED ORDINÆR SVITT.

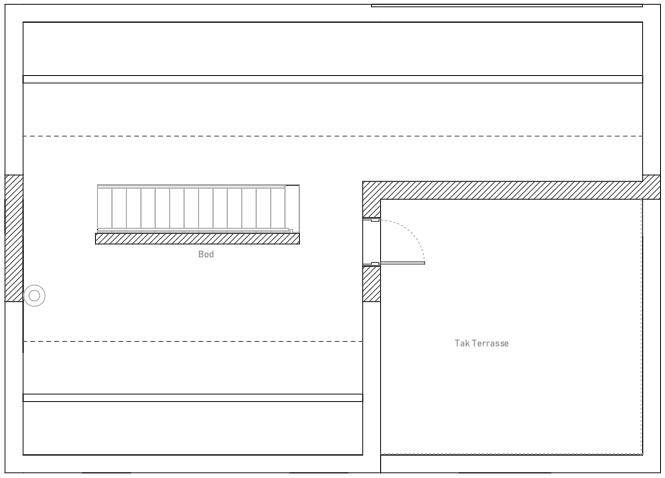
IKKE ARBEIDSTEGNING



1 Plan 1 / 93 kvm / 1 : 50



2 Plan 2 / 93 kvm / 1 : 50



3 Plan 3 / 25 kvm (46 kvm) / 1 : 50

REVISJON	DATO
0	02/08/23
1	30/03/22

PROSJEKT:
Vesteråsveien 11
Vesteråsveien 11 0001

TEGNINGSTATUS:

TEGNINGSNAVN:
Bygg E

KOORDS: NTM
NORD:
ØST:
HØYDER: Oslo Lokal
FORMAT:
SKALA: 1 : 50

Bygg E P01E

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vesteråsveien 11
Gnr. 28 Bnr. 385 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
321-24-9003

Meglerforetak: Oslofjorden Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Eirik Lande
Telefon / Mobil: 90 56 94 31 / 90 08 20 47
E-post: lande@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Notater