

Æ

Sørkedalsveien 202 D og E

0754 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	14
Informasjon & dokumenter	58
Kort om oss	153

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

NØKKELINFORMASJON

Nøkkelinformasjonen fra megler er en oppsummering av hovedpunktene i prosjektet.

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

Selger har godkjent salgsoppgaven 09.12.2024

HOVEDOPPDRAGSNUMMER

50-24-9043

EIENDOM

Sørkedalsveien 202D (Hus 1) og Sørkedalsveien 202E (Hus 2), 0754 Oslo

Eiendommen vil bli seksjonert iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Endelig adresse og seksjonsnummer fastsettes av kommunen innen overtakelse.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til sameiets felles tomt/arealer.

Det er ikke tillatt å erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

MATRIKSEL

Gnr. 12 Bnr. 682 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Eierseksjon

FERDIGSTILLELSE

Planlagt ferdigstilling 4.kvartal 2025.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Vegar Giæver

SELGER/UTBYGGER

Sibirius Eiendom As v. Vassili Sibirius

HJEMMELSHAVER

Sibirius Eiendom As v. Vassili Sibirius

AREALER

Hus 1 = BRA 273 m2 (inkludert ca. 34 m2 garasje)

1.etasje: 3 soverom, allrom, vindfang, bad, WC samt gang og trapperom.

2.etasje: Soverom, Stue/Kjøkken, stue, bad samt walk-inn garderobe.

U.Etasje: 2 kjellerstuer, 2 bad, vaskerom/teknisk rom, innvendig bod samt gang og trappegang.

1. etasje: Garasje 34 m2.

Terrasse/balkong totalt, ca. 21 m2.

Hus 2 = BRA 275 m2 (inkludert ca. 35 m2 garasje)

1. Etasje: 3 soverom, allrom, bad, WC, vindfang samt hall.

2.etasje: Soverom, Stue/kjøkken, stue, bad samt walk-inn garderobe.

U.etasje: 2 kjellerstuer, 2 bad, vaskerom, teknisk rom, innvendig bod samt gang og trapperom.

Terrasse/balkong totalt ca. 20m2.

Boligens arealer er angitt så nøyaktig som mulig med grunnlag i arkitektens tegninger. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/endringer da endelig arbeidstegninger ikke er utarbeidet på salgstidspunktet.

PRISER FRA - TIL

Pris: 21 000 000

AREALER

Bruksareal: 273 kvm - 275 kvm

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene, jf. §4 i utkast til vedtekter.

EIENDOMSSKATT

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt for skatteåret 2024. Eiendomsskatten utgjør 2,8 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. For å finne beregningsgrunnlaget, vennligst se Oslo kommunes hjemmeside.

Eiendomsskatten fastsettes med bakgrunn i boligverdien fra Skatteetaten. Eiendomsskattegrunnlaget er 70 prosent av denne summen.

Så trekkes bunnfradraget fra eiendomsskattegrunnlaget.

Bunnfradraget er på inntil 4,7 millioner kroner og gjelder kun for boliger og fritidsboliger.

Dersom det er et beløp tilbake etter at bunnfradraget er trukket fra, er det grunnlag for å betale eiendomsskatt. Skattesats for eiendomsskatten er tre promille av dette beløpet.

Boligene er ikke ferdigstilt og det er følgelig ikke skrevet ut eiendomsskatt for boligen. For å gi et bilde av eiendomsskatten viser vi til Oslo kommunes beregninger:

Boligverdi (boligverdi er tilnærmet lik boligens markedsverdi): kr 20 000 000 = Eiendomsskattegrunnlag: kr 14 000 000 = Eiendomsskatt: kr 30 000

Boligverdi (boligverdi er tilnærmet lik boligens markedsverdi): kr 15 000 000 = Eiendomsskattegrunnlag: kr 10 500 000 = Eiendomsskatt: kr 19 500

Det gjøres oppmerksom på at det er boligverdien fra Skatteetaten som er gjeldende for beregning av eiendomsskatt.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 31 204 pr. år i 2024.

Kommunale avgifter er beregnet ut ifra en enebolig på tomten. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av endelig beregning og registrering av nybyggene, samt forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Kommunale avgifter utskrives samlet for de to seksjonene. Sameiet må selv fordele avgiftene seg imellom, f.eks. etter sameiebrøk eller størrelse på boligene. Det er også mulig å søke hos Oslo kommune om deling av faktura.

BESKRIVELSE

Kort fortalt:

- Lav dokumentavgift
- Gjennomførte og moderne planløsninger
- Solrikt med vestvendte balkonger og uteplasser
- Nydelig utsikt
- Meget god beliggenhet
- Stor dobbelgarasje
- 4 soverom
- Kjøkkeninnredning fra Sigdal eller Kvänum
- Enstavs eikeparkett fra kvalitetsprodusenten Kährs (Eik Vigo)
- Lekker peis fra Peisselskabet (VisionLine BLK)
- Opplegg for vaskemaskin på begge bad i kjeller (i tillegg til vaskerom)
- Opplegg til to mulige kjøkken i kjeller legges skjult i vegg eller gulv.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner
- Idyllisk beliggenhet med enkel tilgang til fine turstier
- Meget barnevennlig
- Bogstad skolekrets
- Kort vei til Røa
- Igangsettingstillatelse gitt
- Tilvalgsmuligheten er større jo tidligere avtale inngås

To moderne eneboliger som er nøye planlagt for å kombinere funksjonalitet og estetikk. Med kvalitetsmaterialer og gjennomtenkte løsninger, tilbys boliger som gir høy komfort og et stilrent uttrykk.

Kjøkken og oppholdsrom

Eneboligen leveres med kjøkken fra anerkjente leverandører som Sigdal eller Kvänum, hvor du som kjøper har stor valgfrihet til å tilpasse etter egne ønsker innenfor en gitt ramme. Stuen er utstyrt med enstavs lys eikeparkett og moderne peisovn for ekstra hygge.

Soverom og bad

Soverommene byr på romslige og lyse omgivelser med samme eikeparkett som øvrige oppholdsrom. Badene er flislagt med elegante 60x60 cm fliser og har gjennomførte detaljer som nedsenkede dusjsoner og kvalitetsprodukter fra VikingBad og Tapwell.

Utendørsområder og parkering

Hver bolig har privat dobbelgarasje med trekkerør til elbillader, samt opparbeidet hage med ferdigplen og gruslagte gangveier.

Tomten tilpasses etter utomhusplan, med mulighet for naturlige preg og enkelte grønne elementer.

Moderne standard og tekniske løsninger

Begge boligene er utstyrt med balansert ventilasjon, elektrisk oppvarming og gulvvarme i utvalgte rom for optimal komfort. Det elektriske anlegget er tilrettelagt for moderne behov, med downlights og skjulte installasjoner som standard.

Se leveransebeskrivelse for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

Boligene ligger i et av de mest attraktive områdene på Røa-tilbaketrakket fra Sørkedalsveien, meget barnevennlig og med svært gode solforhold.

Det er ca. 5 min. gange til Røa sentrum med en rekke butikker og servicetilbud: 4 dagligvarebutikker - Meny, Rema1000, Kiwi og Coop Mega, en rekke butikker - som klesbutikker, apotek, gullsmed, kaféer, blomsterforretning, treningssentre, svømmehall, lege, tannlege, kiropraktor, vinmonopol, etc. Du finner nesten alt du trenger her.

Det er gode kommunikasjonsmuligheter fra Røa med buss, flybuss og T-bane, samt taxiholdeplass.

Kort vei til Nordmarka med alle sine tilbud sommer som vinter.

Det er en rekke skoler, barnehager, lekeplasser og sportsarenaer i nærområdet.

Stor fullsortimentsbutikk på Bogstad som også holder søndagsåpent ligger bare 5 min. unna med bil.

På sykkel er det ca. 10 min. til Bogstad gård med kafé, kunstutstillinger og gårdsopplevelser.

Det er også nærhet til flere golfbaner.

TOMT

Fellestomt, 1210 kvm

SKOLE/BARNEHAGE

Bogstad skole (trinn 1-7)

Hovseter skole (trinn 8-10)

Det er gangavstand fra eiendommen til flere barnehager.

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

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Kort vei til Røa som tilbyr buss, T-bane og flybuss.

FRITIDSTILBUD

Det er kort vei til Nordmarka med alle sine med alle sine stier, grusveier, sykkel- og skiløyper. Det er lysløyper både fra Bogstad camping og ved Fossum idrettsanlegg. Bogstadvannet har supre badeområder og gode muligheter for vannaktiviteter som windsurfing, kano- og kajakkpadling, fiske etc. om sommeren, ski- og skøyteaktiviteter om vinteren. Fra Bogstad

har du full tilgang til alt Nordmarka kan tilby og tilsvarende til Bærumsmarka. På golfbanens rangeområde er det kunstisbane om vinteren hvor barn, unge og eldre kan boltre seg.

Ca. 15 min. kjøring til Holmenkollen skianlegg og til Wyllerløypa som er knyttet direkte sammen med Tryvann og løypene der. Det er videre en rekke idrettsanlegg i området for bl.a. tennis, fotball, turn etc., - Røa idrettsanlegg, Vestre aker, Ready, Heming, Njård, etc.

Er du glad i golf har du 5 golfbaner bare noen minutters kjøretur unna - Bogstad, Grini, Haga, Nordhaug og Ballerud.

LEVERANSEBESKRIVELSE

Leveransebeskrivelsen ligger i sin helhet som vedlegg til den digitale salgsoppgave. Det er viktig at interessenter setter seg nøye inn i denne beskrivelsen. Alle forbehold gitt i leveransebeskrivelse gjelder for kjøpet. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for denne eiendommen foreligger ikke ettersom boligen er nyoppført. Utgjør normalt 25% av boligens verdi for primærbolig, og 80% av boligens verdi for sekundærbolig (for ligningsåret 2016).

VEI / VANN / KLOAKK

Eiendommen har tilgang via privat stikkvei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERINGSFORHOLD / OFFENTLIG GODKJENNING

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

SAMEIET

Selger oppretter seksjoner med grunnlag i godkjente rammetegninger. Sameiet etableres av kjøper, ikke av selger. Det gjøres oppmerksom på at sameiets vedtekter hva angår disposisjonsrett av utearealer og parkeringsplasser ikke nødvendigvis samsvarer med gjeldende reguleringsbestemmelser. Det tinglyses ikke tilleggsdel i grunn. Det kan forekomme mindre avvik i forbindelse med seksjonering når det gjelder disposisjonsrett over de oppgitte utomhusarealer til hver enkelt bolig og lek/oppholds arealer. Sameiet/Kjøper ordner selv med postkasser, avfallsbeholdere og standplass for disse, samt installering av bredbånd.

STIPULERT OVERTAGELSE

Eiendommen antas ferdigstilt 4. kvartal 2025. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ikke er å regne som en avtalt frist etter buofl § 10.

FORSIKRING

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelsen må kjøper selv forsikre eiendommen, eventuelt at det etableres en fellesforsikring for sameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

UTLEIE

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Del av kjeller er ikke omsøkt som egen boenhet. Selger/megler har ikke undersøkt om offentligrettslige forhold (herunder behov for nødvendige tillatelser, dispensasjoner etc.) eller tekniske forhold - ligger til rette for utnytting som utleie. Merk at ikke alle rom i underetasjen nødvendigvis tilfredsstiller krav til varig oppholdsrom. Se benevnelser på tegninger vedlagt salgsoppgaven og konferer megler.

FORDELER VED Å KJØPE NYBYGG

Det er mange fordeler for den som kjøper ny bolig. For mange er det fristende å starte med blanke ark i en helt ny bolig, og det kan være mange fordeler ved å kjøpe nybygg. En av disse er at du får god tid til salg av egen bolig og forberedelse av flytteprosessen.

Lavere omkostninger og høy trygghet: Kjøpere av nybygg har ekstra trygghet gjennom at salget reguleres av Bustadoppføringslova, der utsteder selger garantier som varer i 5 år etter overtakelse. Vanligvis er det lavere omkostninger ved kjøp av prosjekterte boliger, da man kun betaler dokumentavgift av andel tomteverdi.

Lavere driftskostnader/fellesutgifter: Ved kjøp av ny bolig er det gjerne mindre vedlikehold. Du sparer penger på oppussing og det er strenge krav til isolasjon og høy energieffektivitet. Boligene blir oppført etter de nyeste byggestandarder og tekniske krav både til inn klima, isolasjon og miljø.

Du bestemmer!

Vil du være med på utformingen av boligens kvaliteter? Bustadoppføringsloven gir kjøperen rett til å påvirke leveransen av løsninger ut fra gitte forutsetninger. Dette avklares sammen med entreprenør etter at byggestart er vedtatt.

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 21 000 000,- (Fastpris)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 131 250,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 5 250 000,-))

kr 132 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 21 132 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.3 750)

Grunnpakke enebolig (Kr.13 326)

Inneståelseshonorar (Kr.1 935)

Markedspakke 1 (Kr.21 050)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 21 000 000,-) (Kr.189 000)

Visningshonorar (Kr.2 500)

Totalt kr. (Kr.239 061)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

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.

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.

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar noen forbehold vedrørende byggeprosessen. Se vedlagt liste for utfyllende informasjon.

TILVALG

Som kjøper vil man avhengig av hvor tidlig man kommer inn i prosessen kunne få være med å påvirke de fleste stilmessige valg innvendig som f.eks. Kjøkken, baderomsinnredning, fliser, parkett, farger med mer. Endringer utover dette kan ikke påregnes med mindre dette er avklart med selger før budaksept.

Det presiseres at muligheten til å påvirke valgene avhenger av hvor langt man har kommet i byggeprosessen.

Tilvalsprosessen foregår direkte mellom kjøper og husleverandør. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller entreprenører enn de som er valgt for prosjektet.

Kjøper er innforstått med at husleverandøren tar seg av kundekontakt og tilvalsprosess. Selger har ikke garanti- og reklamasjonsansvar for tilleggsleveranser som kjøper har bestilt direkte fra husleverandøren og deres underentreprenører. All tilvalg bestilles og betales til entreprenør (Follohus AS).

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Boligen overtas på brukstillatelse og det er følgelig ingen mangel at ferdigattest ikke foreligger på tidspunkt for overlevering. Eventuelle endringer på boligen eller tomten som sameiet eller kjøper skal stå for i egen regi og for egen regning, må normalt utføres først etter at ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at det normalt vil gå noe tid fra brukstillatelse gis til ferdigattest blir utstedt. Igangsettingstillatelse er gitt.

AREALANGIVELSER

Prislisten er angitt i ca. bruksareal BRA (salgbart areal BRA-S) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og innvendige vegger, men ikke medregnet yttervegger og vegger mot andre bruksenheter

BUDGIVNING

Faste priser. Se egne dokumenter for prisliste og kjøpsbekreftelse. Selger/megler kan fritt endre prisliste uten

varsel. Det er til en hver tid den siste versjonen som er gjeldene.

LOVGRUNNLAG

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

OPPDRAGSNUMMER

50-24-9043

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

EIE VEKST

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

























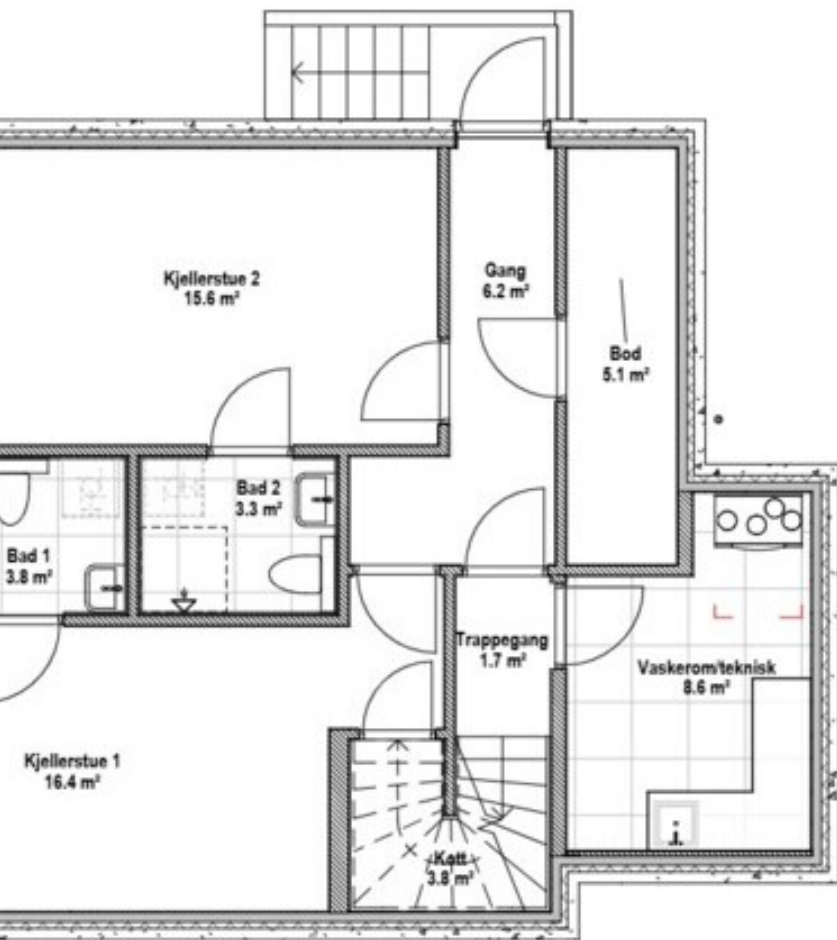




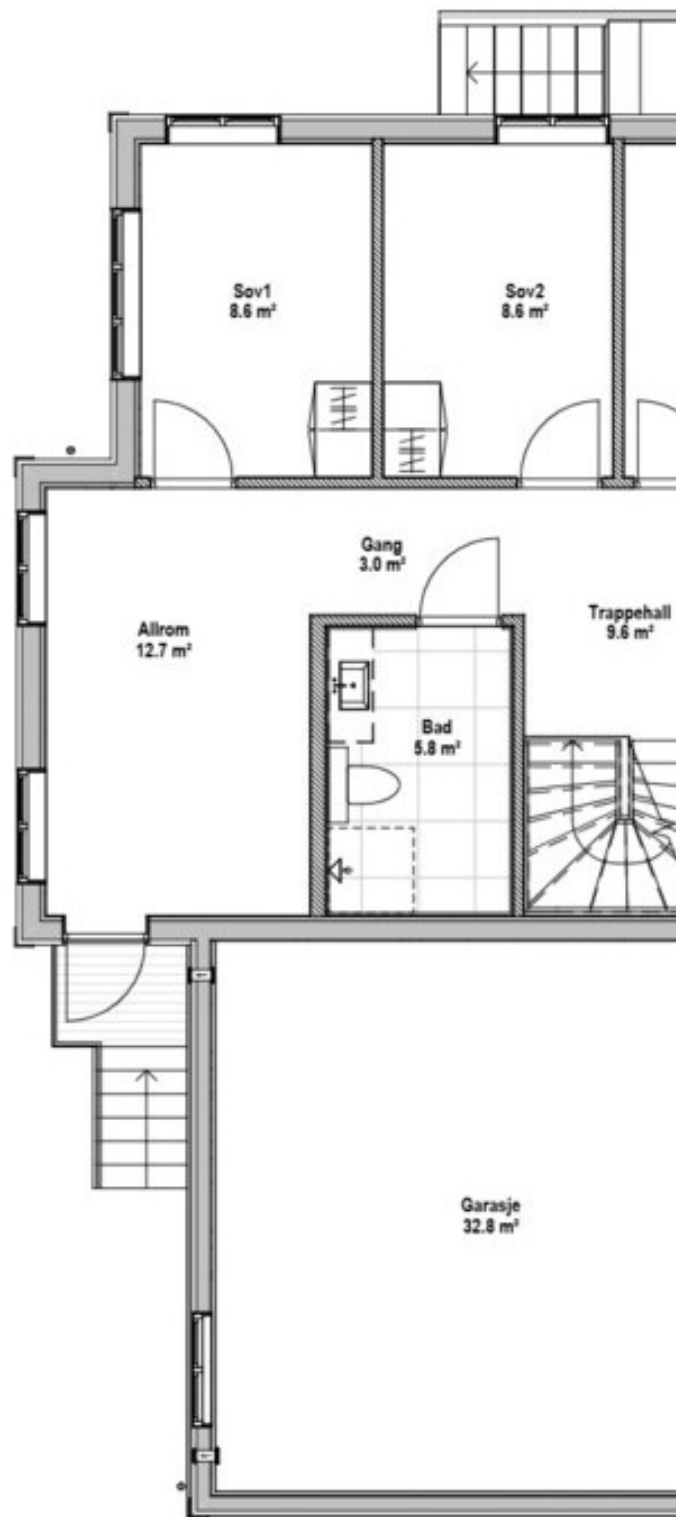








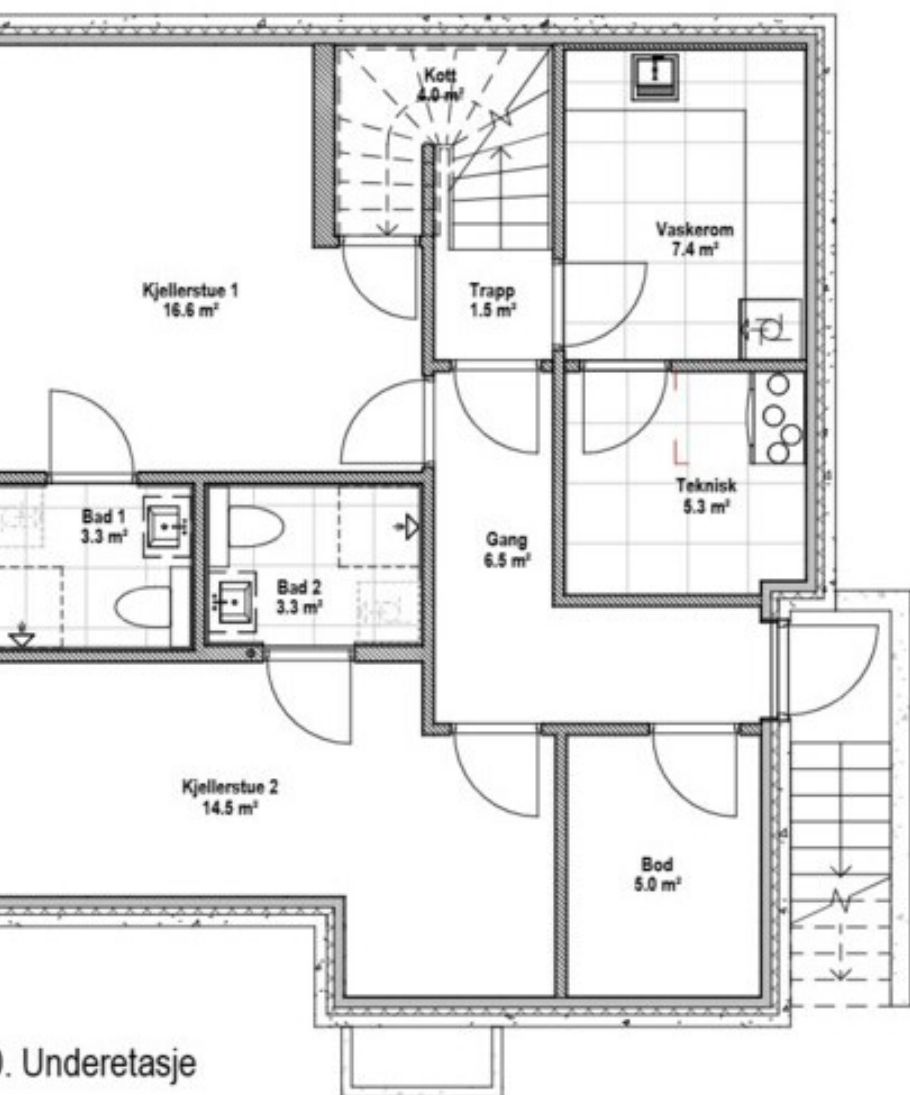
etasje

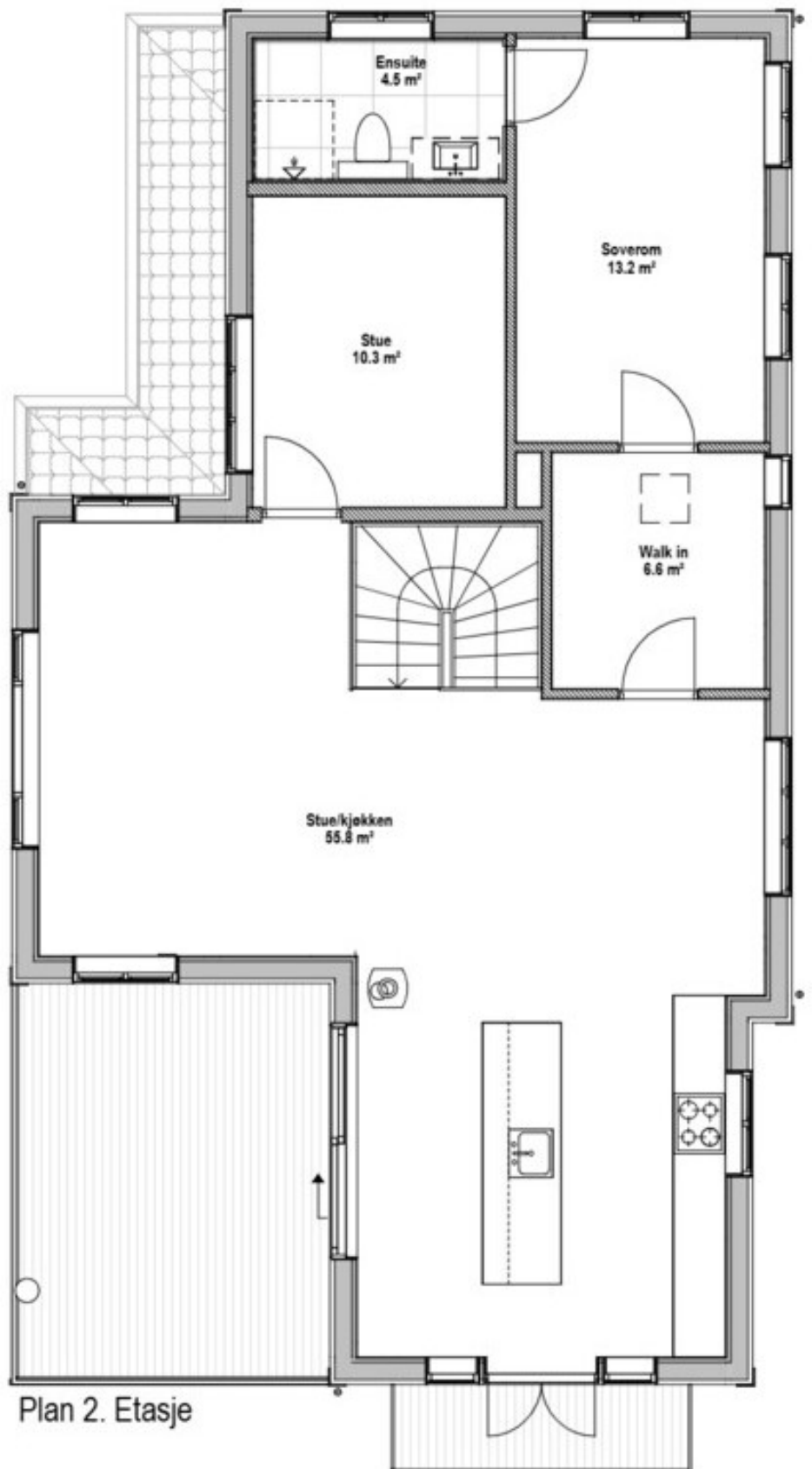


Plan 1. Etasje



Plan 2. Etasje





Plan 2. Etasje





Tegnforklaring

	Formålsgrense
	Koter, planert terreng
	Tidligere koter
	Grense for gul støysone (innenfor eiendommen)
	Uteoppholdsarealer

Sørkedalsveien 202 D

Brutto tomt	1.210 m ²
Netto tomt	1.210 m ²
Uteoppholdsarealer	410 m ²

Rev	Beskrivelse	Dato
C er	Søknad	03.09.24
B er	Nabovarsel	17.08.24
A er	Skisser	13.08.24

Arkitekt:

Eirik Ryssgård Arkitektur og Design
 Raschs vei 47
 1153 OSLO
 Tlf +47 922 79 798
 eirik@ryssgaard.no



Tegningsstatus

Søknad

Tiltakshaver

Sibirius eiendom AS
 Bakketoppen 3 D, 1165 OSLO

Prosjekt

Sørkedalsveien 202 D
 0754 OSLO
 Gnr/bnr 12/682

Tegn.navn:

Utomhusplan

Tiltak: To eneboliger

Tegnet av: Målestokk
 er 1:200 (på A3)

Kontroll: Dato
 er 11.08.2024

Tegningsnummer Revisjon
 A-01-04-011 C

Terrang på naboeiendommer er basert på 3D kartunderlag fra PBE. Terrang på omsøkt eiendom er basert på oppmåling. Trær på eiendommen er målt inn.



























RØA TORG



Bygghuset









RØA BAD OG TRENING

MIW mini pris 7-23

18





INFORMASJON & DOKUMENTER





SIBIRIUS
EIENDOM AS

**LEVERANSEBESKRIVELSE FOR BOLIGER I
SØRKEDALSVEIEN 202D&E**

GENERELT

Prosjektet består av to eneboliger. Boligene føres opp etter TEK 17 av Follohus.

GULV & BJELKELAG

Gulv på grunn utføres med isolasjon, radonsperre, armering og betong.

Etasjeskillere leveres som trekonstruksjon med overliggende spon og underliggende himling med gipsplater. Overflater leveres etter beskrivelse.

Tykkelse på isolasjon i bjelkelag er 100 mm. Lydhimling leveres ikke. Der fliser er levert på gulv med bjelkelag, leveres bjelkelaget nedsenket 5 cm og med 5 cm påstøp.

YTTERVEGGER & INNERVEGGER

Grunnmur og yttervegger under terreng leveres i betong. Der det er tegnet lyskasser leveres disse i treverk eller mur etter entreprenørens valg. Høyden på lyskassene tilpasses etter oppfylt terreng.

Yttervegger over terreng leveres med følgende konstruksjon (fra innsiden og ut): Gipsplater, krysslekter med mineralull, plastfolie, 198mm bindingsverk med isolasjon, vindtette plater, utlekting og utvendig kledning. Kledning leveres som DF 22x173 grunnet og med et strøk beis i en hvit farge fra fabrikk. Fargekode bestemmes av selger under detaljprosjektering.

Kledning blir ikke overmalt på plassen. Kjøper må selv påføre ett toppstrøk senest to år etter ferdigstillelse. Sagsnitt behandles på plassen med grunning uten farge.

Hjørnekasser leveres med dimensjon 22x173/198. Søyler leveres i samme utførelse som hjørnekasser med 4 bord.

Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med innvendig isolasjon og gipsplater på begge sider. Overflater leveres etter beskrivelse.

YTTERTAK

Valmet yttertak leveres med Benders Palema dobbeltkrom takstein i ru utførelse, farge sort. Takrenner i sort og nedløp i hvit farge.

Taket dimensjoneres forskriftsmessig. Overvann og vann fra takrenner føres til terreng.

VINDUER OG TERRASSEDØRER

3 lags vinduer og terrassedører i tre fra Nordan. Vinduer leveres i hvit NCS S0502Y farge både innvendig og utvendig. Utenpåliggende sprosser iht tegning. Innvendig vil vinduer leveres med utforinger og 12x70mm gerikter i samme farge.

Eventuelle brannvinduer leveres som 2-lags glass, slike brannvinduer er ikke mulig å åpne.

Nye vinduer med god isolasjonsverdi gir mindre kaldras og dugg på innsiden av vinduene, men de kan gi noe mer utvendig kondens ved enkelte klimatiske værforhold.

DØRER

Hovedinngangsdør, ytterdører og balkongdører leveres jf. arkitektens spesifikasjon med vrider og nøkkellås. Det er ikke mulig å endre på utformingen av disse.

Innvendige dører leveres fra Swedoor type Unique 01L i farge S0502Y. Utføring og 12x70mm gerikter i samme farge. Dørvridere i børstet stål type A716. Dørene leveres hovedsakelig med flate terskler av eik.

BALKONGER

Gulv på balkonger leveres med brune eller grønne impregnerte bord etter entreprenørens valg.

Rekkverk på balkonger, kjellernedganger, inngangsparti og hageutgang leveres som spilerekkverk i pulverlakkert stål i en sort farge.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra Studio Sigdal eller Kvänum. Kunde velger selv kjøkkenmodell i samarbeid med kjøkkenleverandør innenfor en ramme på kr 200.000,- inkl mva. Butikkens veiledende priser legges til grunn. Rammen på kr 200.000,- skal inkludere blant annet skap og skuffer, benkeplate, vask, ventilator, hvitevarer og montering. Muligheter for tilvalg.

Kjøkkenkran leveres av rørlegger og inngår ikke i rammen for kjøkkenleveransen. Flytting av opplegg for vann, avløp og ventilator kan ikke påregnes. Dersom flytting allikevel er mulig, må kjøper være forberedt på at det kan medføre betydelige kostnader.

GARDEROBESKAP

Inngår ikke i leveransen.

MARKISER

Inngår ikke i leveransen.

TRAPPER

Innvendige trapper leveres fra Nor-Trapp, type BRE. Eik i trinn tilpasset parkett, ellers hvitmalt. Hvite firkantsprosper 35x35mm, firkantmeglere 80x80mm. Lukkede hvitmalt opptrinn fra underetasje til 1 etasje.

Utvendig kjellernedgangstrapper leveres i grovstøpt betong med håndløper i rustfritt stål. Platåer foran kjellerinnganger leveres i impregnert trevirke eller med drenerende masser etter entreprenørens valg.

Trapper ved utgang hage, inngangsparti og terrasser/balkonger leveres i impregnert trevirke.

OVERFLATER

BADEROM: Porcellanato flis ca. 60 x 60 cm på gulv og vegg montert rett. Mosaikk på gulv i dusjsonen. Gulv i dusjsonen blir nedsenket for å sikre tilstrekkelig fall. Toalett-kasser leveres med gjærede fliser i ytterhjørner. Silikon i overgang mellom vegg og tak.

WC & VINDFANG: Porcellanato flis ca. 60 x 60 cm på gulv, montert rett. Malte vegg- og takflater. Gulvlist og taklist.

VASKEROM & TEKNISK ROM: Porcellanato fliser ca. 60 x 60 cm på gulv, montert rett. Sockelflis. Malte vegg- og takflater. Taklist. Det kan bli terskel/nivåforskjell fra vaskerom og teknisk rom til tiliggende rom.

Fliser er medregnet for kr 600,- per kvm veil pris.

KJØKKEN, STUE, SOVEROM, KJELLERSTUE, GANG & BOD: 1-stavs lys eikeparkett Eik Vigo fra Kährs. Fabrikkmalt hvit S0502Y gulvlist. Malte vegg- og takflater.

Gulvlister leveres med dimensjon 12x70mm i slett utførelse. Taklister leveres med dimensjon 21x34mm i slett utførelse. Lister etterbehandles ikke på plassen, spikerhull vil forekomme.

MALTE VEGGFLATER: Veggflater sparkles og males.

MALTE TAKFLATER: Himling leveres sparklet og malt hvit.

Det er inkludert 3 valgfrie farger innvendig.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Peis ovenn som sekundær kilde.

PEIS

Det leveres stålpipen fra Peisselskabet som avsluttes i stue i 2 etasje. Peisovenn leveres av type BLK med underlagsplate i klart glass.

ELEKTRISK ANLEGG

Det er medregnet antall punkter ihht NEK 400. Boligene får eget sikringskap med automatsikringer med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter. Det elektriske anlegget leveres hovedsakelig skjult. Ringeanlegg og seriekoblede røykvarslere ihht gjeldende regler.

Brytere, kontakter og dimmere leveres i hvit Elko Plus utførelse. Downlights leveres etter beskrivelse.

Det leveres gulvvarme på alle baderom, vaskerom, WC, vindfang, teknisk rom, begge stuer i 2 etasje og i begge kjellerstuer. Panelovner leveres ikke.

Det vises til elektroleveranse for utfyllende beskrivelse.

Hovedforsyning av strøm til boligen/boligene kan medføre påkrevet felles fordelingsskap fra nettleverandør i tillegg til utvendige el-hovedskap per hus. Plassering av felles utvendig fordelingskap tilstrebes mest fordelaktig men kan i enkelte tilfeller tilfalle en av seksjonene.

BRANN

Brannslukkingsutstyr og røykvarslere leveres ihht. forskriftskrav. Dersom det stilles krav om brannstige, vil plassering av denne bli valgt på bakgrunn av anbefaling fra brannkonsulent og leveres i krom eller sølv farge.

TELEFON/TV/BREDBÅND

Fra sikringskap føres tomme rør i grunnen til el. stolpe eller annet egnet sted. Rørene føres til sikringskap der det er forbindelse til rørene internt til huset. Kjøper er selv ansvarlig for bestilling og installasjon av telefon/fiber/internett og TV arrangement. Punktene inne i boligen leveres kun med trekkerør og tomme bokser, blendet med dekklokk. Det vises til leveransebeskrivelse fra utførende elektroentreprenør.

VENTILASJONSANLEGG

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner med separat anlegg til hver bolig. I teknisk rom legges kanalene synlig. Plassering av ventilasjonsanlegget bestemmes av selger under detaljprosjektering.

VVS & SANITÆRUTSTYR

Alle vannledninger til vannuttak er "rør i rør" system. 300l bereder for varmtvann. Tre stk. opplegg til vaskemaskin per bolig (begge bad i kjeller og vaskerom) og en stk. utekran med kaldt vann. Opplegg til to mulige kjøkken i kjeller legges skjult i vegg eller gulv. Plassering av teknisk utstyr og utekran for vann bestemmes av selger under detaljprosjektering. Det er ikke anledning til å flytte på vann og avløpstilførsel i boligene.

Sanitærutstyr leveres fra VikingBad, Tapwell og Alterna. Det vises til rørleggerleveranse for utfyllende beskrivelse.

UTVENDIG VA-anlegg

Vann og avløpstrasé prosjekteres av rørlegger og legges forskriftsmessig frem til nærmeste tilknytningspunkt for offentlig vann og avløp. Hvis det under prosjektering eller i byggeperiode avdekkes behov for pumpekum for kloakk og/eller drensvann vil dette bli etablert uten kostnad for kjøper. Driftskostnader/service for anlegget vil i så fall måtte dekkes av sameiet over fellesutgifter. Det gis ikke kompensasjon for dette.

Kommune stiller krav til at alt overvann skal håndteres lokalt på tomten. Slike løsninger kan kreve en utstrakt bruk av kummer for inspeksjon og vedlikehold. Som en følge av dette kravet, kan det, i tilfeller med store nedbørmengder eller ved snø og ismelting, forekomme noe vannansamling på deler av tomten. Slike vannansamlinger er ikke reklamasjonsberettiget.

GARASJE

Garasjeporter leveres i samme farge som ytterdører og med 2 stk. portåpnere. Det leveres trekkerør til elbillader. Vegger og himling i garasje leveres med sparklet og malt gips. Gulv leveres i ubehandlet grovstøpt betong med fall mot garasjeport.

UTVENDIGE AREALER

Godkjente utomhusplan og fasadetegninger ligger til grunn for hvordan tomten opparbeides. Tomten planeres med stedlige masser og det legges ferdigplen på toppen. Deler av tomten kan ha naturpreg. Noe avvik kan forekomme dersom tilpasninger på tomten er nødvendig.

Vei- og gangareal iht. utomhusplan leveres gruset. Støttemurer leveres i betong eller granitt. Det leveres ikke kantstein. Regnbed eller lignende overvannstiltak kan komme på tomten dersom overvannsprosjekteringen krever det.

Det leveres ikke beplantning bortsett fra innplanting av trær og hekk som vist på utomhusplan. Uteområdene leveres med et anselig antall planter. Kjøper må ta høyde for at enkelte planter må byttes ut for kjøpers regning da vi erfarer at ikke samtlige planter klarer seg gjennom første sykklus.

Eksisterende trær og busker i tomtens ytterkant forsøkes beholdt. Selger forbeholder seg retten til å fjerne hele eller deler av eksisterende gjerder i forbindelse med byggearbeidene. Selger erstatter ikke manglende eller eventuelt ødelagte gjerder.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig levering, utforming og materialvalg for utomhusanlegget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne plasseres synlige drenskummer på utearealet. Endelig plassering av disse er ikke fastsatt og kjøper må påregne at dette kan plasseres der det er mest hensiktsmessig på tomten.

Avfallshåndtering/stasjon og postkasse stativ leveres ikke av utbygger. Dette må bestilles av kjøper.

PROSJEKTERING

Prosjektet er pr i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om boligene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og boligene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer, materialvalg og fargevalg i og på bygningene.

Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan ha nedforet gipshimling med lavere takhøyde enn 240cm. Vertikale og horisontale innkassinger for tekniske føringer og bæresystemer må påregnes. Disse er ikke anmerket på tegning og tilstrebes anlagt på minst synlig måte.

Boligene vil ikke tilfredsstille kravene i TEK17 ift. universell utforming og tilgjengelighet. Dette betyr, men er ikke begrenset til, blant annet at det ikke vil være inngangsparti på gateplan med trinnfri adkomst til boligene.

UTFØRELSE

Selger skal levere bygning(er), og eventuelle arbeider på tomten, med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes å være av vanlig god kvalitet. I et nytt bygg forventes i noen grad

svinn og krymping av materialer, som f.eks. svinnriss i mur, samt riss i tapet og maling ved skjøter og sammenføyninger. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god handverksmessig standard.

Boligen leveres ryddet og «byggevasket». Dette innebærer at det vil kunne være rester av finstøv etter at det er byggevasket, som kjøper kan fjerne ved en normal rengjøring.

Trykkimpregnerte materialer og grovstøpt betong (grunnmurer, kjellernedganger og eventuelle støttemurer) leveres ubehandlet og forutsetter etterbehandling av kjøper.

Overflater utføres etter toleranseklasse PC og PD i NS3420, 4. utgave 2008.

Innvendig malerarbeid leveres i toleranseklasse NS 3420 T3-2015 (K2 2019). Malte gipsplater leveres med sparklete skjøter, grunning og 2 strøk maling. Noe strukturforskjell i slepelys og overflateriss må påregnes.

Synlig spikerhull vil forekomme på listverk.

TILVALG- OG ENDRINGSMULIGHETER

Iht. bustadoppføringsloven §9 har kjøper mulighet til å påvirke de fleste stilmessige valg innvendig. Det presiseres at muligheten til å påvirke valgene avhenger av hvor langt man har kommet i byggeprosessen.

Tilvalsprosessen foregår direkte mellom kjøper og husleverandør. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller entreprenører enn de som er valgt for prosjektet.

TIL SALGSOPPGAVE/ANNONSE/KONTRAKT VED SALG FOR SIBIRIUS EIENDOM AS

- Eiendommen antas ferdigstilt 4. kvartal 2025. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ikke er å regne som en avtalt frist etter buofl § 10.
- Illustrasjoner i prospektet og annonser angir ikke nødvendigvis en helt nøyaktig gjengivelse av boligene, terrenget, utomhusarealene, fasader, plantegninger med mer.
- Endringer som følge av tekniske løsninger eller offentlige pålegg må påregnes.
- På tegningene og i illustrasjoner kan det vises innredningsforslag som garderober, kjøkken, hvitevarer med mer, som ikke er del av leveransen. Det er selve leveransebeskrivelsen som angir hva som følger salget.
- Vegger kan bli bygget tykkere enn oppgitt, og det vil forekomme innkassinger for å gi plass til bærekonstruksjoner, rør, kanaler eller andre tekniske installasjoner. Det vil forekomme tekniske føringer med kanaler og rør som ikke er vist på tegning, som vil oppta areal i boligen.
- Bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå riss og krakeleringer på grunn av bevegelse i materialene. Dette omfattes normalt ikke av reklamasjon eller garantier.
- Dersom boligen leveres med vannbåren gulvvarme vil det være behov for innjustering av varmeanlegg over en prøvedriftsperiode. Denne tiden kan vedvare utover overtakelsen.
- Boligens arealer er angitt så nøyaktig som mulig med grunnlag i arkitektens tegninger. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/endringer da endelig arbeidstegninger ikke er utarbeidet på salgstidspunktet. Arealer er beregnet etter Norsk Standard 3940. Bruksareal (BRA) er boligens innvendige areal og er målt på innsiden av boligens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger og delevegger mellom tomannsboligene. De oppgitte romstørrelsene på plantegningene avviker fra boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger og tekniske føringsveier inngår i BRA-tallene.
- Eventuelle mindre avvik i bredde på parkeringsplasser/garasjer gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.
- Det kan forekomme mindre avvik når det gjelder utearealer og disposisjonsretten over disse.
- Selger står fritt til å sette inn tekniske installasjoner som kummer, elskap osv der entreprenør anser det for nødvendig. Der det ikke er egnet å plassere dette i fellesarealer, kan slike tekniske innretninger bli plassert innenfor områder hvor den enkeltes seksjon har sin disposisjonsrett. Tekniske installasjoner kan være avhengig jevnlig vedlikehold og/eller serviceavtaler med leverandør.
- Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Del av kjeller er ikke omsøkt som egen boenhet. Selger/megler har ikke undersøkt om offentligrettslige forhold (herunder behov for nødvendige tillatelser, dispensasjoner etc.) eller tekniske forhold, ligger til rette for utnytting som utleie. Merk at ikke alle rom i underetasjen nødvendigvis tilfredsstiller krav til varig oppholdsrom. Se benevnelser på tegninger vedlagt salgsoppgaven og konferer megler.
- Det gjøres oppmerksom på at sameiets vedtekter hva angår disposisjonsrett av utearealer og parkeringsplasser ikke nødvendigvis samsvarer med gjeldende reguleringsbestemmelser. Det tinglyses ikke tilleggsdel i grunn.
- Eventuelle endringer på boligen eller tomten som sameiet eller kjøper skal stå for i egen regi og for egen regning, må normalt utføres etter at ferdigattest foreligger.

- Det gjøres oppmerksom på at det normalt vil gå noe tid fra brukstillatelse gis til ferdigattest blir utstedt.
- Boligen overtas på brukstillatelse. Det er ingen mangel at ferdigattest ikke foreligger på tidspunkt for overlevering og gir ikke rett til tilbakeholdelse av kjøpesum.
- Det vil kunne forekomme endringer fra tegninger vedlagt salgsoppgaven til endelige arbeidstegninger er utarbeidet av husleverandør.
- Sameiet/Kjøper ordner selv med postkasser, avfallsbeholdere og standplass for disse, samt installering av bredbånd.
- Selger oppretter seksjoner med grunnlag i godkjente rammetegninger. Sameiet etableres av kjøpere, ikke av selger.
- Uteområdene leveres med et anseelig antall planter. Kjøper må ta høyde for at enkelte planter må byttes ut for kjøpers regning da vi erfarer at ikke samtlige planter klarer seg gjennom første syklus.

Beskrivelse av elektroleveranse – Hus 1

Punkter til fordeling i henhold til NEK400:2022.

- 1 stk. sikringssskap m/svakstrømsfelt.
- 1 stk. punkt for stikkontakt i svakstrømsfelt.
- 1 stk. ringeanlegg. (trådløst)
- 1 stk. egen kurs for platetopp/komfyr (2x25A).
- 1 stk. komfyrvakt for platetopp/komfyr.
- 1 stk. egen kurs for stekeovn (2x16A).
- 1 stk. egen kurs for oppvaskmaskin (2x16A).
- 1 stk. egen kurs for ventilasjon (2x16A).
- 1 stk. egen kurs for tørketrommel (2x16A).
- 1 stk. egen kurs for vaskemaskin (2x16A).
- 1 stk. egen kurs for vaskemaskin på Bad 3,8m² (2x16A).
- 1 stk. egen kurs for vaskemaskin på Bad 3,1m² (2x16A).
- 1 stk. egen kurs for varmtvannsbereder (2x16A).
- 1 stk. punkt for speilbelysning med tilhørende bryter på Bad 3,8m².
- 1 stk. punkt for speilbelysning med tilhørende bryter på Bad 3,1m².
- 1 stk. punkt for speilbelysning med tilhørende bryter på Bad 5,8m².
- 1 stk. punkt for speilbelysning med tilhørende bryter på En-suite 4,5m².
- 2 stk. punkt for lys i trapp med tilhørende av/på-bryter (1 stk. pr. trapp).
- 17 stk. trekkerør til stuer og soverom. (Trekkestråd – boks avsluttet med dekklokk) (NEK 700)
- 4 stk. seriekoblede brannvarslere.
- 4 stk. utelampe Artes LED, sort, til fordeling ved inngang, kjellerinngang, inngang til allrom og balkong 2.etg.
- 4 stk. punkt for utestikk, hvit, til fordeling ved inngang, inngang til allrom, balkong, og terrasse.
- 1 stk. trekkerør for evt. elbil i int. garasje. (32mm)
- 4 stk. punkter for fremtidig hybelkjøkken (reserverør, avsluttes i boks med dekklokk) i Kjellestue 14,9m².
- 4 stk. punkter for fremtidig hybelkjøkken (reserverør, avsluttes i boks med dekklokk) i Kjellestue 16,0m².
- 3 stk. downlight LED, rund, hvit med tilhørende dimmer på Bad 3,8m².
- 3 stk. downlight LED, rund, hvit med tilhørende dimmer på Bad 3,1m².
- 4 stk. downlight LED, rund, hvit med tilhørende dimmer på Bad 5,8m².
- 4 stk. downlight LED, rund, hvit med tilhørende dimmer på En-suite 4,5m².
- 6 stk. downlight LED, rund, hvit med tilhørende dimmer på Stue.
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på Bad 3,8m².

- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på Bad 3,1m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på Vaskerom/teknisk 9,7m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på Bad 5,8m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på WC 2,2m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på Vindfang 7,3m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på En-suite 4,5m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat i Stue/kjøkken 58,2m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat i Stue 13,7m².

Opplegg for bod under trapp:

- 1 stk. punkt for lys.
- 1 stk. punkt for bryter for lys.
- 1 stk. punkt for stikk.

Materiell: Elko plus, hvit (stikk, bryter og rammer).

SG dimmer, hvit

Jordingsanlegg dimensjonert for installasjonen.

Arbeider med inntak – utvendig målerskap.

Tetting og teiping etter egne arbeider.

Lovpålagt dokumentasjon blir lastet opp på boligmappa.no

Melding til netteier inntil 63A/230V - 40A/400V (Forutsetter kapasitet i netteiers nett.)

Beskrivelse av elektroleveranse – Hus 2

Punkter til fordeling i henhold til NEK400:2022.

- 1 stk. sikringskap m/svakstrømsfelt.
- 1 stk. punkt for stikkontakt i svakstrømsfelt.
- 1 stk. ringeanlegg. (trådløst)
- 1 stk. egen kurs for platetopp/komfyr (2x25A).
- 1 stk. komfyrvakt for platetopp/komfyr.
- 1 stk. egen kurs for stekeovn (2x16A).
- 1 stk. egen kurs for oppvaskmaskin (2x16A).
- 1 stk. egen kurs for ventilasjon (2x16A).
- 1 stk. egen kurs for tørketrommel (2x16A).
- 1 stk. egen kurs for vaskemaskin (2x16A).
- 1 stk. egen kurs for vaskemaskin på Bad 3,1m² (2x16A).
- 1 stk. egen kurs for vaskemaskin på Bad 3,1m² (2x16A).
- 1 stk. egen kurs for varmtvannsbereder (2x16A).
- 1 stk. punkt for speilbelysning med tilhørende bryter på Bad 3,1m².
- 1 stk. punkt for speilbelysning med tilhørende bryter på Bad 3,1m².
- 1 stk. punkt for speilbelysning med tilhørende bryter på Familiebad 6,3m².
- 1 stk. punkt for speilbelysning med tilhørende bryter på En-suite 4,6m².
- 2 stk. punkt for lys i trapp med tilhørende av/på-bryter (1 stk. pr. trapp).
- 17 stk. trekkerør til stuer og soverom. (Trekkestråd – boks avsluttet med dekklokk) (NEK 700).
- 4 stk. seriekoblede brannvarslere.
- 4 stk. utelampe Artes LED, sort til fordeling ved inngang, kjellerinngang, inngang til allrom og balkong 2.etg.
- 4 stk. punkt for utestikk, hvit, til fordeling ved inngang, inngang til allrom, balkong, og terrasse.
- 1 stk. trekkerør for evt. elbil i int. garasje. (32mm).
- 4 stk. punkter for fremtidig hybelkjøkken (reserverør, avsluttes i boks med dekklokk) i Kjellestue 16,5m².
- 4 stk. punkter for fremtidig hybelkjøkken (reserverør, avsluttes i boks med dekklokk) i Kjellestue 15,7m².
- 3 stk. downlight LED, rund, hvit med tilhørende dimmer på Bad 3,1m².
- 3 stk. downlight LED, rund, hvit med tilhørende dimmer på Bad 3,1m².
- 6 stk. downlight LED, rund, hvit med tilhørende dimmer på Familiebad 6,3m².
- 7 stk. downlight LED, rund, hvit med tilhørende dimmer på Stue.
- 4 stk. downlight LED, rund, hvit med tilhørende dimmer på Ensuite 4,6m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på Bad 3,1m².

- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på Bad 3,1m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på Vaskerom 7,0m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på Teknisk 3,6m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på Familiebad 6,3m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på Vindfang 10,1m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på WC 1,8m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat på En-suite 4,6m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat i Stue/kjøkken 54,6m².
- 1 stk. varmekabelanlegg med tilhørende termostat i Stue 10m².

Opplegg for bod under trapp:

- 1 stk. punkt for lys.
- 1 stk. punkt for bryter for lys.
- 1 stk. punkt for stikk.

Materiell: Elko plus, hvit (stikk, bryter og rammer).

SG dimmer, hvit

Jordingsanlegg dimensjonert for installasjonen.

Arbeider med inntak – utvendig målerskap.

Tetting og teiping etter egne arbeider.

Lovpålagt dokumentasjon blir lastet opp på boligmappa.no

Melding til netteier inntil 63A/230V – 40A/400V (Forutsetter kapasitet i netteiers nett.)

Sanitærleveranse:

Hus 1:

Utstyrliste vaskerom/teknisk U.etg:

- 1 stk Vanninntak.
- 1 stk Reduksjonsventil.
- 1 stk Automatisk vannstoppventil for trådløse sensorer.
- 1 stk Varmtvannsbereder 300liter.
- 1 stk Ekspansjonskar for tappevann.
- 1 stk Skyllekar på vegg.
- 1 stk A-Collection Azur veggbatteri m/s-tut.
- 1 stk Kran og avløp for vaskemaskin.
- 1 stk Fordelerskap for rør i rør.
- 1 stk Sluk i gulv.

Utstyrliste bad 3,1m² U.etg:

- 1 stk Geberit Duofix innbygningssisterne.
- 1 stk Geberit Sigma01 betjeningsplate, hvit.
- 1 stk Alterna Nika toalettskål m/ myktdempende sete.
- 1 stk Vikingbad Eli 60cm hvit matt servantmøbel med fingergrep.
- 1 stk Vikingbad Eva 60cm speil m/lys.
- 1 stk Tapwell RIN071 krom servantbatteri.
- 1 stk Push-open bunnventil, krom.
- 1 stk Tapwell EVM168 krom dusjbatteri.
- 1 stk Tapwell Zsal 105 dusjsett, krom.
- 1 stk A-Collection Imber II 70x90cm foldedører, klar/blank.
- 1 stk Kran og avløp for vaskemaskin.
- 1 stk Sluk i gulv.

Utstyrliste bad 3,8m² U.etg:

- 1 stk Geberit Duofix innbygningssisterne.
- 1 stk Geberit Sigma01 betjeningsplate, hvit.
- 1 stk Alterna Nika toalettskål m/ myktdempende sete.
- 1 stk Vikingbad Eli 60cm hvit matt servantmøbel med fingergrep.
- 1 stk Vikingbad Eva 60cm speil m/lys.
- 1 stk Tapwell RIN071 krom servantbatteri.
- 1 stk Push-open bunnventil, krom.
- 1 stk Tapwell EVM168 krom dusjbatteri.
- 1 stk Tapwell Zsal 105 dusjsett, krom.
- 1 stk Vikingbad Liam fastfelt+dør for nisje opptil 130cm, klar/blank.
- 1 stk Kran og avløp for vaskemaskin.
- 1 stk Sluk i gulv.

Utstyrliste kjellerstue U.etg:

2 stk Fremtidig røropplegg for kjøkken.

Utstyrliste vindfang 1.etg:

1 stk Selvdrenerende utekran for kaldtvann.

Utstyrliste bad 1.etg:

1 stk Geberit Duofix innbygningssisterne.

1 stk Geberit Sigma01 betjeningsplate, hvit.

1 stk Alterna Nika toalettskål m/ myktdempende sete.

1 stk Vikingbad Eli 120cm servantmøbel, hvit.

1 stk Vikingbad Eva 120cm speil m/lys.

1 stk Tapwell RIN071 krom servantbatteri.

1 stk Push-open bunnventil, krom.

1 stk Tapwell EVM168 krom dusjbatteri.

1 stk Tapwell Zsal 105 dusjsett, krom.

1 stk Vikingbad Liam fastfelt+dør for nisje opptil 190cm, klar/blank.

1 stk Fordelerskap for rør i rør.

1 stk Sluk i gulv.

Utstyrliste wc 1.etg:

1 stk Geberit Duofix innbygningssisterne.

1 stk Geberit Sigma01 betjeningsplate, hvit.

1 stk lekkasjesikringskasse for innbygningssisterne i vegg.

1 stk Alterna Nika toalettskål m/ myktdempende sete.

1 stk Vikingbad Eli 50cm slim servantmøbel, hvit.

1 stk Vikingbad Eva 50cm speil m/lys.

1 stk Tapwell RIN071 krom servantbatteri.

1 stk Push-open bunnventil, krom.

1 stk Trådløs sensor for automatisk vannstoppventil.

Utstyrliste bad 2.etg:

1 stk Geberit Duofix innbygningssisterne.

1 stk Geberit Sigma01 betjeningsplate, hvit.

1 stk Alterna Nika toalettskål m/ myktdempende sete.

1 stk Vikingbad Eli 100cm servantmøbel, hvit.

1 stk Vikingbad Eva 100cm speil m/lys.

1 stk Tapwell RIN071 krom servantbatteri.

1 stk Push-open bunnventil, krom.

1 stk Tapwell EVM168 krom dusjbatteri.

1 stk Tapwell Zsal 105 dusjsett, krom.

1 stk Vikingbad Liam fastfelt+dør for nisje opptil 170cm, klar/blank.

1 stk Fordelerskap for rør i rør.

1 stk Sluk i gulv.

Utstyrliste kjøkken 2.etg:

- 1 stk Tapwell RIN184 krom kjøkkenbatteri.
- 1 stk Trådløs sensor for automatisk vannstoppventil.
- 1 stk Tilkobling av oppvaskmaskin.

Hus 2:**Utstyrliste teknisk U.etg:**

- 1 stk Vanninntak.
- 1 stk Reduksjonsventil.
- 1 stk Automatisk vannstoppventil for trådløse sensorer.
- 1 stk Varmtvannsbereder 300liter.
- 1 stk Ekspansjonskar for tappevann.
- 1 stk Fordelerskap for rør i rør.
- 1 stk Sluk i gulv.

Utstyrliste vaskerom U.etg:

- 1 stk Skyllekar på vegg.
- 1 stk A-Collection Azur veggbatteri m/s-tut.
- 1 stk Kran og avløp for vaskemaskin.
- 1 stk Sluk i gulv.

Utstyrliste bad 3,1m² U.etg:

- 1 stk Geberit Duofix innbygningssisterne.
- 1 stk Geberit Sigma01 betjeningsplate, hvit.
- 1 stk Alterna Nika toalettskål m/ myktdempende sete.
- 1 stk Vikingbad Eli 60cm hvit matt servantmøbel med fingergrep.
- 1 stk Vikingbad Eva 60cm speil m/lys.
- 1 stk Tapwell RIN071 krom servantbatteri.
- 1 stk Push-open bunnventil, krom.
- 1 stk Tapwell EVM168 krom dusjbatteri.
- 1 stk Tapwell Zsal 105 dusjsett, krom.
- 1 stk A-Collection Imber II 80x80cm foldedører, klar/blank.
- 1 stk Kran og avløp for vaskemaskin.
- 1 stk Sluk i gulv.

Utstysrliste bad 3,1m² U.etg:

- 1 stk Geberit Duofix innbygningssisterne.
- 1 stk Geberit Sigma01 betjeningsplate, hvit.
- 1 stk Alterna Nika toalettskål m/ myktdempende sete.
- 1 stk Vikingbad Eli 60cm hvit matt servantmøbel med fingergrep.
- 1 stk Vikingbad Eva 60cm speil m/lys.
- 1 stk Tapwell RIN071 krom servantbatteri.
- 1 stk Push-open bunnventil, krom.
- 1 stk Tapwell EVM168 krom dusjbatteri.
- 1 stk Tapwell Zsal 105 dusjsett, krom.
- 1 stk A-Collection Imber II 80x80cm foldedører, klar/blank.
- 1 stk Kran og avløp for vaskemaskin.
- 1 stk Sluk i gulv.

Utstysrliste kjellerstue U.etg:

- 2 stk Fremtidig røropplegg for kjøkken.

Utstysrliste vindfang 1.etg:

- 1 stk Selvdrenerende utekran for kaldtvann.

Utstysrliste bad 1.etg:

- 1 stk Geberit Duofix innbygningssisterne.
- 1 stk Geberit Sigma01 betjeningsplate, hvit.
- 1 stk Alterna Nika toalettskål m/ myktdempende sete.
- 1 stk Vikingbad Eli 120cm servantmøbel, hvit.
- 1 stk Vikingbad Eva 120cm speil m/lys.
- 1 stk Tapwell RIN071 krom servantbatteri.
- 1 stk Push-open bunnventil, krom.
- 1 stk Tapwell EVM168 krom dusjbatteri.
- 1 stk Tapwell Zsal 105 dusjsett, krom.
- 1 stk A-Collection Imber 90x100cm dusjdører, klar/blank.
- 1 stk Sluk i gulv.

Utstysrliste wc 1.etg:

- 1 stk Geberit Duofix innbygningssisterne.
- 1 stk Geberit Sigma01 betjeningsplate, hvit.
- 1 stk lekkasjesikringskasse for innbygningssisterne i vegg.
- 1 stk Alterna Nika toalettskål m/ myktdempende sete.
- 1 stk Vikingbad Eli 50cm slim servantmøbel, hvit.
- 1 stk Vikingbad Eva 50cm speil m/lys.
- 1 stk Tapwell RIN071 krom servantbatteri.
- 1 stk Push-open bunnventil, krom.
- 1 stk Trådløs sensor for automatisk vannstoppventil.

Utstysrliste bad 2.etg:

- 1 stk Geberit Duofix innbygningssisterne.
- 1 stk Geberit Sigma01 betjeningsplate, hvit.
- 1 stk Alterna Nika toalettskål m/ myktdempende sete.
- 1 stk Vikingbad Eli 100cm servantmøbel, hvit.
- 1 stk Vikingbad Eva 100cm speil m/lys.
- 1 stk Tapwell RIN071 krom servantbatteri.
- 1 stk Push-open bunnventil, krom.
- 1 stk Tapwell EVM168 krom dusjbatteri.
- 1 stk Tapwell Zsal 105 dusjsett, krom.
- 1 stk Vikingbad Liam fastfelt+dør for nisje opptil 160cm, klar/blank.
- 1 stk Fordelerskap for rør i rør.
- 1 stk Sluk i gulv.

Utstysrliste kjøkken 2.etg:

- 1 stk 1 stk Tapwell RIN184 krom kjøkkenbatteri.
- 1 stk Trådløs sensor for automatisk vannstoppventil.
- 1 stk Tilkobling av oppvaskmaskin.



EG HOLTE AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 01.11.2024
202459643 - 5 Elisabeth Alvilde Stalvik

Adresse: SØRKEDALSVEIEN 202D Eiendom: 12/682/0/0
Tiltakshaver: SIBIRIUS EIENDOM AS Søker: EG HOLTE AS
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Sørkedalsveien 202 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av to eneboliger, som vi mottok 06.09.2024.

Eiendommens plikt til å opparbeide offentlig atkomstvei i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1 er oppfylt fordi eiendommens offentlige atkomstvei, Sørkedalsveien, er opparbeidet i en større asfaltert bredde enn hva pbl. § 18-1 pålegger.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden handler om oppføring av to eneboliger. Parkering for to biler er innlemmet i boligenes 1. etasje.

Eiendommen ligger innenfor et etablert småhusområde på Røa i bydel Vestre Aker.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1210 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	471,3 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	260,6 m ²
Grad av utnyttning	21,54 %-BYA

Tiltakets høyde	Hus 1: Møne: 8,28 meter, kote +167.57 Gesims: 6,46, kote +165.74 Total høyde: 10,35 meter Hus 2: Møne: 8,4 meter, kote +166.62 Gesims: 6,49, kote +164.71 Total høyde: 10,37 meter
Antall boenheter	2 boenheter totalt på tomten
Antall parkeringsplasser	2 plasser pr boenhet, 4 parkeringsplasser totalt på tomten
Uteoppholdsareal	410 m ² totalt på tomten
Harde flater	34,2 % av tomten

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Det følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart at deler av eiendommen befinner seg i et område med rød og gul støysone.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen), vedtatt den 15.03.2006, S-4220, med senere endringer av 12.06.2013. Planen har tilhørende bestemmelser.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for tiltak hvor grad av utnyttning ikke overstiger 22 % bebygd areal (BYA).

Revisjon av småhusplanen, S-4220 er under arbeid i sak 202102096. Ny plan er vedtatt, men ikke tredd i kraft grunnet innsigelse. Søknaden behandles derfor etter gjeldende reguleringsplan som er småhusplanen av 2006/2013/2015.

Tidligere saksbehandling

Etaten har i sak 202214788 gitt tillatelse i ett trinn til riving av enebolig og garasje den 17.02.2023.

Uttalelser og merknader til søknaden

Byantikvarens uttalelser

Byantikvaren skriver i sin uttalelse av 10.04.2018 dette:

«Ut fra kildesøk og vurdering av areal egnet for registrering på den aktuelle eiendommen vurderer vi potensialet for å påvise bevarte automatisk fredete kulturminner som lavt. Byantikvaren stiller derfor ikke krav om arkeologisk registrering.»

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

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Gustav Eriksen, gnr. 12, bnr. 682, Sørkedalsveien 202 D, 0754 OSLO, gustav@harry-martinsen.no
- Karin Irene Thon, gnr. 12, bnr. 7382, Nordengveien 33 C, 0755 OSLO, Karin.thon@gmail.com
- Arsalan Mahmood, gnr. 12, bnr. 26, Sørkedalsveien 202 A, 0754 OSLO

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

- Nabo vil ikke akseptere at tiltakets bygningskropp er nærmere vår tomtegrense enn 4 m som er minste avstand i henhold til plan- og bygningsloven
- Nabo ønsker at terreng mot Sørkedalsveien 202 A forsterkes, da det allerede er erosjon mot tiltakshavers tomt
- Nabo ønsker en analyse for hvordan bygget påvirker lysforholdene
- Nabo ønsker utbygger hensyntar mønehøyden og ikke blokkere for utsikten vår fra 2 etasje

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Redegjørelse

Søknaden gjelder oppføring av to eneboliger med garasjer innlemmet i bygningsvolumene. Boligene er prosjektert i tråd med reguleringsplanen. Gjennom prosjekteringen er det lagt vekt på tilpasning til terrenget, egenkvaliteter for boligen og dens uteoppholdsareal. Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon.

Prosjektets høyde sammenfaller med høydene til småhusbebyggelsen i nærområdet. Tiltaket som nå omsøkes er tiltenkt en tradisjonell form og arkitektur, men med detaljer fra nåtiden.

Tiltaket har også referanser til den omkringliggende bebyggelse når det gjelder takform (valmtak -som eksisterende bolig) og materialitet(tre), som vi mener tilpasser seg eksisterende boligbebyggelse og

nyere boliger i området når det gjelder stil og volum.

Kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknadene, og i stor grad tilbakeviser han at tiltaket er i strid med gjeldende regulering.

Forsterkelse av terreng:

Tidligere eksisterende terreng vil bli tilbakeført i forbindelse med utbyggingen, dette vil bidra til å sikre og stabilisere terrenget for å hindre videre utrasing.

Høyde, lys og utsikt:

Det påpekes imidlertid at naboeiendommene ikke kan regne med å opprettholde disse kvalitetene fullt ut når en eiendom bygges ut. Søker mener det i denne vurderingen må legges vekt på at tiltakets høyde og utnyttelse ligger innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser. Søker mener at forhold som utsikt, lys og luft er sikret ved at boligene ligger i et fallende, bratt terreng.

Plassering av tiltak:

Fasadeliv på ny bolig ligger 4,1 meter fra nabogrense. Målsetting på situasjonskartet på 3,3 meter er til kjellertrapp som man kan se på fasade nord. Utstikkende bygningsdel/utspring mindre enn 1,0 meter ikke skal tas med i målingen mellom fasadeliv og nabogrense.

Vi viser eller 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/Kvikkleire/Skred

Naturmangfold

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

Kvikkleire/Skred i bratt terreng

Ifølge fagkyndig Stokkebø Competanse ved geotekniker Stein H. Stokkebø, oppnår tiltaket tilfredsstillende sikkerhet uten kompenserende tiltak.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

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

Vest for tomten og sydover strekker det seg et område bestående av trær av større og mindre størrelse, men ikke noe som kan karakteriseres som et grønt drag. Nærområdet er et typisk boligområde med variert og uensartet småhusbebyggelse preget av en gradvis utbygging. Grunnflatene varierer noe i form og størrelse. Bygningsvolumene varierer og ligger med varierende avstand til vei. Det er dermed ingen definert bebyggelsesstruktur som gir klare føringer for nye tiltak.

Omsøkte boliger skal plasseres inn i et variert småhusområde. Vi er av den oppfatning at tiltaket er tilpasset områdets karakter.

Etter vår vurdering er kravene i reguleringsbestemmelsenes § 6 oppfylt.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Det gjøres noen terrengendringer knyttet til tiltaket. Disse er moderate, både i høyde og utstrekning, og skjer i hovedsak i forbindelse med atkomst. Øvrige endringer er i samsvar med det planen tillater, og vil sånn sett opprettholde tomtens terrengfall.

Vi finner at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelse om terrengtilpasning i § 6.

Trær

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

Marksikringsplanen viser at to løvtrær i kategorien *større trær* skal bevares. Ifølge ansvarlig søker er det ingen trær i kategorien *større trær* som felles som en følge av dette tiltaket.

Vi er av den oppfatning at tiltaket er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser om vern av vegetasjon og trær og at tiltaket tar hensyn landskapets kvaliteter på en god måte.

Tiltakets utforming

Reguleringsbestemmelsenes § 7 sier at nye tiltak skal ha småhuskarakter og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Videre skal et flertall av følgende formingsfaktorer

hentes fra eksisterende bebyggelse i nærområdet: høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

Omsøkte tiltak skal utformes med valmet takform og fasadene skal kles med liggende trepanel. Vinduene skal utstyres med sprosser. Boligene er prosjektert med balkonger.

Nærområdets bebyggelse er sammensatt, og anses ikke av etaten til å være ensartet. Det er variasjoner i boligens uttrykk/utforming, men de fremstår likevel som en god representant for småhusområdet. Området er preget av frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Takformen er i hovedsak saltak. Eksisterende bolig på tomten har valmet takform. Av kledning ser man i hovedsak tre. Høyden i området er noe varierende, men med en hovedvekt av to etasjer, med/uten kjeller/loft. Flertallet av formingsfaktorene, herav 4 av 6, må derfor være oppfylt.

Etaten vurderer ut fra dette at tiltaket er i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 7, ved at det har hentet volumoppbygging, høyde, takform og materialbruk fra nærområdet og dermed innehar 4 av 6 formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.

Tiltaket er tilfredsstillende i tråd med plan- og bygningsloven § 29-2 og småhusplanen § 7.

Uteoppholdsarealer

Etaten ser helst at uteoppholdsarealene i hovedsak legges mot syd og vest for å benytte de solfylte arealene fullt ut. Valgt løsning gir en ryddig disponering av elementene ved at gråarealene er samlet mot øst. Boligene får sine grønne arealer i hovedsak mot syd og vest. Uteoppholdsarealene er egnet for aktivitet og lek.

Tomtens innhold av grønne arealer er i samsvar med reguleringsplanen.

Støy

Ifølge innsendt støyrapport, utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS, er beregnede støynivåer under grenseverdien på alt relevant uteareal. Gjennomgang av plantegninger viser at alle planlagte oppholdsrom i prosjektet får tilgang til vindu mot stille side. Det er derfor ikke nødvendig med særskilte støytiltak knyttet til tiltaket.

Fagområdet støy er belagt med ansvar i tiltaket og forholdet som gjelder støy anses ivaretatt.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet

Etttersom boligene ikke er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan, trenger ikke tiltaket å oppfylle alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift § 12-2.

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.

Vi presiserer at utspring mindre enn 1,0 m ikke skal tas med i målingen mellom fasadeliv og nabogrense.

Plan- og bygningsetaten har forståelse for naboers synspunkter, men ønsker likevel å uttrykke at tiltaket skal plasseres på en eiendom som er regulert til byggeområde for boliger som legger til rette for en utvikling/fortetting innenfor de begrensinger som reguleringsplanen setter. Plan- og bygningsloven er i utgangspunktet en «ja-lov». Dette innebærer at tiltakshaver som et generelt utgangspunkt har rettskrav på å få innvilget søknad om tiltak som er i tråd med regelverket, herunder også plan. Eventuelle ulemper tiltaket medfører for naboer, anses derfor å være påregnelig.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459643			
Beskrivelse	Tegningsnummer	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A-01-01-011	03.09.2024	1/22
Avkjørselsplan	A-01-01-021	03.09.2024	1/23
Utomhusplan	A-01-04-011	03.09.2024	1/25
Marksikringsplan	A-01-04-051	04.09.2024	1/26
Plan overvann	L3.1	30.08.2024	1/27
Plan underetasje - Hus 1	A-H1-12-101	03.09.2024	1/30
Plan 1 etasje - Hus 1	A-H1-12-111	03.09.2024	1/31
Plan 2 etasje - Hus 1	A-H1-12-121	03.09.2024	1/32
Plan underetasje - Hus 2	A-H2-12-101	04.09.2024	1/33
Plan 1 etasje - Hus 2	A-H2-12-111	04.09.2024	1/34

Plan 2 etasje - Hus 2	A-H2-12-121	04.09.2024	1/35
Snitt A-A - Hus 1	A-H1-22-011	03.09.2024	1/36
Snitt B-B - Hus 2	A-H2-22-011	04.09.2024	1/37
Fasader - Hus 1	A-H1-32-011	03.09.2024	1/38
Fasader - Hus 2	A-H2-32-011	04.09.2024	1/39

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket (hus 1) skal plasseres 4,1 meter fra nabo mot nord, 4,7 meter fra nabo mot vest, hus 2 skal plasseres 4,1 meter fra nabo mot øst og 4,1 meter fra nabo i syd.

Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1.etasje og fastsettes til kote +160.16 for hus 1. For hus 2 defineres høydeplasseringen til møne og fastsettes kote +166.62.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende 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 202459643	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
916863071 BREKKE OG STRAND AKUSTIKK AS	PRO - Støy, beregning av utendørs lydnivå fra veitrakk, tkl.2
982506395 EG HOLTE AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
981388135 EIRIK RYSSGÅRD ARKITEKTUR OG DESIGN	PRO - Arkitektur, tkl.1
968142739 NGENIØRKONTORETINGENIAAS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, herunder overvannsberegninger, tkl.1
923730796 OSLO OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingstekniskprosjektering-beregne plassering (koordinatbestemme) hjørner i henhold til kart/tegninger fra prosjekterende for arkitektur og innmåling av terreng inkl. trær, tkl.3
998098688 TRIFOLIA AS	PRO - Veg-, utearealer og landskapsutforming, åpen overvannshåndtering, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende 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 ferdigstilling.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
 - Vi vurderer at sakens kompleksitet og vanskelighetsgrad er av en størrelse som kan føre til middels til store konsekvenser. Tetting av flater på eiendommen vil føre til at eiendommen har mindre areal til å infiltrere og fordrøye vann. I tillegg kan det være at vannets naturlige avrenning endres. Utførelsen av overvannshåndtering må derfor ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2 og gjennomføres av et foretak med riktige kvalifikasjoner.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

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

- Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saknr=202459643>

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/>

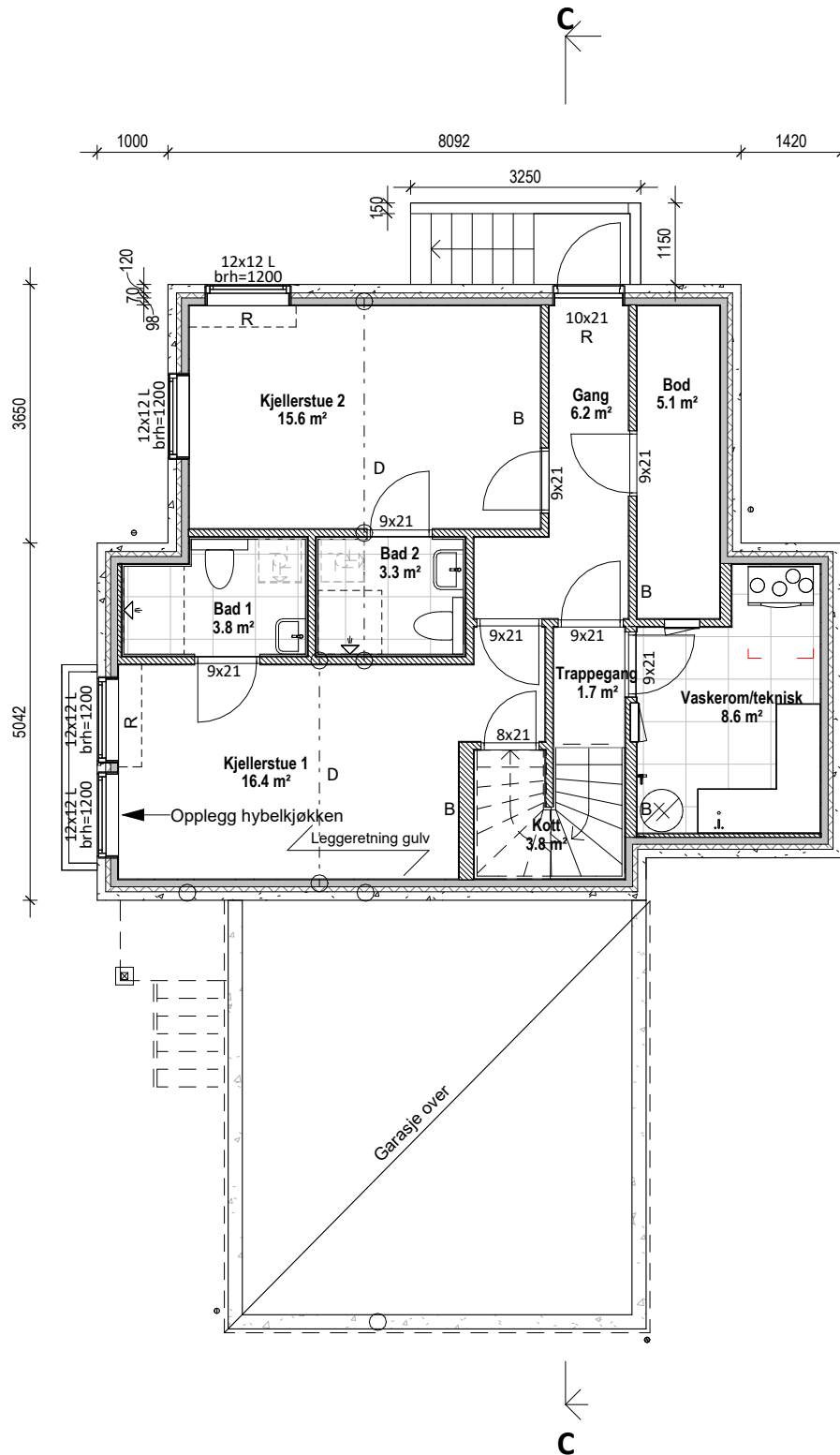
Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:

SIBIRIUS EIENDOM AS, Bakketoppen 3D, 1165 OSLO
GUSTAV ERIKSEN, Sørkedalsveien 202 D, 0754 OSLO
KARIN IRENE THON, Nordengveien 33 C, 0755 OSLO
ARSALAN MAHMOOD, Sørkedalsveien 202 A, 0754 OSLO



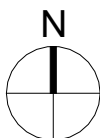
SD = Synlig drager
 D = Skjult drager
 B = Bærevegg
 I = Lysareal i m²
 L_T = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtekst
 R = Rømningsvindu
 Rn = Radon
 TN = Taknedløp

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)



Tegning viser ikke eventuelle utføringer av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Garasje er sammm
 Her er forhold so
 av brannprosjekte

3650
4442
600

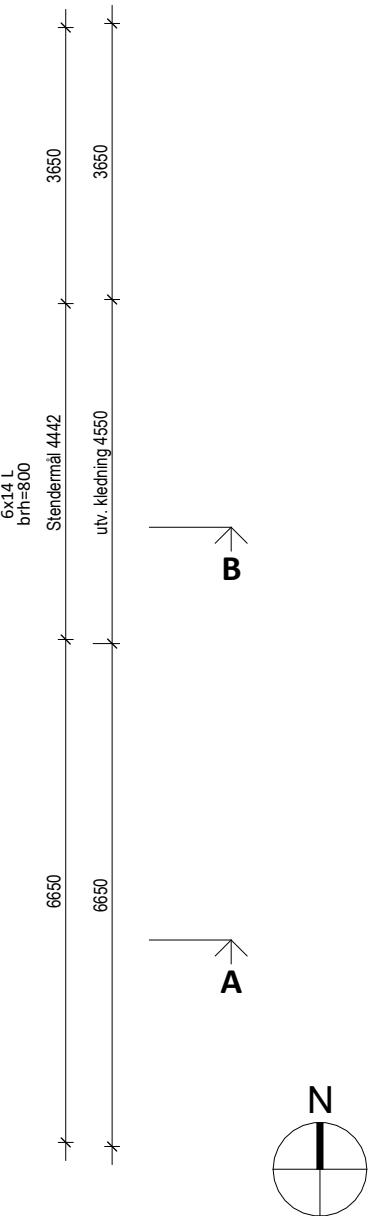


Plan 0. Underetasje BM



	Tiltakshaver: Sibirius Eiendom		Rev:	Arkitektprosjekterende: E.Ryssgård Arkitektur og design	
	Byggeplass: Hus 1, Sørkedalsveien 202D		Format: A3		
	Kommune: 0754 Oslo		G.nr: 12	B.nr: 682	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: KW	Arkitekt: ER	Type: Enebolig Hus 1		
	Dato: 26.11.24	Tegn.nr.: A3_BM_100			
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8998			

enbygget i bolig.
m må brann vurderes/prosjekteres
erende før utførelse

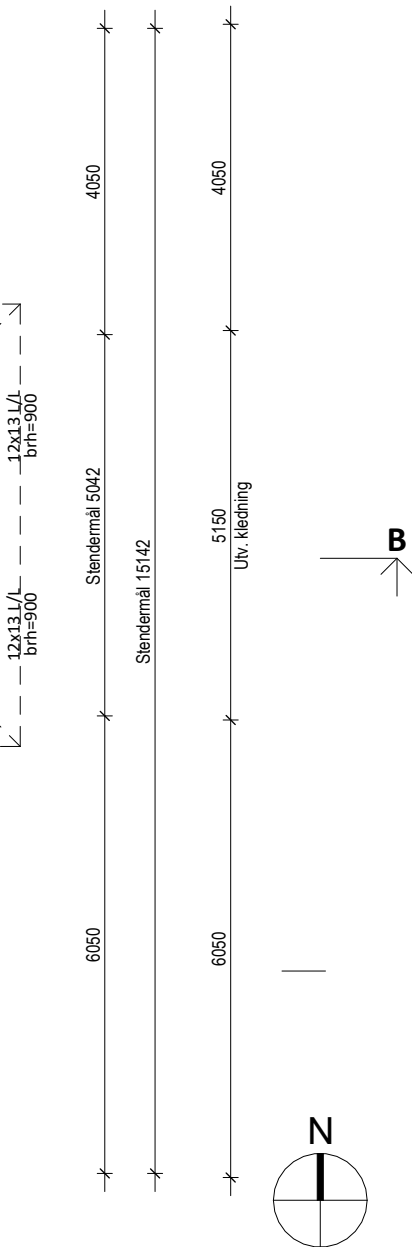
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.





Plan 1. Etasje BM

	Tiltakshaver: Sibirius Eiendom		Rev:	Arkitektprosjekterende: E.Ryssgård Arkitektur og design	
	Byggeplass: Hus 1, Sørkedalsveien 202D		Format: A3		
	Kommune: 0754 Oslo		G.nr: 12	B.nr: 682	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: KW	Arkitekt: ER	Type: Enebolig Hus 1		
	Dato: 26.11.24	Tegn.nr.: A3_BM_101			
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8998			
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.					

enbygget i bolig.
m må brann vurderes/prosjekteres
erende før utførelse

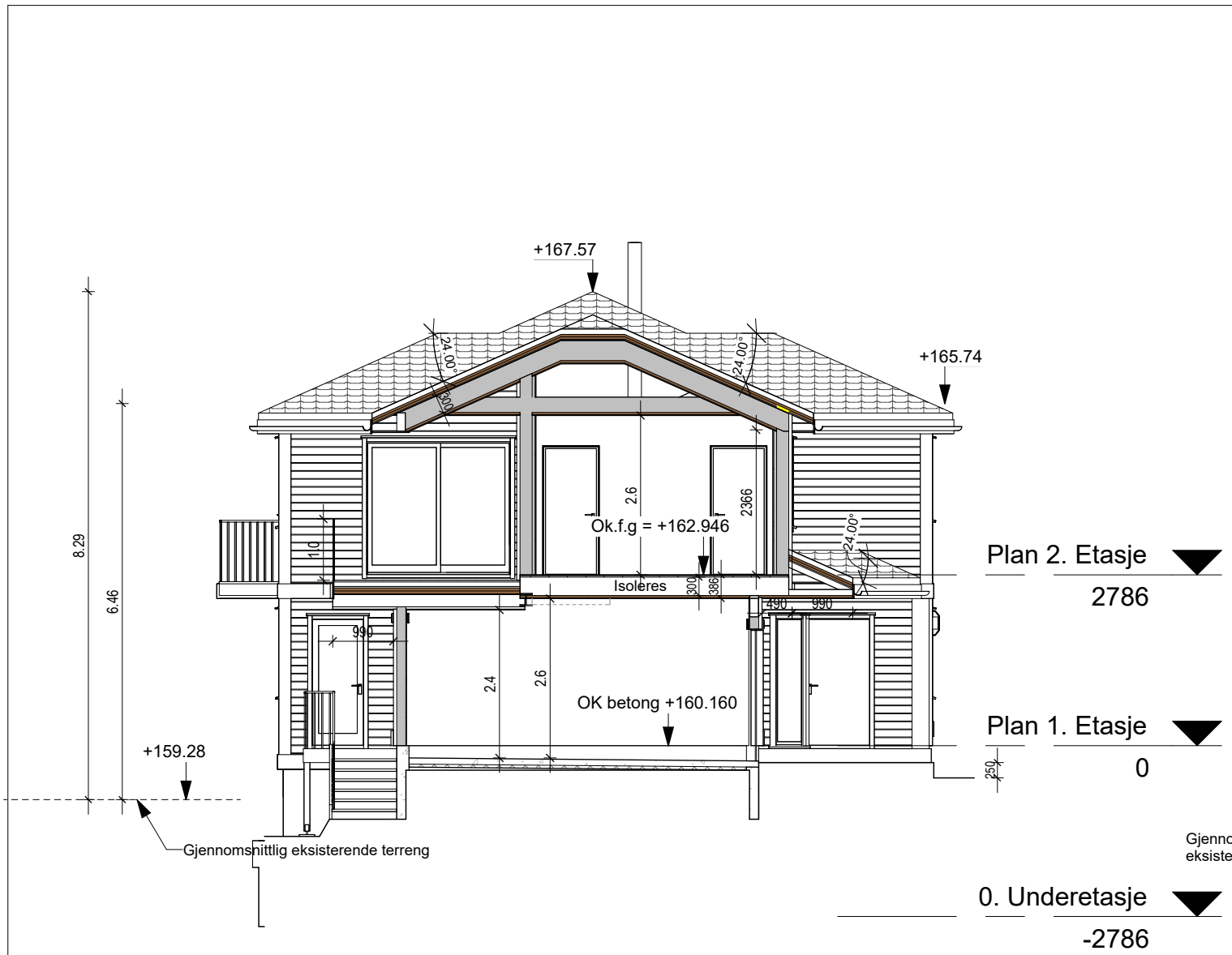


Plan 2. Etasje BM

	Tiltakshaver: Sibirius Eiendom		Rev:	Arkitektprosjekterende: E.Ryssgård Arkitektur og design	
	Byggeplass: Hus 1, Sørkedalsveien 202D		Format: A3		
	Kommune: 0754 Oslo		G.nr: 12	B.nr: 682	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: KW	Arkitekt: ER	Type: Enebolig Hus 1		
	Dato: 26.11.24	Tegn.nr.: A3_BM_102			
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8998			

enbygget i bolig.
m må brann vurderes/prosjekteres
erende før utførelse

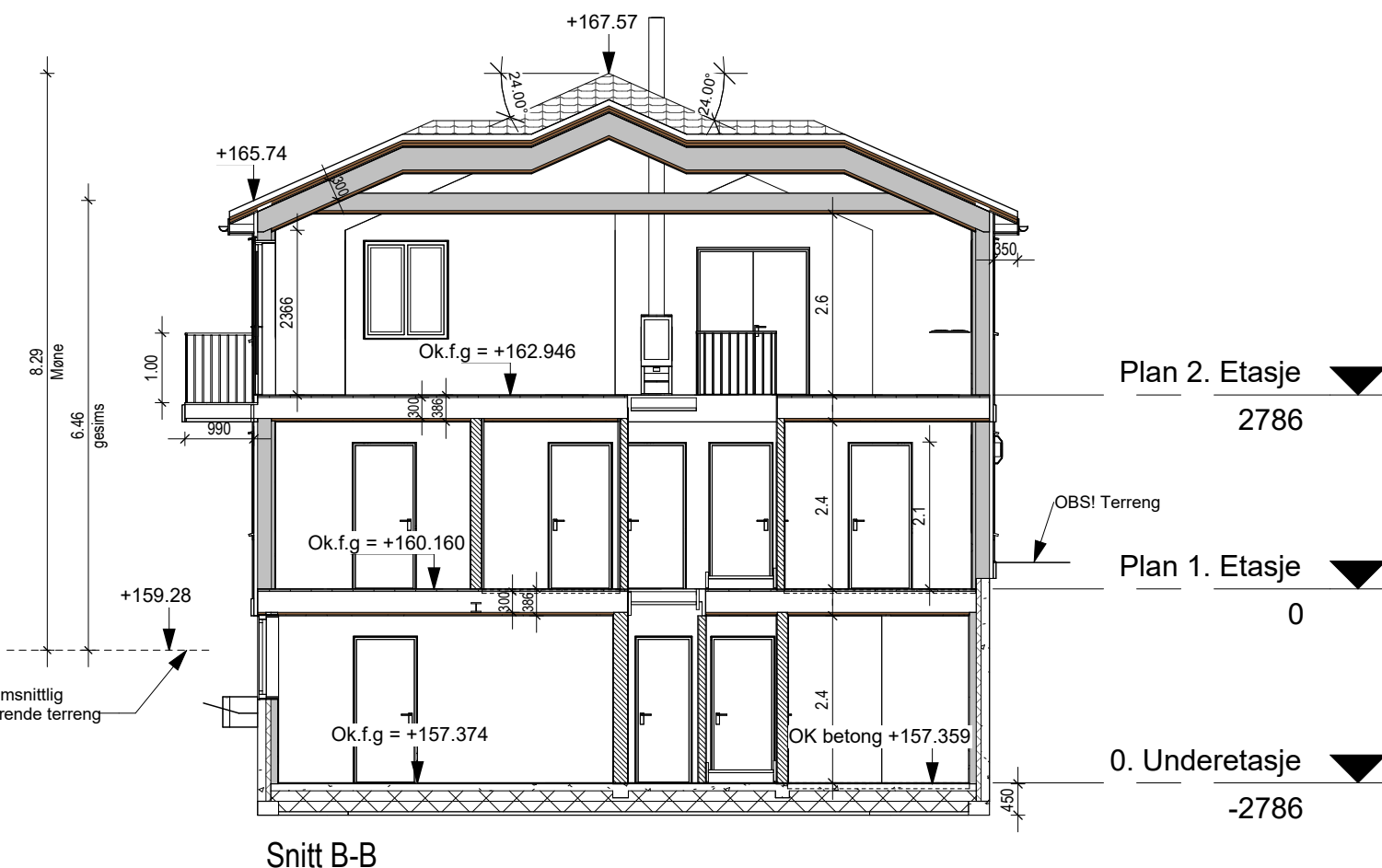
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



Snitt A-A



Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
 For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nødv. U-verdier
 og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produzent eller NBI.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (ge
 endelige før varmetapsramme/energirammeberegning e

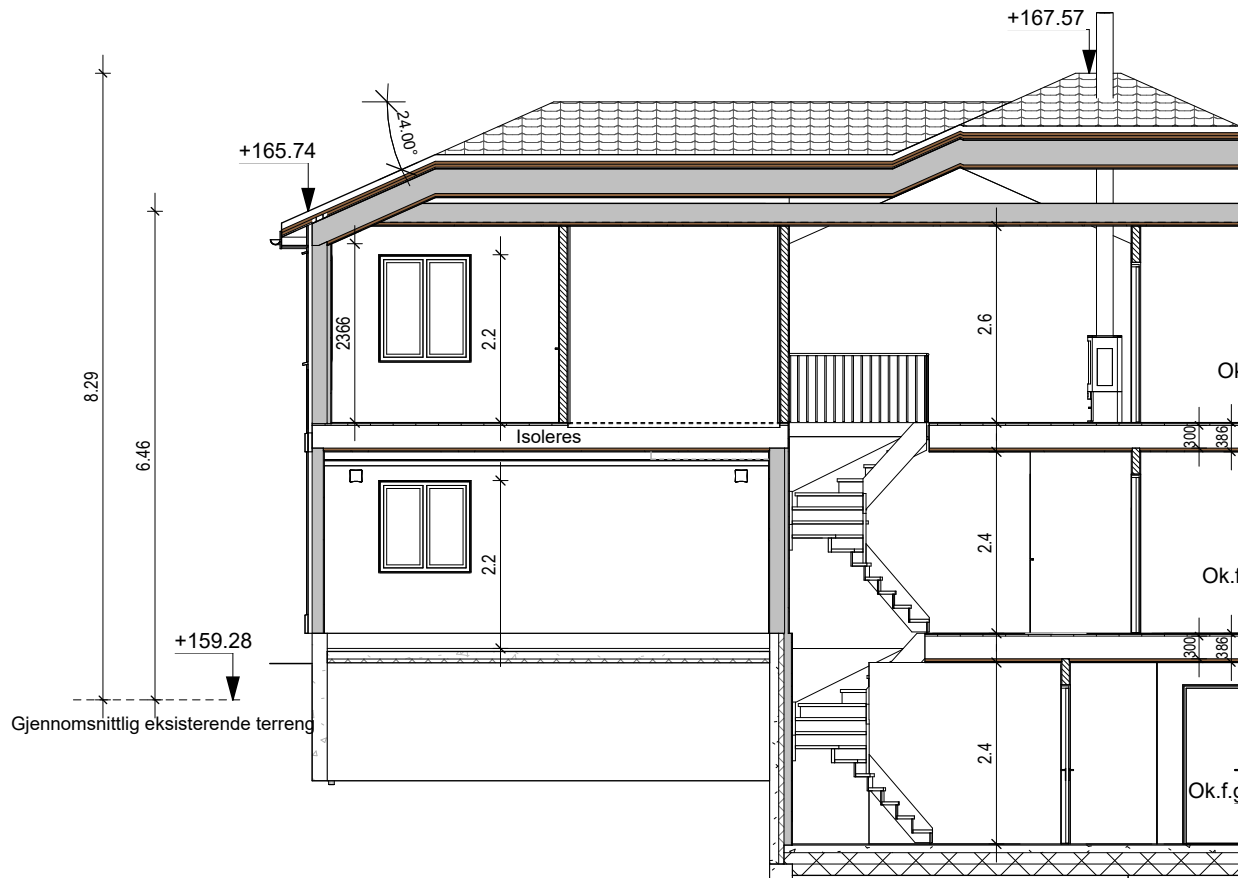


Snitt B-B

Snitt A-A og B-B

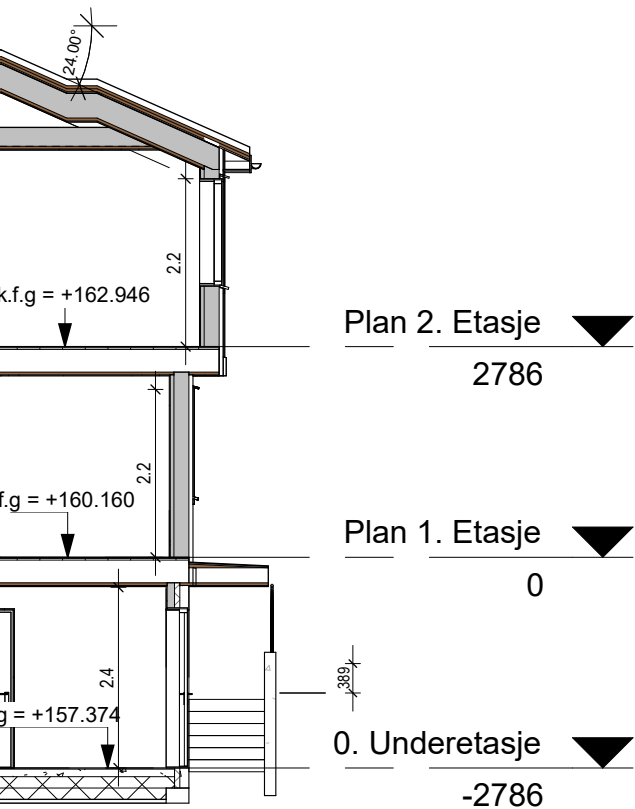
	Tiltakshaver: Sibirius Eiendom		Rev:	Arkitektprosjekterende: E. Ryssgård Arkitektur og design	
	Byggeplass: Hus 1, Sørkedalsveien 202D		Format: A3		
	Kommune: 0754 Oslo		G.nr: 12	B.nr: 682	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: KW	Arkitekt: ER	Type: Enebolig Hus 1		
	Dato: 26.11.24	Tegn.nr.: A3_BM_201			
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8998			
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.					

(sims og mønehøyder) er ikke
er foretatt og tegningene er justert.





Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
 For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nødv. U-verdier
 og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produzent eller NBI.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (ge
 endelige før varmetapsramme/energrammeberegning e



Snitt C-C

(sims og mønehøyder) er ikke foretatt og tegningene er justert.

	Tiltakshaver: Sibirius Eiendom		Rev:	Arkitektprosjekterende: E.Ryssgård Arkitektur og design	
	Byggeplass: Hus 1, Sørkedalsveien 202D		Format: A3		
	Kommune: 0754 Oslo		G.nr: 12	B.nr: 682	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: KW	Arkitekt: ER	Type: Enebolig Hus 1		
	Dato: 26.11.24	Tegn.nr.: A3_BM_202			
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8998			
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.					

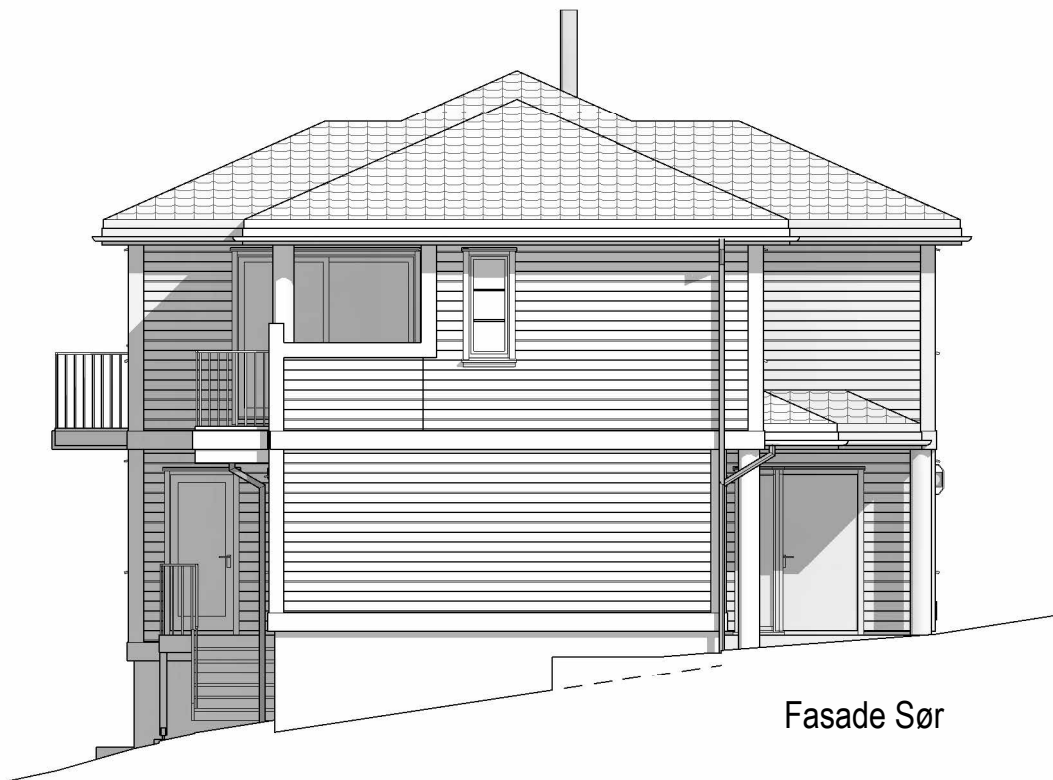


Bebygd areal (BYA)	
Bygningsdel	Areal

Area	128.2 m ²
Total BYA	128.2 m ²

Bruksareal (BRA)		
Boligdel	Etg.	Areal



Bolig	0. Underetasje	69.7 m ²
Garasje	Plan 1. Etasje	34.3 m ²
Bolig	Plan 1. Etasje	71.2 m ²
Bolig	Plan 2. Etasje	97.6 m ²
Utv. veranda	Plan 2. Etasje	7.3 m ²
		280.1 m ²



Fasade Sør

Fasade 1+2

— PLANERT TERRENG
 - - NÅVÆRENDE TERRENG

	Tiltakshaver: Sibirius Eiendom		Rev:	Arkitektprosjekterende: E.Ryssgård Arkitektur og design	
	Byggeplass: Hus 1, Sørkedalsveien 202D		Format: A3		
	Kommune: 0754 Oslo		G.nr: 12	B.nr: 682	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: KW	Arkitekt: ER	Type: Enebolig Hus 1		
www.follohus.no	Dato: 26.11.24	Tegn.nr.: A3_BM_301			
	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8998			
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.					



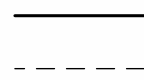
Fasade Nord

H=1731, Topp vange, +159.090

H=-161, OK Singel +157.198

H=1086, Topp vange, +158.445

H=922, OK Trapp +158.281







Fasade Vest

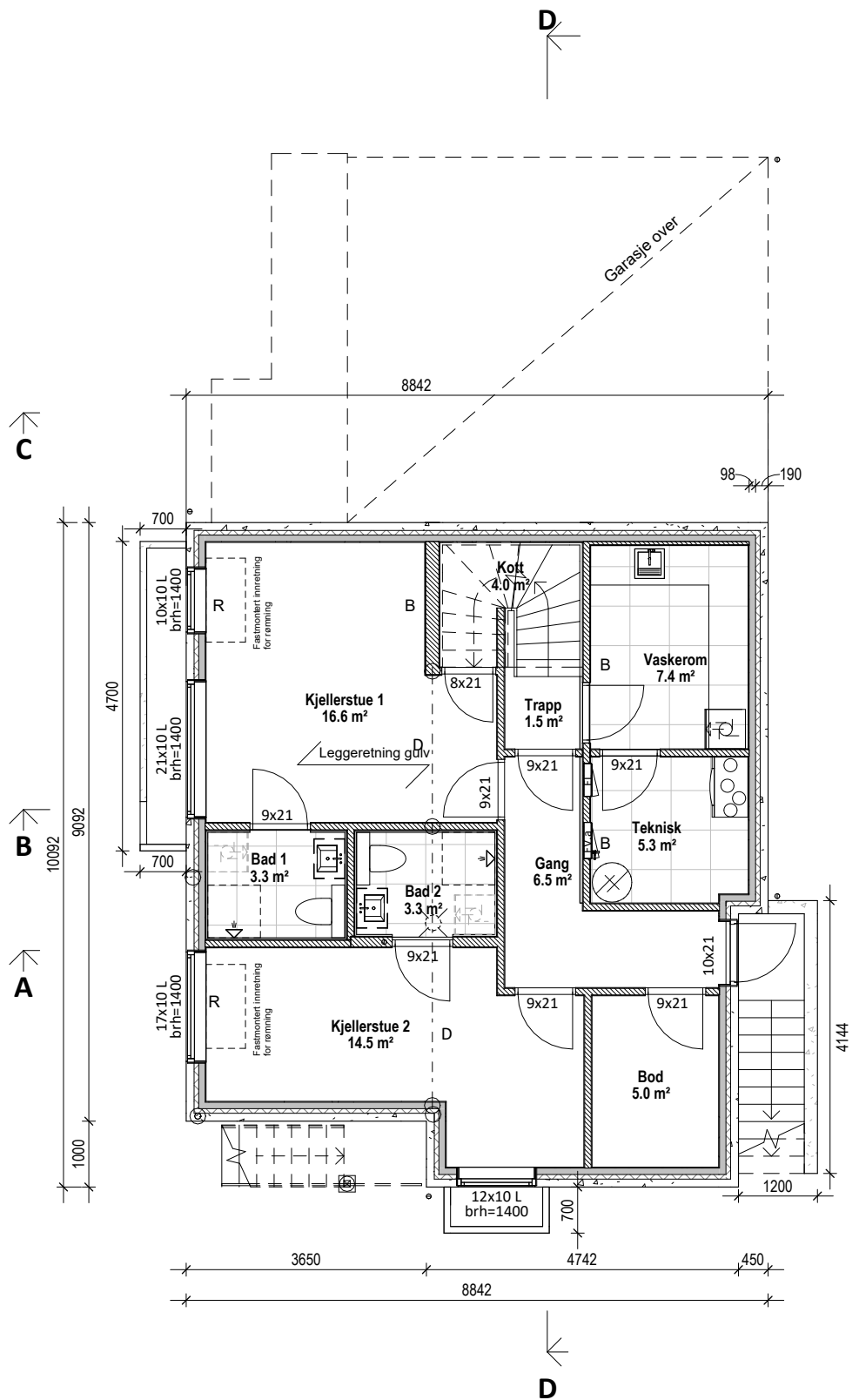
Fasade 3+4

— PLANERT TERRENG

- NÅVÆRENDE TERRENG

	Tiltakshaver: Sibirius Eiendom		Rev:	Arkitektprosjekterende: E.Ryssgård Arkitektur og design	
	Byggeplass: Hus 1, Sørkedalsveien 202D		Format: A3		
	Kommune: 0754 Oslo		G.nr: 12	B.nr: 682	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: KW	Arkitekt: ER	Type: Enebolig Hus 1		
	Dato: 26.11.24	Tegn.nr.: A3_BM_302			
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8998			

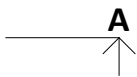
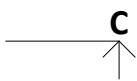
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



SD = Synlig drager
 D = Skjult drager
 B = Bærevegg
 I = Lysareal i m²
 L_T = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtekst
 R = Rømningsvindu
 Rn = Radon
 TN = Taknedløp



Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

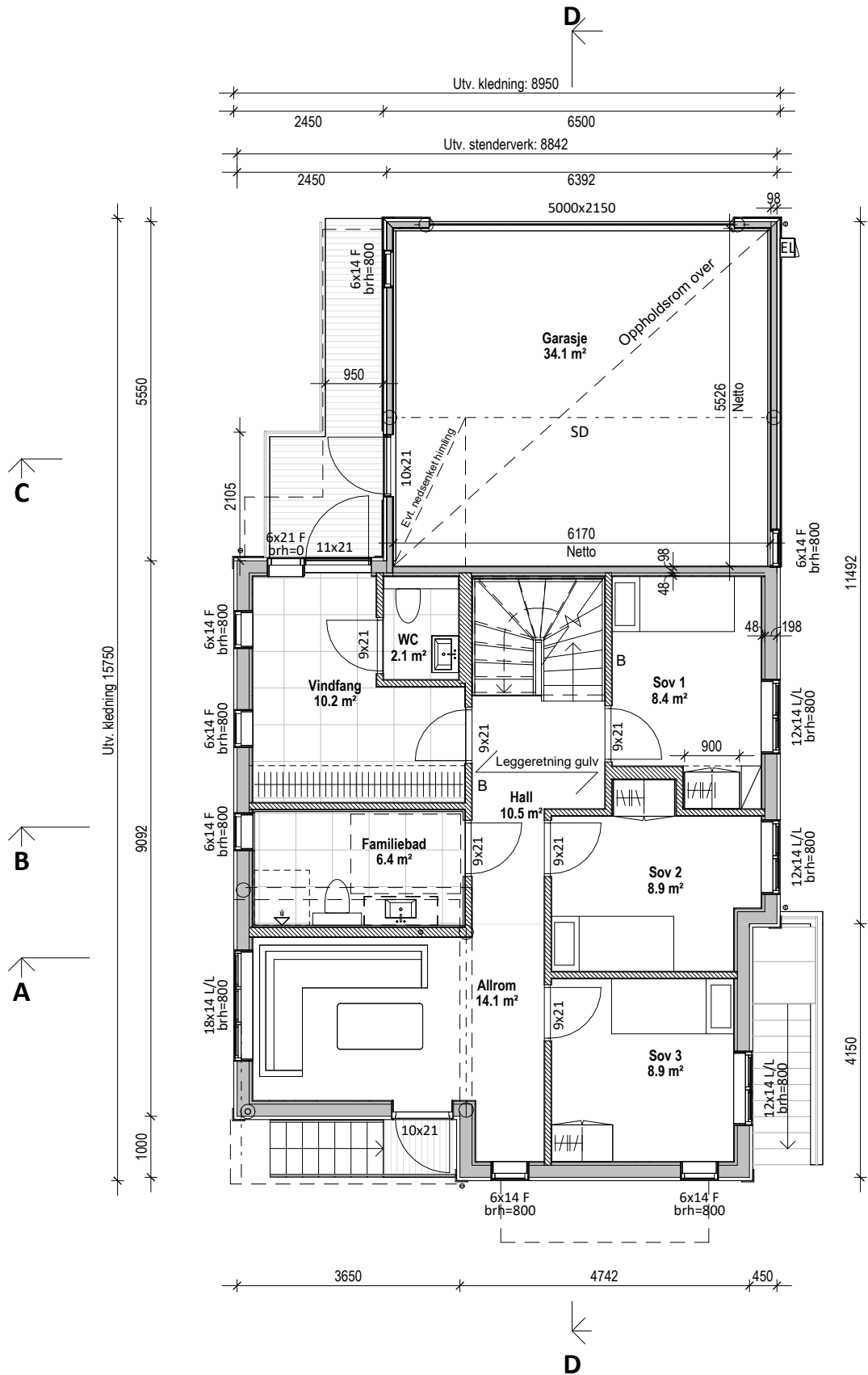
Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/innkassinger av kanalføring for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.



5942
4150

Plan 0. Underetasje BM

	Tiltakshaver: Sibirius eiendom AS		Rev:	Arkitektprosjekterende: E. Ryssgård arkitektur og design	
	Byggeplass: Hus 2, Sørkedalsveien 202D		Format: A3		
	Kommune: Oslo		G.nr: 16	B.nr: 682	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: RTV	Arkitekt: Eirik Ryssgård		Type: Enebolig Hus 2	
	Dato: 21.11.24	Tegn.nr.: A3_BM_100			
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8998/2024			
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.					



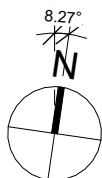
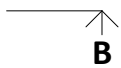
SD = Synlig drager
 D = Skjult drager
 B = Bærevegg
 I = Lysareal i m²
 L_T = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtekst
 R = Rømningsvindu
 Rn = Radon
 TN = Taknedløp

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Garasje er sammenbygget i bolig.
 Her er forhold som må brann vurderes/prosjekteres av brannprosjekterende før utførelse

Tegning viser ikke eventuelle utføringer av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

15642



Plan 1. Etasje BM



	Tiltakshaver: Sibirius eiendom AS		Rev:	Arkitektprosjekterende: E. Ryssgård arkitektur og design	
	Byggeplass: Hus 2, Sørkedalsveien 202D		Format: A3		
	Kommune: Oslo		G.nr: 16	B.nr: 682	Opptegning: www.iht.no
	Tegn: RTV	Arkitekt: Eirik Ryssgård		Type: Enebolig Hus 2	
	Dato: 21.11.24	Tegn.nr.: A3_BM_101			
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8998/2024			
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.					

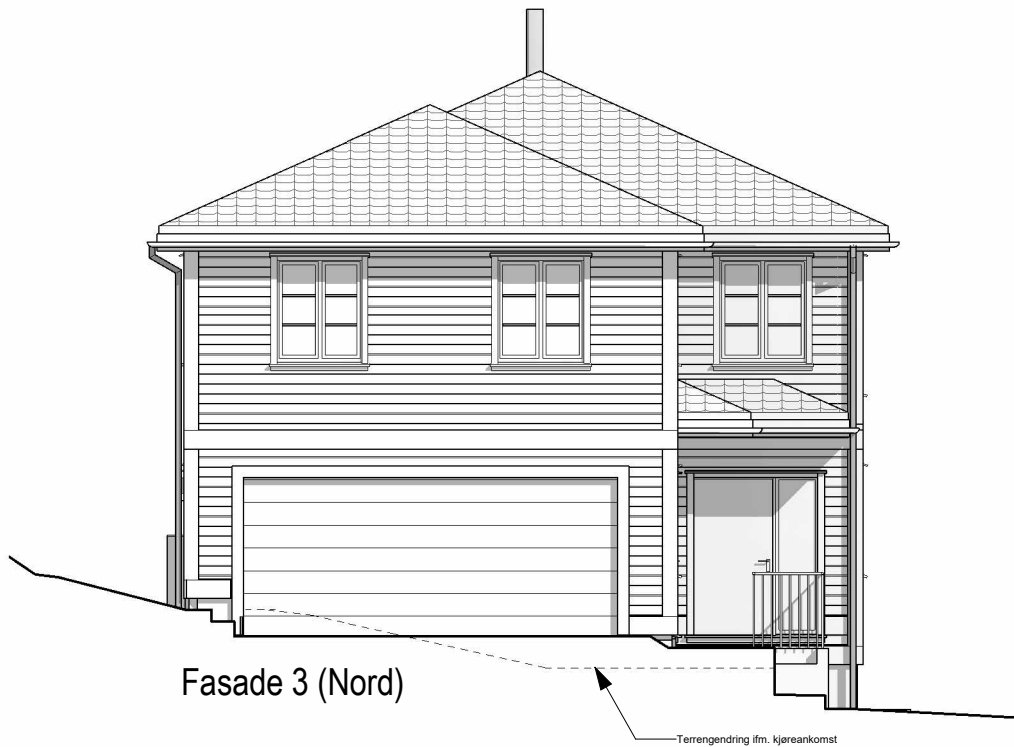
C

B

A

Plan 2. Etasje BM

	Tiltakshaver: Sibirius eiendom AS		Rev:	Arkitektprosjekterende: E. Ryssgård arkitektur og design	
	Byggeplass: Hus 2, Sørkedalsveien 202D		Format: A3		
	Kommune: Oslo		G.nr: 16	B.nr: 682	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: RTV	Arkitekt: Eirik Ryssgård		Type: Enebolig Hus 2	
	Dato: 21.11.24	Tegn.nr.: A3_BM_102			
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8998/2024			
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.					



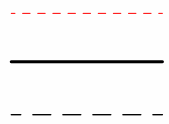
H=1651, OK. Trap

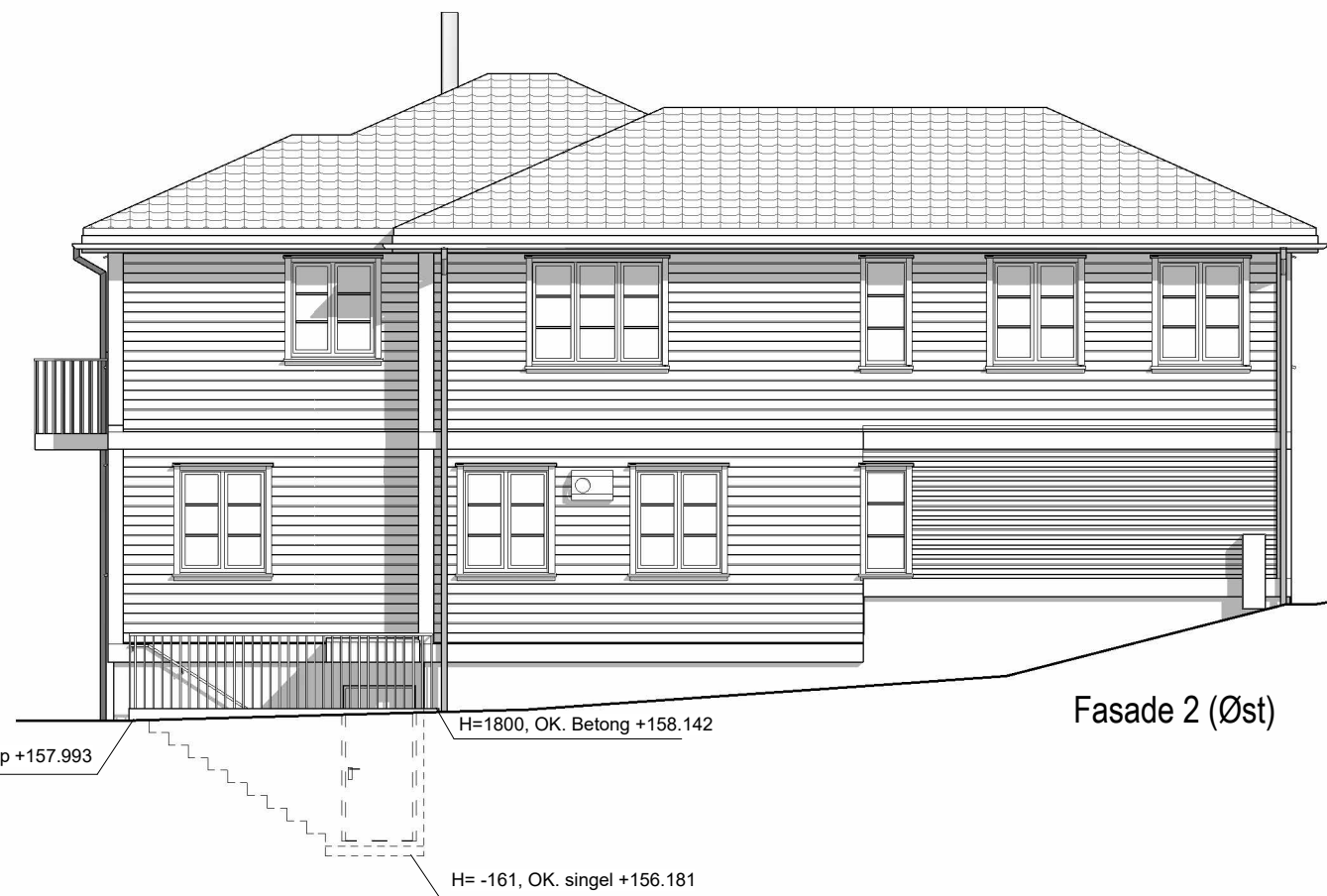
Bebygd areal (BYA)	
Bygningsdel	Areal

Area	132.4 m ²
Total BYA	132.4 m ²

Bruksareal (BRA)		
Boligdel	Etg.	Areal



Bolig	0. Underetasje	72.7 m ²
Bolig	Plan 1. Etasje	74.2 m ²
Garasje	Plan 1. Etasje	35.2 m ²
Bolig	Plan 2. Etasje	93.6 m ²
Utv. BRA	Plan 2. Etasje	9.5 m ²
		285.1 m ²





Fasade nord og øst

GJENNOMSNIITT TERRENG
 PLANERT TERRENG
 NÅVÆRENDE TERRENG

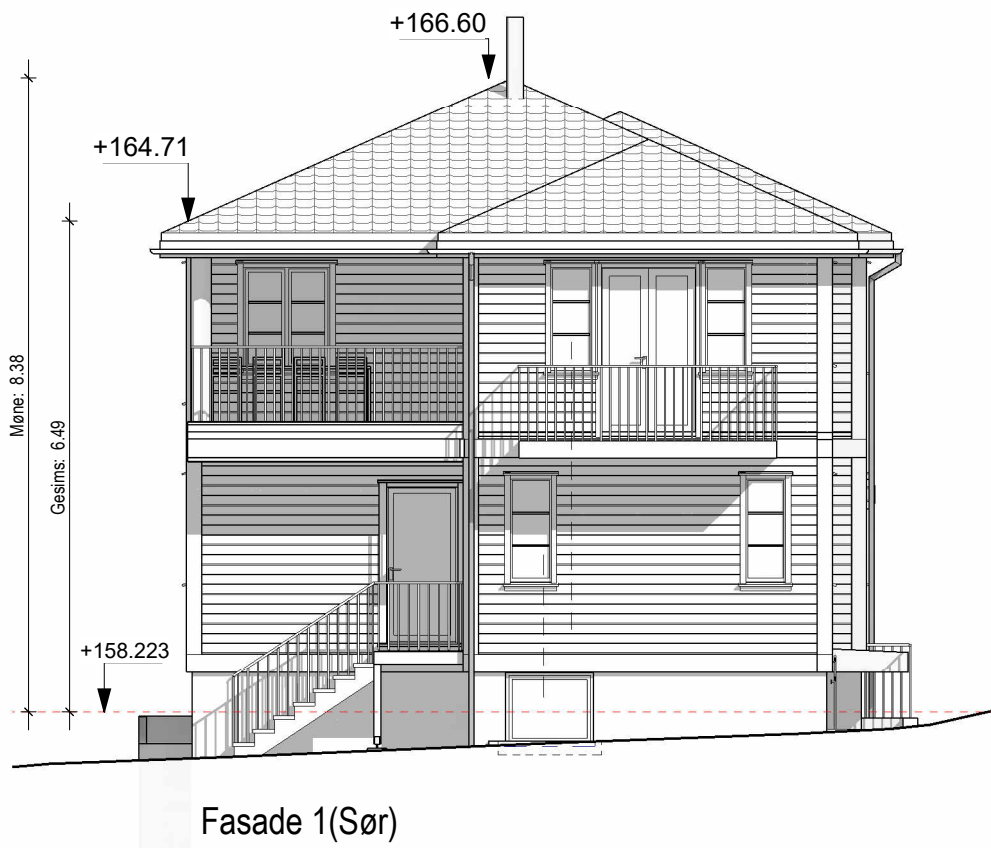
	Tiltakshaver: Sibirius eiendom AS		Rev:	Arkitektprosjekterende: E. Ryssgård arkitektur og design	
	Byggeplass: Hus 2, Sørkedalsveien 202D		Format: A3		
	Kommune: Oslo		G.nr: 16	B.nr: 682	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: RTV	Arkitekt: Eirik Ryssgård		Type: Enebolig Hus 2	
	Dato: 21.11.24	Tegn.nr.: A3 BM 301			
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8998/2024			
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.					



Fasade 4 (Vest)



498

- G.
- PL
- - - NA

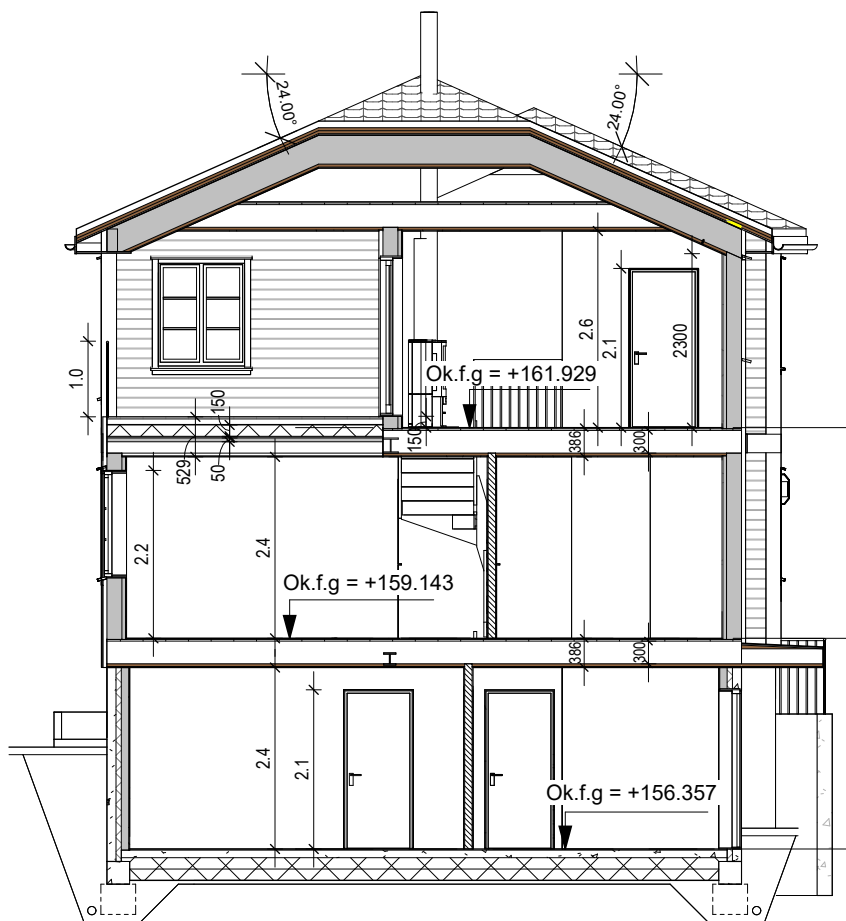


Fasade sør og vest

JENNOMSNITT TERRENG
 ANERT TERRENG
 VÆRENDE TERRENG

	Tiltakshaver: Sibirius eiendom AS		Rev:	Arkitektprosjekterende: E. Ryssgård arkitektur og design	
	Byggeplass: Hus 2, Sørkedalsveien 202D		Format: A3		
	Kommune: Oslo		G.nr: 16	B.nr: 682	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: RTV	Arkitekt: Eirik Ryssgård	Type: Enebolig Hus 2		
www.follohus.no	Dato: 21.11.24	Tegn.nr.: A3 BM 302			
	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8998/2024			

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



Snitt A-A

Plan 2. Etasje ▼

2786

Plan 1. Etasje ▼

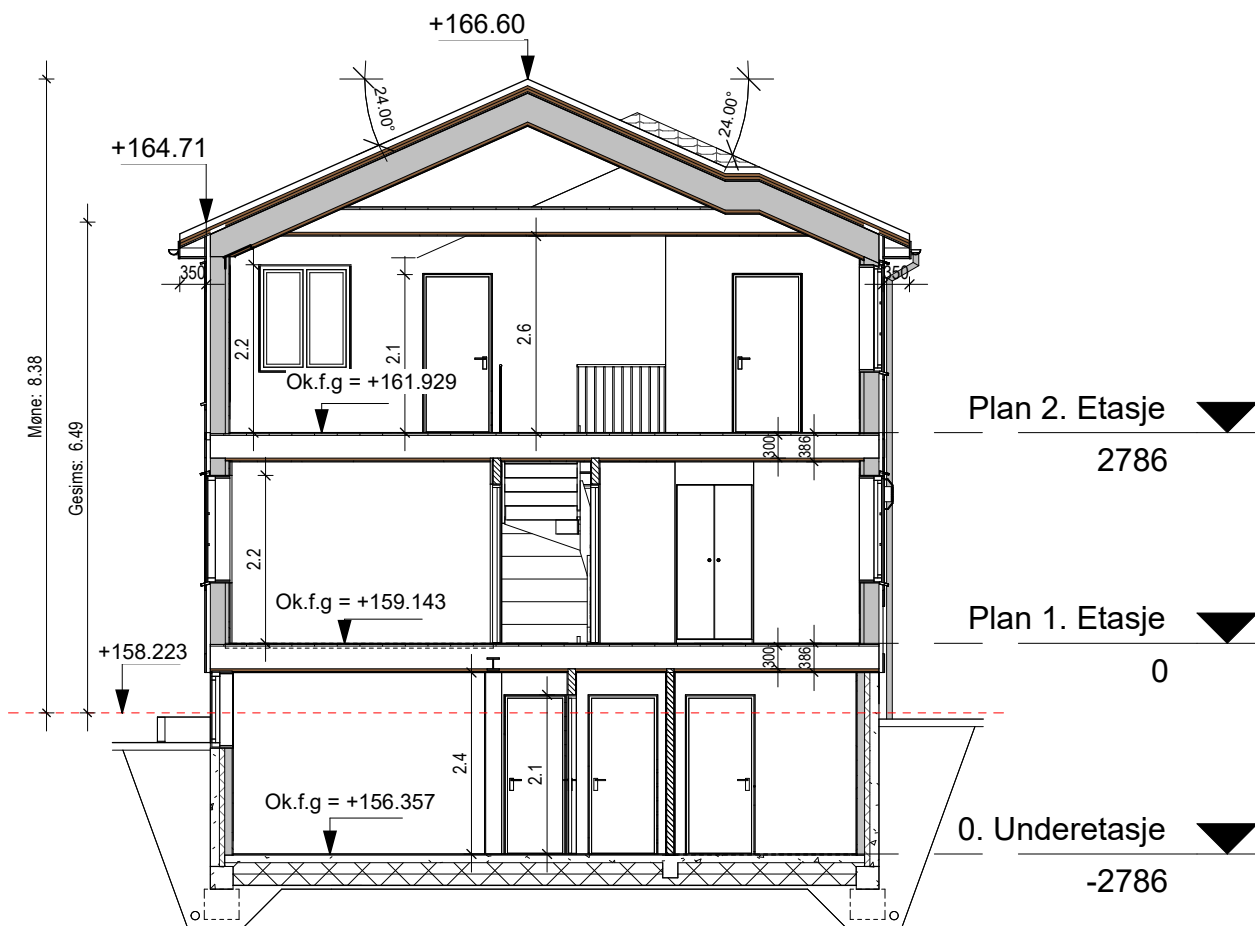
0

0. Underetasje ▼

-2786

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
 For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nødv. U-verdier
 og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produzent eller NBI.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (ge-
 endelige før varmetapsramme/energirammeberegning e



Snitt B-B



Snitt A-A og B-B

GJENNOMSNIITT TERRENG

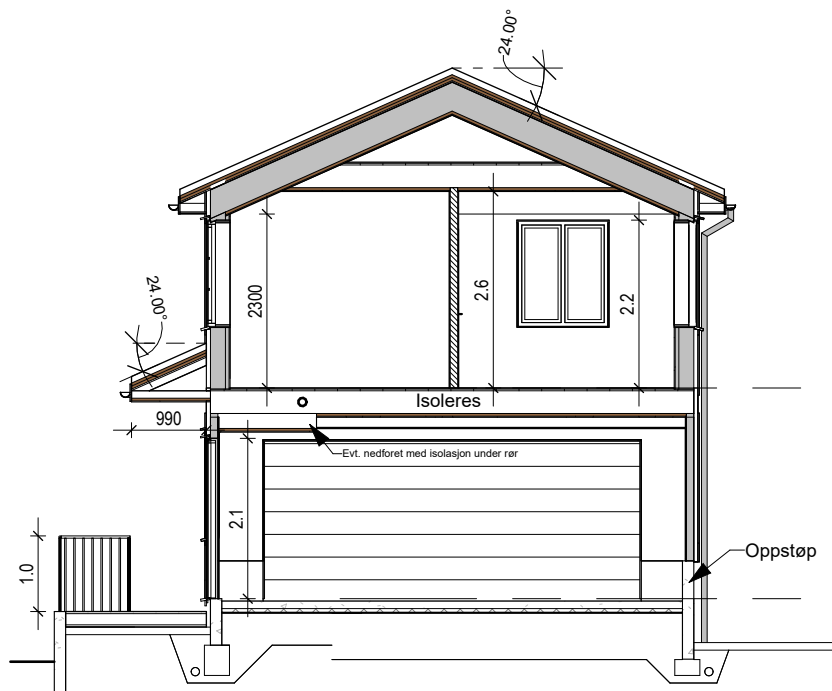
PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

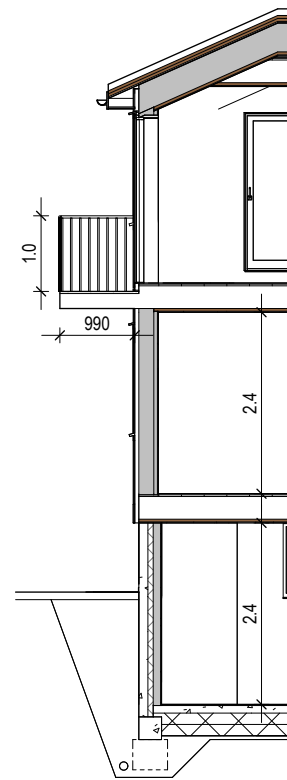
(sims og mønehøyder) er ikke foretatt og tegningene er justert.

	Tiltakshaver: Sibirius eiendom AS		Rev:	Arkitektprosjekterende: E. Ryssgård arkitektur og design	
	Byggeplass: Hus 2, Sørkedalsveien 202D		Format: A3		
	Kommune: Oslo		G.nr: 16	B.nr: 682	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: RTV	Arkitekt: Eirik Ryssgård		Type: Enebolig Hus 2	
	Dato: 21.11.24	Tegn.nr.: A3_BM_201			
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8998/2024			

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



Snitt C-C



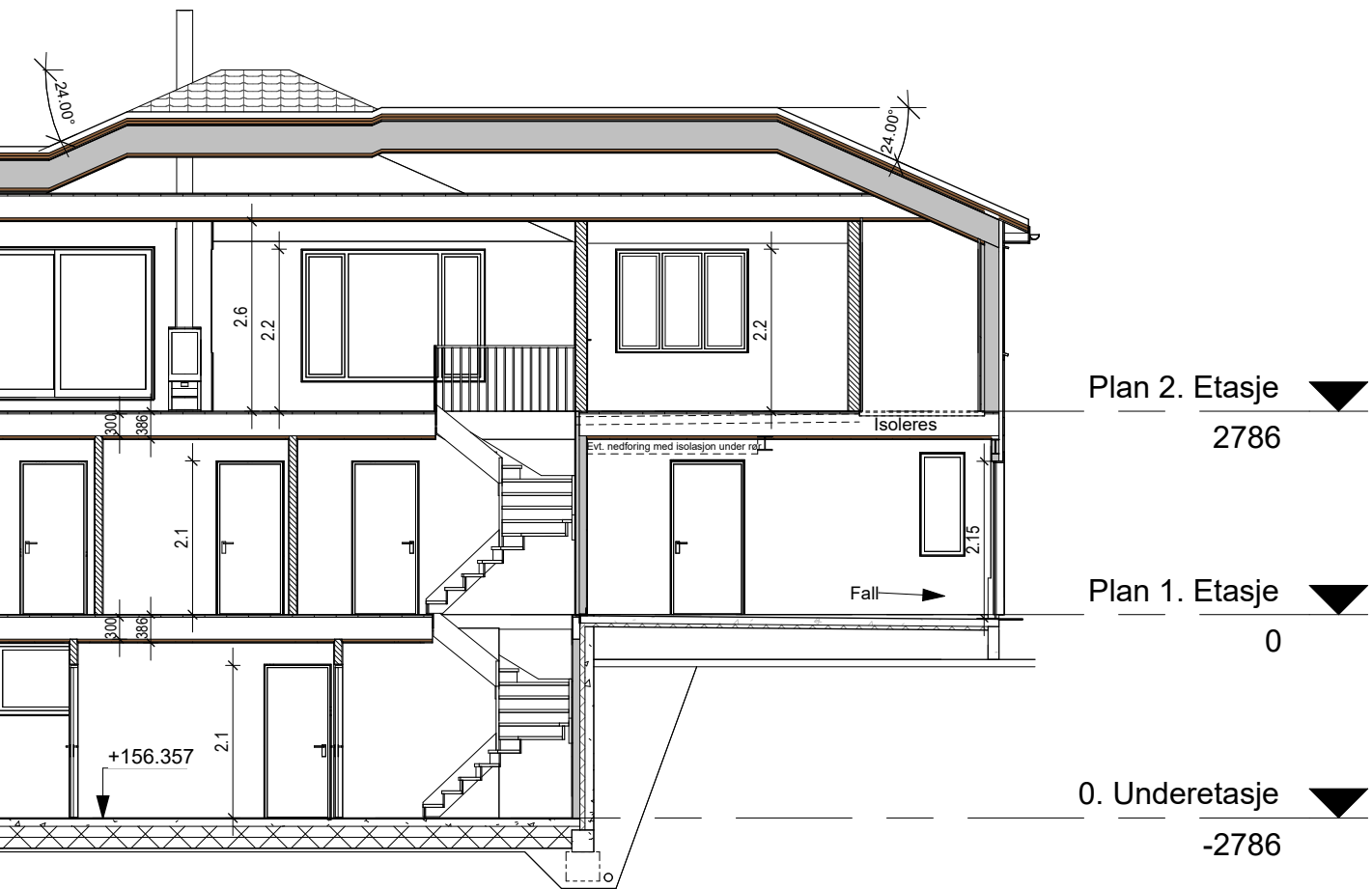
Snitt D-D

Plan 2. Etasje ▼
2786



Plan 1. Etasje ▼
0

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nødv. U-verdier
og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produzent eller NBI.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (ge-
endelige før varmetapsramme/energirammeberegning e



Snitt C-C og D-D

	Tiltakshaver: Sibirius eiendom AS		Rev:	Arkitektprosjekterende: E. Ryssgård arkitektur og design	
	Byggeplass: Hus 2, Sørkedalsveien 202D		Format: A3		
	Kommune: Oslo		G.nr: 16	B.nr: 682	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: RTV	Arkitekt: Eirik Ryssgård		Type: Enebolig Hus 2	
	Dato: 21.11.24	Tegn.nr.: A3_BM_202			
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8998/2024			

(sims og mønehøyder) er ikke
er foretatt og tegningene er justert.

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

Megler: In-Vest Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 945064358MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Selveier / Fellestomt
Oppdragsnr: 50-24-0229
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

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

Mellom

Sibirius Eiendom As

Orgnr: 916609396

Mob: 40 08 30 43 E-post: vs@sibriuseiendom.no

Selger er representert ved Vassili Sibirius iht. fullmakt. Både selger og fullmektig har fremvist gyldig legitimasjon.

heretter kalt **selgeren**, og

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

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom Enebolig
Matrikkel Gnr. 12 Bnr. 682 i Oslo kommune
Eiendommen er under seksjonering
Eierform tomt Fellestomt

Hjemmelshaver til eiendommen er:

Navn: Sibirius Eiendom AS

Fødsels-/foretaksnr.: 916609396

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

Selger besørger og bekoster seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse.

Boligen/fritidsboligen er foreløpig betegnet som Hus nr .1/2

Eiendommen selges med stk parkeringsplass.

Parkeringsplass planlegges registrert som tilleggsdel til den enkelte eierseksjon. Dersom slik seksjonering ikke tillates, evt. dersom annen organisering av garasje plassene anses mer hensiktsmessig, forbeholder selger seg

retten til å organisere garasjeplassene på annen måte, herunder evt. opprette et eget garasjesameie eller tildele eierseksjonen midlertidig eksklusiv bruksrett iht. eierseksjonsloven § 25. Evt. endring vil skje uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende gjelder for organisering av bodareal, der dette ikke tillates eller kan inngå som del av tilleggsdel på hensiktsmessig måte.

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

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

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr 21 500 000, 100/100, heretter kalt **kjøpesummen**

Som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	21 500 000,-
Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 5 250 000,-)	131 250,-
Tingl.gebyr skjøte	500,-
Tingl.gebyr pantedokument	500,-
Pantattest kjøper	200,-
Totalt kr.	21 132 450,-

I tillegg kommer tinglysningsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 740 for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget.

§ 3 SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

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

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

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

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

§4 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

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

EIE eiendomsmedling

Initialer kjøpere

Side 2 av 6

Initialer selgere

Betaling ved overtakelse

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen, og boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til andelen.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto 90530615250 innen dato for overtagelse. Alle betalinger skal merkes med **KID-kode 502402292566**.

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

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

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

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

§ 5 HEFTELSE

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

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

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

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

Det er ikke tinglyst andre heftelser på eiendommen.

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

§ 6 TINGLYSING / SIKKERHET

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

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

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

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

§ 7 SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

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

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

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

§ 8 ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

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

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

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

§ 9 MEDLEMSSKAP I NYETABLERT EIERSEKSJONSSAMEIE

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

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

Selger vil engasjere forretningsfører for Sameiet og Sameiets regning.

§ 10 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Forventet ferdigstilling er 4 kvartal 2025, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 ETTÅRSBEFARING

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

§ 12 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

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

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. bustadoppføringslova § 30. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakinga, med mindre Selger har påtatt seg reklamasjonsansvar for en periode utover dette.

§ 13 KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

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

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

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

§ 14 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger i _____

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

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

§ 15 AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille før overtagelse har funnet sted iht. bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Avbestilling gir selger rett til økonomisk kompensasjon iht. bustadoppføringslovas bestemmelser.

§ 16 SELGERS FORBEHOLD

Selger tar ingen forbehold for gjennomføring av kontrakten.
Se vedlegg med forbehold i salgsoppgaven.

§ 17 BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Komplette salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnboksutskrift for eiendommen, datert [X]
- Grunnboksutskrift for fellesarealer, datert [X]
- Utskrift av tinglyste erklæringer
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Opplysninger fra kommunen
- Kontraktstegninger
- Endringstegninger, datert [X]
- Budjournal

§ 17 SIGNATURER

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

Sted/dato: Skøyen,

Kjøper:

Selger:

.....

.....
Sibirius Eiendom As v. Vassili Sibirius





Tegnforklaring

- Formålsgrense
- Koter, planert terreng
- Tidligere koter
- Grense for gul støysone (innenfor eiendommen)
- Uteoppholdsarealer

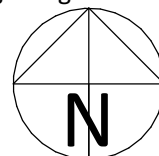
Sørkedalsveien 202 D

Brutto tomt	1.210 m ²
Netto tomt	1.210 m ²
Uteoppholdsarealer	410 m ²

C er Søkna	03.09.24	
B er Nabovarsel	17.08.24	
A er Skisser	13.08.24	
Rev	Beskrivelse	Dato

Arkitekt:

Eirik Ryssgård Arkitektur og Design
 Raschs vei 47
 1153 OSLO
 Tlf +47 922 79 798
 eirik@ryssgaard.no



Tegningsstatus

Søkna

Tiltakshaver

Sibirius eiendom AS
 Bakketoppen 3 D, 1165 OSLO

Prosjekt

Sørkedalsveien 202 D
 0754 OSLO
 Gnr/bnr 12/682

Tegn.navn:

Utomhusplan

Tiltak: To eneboliger

Tegnet av:	Målestokk	
er	1:200	(på A3)
Kontroll:	Dato	
er	11.08.2024	
Tegningsnummer	Revisjon	
A-01-04-011	C	

Terreng på naboeiendommer er basert på 3D kartunderlag fra PBE. Terreng på omsøkt eiendom er basert på oppmåling. Trær på eiendommen er målt inn.

Vedtekter for Sameiet Sørkedalsveien 202D&E

vedtatt i årsmøte den:

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommene:

Sørkedalsveien 202D&E, gnr. 12 bnr. 682, i Oslo kommune

Sameiets navn er: **Sørkedalsveien 202D&E**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene disponerer deler av felles uteareal ihht situasjonskart, til egen bruk. Denne bruken er eksklusiv for den enkelte seksjon, men vil vike der Sameiet har behov for tilgang over arealet for drift og vedlikehold av fellesanlegg.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 2 personer, en fra hver seksjon. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

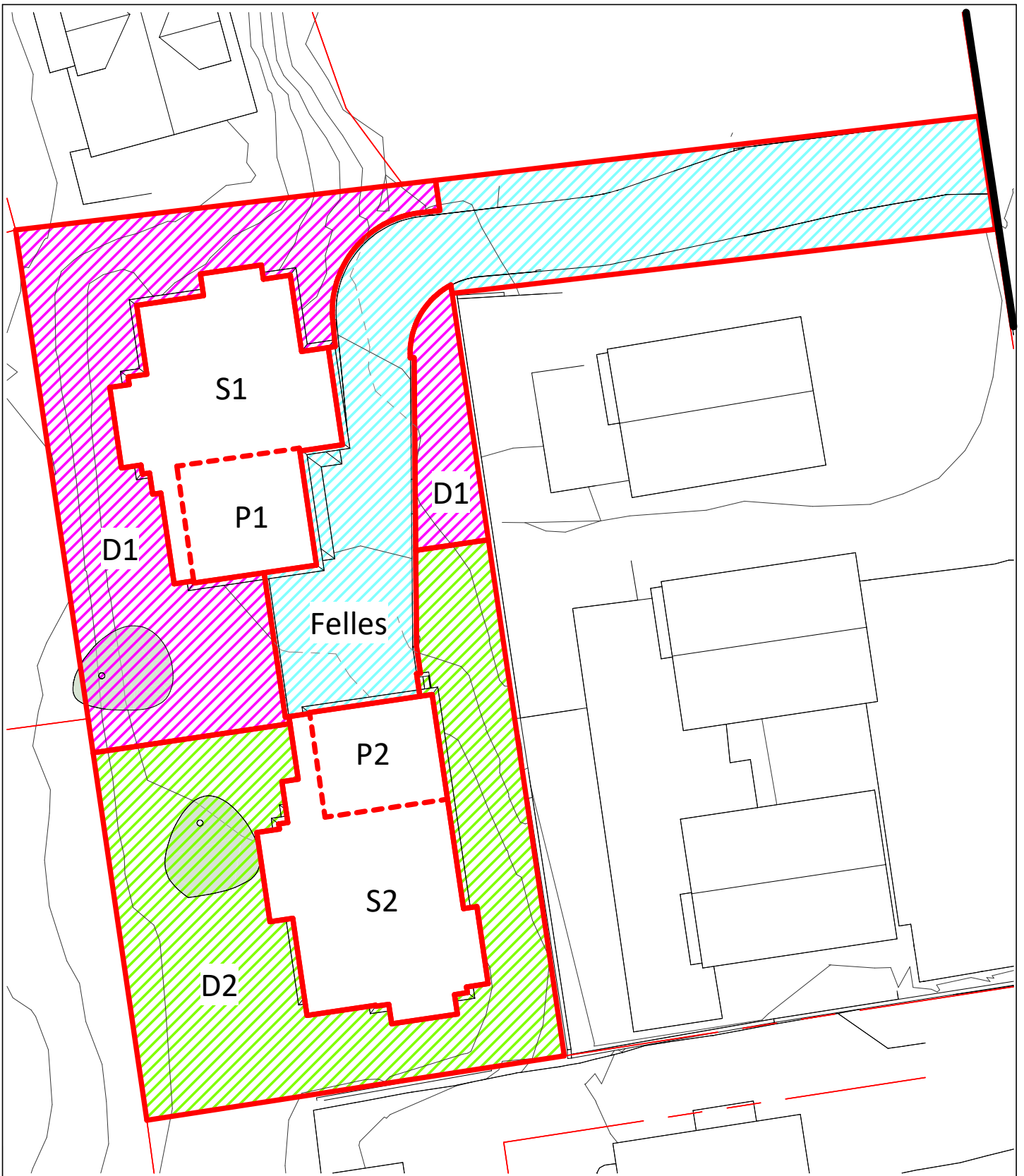
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Inn- og utvendig vedlikehold av egen seksjon besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt tilleggsdeler og terrasser/balkonger. Samme gjelder også garasjer.

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, tas hånd om av den seksjon som disponerer arealet. Ingen av seksjonseierne kan motsette seg at det settes opp hekk i skillet mellom seksjonenes tilleggsdeler i grunn.

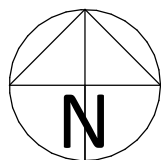
Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene.

Oslo den - 2024



Sørkedalsveien 202 D
0754 OSLO
Gnr/bnr 12/682

Fordeling utearealer
Vedlegg til vedtekter



Målestokk

1 : 280

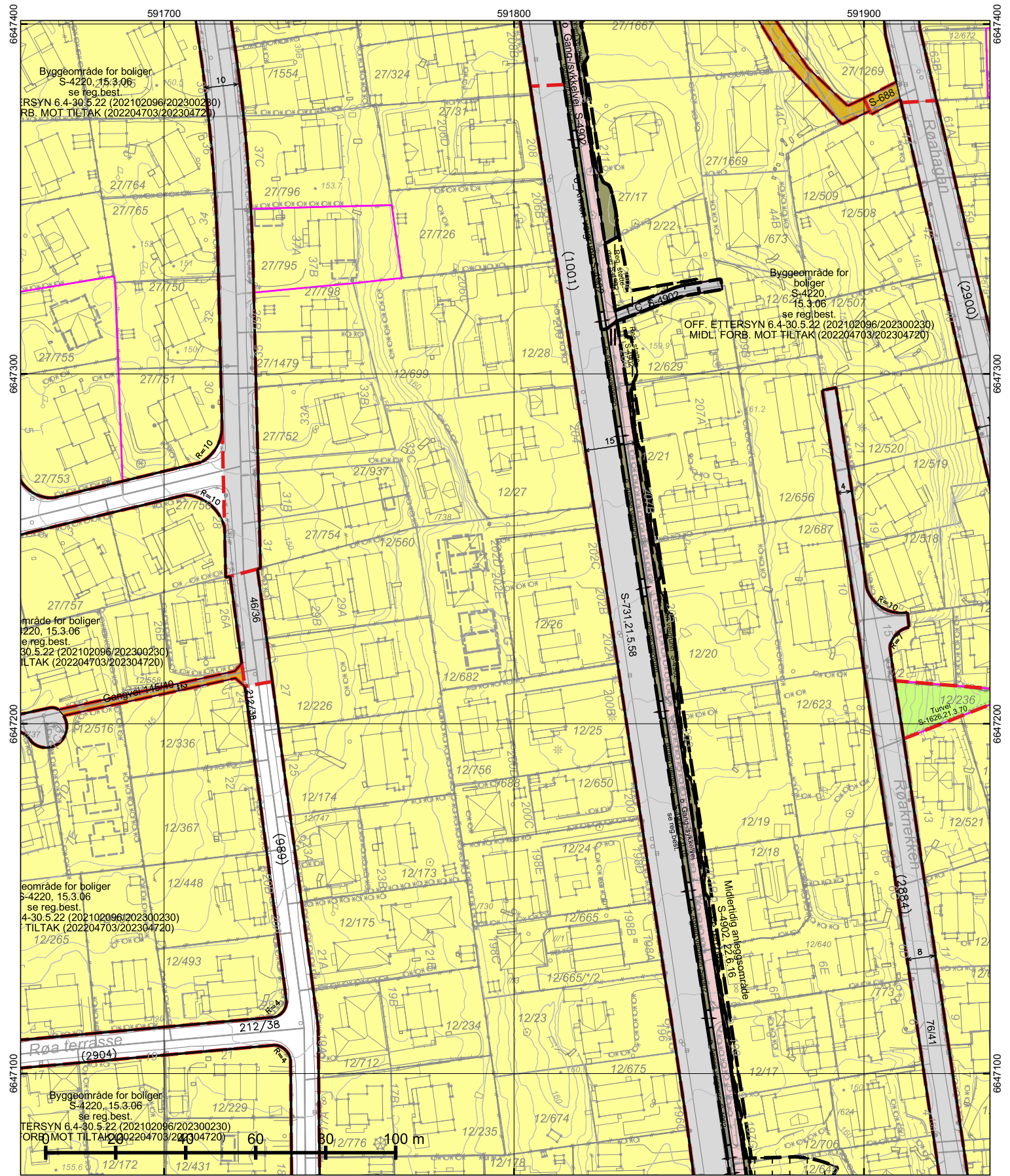
(på A4)

Dato

14.11.2024

A-01-77-001

A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

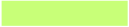
Dato: 05.12.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå), null - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 136656/ 86502270	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002419
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 202D	Kommentar:
Gnr/Bnr: 12/682	

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

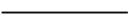
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	2011 - Kjøreveg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal


 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense


 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 930 - Reguleringslinje


 Formålgrense


 Foreløpig plan

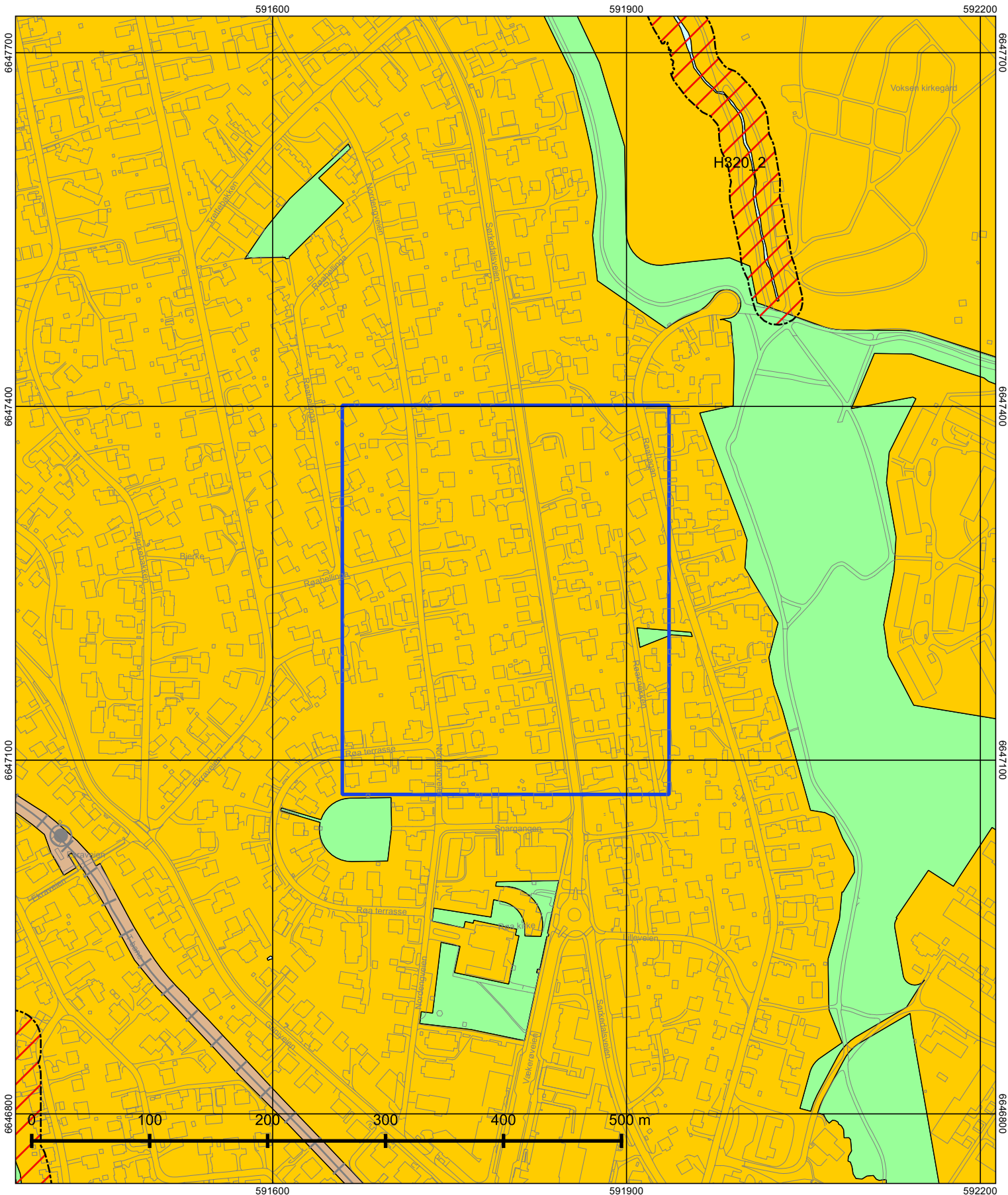
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Regulert støttemur

 Stenging av avkjørsel

 Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.12.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 136656/86502270

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002419

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

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

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).

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

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)

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

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

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

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

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

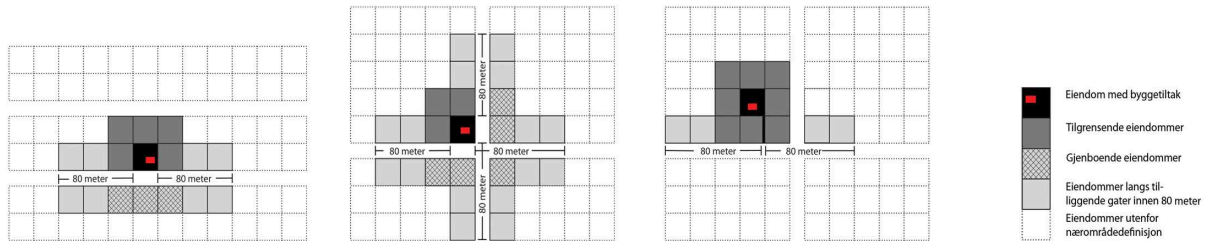
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2

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

6.3

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

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

6.4

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

6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

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

6.7

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig utereale foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

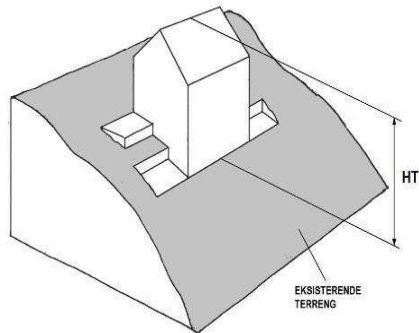
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

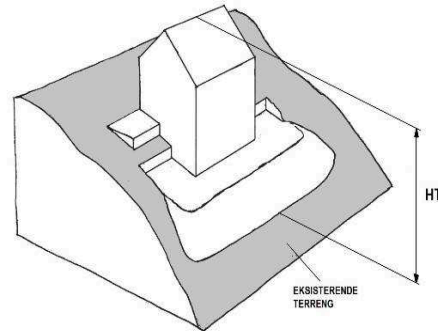
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Johan Alfredsson
SØRKEDALSVEIEN 202D

Dato: 05.12.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86502270
8194439

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.12 BNR. 682

Vi viser til bestilling av 20241205 for SØRKEDALSVEIEN 202D.

GNR. 12 BNR. 682

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.04.1975.

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

1210 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

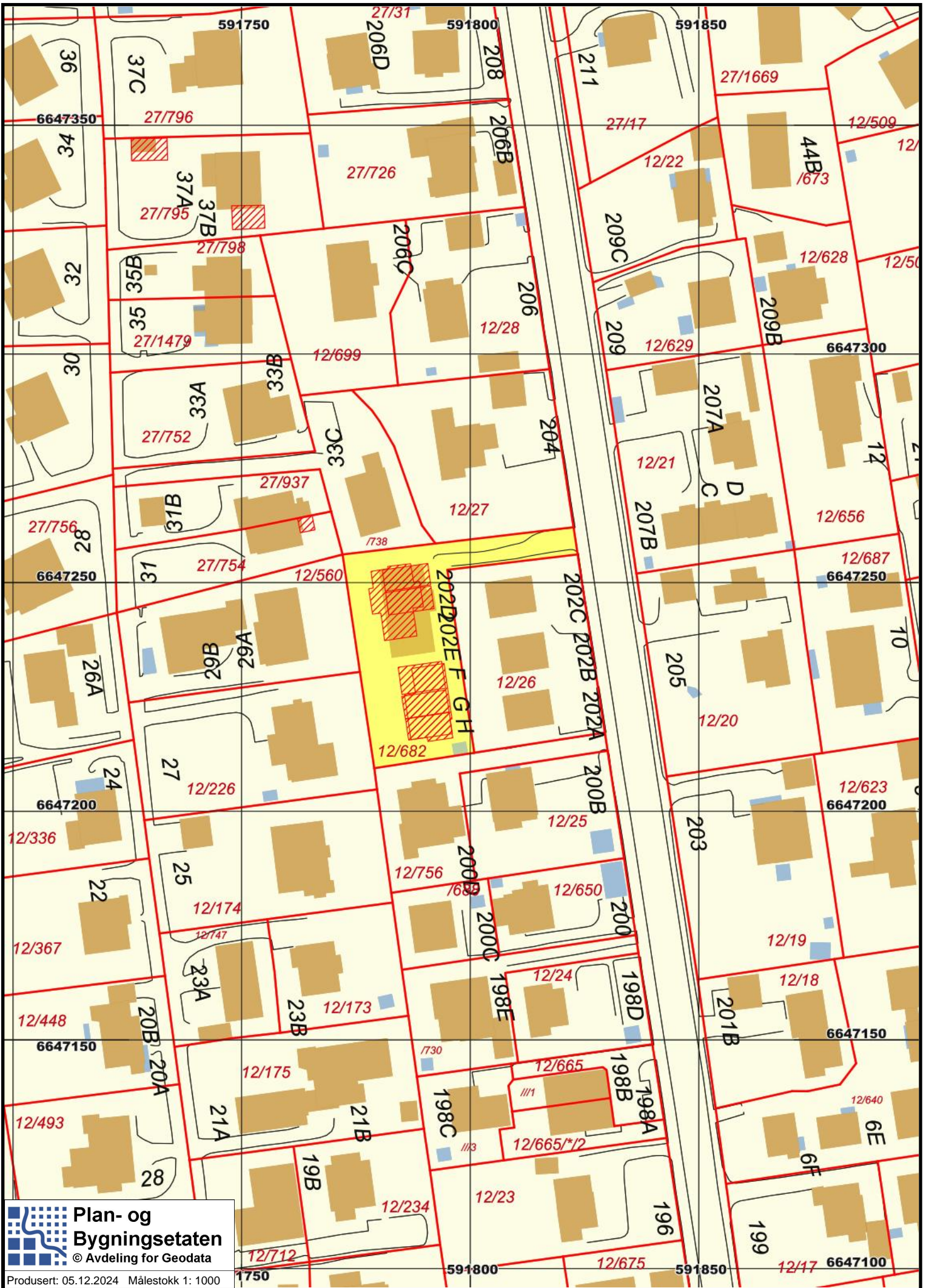


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Nabolagsprofil

Sørkedalsveien 202D - Nabolaget Røahagan - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

🚏 Vennerstua	3 min 🚶
Linje 41, 42, 42N	0.2 km
🚇 Ekraeveien	6 min 🚶
Linje 2	0.4 km
🚏 Sollerud	7 min 🚏
Linje 13	3.7 km
🚇 Lysaker stasjon	10 min 🚏
Totalt 8 ulike linjer	5.5 km
🚇 Oslo S	19 min 🚏
Totalt 24 ulike linjer	11.8 km

Skoler

Voksen skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
509 elever, 28 klasser	0.8 km
Bogstad skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
373 elever, 20 klasser	1.1 km
Huseby skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
568 elever, 26 klasser	1.1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.)	19 min 🚶
468 elever, 23 klasser	1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	18 min 🚶
703 elever, 46 klasser	1.2 km
Persbråten videregående skole	20 min 🚶
650 elever, 25 klasser	1.4 km
Ullern videregående skole	9 min 🚏
530 elever, 20 klasser	4.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

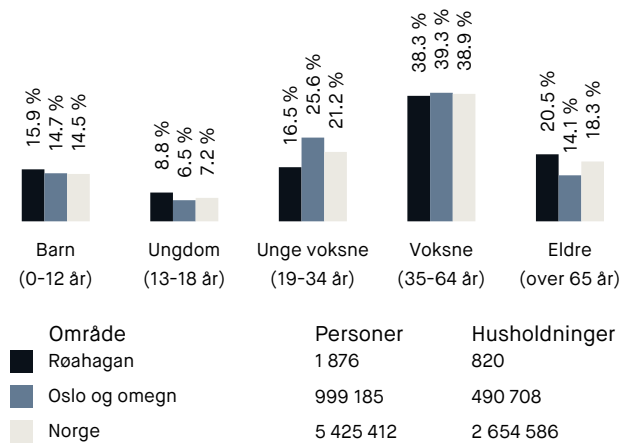
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Røa menighetsbarnehage (0-5 år)	4 min 🚶
84 barn	0.3 km
Fossekallen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
27 barn	0.4 km
Hamborg barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
63 barn	0.6 km

Dagligvare

Meny Røa	7 min 🚶
Rema 1000 Røakrysset	8 min 🚶
PostNord	0.6 km

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane

2. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

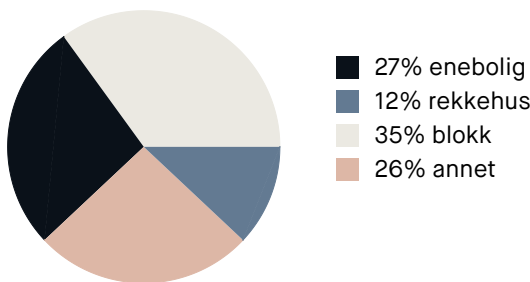
Matvareutvalg

Stort mangfold 87/100

Sport

🚶 Snargangen barnepark - ballplass	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
🚶 Røa Vel - ballbinge	5 min 🚶
Ballspill	0.4 km
🚶 EVO Røa	6 min 🚶
🚶 SATS Røa Trening&Bad	11 min 🚶

Boligmasse



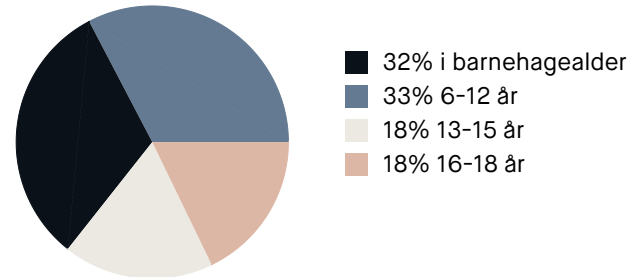
«Gode mennesker med gode verdier, uten å være snobbete :)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Røa Senter	7 min 🚶
📍 Vitusapotek Røa	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

- Røahagan
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

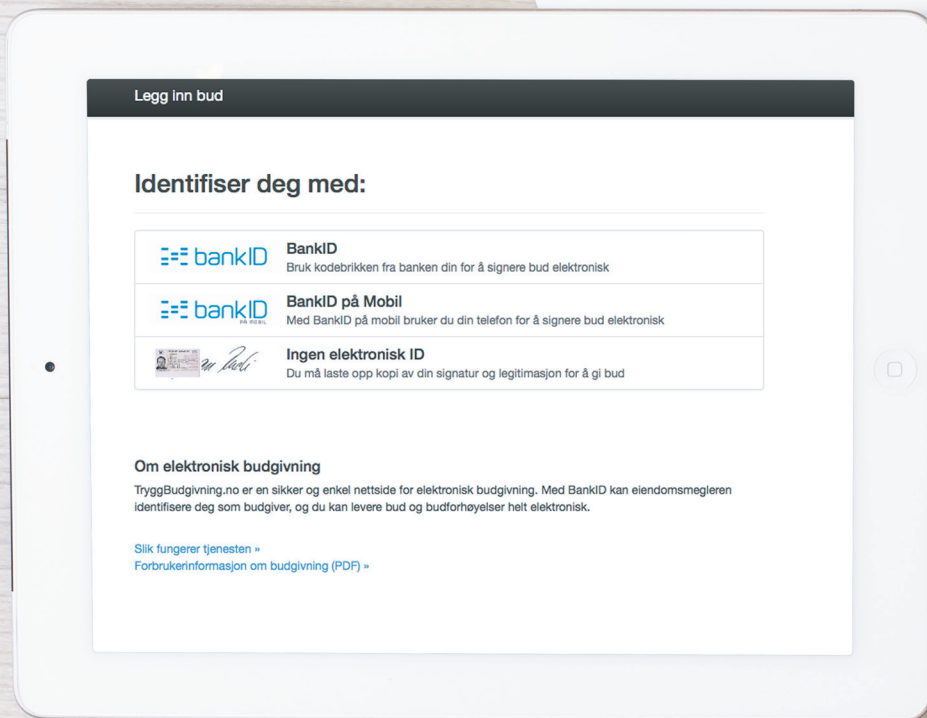
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

For å gi bud må du gå inn på en enhet i prosjektet. Se nettside eller kontakt megler. Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angres på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

KORT OM OSS



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no