HØYBRÅTENVEIEN 74 B, C OG D

PRIVATMEGLEREN

AREALRAPPORT

Arealrapport

Adresse: Høybråtenveien 74C, 1088 Oslo

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

BoligKontroll

Boligkontroll AS

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Martin Hoem
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
Post@boligkontrollas.no
Org nr 932 153 688

AREAL OG ROMBETEGNELSER - NYE MÅLEREGLER ETTER 01.01.24

Arealene er oppmålt, avrundet og oppgitt i hele kvadratmeter i samsvar med standarden NS 3940:2023.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealtypene er kort forklart under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Arealer

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	60 m²			
2. etasje	59 m²			2 m²
3. etasje	53 m²			4 m²
Sum	172 m²			6 m²
Totalt bruksareal	**172 m²**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje	Bad, entré, teknisk rom, stue og alkove.		
2. etasje	Bad, soverom, kjøkken og stue.		
3. etasje	Bad, gang og tre soverom.		

Det innvendige arealet er målt på stedet og oppgis i bruksareal, som er arealet innenfor boligens yttervegger. Arealene er videre fordelt mellom primær- og sekundærareal. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Areal

Nivå	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
1. etasje	60 m²	23 m²	37 m²
2. etasje	59 m²	59 m²	
3. etasje	53 m²	53 m²	

Rombetegnelser

Nivå	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Bad, entré, stue og alkove.	Teknisk rom og garasjerom.
2. etasje	Bad, soverom, kjøkken og stue.	
3. etasje	Bad, gang og tre soverom.	

BEFARINGEN

Tilstede/Dato	Selger Befaring med utbygger.	29. apr. 2024
	Utførende Martin Hoem	

EIENDOMMEN

Eierform	Selveier
Eiendomsbetegnelse	Enebolig
Kommune	0301, Oslo
Adresse	Høybråtenveien 74C, 1088 Oslo
Matrikkel	Gnr: 107 Bnr: 972 Snr: 3
Hjemmelshaver	Pål Braaten og Kine Marie Braaten
Eiet/festet	Eiet

FORUTSETNINGER

Areal

Areal fastsettes i henhold til standarden NS 3940, Forskrift til Avhendingslova og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Dersom det skulle oppstå motsetninger mellom disse standardene, er Takstbransjens retningslinjer gjeldende. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter. Primærareal (P-ROM) og sekundærareal (S-ROM) fordeles i henhold til retningslinjene for arealmåling og utførendes observasjoner under befaringen. Rommene betegnes slik de ser ut og fungerer under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

HØYBRÅTENVEIEN 74 - ENERGIBEREGNING-MERKING

Energirapport

31.082023

Asknr:	55417 Rev. E
Kunde:	Braatens Byggfornyelse AS
Prosjektnavn:	Høybråtenveien 74B
Bygningskategori:	Enebolig
Rev:	
Utført av:	RK

Bygningsdel:	**U-verdi:**	**Beskrivelse:**	**Henvisning:**
Dør/Vindu	0,860	Gjennomsnitt	Pristilbud fra Natre
Yttervegg mot friluft	0,181	Bindingsverk 48 mm, 198+48 mm innv. iso. kl. 35+Asfaltplate	471.401 #1
Yttervegg mot friluft #3	0,18	Jackon Thermomur 250mm+50mm innv. og 50mm utv. iso.(Kl.35 og 37)	Jackon.no
Vegg under terreng	0,18	Jackon Thermomur 250mm+50mm innv. og 50mm utv. iso.(Kl.35 og 37)	Jackon.no
Vegg mot garasje	0,273	Bindingsverk 48 mm, 148 mm iso. kl. 32 (Extrem)	Glava.no
Gulv på grunn	0,152	Betongdekke, 250 EPS drensplate kl.38	Vartdalplast.no
Gulv over friluft	0,147	Gulv mot garasje, I-bjelke 250 mm isolasjon kl.34	Glava.no
Skråtak	0,18	Tresperrer 48 mm, 250 mm isolasjon Kl.37	471.413 #32

Annet:	**Verdi:**	
Varmegjenvinning ventilasjon:	80 %	
Spesifikk vifteeffekt:	1,5	
Normalisert kuldebroverdi:	0,05	
Lekkasjetall:	0,43	
Sol faktor (G-faktor)	0,52	
Energiforsyning:	Hel elektrisk bygning (boligen må ha pipe, ettersom den mangler vannbåren oppvarming)	
For mer info se Simien Rapport	Boligen kan periodevis få stort solvarmetilskudd på flere fasader. Dette kan løses med bedre/mer solskjerming.	



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 10:49 31/8-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: RK
Firma: Optimera AS
Inndatafil: H:\...\56037 - Høybråtenveien 74B - Rev. E.smi
Prosjekt: Hus A
Sone: Høybråtenveien 74B;

Resultater av evalueringen	
Evaluering av	Beskrivelse
Energitiltak	Bygningen tilfredsstiller ikke kravene til energitiltak i §14-2 (2)
Varmetapsramme	Bygningen tilfredsstiller ikke omfordeling energitiltak (varmetapstall) ihht. §14-2 (2)
Energiramme	Bygningen tilfredsstiller energirammen ihht. §14-2 (1)
Minstekrav	Bygningen tilfredsstiller minstekravene i §14-3
Luftmengder ventilasjon	Luftmengdene tilfredsstiller minstekrav gitt i NS3031:2014 (tabell A.6)
Energiforsyning	Fossilt brensel benyttes ikke i oppvarmingsanlegget (§14-4)
Samlet evaluering	Bygningen tilfredsstiller byggeforskriftenes energikrav

Energitiltak (§14-2 (2))		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Samlet glass-, vindus og dørareal delt på bruksarealet [%]	25,6	25,0
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,18	0,18
U-verdi tak [W/m²K]	0,16	0,13
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m²K]	0,14	0,10
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m²K]	0,86	0,80
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,05	0,05
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,4	0,6
Årsmidlere temperaturvirkningsgrad varmegjenvinner ventilasjon [%]	80	80
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	1,50

Omfordeling energitiltak (§14-2 (2), varmetapstall)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Varmetapstall yttervegger	0,22	0,22
Varmetapstall tak	0,09	0,07
Varmetapstall gulv på grunn/mot det fri	0,06	0,04
Varmetapstall glass/vinduer/dører	0,22	0,20
Varmetapstall kuldebroer	0,05	0,05
Varmetapstall infiltrasjon	0,02	0,03
Varmetapstall ventilasjon	0,08	0,08
Totalt varmetapstall	0,74	0,70



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 10:49 31/8-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: RK
Firma: Optimera AS
Inndatafil: H:\...\56037 - Høybråtenveien 74B - Rev. E.smi
Prosjekt: Hus A
Sone: Høybråtenveien 74B;

Energiramme (§14-2 (1), samlet netto energibehov)	
Beskrivelse	Verdi
1a Beregnet energibehov romoppvarming	33,8 kWh/m²
1b Beregnet energibehov ventilasjonsvarme (varmebatterier)	4,1 kWh/m²
2 Beregnet energibehov varmtvann (tappevann)	29,8 kWh/m²
3a Beregnet energibehov vifter	4,4 kWh/m²
3b Beregnet energibehov pumper	0,0 kWh/m²
4 Beregnet energibehov belysning	11,4 kWh/m²
5 Beregnet energibehov teknisk utstyr	17,5 kWh/m²
6a Beregnet energibehov romkjøling	0,0 kWh/m²
6b Beregnet energibehov ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0,0 kWh/m²
Totalt beregnet energibehov	101,0 kWh/m²
Forskriftskrav netto energibehov	111,9 kWh/m²

Minstekrav (§14-3)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,18	0,22
U-verdi tak [W/m²K]	0,16	0,18
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m²K]	0,14	0,18
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m²K]	0,9	1,2
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,4	1,5

Energiforsyning (§14-4 (1))	
Beskrivelse	Verdi
Bruker fossilt brensel til oppvarming	Nei

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 10:49 31/8-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: RK
Firma: Optimera AS
Inndatafil: H:\...\56037 - Høybråtenveien 74B - Rev. E.smi
Prosjekt: Hus A
Sone: Høybråtenveien 74B;

Krav til isolering av rør, utstyr og kanaler (§14-3 (2))
Rør, utstyr og kanaler som er knyttet til bygningens varmesystem skal isoleres. Isolasjonstykkelsen skal være økonomisk optimal beregnet etter norsk standard eller en likeverdig europeisk standard.
Dette er ikke en del av evaluering i SIMIEN og må derfor dokumenteres på annen måte.

Krav til løsninger for energiforsyning i småhus (§14-4 (4))
Boenheter i småhus skal oppføres med skorstein.
Kravet til skorstein gjelder ikke dersom boenheten har vannbårent oppvarmingsanlegg
Kravet til skorstein gjelder ikke dersom årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus i NS3700:2013
Dette kravet er ikke en del av evalueringen i SIMIEN og må dokumenteres på annen måte

Energibudsjett reelle verdier (§14-2 (5))

Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	4565 kWh	33,8 kWh/m²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	558 kWh	4,1 kWh/m²
2 Varmtvann (tappevann)	4021 kWh	29,8 kWh/m²
3a Vifter	591 kWh	4,4 kWh/m²
3b Pumper	3 kWh	0,0 kWh/m²
4 Belysning	1537 kWh	11,4 kWh/m²
5 Teknisk utstyr	2365 kWh	17,5 kWh/m²
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	13640 kWh	101,0 kWh/m²



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 10:49 31/8-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: RK
Firma: Optimera AS
Inndatafil: H:\...\56037 - Høybråtenveien 74B - Rev. E.smi
Prosjekt: Hus A
Sone: Høybråtenveien 74B;

Levert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	13175 kWh	97,6 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5 Biobrensel	1449 kWh	10,7 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	14624 kWh	108,3 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Netto levert energi	14624 kWh	108,3 kWh/m²

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	166	
Areal tak [m²]:	77	
Areal gulv [m²]:	57	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	35	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	135	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	324	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,18	
U-verdi tak [W/m²K]	0,16	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,14	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,86	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	25,6	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	23	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,43	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 10:49 31/8-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: RK
Firma: Optimera AS
Inndatafil: H:\...\56037 - Høybråtenveien 74B - Rev. E.smi
Prosjekt: Hus A
Sone: Høybråtenveien 74B;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,90	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,52	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	

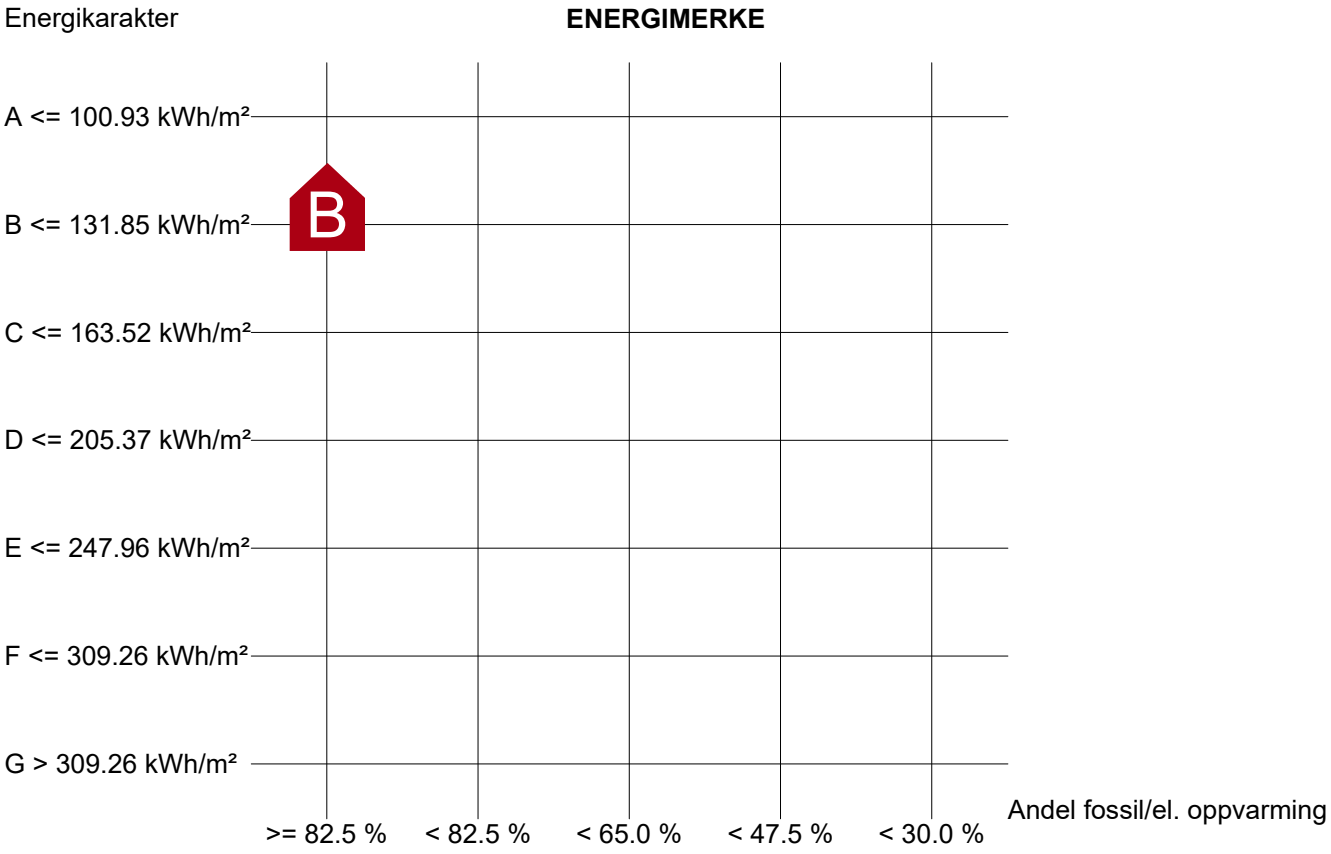
Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 10:49 31/8-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: RK
Firma: Optimera AS
Inndatafil: H:\...\56037 - Høybråtenveien 74B - Rev. E.smi
Prosjekt: Hus A
Sone: Høybråtenveien 74B;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	RK
Kommentar	

SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 10:52 31/8-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: RK
Firma: Optimera AS
Inndatafil: H:\...\56037 - Høybråtenveien 74B - Rev. E.smi
Prosjekt: Hus A
Sone: Høybråtenveien 74B;



Beregnet levert energi normalisert klima: 108.33 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 90.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	108 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	108 kWh/m²



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 10:52 31/8-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: RK
Firma: Optimera AS
Inndatafil: H:\...\56037 - Høybråtenveien 74B - Rev. E.smi
Prosjekt: Hus A
Sone: Høybråtenveien 74B;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	13175 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	1449 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	14624 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	166	
Areal tak [m²]:	77	
Areal gulv [m²]:	57	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	35	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	135	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	324	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,18	
U-verdi tak [W/m²K]	0,16	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,14	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,86	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	25,6	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	23	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,43	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 10:52 31/8-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: RK
Firma: Optimera AS
Inndatafil: H:\...\56037 - Høybråtenveien 74B - Rev. E.smi
Prosjekt: Hus A
Sone: Høybråtenveien 74B;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,90	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,52	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 10:52 31/8-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: RK
Firma: Optimera AS
Inndatafil: H:\...\56037 - Høybråtenveien 74B - Rev. E.smi
Prosjekt: Hus A
Sone: Høybråtenveien 74B;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	RK
Kommentar	

LEVERANSE-BESKRIVELSE

Leveransebeskrivelse for Høybråtenveien 74 B, C, D

TREHUSTUNET.

Arbeidene utført etter gjeldende tekniske forskrifter.

1. GRUNNMUR RADONSIKRING

Thermomur som grunnmur og ringmur-element levert av Thermomur.
Bolig levert med radonbrønn og radonduk i system.
Støpte og armerte dekker mot grunn.

2. EL-KABLER OG DATA-KABEL

Alle strømkabler er lagt i bakken over tomten og frem til husene. Det vil bli lagt trekkerør i bakken fra bolig og ut til tomtegrense for fremføring av fiber/antennekabler.
Kjøper sørger selv for bestilling og tilkobling, trekking av kabler og alle kostnader forbundet med dette.

3. GRUNNFORHOLD OG TOMTEOPPARBEIDELSE

Boligen er bygget over fjell.
Tomten er grovplanert med stedlige masser, og underlagsmasser. Det er lagt topplag med jord i hager.
Det er sådd/satt ferdigplen og bolig leveres med enkelte beplantninger.
Mur er tørrmurer av sprengstein og ASAK.
Atkomstveier, parkeringsarealer og gangveier levert med grusavrettet topplag / drenerende masser.
Asfalt i kjørebaner og gårdsplass.
Tråkkheller fra ASAK i variert farget palett.
Noe beplantning av tre/busk.
Videre er deler av tomten naturtomt med eksponert fjell lokalt.
Avfallscontainere/bøtter og postkasser v utkjøring v Høybråtenveien.
Terreng, trapper, murer etc er tilpasset stedlige forhold og vil kunne avvike fra tegninger.
Det er enkelte implementerte trapper uten rekkverk i hageområdet
VA plan kan fremvises og er endel av selve byggesakens dokumenter.
Gangsti mellom husene med 60x60 tråkkheller levert av ASAK.

4. YTTERVEGGER

Sokkel med Thermomur i boligdel av underetasje.
Yttervegger over grunnmur bygget som elementer på fabrikk.
Forøvrig ytterveggskonstruksjon er bindingsverk, isolert med mineralull og gipsplater. Asfalt vindtett som vindtetting og stående kledning. Utvendig panel er TRYR kledning, en vedlikeholdsfri løsning om ønskelig.
Les om TRYR
TRYR produktene er Cu-trykkimpregnert og overflatebehandlet med en vanntynnet oljebeis som har en vannavvisende effekt. Behandlingene gir god holdbarhet og teknisk sett behøver ikke TRYR etterbehandles ytterligere. Årlig vask og inspeksjon skal gjøres uansett fasadeprodukt.

5. ETASJESKILLERE

Bjelkelag bygget som elementer på fabrikk.
Bjelkelag med sponplater som undergulv, isolert med mineralull. Bjelkelag av I-bjelker.
Bjelkelag på balkonger i CU impregnert trelast. Terrassebord Møre Royal for vedlikeholdsvennlig slitegulv/gulvdekke. Kantbjelker kledd med lakkert galvaniserte beslag.
Trapp fra 2 etg til terreng/hage levert i fabrikklakkert aluminium for varig løsning.

6. TAK

Taket bygget som elementer på fabrikk. Undertak med rupanel.
Luftet konstruksjon.
Sperrer isolerert.
Papptekking med Dekorprofiler og snøfangere/snøsikring. Gips varm side. Dragerkonstruksjon i møne.
Velux dobbelvindu mot nord i takkonstruksjon. Velux-vinduene er levert som vedlikeholdsfrie, da med rammer og karmer i EVERFINISH-benevnelse.

7. INNVENDIGE DELEVEGGER, INNVENDIGE KLEDNINGER OG INNVENDIG KLEDNING GARASJE

Bære og delevegger i bindingsverk og med søyler.
Innvendig i oppholdsrom er vegger kledd med 13mm gips.
I baderom er vegger bygget med 18mm finer/rupanel samt Litex membranplater i system.
Vegger og himling i garasje er levert med Fermacell plater strimlet og malt.

8. PIPE OG ILDSTED

Jøtul pipe med friskluftstilførsel til ildstedet.
Ildsted type Jøtul F 165.
Ildsted med stort glass i front og hver side med oppvarmingskapasitet til 129kvm. Vedlengde 33cm.
Feieluke i pipe på loft.
Peisplate i glass.

9. VENTILASJON

Balansert varmegjenvinnende ventilasjonsanlegg med ca 80% gjenvinningseffekt av varmeforbruket levert av Flexit as. Ventilasjonsaggregatet montert i teknisk rom.

10. INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører fra Nordic levert i farge klassisk hvit. Massivdører i tung utførelse. Utforinger og listverk levert fabrikkmalt. Det leveres metall dørhåndtak. Terskler i tilpasset utførelse som gulvleveranse.
«Glassnisje» over baderomsdør på loft er levert med LEXANS.
Sidefelt for dør i oppholdsrom 1etg er levert med LEXANS.

11. VINDUER, SKYVEDØRER OG BALKONGDØRER SAMT SIKRING FRANSK BALKONG

Produkter levert av NATRE og KRONE . Vinduer og skyvedører og balkongsdører er malt på fabrikk i dempet sort farge. Sorte Swiss-spacere. Vinduer og skyvedører og balkongdører leveres med utvendig aluminium-bekledning for vedlikeholdsfri løsning. Innvendig rammer og karmer i tre.
I 2etg er balkongdør i fasade mot øst (kjøkken) sikret med glass og beslag levert av Sørbø Beslag as.

12. HOVEDDØR OG GARASJEPORT

Fabrikkmalt med glass levert av Swedoor. Listverk levert fabrikkmalt.
Dør levert med metall dørhåndtak og Forsikringsgodkjent lås.
Utvendig over hoveddør er det montert værskjerm levert i LEXANS og med beslag levert av Sørbø Beslag.
Garasjeport er levert med fjernkontroll, nødåpner, og app-funksjon for åpne/lukking samt 2 fjernsendere, da type SOMFY DEXXO SMART (kan samkjøres med trådløs styring for evt solskjemring). Porter levert av HD/MORA garasjeporter. Portens fronter er vedlikeholdsfrie, da levert i lakkert galvanisert stål. Spesiallakk type 9005 DM for ytterligere solbestandighet.

13. KJØKKEN

AUBO kjøkkeninnredning. Matte fronter. Varmgrå fargebenevnelse.
Elektrolux og AEG hvitevarer. Stort integrert kjøleskap uten fryser.
Bora PURE koketopp med ventilator.
Decton keramiske benkeplater type AERIS Nordic.
Trådløs stoppekran med sensor.
Kvalitetsarmatur kjøkkenbenk

14. BADEROMSINNREDNING

Vaskerom/bad midtetasje: Opplegg for vaskemaskin/vaskesøyle. Servantinnredning levert med speil med lys. Vegghengt toalett med softclose. Servant og dusjbatteri i krom. Dusjhjørne med klart glass og blanke hengsler levert av Sørbø beslag.
Bad u.etg: servantskap med skuffer og porselenservant. Speil med lys. Vegghengt toalett med softclose. Servant og dusjbatteri i krom. Dusjhjørne med klart glass og blanke hengsler levert av Sørbø beslag.
Baderom loft: servantskap med skuffer og dobbel porselenservant. Speil med lys. Vegghengt toalett med softclose. Servant og dusjbatteri i krom. Dusjhjørne med klart glass og blanke hengsler levert av Sørbø beslag. Stort badekar

15. TRAPPER

Innvendig leveres SULDALSTRAPP i eik. Eiketrapp levert behandlet og tilpasset gulvleveranse. Eiketrinn, eikevanger, eikerekkverk og eik spilevegger.
Utvendig leveres trapp levert i aluminium lakkert i sort. Trapper levert av Sørskår mekaniske verksted / Modum Sikkerhetssenter.

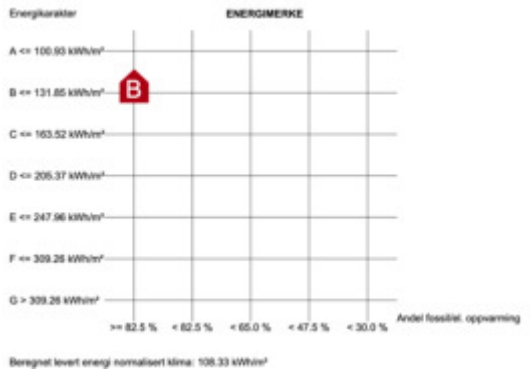
16. BRANNSLUKNINGSUTSTYR

Brannslukningsutstyr leveres i henhold til myndighetens krav og gjeldene forskrift for bolig.

17. LUFTVEKSLINGSTALL OG ENERGIMERKING.

$$\text{Lekkasjetall: } \left(\frac{\text{Målt luftmengde v/50 Pa}}{\text{Netto boligvolum}} \right) \frac{m^3/h}{m^3}$$

RESULTAT 0,39-0,43. Resultat er svært godt. (Krav 0,6)



Energimerking av bolig er B som resultat med 108,33 KWH/m2. Se egen rapport.

18. RØRLEGGERARBEIDER

Røranlegget leveres som skjultanlegg.
Avløpsrør legges av plast og vannledninger rør i rør plast.
Rør og fordelerskap leveres av Sanipex og Armatur Johnsson.
Sluk levert av Joti. Varmtvannsbereder 300 liter OZO med mulighet for SMART-tilkobling.
Toalett-sisterner levert av Geberit.
Veggskåler levert i porselen og med hardplast dempeseter.
Rainshower ORAS.
Kjøkkenkran Hans Grohe TALIS med buet tut og med avstengning oppvaskmaskin.
Servantkraner Hans Grohe Talis s.
Dusjarmaturer Hans Grohe Ecostat 1001
Badekar armatur Hans Grohe Ecostat 1001.
Opplegg vaskemaskin med kran i servantskap. CIM vaskemaskinkran.
Dusjer med bladhengsler levert av Sørbø beslag as.
Utekran levert med kaldt og varmtvann. Kran levert av FM Mathsson.
Vann og avløp tilkoblet offentlig nett.
Elvestadkabel er montert på stikkledning til hovedvannledning, dvs er klargjort varmekabel men ikke tilkoblet elektrisk.
Kloakk er ført i rør medstrøms uten pumpe til offentlig.

19. ELEKTRISK

Det elektriske anlegget utført av autorisert installatør og leveres i henhold til NEK400:2022 versjon.
Installasjon ihht bolignorm.

Det elektriske anlegget er levert med skjultanlegg i bo-delen av hus/bolig.

Det elektriske anlegget er lagt delvis skjult i garasje, det innebærer at noen føringer vil være synlige bak kabelkanal i garasje. Belysning i garasje er levert med sensor for av/på-funksjon levert av ETMAN.
Varmekabler og gulvvarme i gulv leveres i følgende rom:
-Entre, bod, oppholdsrom og i baderom 1etg.
-Stue og kjøkken samt bad i 2etg.
-Bad på loft.
Varme i gulv oppholdsrom og termostater leveres av Thermofloor med styring MULTIREG 6.
Varme i gulv bad med kabler levert av NEXANS med styring MULTIREG 6.
Det er levert en pullert i hage samt 2 utelamper levert av LOIS POULSEN samt led-strip over garasjeport.
Bolig er levert ihht lysplan utarbeidet av LYSDESIGNER v EXPONOVA.
Lysdesigner og lys og armaturleveranser i høy kvalitet og bevisste valg/plasseringer tilpasset møbleringsplaner.
Det er levert downlights, armaturer og belysning på vegger og i himlinger levert av EXPONOVA.
El-punkter som stikkontakter, takpunkt, lysbryter, dimmere og lignende i sort utførelse type SG LIGHTNING.
Hovedsikring 3 x 50A (Hovedsikring/OV vern)
Stikkledning er lagt i grøft frem til bolig fra hovedskap i Bjerkeliveien 1. Det er lagt trekkrør i grunn i forbindelse med FIBER fra tomtegrense (tomtegrense mot Høybråten tannlegekontor).
Kjøper sørger selv for bestilling, tilkobling og trekking av kabler og kostnader forbundet med FIBER. Kjøper velger da selv hvilken leverandør de ønsker.
Det er koblede TV punkt/DATAPUNKT i alle etasjer (dobbelpunkt)
Ventilasjonsanlegg er tilkoblet datapunkt for tilgang internett.
Kjøkken levert med komfyrvakt levert av Mikromatic.
Elvestadkabel er montert på stikkledning til hovedvannledning, dvs er klargjort varmekabel men ikke tilkoblet elektrisk.
Det er lagt 4 trekkerør fra sikringsskap til evt kjøkken i underetasje.
Det er lagt trekkerør fra sikringsskap for eventuell fremtidig el-billader.

20. BALKONGER/TERRASSE

Luftebalkong i 2etg og loft med rekkverk i Møre Royal og impregnert treverk.
Terrassebord i Møre Royal montert direkte over bjelkelag av impregnert treverk.
Kantbjelker tekket med galvanisert lakkert stål.
Trapp fra 2 etg til terreng i lakkert utførelse i aluminium.
Luftebalkong på loft med rømningsport i rekkverk og rømnings-stige med seletøy.

21. TAKNEDLØP OG TAKSIKRING

Alle taknedløp føres ned til bakken med utkast over terreng eller tilkobling drensoppstikk.
Takrenner, bordtaksbeslag nedløper og klammere og konsoller i lakkert galvanisert stål.
Tak er sikret med snøfangere.
Pipe er sikret med stag for avstivning.
Feiing av pipe via loft i egen feieluke, dvs feier fra Kommune ikke trenger tilgang til pipe via yttertak.

22. LISTVERK

Alt listverk leveres fabrikkmalt i KLASSISK HVIT. I garasje er fotlister i hvit plast.
Innvendige smyg mot fasadeprodukter (dører og vinduer i fasade) levert med listefritt uttrykk.
Innvendig listverk mot gulv og dører.

23. MALING.

Bolig er malt med farger ihht interiørarkitekt/konsulents råd og løsning.
Fargeanalyse med bistand av interiørarkitekter og konsulenter.
Se egen presentasjon utarbeidet av KASPARA as v Helena Stolpe.
Det er malt med produkter levert av FLUGGER.
Det er benyttet på vegger i oppholdsrom FLUTEX PRO 7.
Tak/himling i oppholdsrom er malt med DEKSO 1 Ultramatt (FLUGGER).
Våtromshimling er malt med FLUGGER våtromsmaling i 9918 Klassisk hvit.
Garasjer er malt i farge Tidsløs DEKSO 20 (FLUGGER)
MERK: det er endret glans på malingsprodukter ifht presentasjon.
Malerarbeidet leveres i estetisk klasse K2. Skyggevirkning vil kunne være synlig i sammenheng med vurdering av malte flater og v slepelyd/lys fra side/flatt lys.

24. PARKETT OG FLISER

Det er levert og lagt Bjelin parkett/herdet gulv. En-stavs mattlakkert gulv type VISTORP 275.
Det er levert og lagt fliser fra Norfloor i entre og baderom.
Følgende fliser
PIETRA LIMESTONE TAUPE 60X60
PIETRA LIMESTONE IVORY 60X60
PIETRA LIMESTONE IVORY 5X5 MOSAIKK

25. BILOPPSTILLING/GARASJE

Se utenomhusplan.
Støpt og pusset dekke i garasje i betongkvalitet tilpasset garasjer og biloppstilling ihht NORSK STANDARD (ikke krav til fall)
Gårdsplass levert asfaltert og med enkelte beplantede områder.
Gårdsplassbelysning fra garasjeport og ellers utebelysning på bolig.

26. FORBEHOLD

- Kondensering på glassvinduer i fasade, da på kald side må forventes. Kondensering er normalt på moderne vinduer, da dette skyldes lavenergiglass og lite varmegjennomgang av glasskassett som fordriver damp/kondens. Kondenseringer skjer i enkelte værsituasjoner og enkelte deler av sesonger. Kondensering kan med feks. solskjerming reduseres.
- Kondensering må forventes på innside av garasje v enkelte deler av året og værsituasjoner. Kondensering påvirkes også av bruken av garasjen (størrelse på bil/-er, antall inn og utkjøringer pr dag etc.)
- Noe sprekkdannelse i overgang gips og treverk (overgang karmer og gips på fasadeprodukter) må forventes og er ikke reklamasjonsberettiget. Sprekkdannelse skjer ved endring i fukt og temperaturforhold.
- Terreng, trapper, murer etc er tilpasset stedlige forhold og vil kunne avvike fra tegninger.
- Overtagelse kan ikke nektes dersom seksjonering ikke er utført innen overtagelse. Oppgjør kan ikke foretas før seksjonering er gjennomført, dette gjelder også v re-salg/videresalg. Seksjoneringssøknad er innsendt og er under behandling hos Oslo Kommune.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	TAK
Kjøkken 2etg	Bjelin 1 stavs Eikeparkett	Malte gipsplater	Malte gipsplater Hvit
Stue/Spisestue 2etg	Bjelin 1 stavs Eikeparkett	Malte gipsplater	Malte gipsplater Hvit
Entre 1 etg.	Pietra Limestone 60x60	Malte gipsplater	Malte gipsplater Hvit
Teknisk rom 1 etg	Homogent sveiset vinylbelegg	Malte gipsplater	Malte gipsplater Hvit
1stk Soverom 2etg	Bjelin 1 stavs Eikeparkett	Malte gipsplater	Malte gipsplater Hvit
3stk Soverom loft	Bjelin 1 stavs Eikeparkett	Malte gipsplater	Malte gipsplater Hvit
Bad 2.etg	Pietra Limestone 60x60 og mosaikk på gulv i dusj.	Pietra Limestone 60x60	Malte gipsplater Hvit
Trapperom + stue loft	Bjelin 1 stavs Eikeparkett	Malte gipsplater	Malte gipsplater Hvit
Bad loft	Pietra Limestone 60x60 og mosaikk på gulv i dusj.	Pietra Limestone 60x60	Malte gipsplater Hvit
Bad 1etg	Pietra Limestone 60x60 og mosaikk på gulv i dusj.	Pietra Limestone 60x60	Malte gipsplater Hvit
Bod 1etg	Bjelin 1 stavs Eikeparkett	Malte gipsplater	Malte gipsplater Hvit
Rom i kjeller (Kjeller stue)	Bjelin 1 stavs Eikeparkett	Malte gipsplater	Malte gipsplater Hvit
Garasje	Støpt og pusset dekke.	Malte Fermacellplater	Malte Fermacellplater

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-23-0366 (Karianne Rytterager)
Vår referanse: 3321962/22632313
Bestilling: C3 2023-10-13 (4) 137

Dato
13.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1111054	200	10.10.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	107	972	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613760385
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
050479	BRAATEN PÅL		Flekkenveien 155, 3145 TJØME
181279	BRAATEN KINE MARIE		Flekkenveien 155, 3145 TJØME

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	107	972

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	107	972	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	972	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	972	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	107	972	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1111054 Tinglyst: 10.10.2023
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 26.9.23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1111054/200
Uthentet 2023-10-16 10:46

Plan- og bygningsetaten 15.8.23

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
OSLO kommune	Postboks 364, Sentrum, 0102 OSLO	KIM LIEN ULK/ 980 69 548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BRAATENS EIENDOMSUTVIKLING AS	827849642	Pål Braaten <pb@bbfo.no>	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Høybråtenveien 74 E	1088	OSLO	91738538

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	107	972	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
181279	BRAATEN KINE MARIE	1/2
050479	BRAATEN PÅL	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		4				Nevner =		4											

Dato	Innsenderens underskrift
14.6.2023	Pål Braaten

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
14.6.2023	Paal Braaten

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tjøme, 17/8-23	Kine Marie Braaten	KINE MARIE BRAATEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tjøme, 17.8.2023	Pål Braaten	PÅL BRAATEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

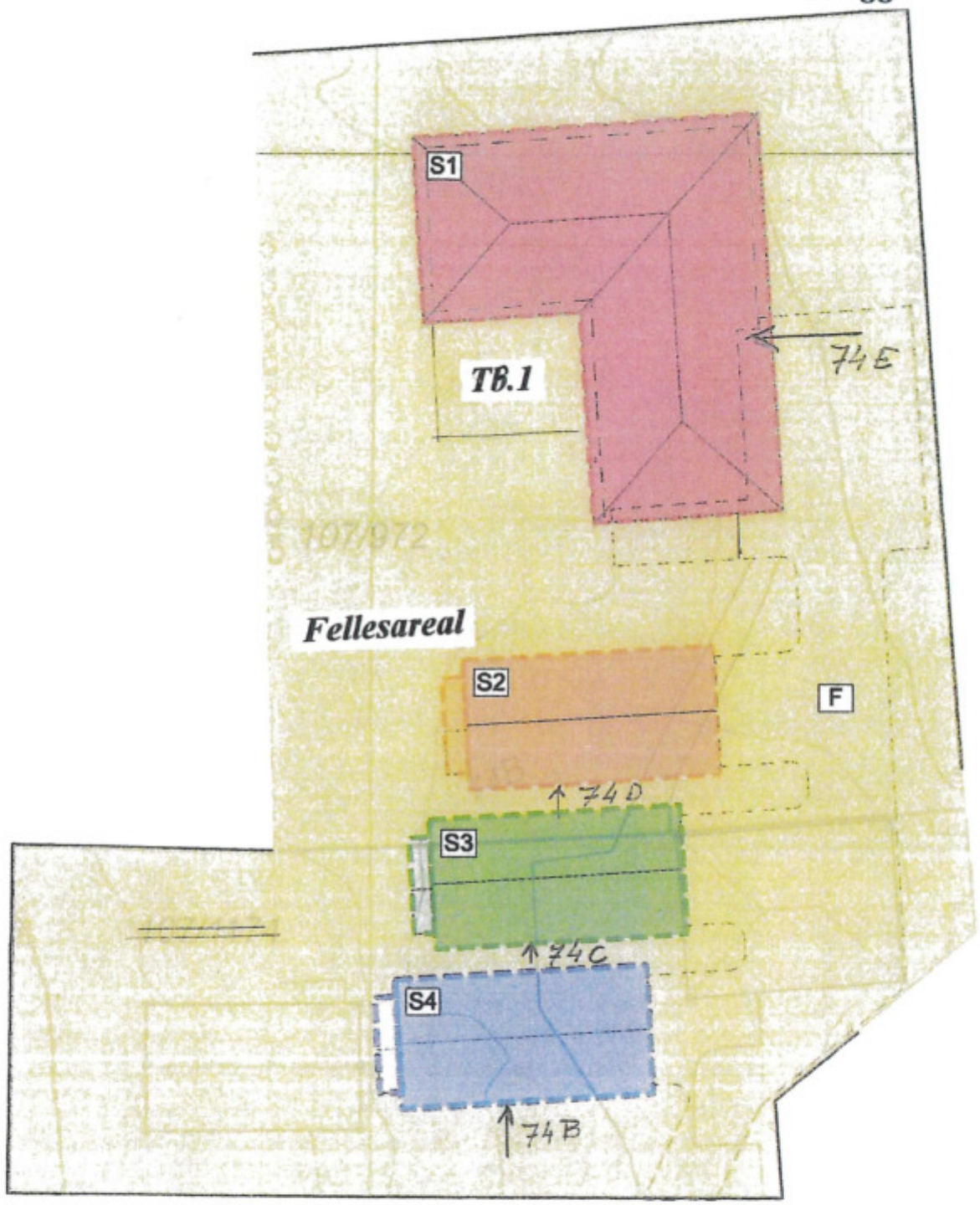
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	107	972	

Dato	Underskrift	Stempel
12.09.23		Plan- og bygningsetaten. TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift

Vedlegg 1 av 5



F	Felles
S1	Seksjon 1
S2	Seksjon 2
S3	Seksjon 3
S4	Seksjon 4

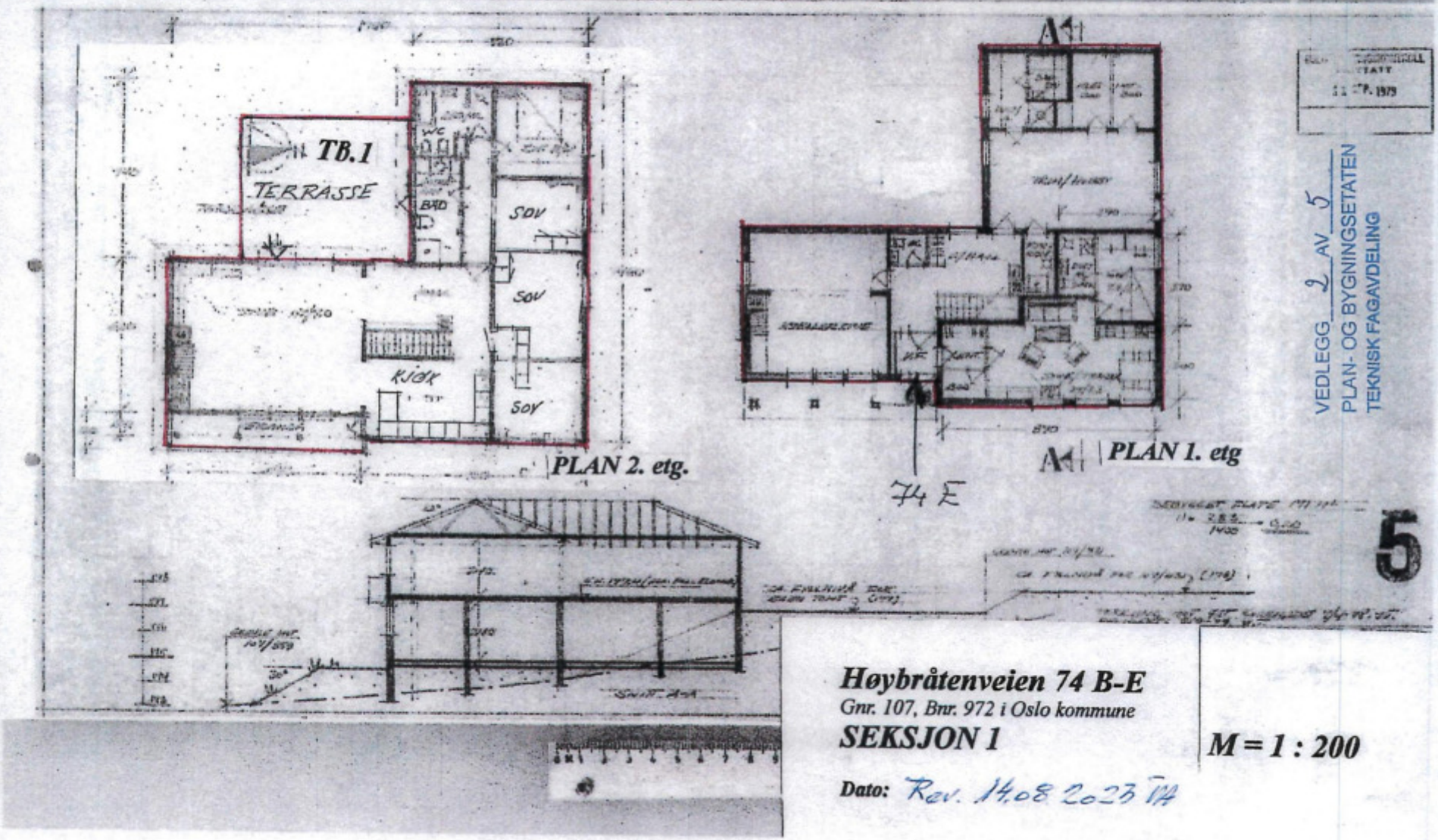
Høybråtenveien 74 B-E
Gnr. 107 i 972 Oslo kommune
SEKSJONERINGSPLAN
Dato: 09.06.2023 74

VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

M = 1 : 250

Side 6 av 9
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1111054/200
Uthentet 2023-10-16 10:46
Kartverket

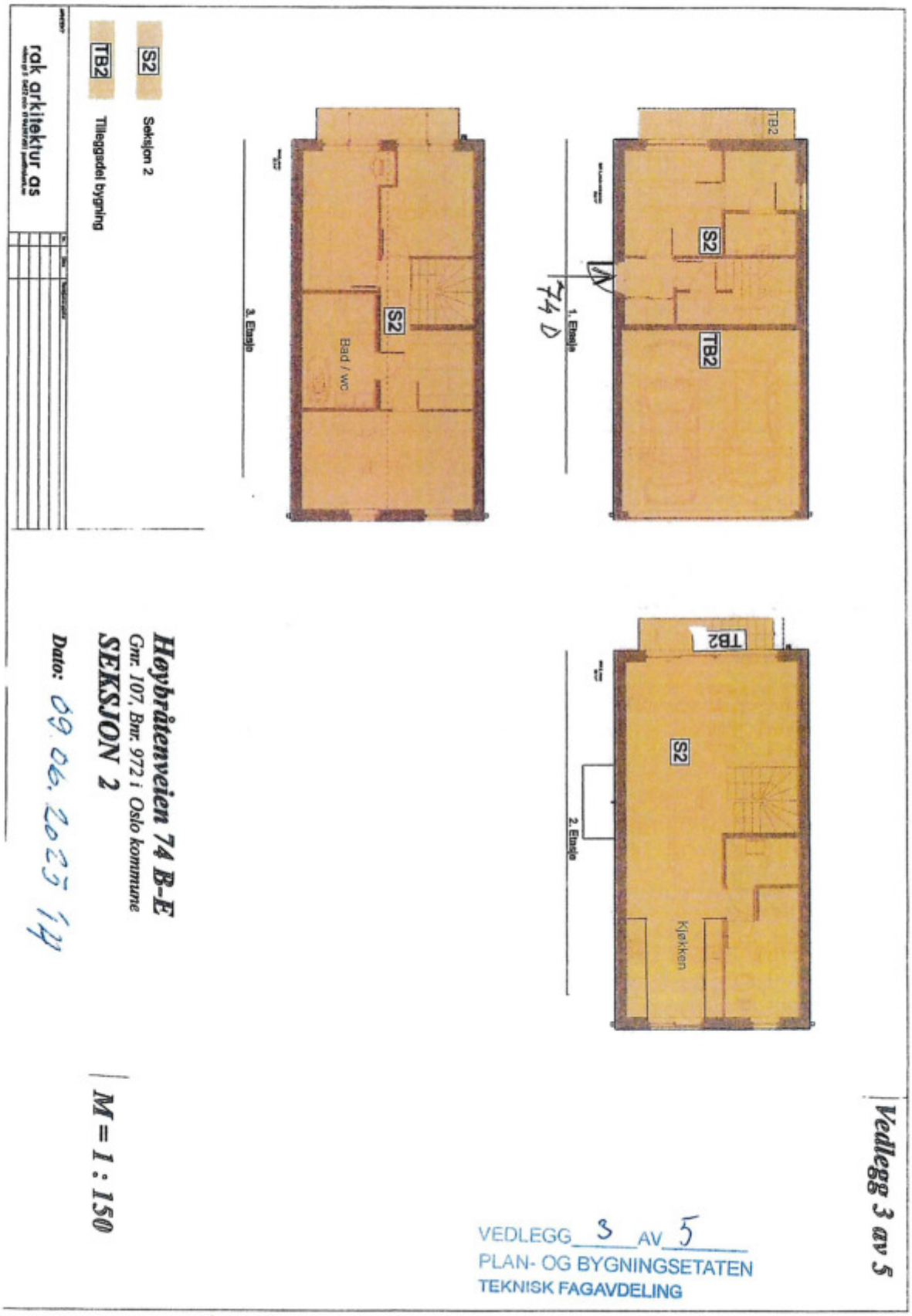
Vedlegg 2 av 5



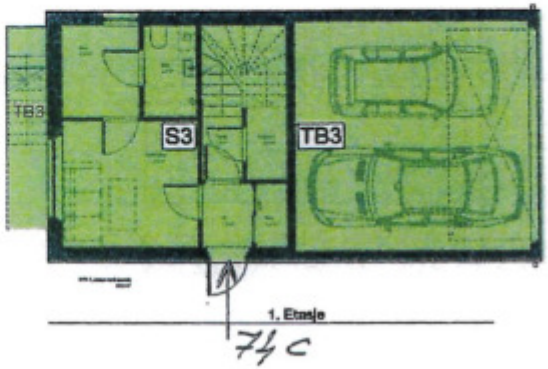
Høybråtenveien 74 B-E
Gnr. 107, Bnr. 972 i Oslo kommune
SEKSJON 1

M = 1 : 200

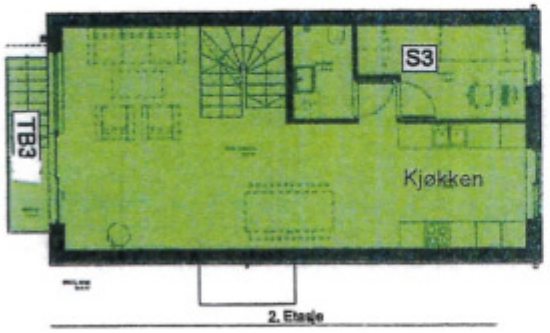
Dato: Rev. 14.08.2023 TA

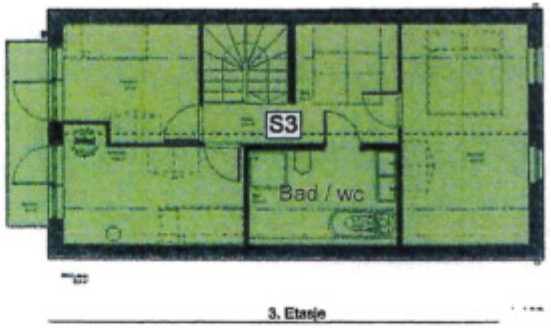

TB2
S2
1. Etasje
74 D
TB2
S2
3. Etasje
Bad / wc
TB2
S2
2. Etasje
Kjøkken
S2
Seksjon 2
TB2
Tilleggsdel bygning
rak arkitektur as
Høybråtenveien 74 B–E
Gnr. 107, Bnr. 972 i Oslo kommune
SEKSJON 2
Dato: 09.06.2023 ly
M = 1 : 150
Vedlegg 3 av 5
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Side 8 av 9
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1111054/200
Uthentet 2023-10-16 10:46
Kartverket



74 C





S3 Seksjon 3

TB3 Tilleggsdel bygning

rak arkitektur as

Høybråtenveien 74 B-E

Gnr. 107, Bnr. 972 i Oslo kommune

SEKSJON 3

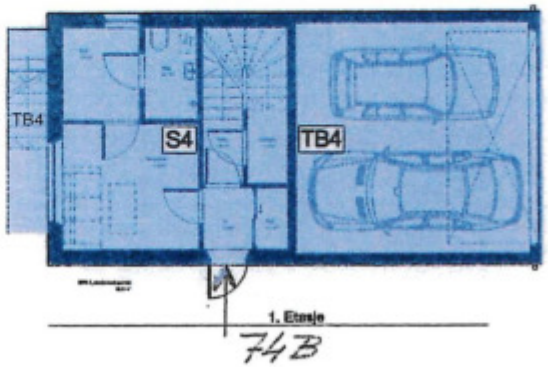
M = 1 : 150

Dato: 09.06.2023 TH

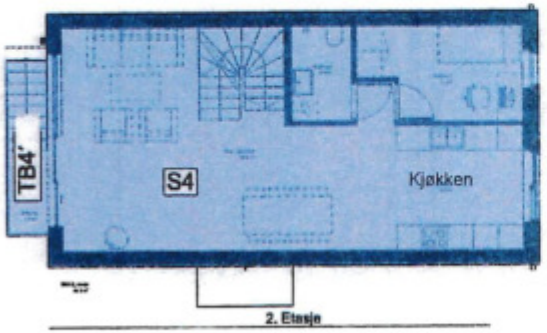
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

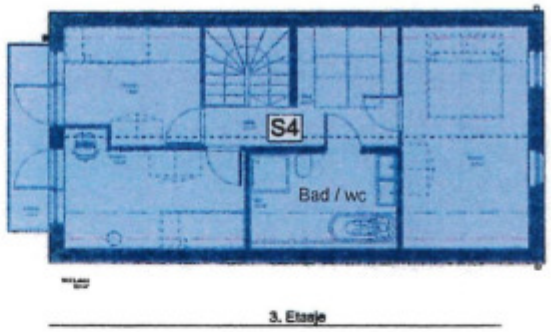
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1111054/200
Uthentet 2023-10-16 10:46
Kartverket

Vedlegg 5 av 5



74 B





S4 Seksjon 4

TB4 Tilleggsdel bygning

rak arkitektur as

Høybråtenveien 74 B-E
Gnr. 107, Bnr. 972 i Oslo kommunen
SEKSJON 4

M = 1 : 150

Dato: 09.06.2023 /14

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
FAGAVDELING

VEDTEKTER

VEDTEKTER for eierseksjonssameiet
Høybråtenveien 74 B-E, 1088 Oslo

1. Sameiet har betegnelsen ***"Høybråtenveien 74 B-E"***

2. Sameiet består av ***Gnr. 107, Bnr. 972 i Oslo kommune.***

Sameiet omfatter tomtegrunn i hht matrikkelbrev, 4 boligenheter.

3. Sameiet seksjoneres i h.h.t. LOV OM EIERSEKSJONER av 16.06.2017, i kraft 01.01.2018.

Hver seksjon har sameiebrøk = 1/4 *som tinglyses på eget grunnboksblad. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon osv.... (§ 24.)*

4. Som bruksenhet med enerett for hver sameier regnes:

Som hoveddel *regnes boligen.*
Som tilleggsdel bygning *regnes viste garasjer og plattinger.*

5. Som fellesareal regnes:

All tomtegrunn.
Fellesareal benyttes til atkomst, renovasjon/post etc. og etter styrets vedtak.
Stamledningsnett *for tilforsel av elektrisk strom, vann og avlop er fellesanlegg.*
Seksjonseier disponerer eksklusivt *grunn inn til sin seksjon i henhold til*
Bilag til vedtekt *datert 09.06.2023, og har eneansvar for vedlikehold av dette fellesareal, kfr. § 25 i loven.*

6. Styre:

De 4 sameiere *utgjor styre i sameiet. Hver seksjon har en stemme (§ 53).*

7. Drift og vedlikehold:

Den enkelte sameier svarer for innvendig og utvendig vedlikehold av sin bruksenhet,
For ***fellesareal til adkomst*** *svarer fellesskapet etter sameiebrok (§29).*
Årsmote kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen (§ 28).

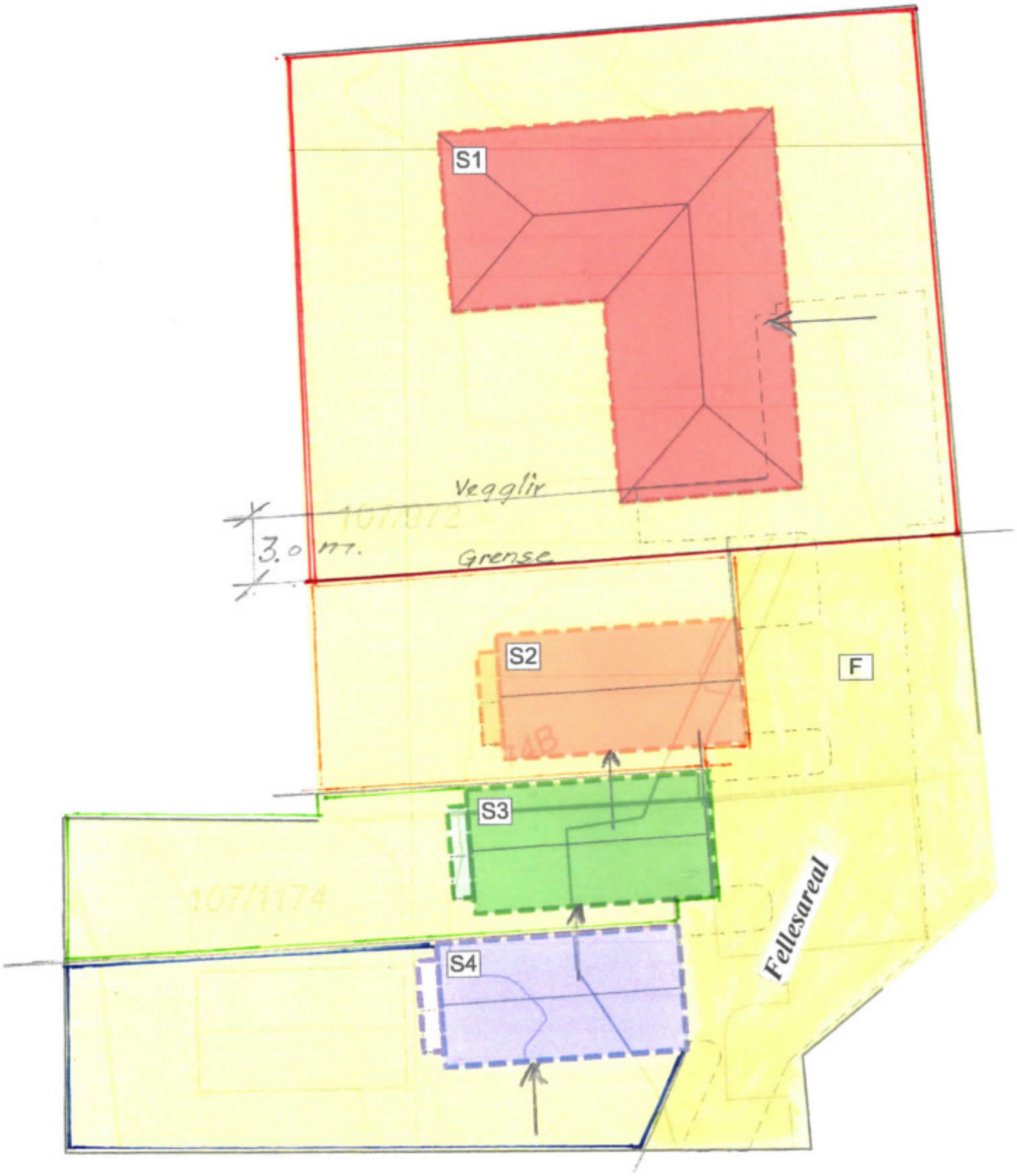
8. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner, 16.06.2017, i kraft fra 1. jan. 2018.

Loven er i vesentlig grad ufravikelig (§5). Tilgjengelig på Lovdata.no (eierseksjonsloven).

Vedtekter er pliktig for sameiet (§27) men blir ikke del av tinglyste dokumenter.
Årsmote kan på visse vilkår supplere eller endre vedtektene (§27)

Disse vedtekter er opprettet ved soknad om seksjonering, 09.06.2023.

BILAG TIL VEDTEKTER



F Felles

S1 Seksjon 1

S2 Seksjon 2

S3 Seksjon 3

S4 Seksjon 4

Eierseksjonssameiet Høybråtenveien 74 B-E

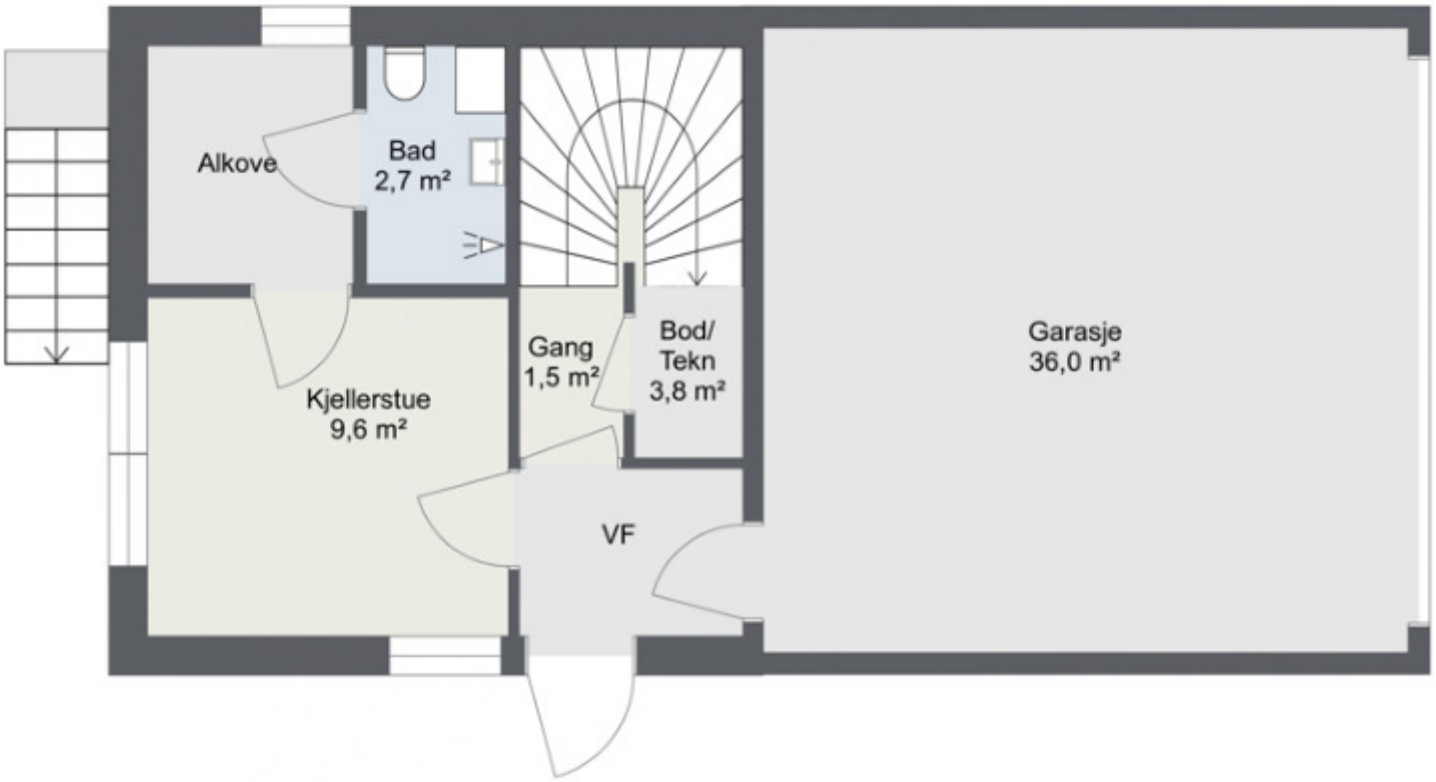
Bilag til Vedtekter *datert 09.06.2023.*

Eksklusiv Bruksrett av Tinglyst Fellesareal ***M = 1 :250***

Dato: 09.06.2023

PLANTEGNING 1 ETG

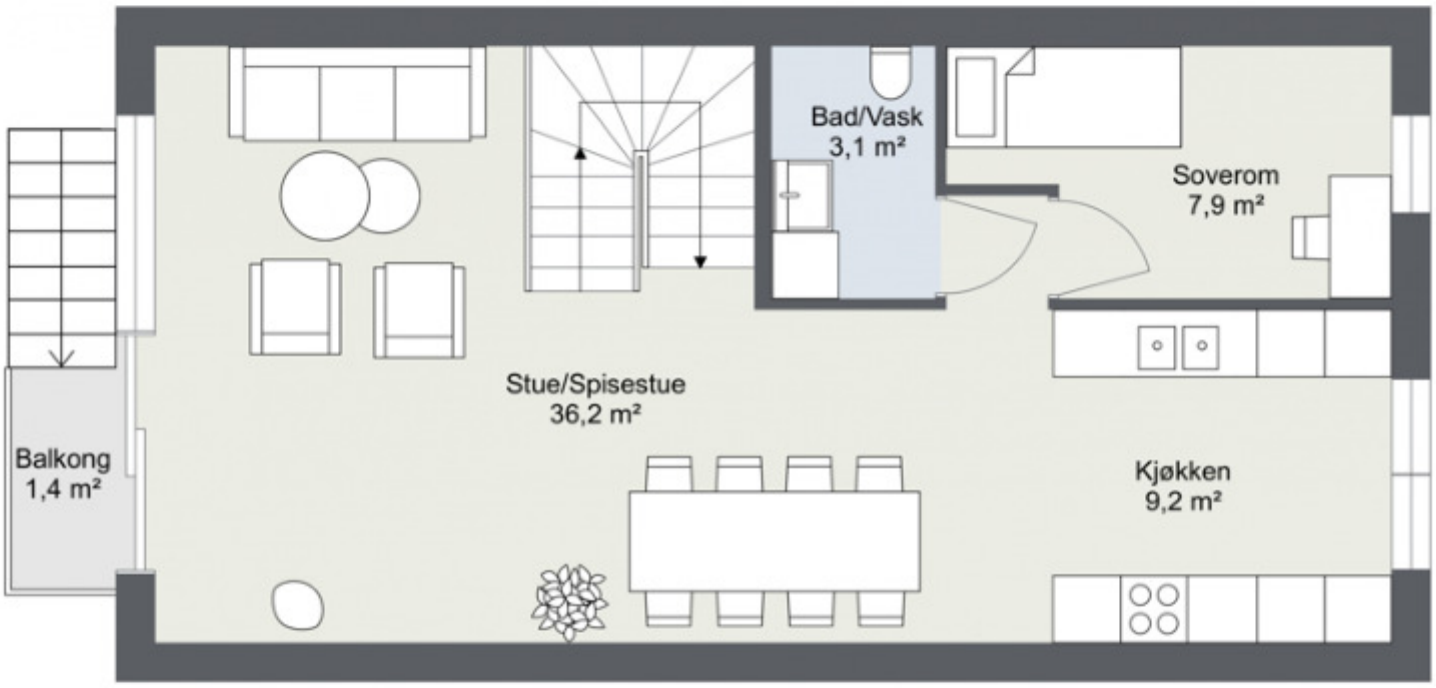
Høybråtenveien 74 C
1. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

PLANTEGNING
2 ETASJE

Høybråtenveien 74 C
2. Etasje

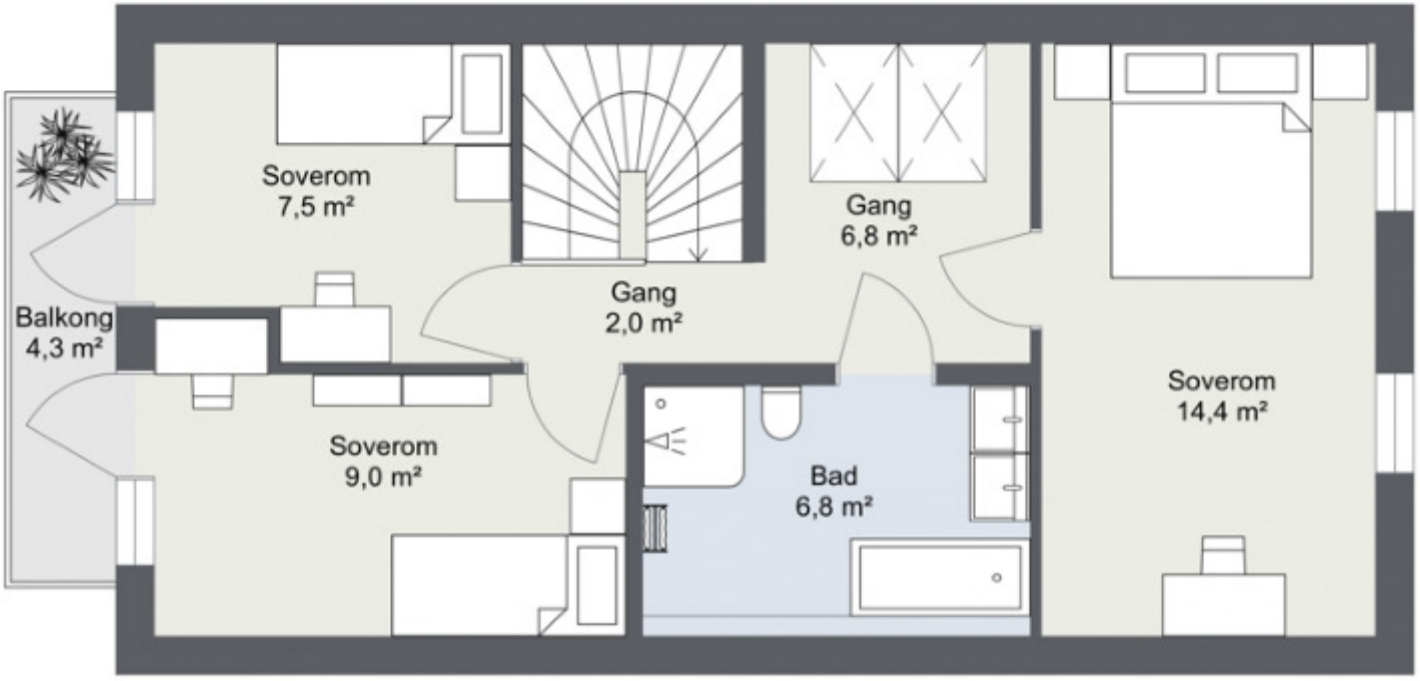


isnitt

Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

PLANTEGNING
3 ETASJE

Høybråtenveien 74 C
3. Etasje



isnitt

Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

SERVITUTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-23-9001 (Karianne Rytterager)
Vår referanse: 3323468/22644824
Bestilling: C3 2023-10-16 (3) 139

Dato
16.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
28115	105	4.6.1999	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	107	41	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/28115/105
Uthentet 2023-10-17 11:23

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

TINGLYST
04 JUN 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 28115

Saksnr.:9801644

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 107/41, 972, 1174

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 107 bnr. 972 skal ha bruksrett til kjørbar atkomst i eksisterende atkomstvei fra Høybråtenveien over gnr. 107 bnr. 41 og bnr. 1174 som vist med gul og blå farge på kartet bak.

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 107 bnr. 1174 skal ha bruksrett til kjørbar atkomst i eksisterende atkomstvei fra Høybråtenveien over gnr. 107 bnr. 41 som vist med gul farge på kartet bak.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
107	**41, 1174**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

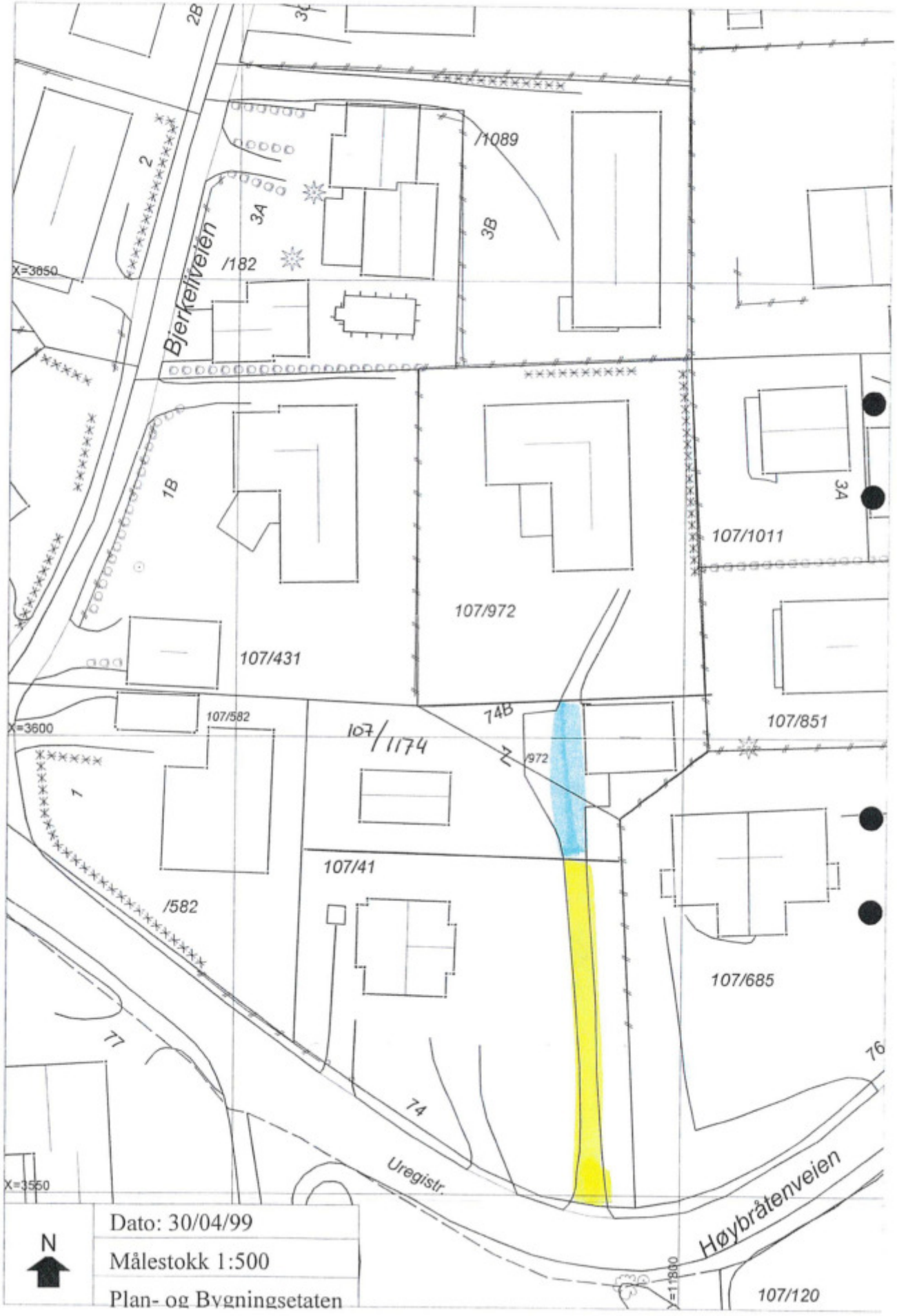
Underskrifter:

For eiend. 107/41, 1174: Oslo 4/5-99 [signature] 130432

Sted Dato Agnar Gårdsmoen Hjemmelshaver Fødselsnr

Doknr 28115 Tinglyst 04.06.1999 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MO
10 MAI 1999


Bjerkeliveien
/1089
/182
3A
3B
2B
2
1B
X=3650
107/1011
107/972
107/431
107/582
107/1174
74B
/972
107/851
107/41
/582
107/685
77
74
76
Uregistr.
Høybråtenveien
X=3550
X=11900
107/120
N
Dato: 30/04/99
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-23-9001 (Karianne Rytterager)
Vår referanse: 3323469/22644829
Bestilling: C3 2023-10-16 (3) 140

Dato
16.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
28116	105	4.6.1999	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	107	972	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/28116/105
Uthentet 2023-10-17 11:23

Doknr. 28116 Tinglyst 04.06.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

TINGLYST
04.06.1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 28116

Vedrørende gnr 107 bnr 174 Høybråtenveien

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens § 7, i vedtak av 18.02.99 i forbindelse med utskillelse/ bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Høybråtenveien opparbeides i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser når kommunen forlanger det.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktøren i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

_____, den _____19_____

_____ Fødselsnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 4/5 1999

Fødselsnr. 13049374

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-23-9001 (Karianne Rytterager)
Vår referanse: 3323471/22644839
Bestilling: C3 2023-10-16 (3) 138

Dato
16.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1125298	200	6.10.2022	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	107	972	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 1125298 Tinglyst: 06.10.2022
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Orgnr.

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 107, bnr. 972, Høybråtenveien 74 B i Oslo, saksnummer 202201310, 202202148, 202202154

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med opprettelse av nye bruksenheter på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Høybråtenveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomserververvet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Vi samtykker til tinglysing
Norsk eiendomsoppgjør AS
Org.nr 924642858

MONE A. KNUDTZON
EIENDOMSMEGLER MNEF

Oslo, den 3/10 20.22

Pål Bvadtun Fødselsnr./Orgnr. 05076730187

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Tjøme, den 3/10 20.22

Kine M Baate Fødselsnr./Orgnr. 13127[illegible]

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karianne Rytterager
HØYBRÅTENVEIEN 74B

Dato: 04.10.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86479648
7435494

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.107 BNR. 972

Vi viser til bestilling av 20231004 for HØYBRÅTENVEIEN 74B.

GNR. 107 BNR. 972

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.10.1977.

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

1835 m²

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

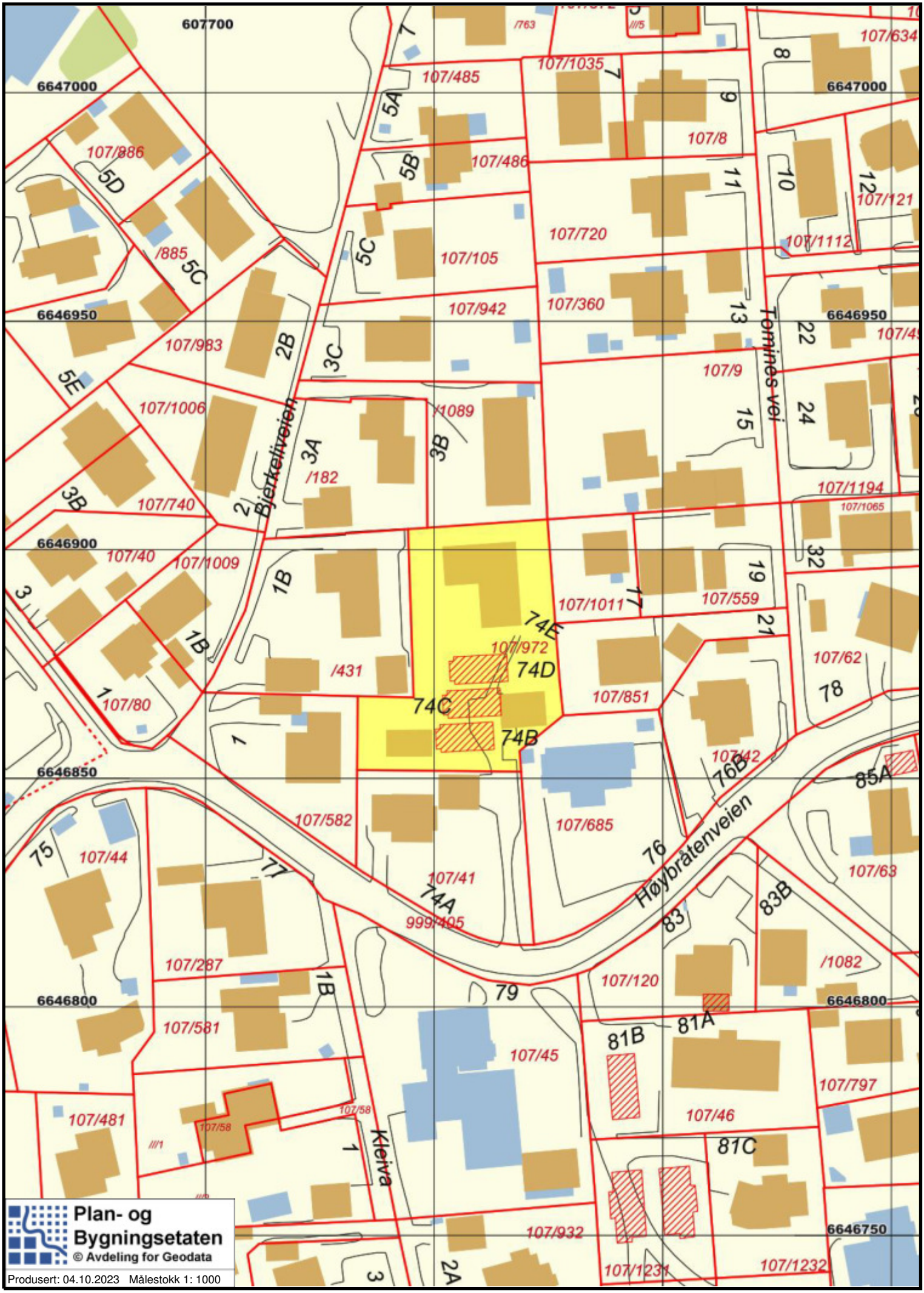
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


607700
6647000
6646950
6646900
6646850
6646800
6646750
Bjørkeliveien
Tomines vei
Høybråtenveien
Kleiva
107/886
107/485
107/1035
107/634
107/8
107/486
107/121
107/720
107/1112
107/105
107/942
107/360
107/983
107/9
107/1006
/1089
/182
107/1194
107/740
107/1065
107/40
107/1009
107/1011
107/559
107/80
/431
107/972
107/851
107/62
107/582
107/685
107/44
107/63
107/41
999/405
107/287
107/120
/1082
107/581
107/45
107/797
107/481
107/46
107/58
107/932
107/1231
107/1232
74A
74B
74C
74D
74E
76B
81A
81B
81C
85A
83B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.10.2023 Målestokk 1: 1000

MATRIKKELKART OG -RAPPORT

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 107, Bruksnr 972	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	11	Stovner
Adresse:				
Veiadresse:	Høybråtenveien 74 B, gatenr 13246 1088 Oslo	**Grunnkrets:**	3913	østre Høybråten
		Valgkrets:	1104	Folkvang Høybråten
Oppdatert:	27.01.2023	**Kirkesogn:**	1030902	Høybråten, Stovner og Fossum
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Høybråtenveien 74 C, gatenr 13246 1088 Oslo			
Oppdatert:	27.01.2023			
Veiadresse:	Høybråtenveien 74 D, gatenr 13246 1088 Oslo			
Oppdatert:	27.01.2023			
Veiadresse:	Høybråtenveien 74 E, gatenr 13246 1088 Oslo			
Oppdatert:	27.01.2023			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.10.1977	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	1 834,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	12.09.2023	Etablert/Endret	0301/107/972	0,0
	Matrikkelført:	12.09.2023	Etablert/Endret	0301/107/972/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/107/972/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/107/972/0/3	0,0
			Etablert/Endret	0301/107/972/0/4	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	12.05.2022	Avgiver	0301/107/972	0,0
	Matrikkelført:	12.05.2022			
Annen forretningstype	Forretning:	03.05.2022	Avgiver	0301/107/972	0,0
	Matrikkelført:	12.05.2022			
Sammenslåing	Forretning:	03.05.2022	Avgiver	0301/107/1174	-671,1
	Matrikkelført:	27.04.2022	Mottaker	0301/107/972	671,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.06.1999	Avgiver	0301/107/972	-235,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/107/1175	235,0
Koordinat digitalisert (Oslo)	Forretning:	28.03.1996	Mottaker	0301/107/972	1 400,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.10.1977	Avgiver	0301/107/41	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/107/972	0,0
Sammenslåing	Forretning:		Avgiver	0301/107/995	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/107/972	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80255551			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.08.1980
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.11.1981
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80863918			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



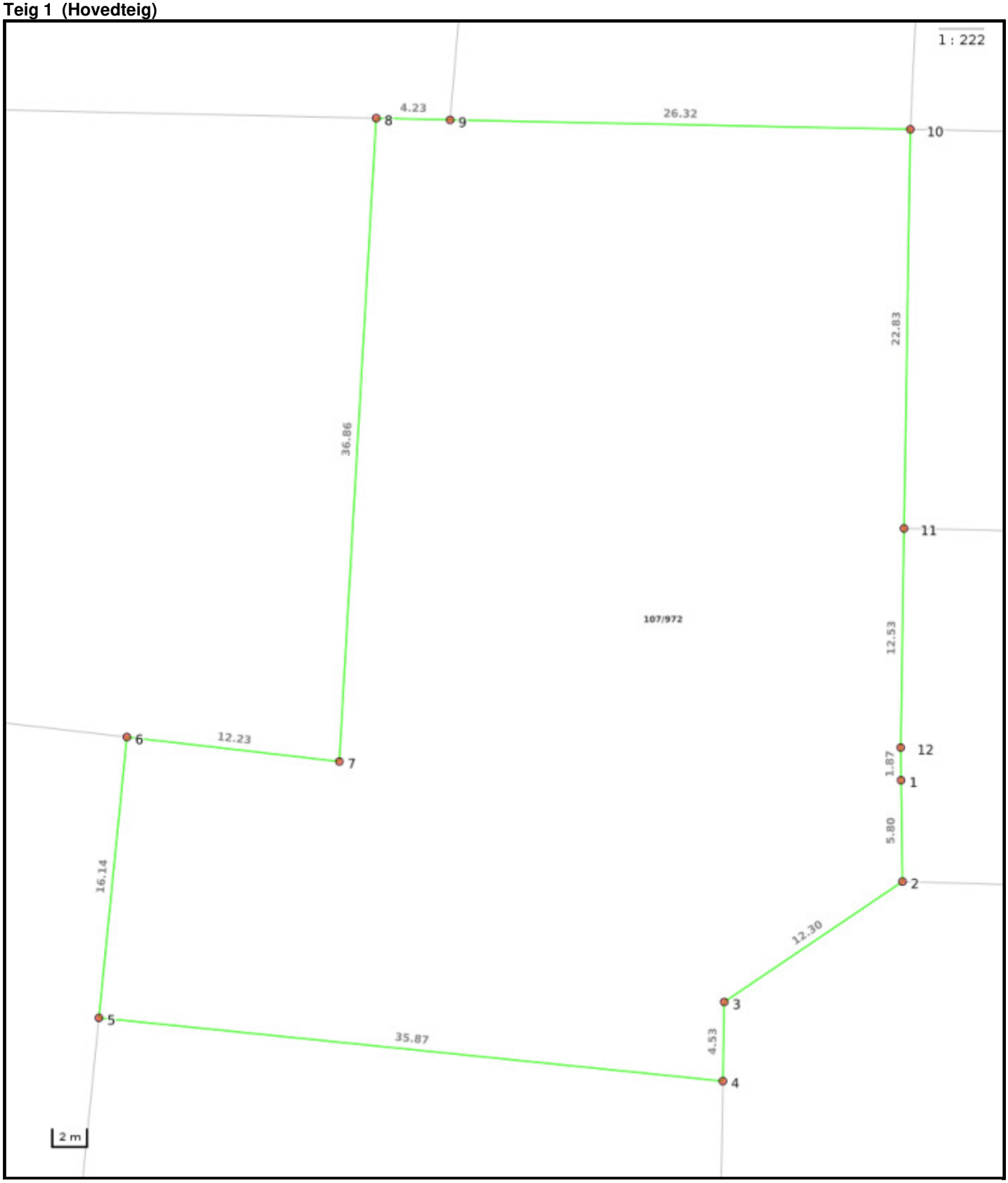
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 834,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 869,53	607 777,62	5,80m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 646 863,76	607 778,22	12,30m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 646 855,98	607 768,69	4,53m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 646 851,46	607 769,02	35,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 646 851,83	607 733,15	16,14m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 646 867,97	607 733,29	12,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 646 867,68	607 745,52	36,86m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 646 904,52	607 744,29	4,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 646 904,81	607 748,51	26,32m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 646 906,65	607 774,77	22,83m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 646 883,88	607 776,48	12,53m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 646 871,39	607 777,43	1,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

ORTOFOTO



Høybråtenveien 74 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.10.2023

OVERSIKTSKART

Oversiktskart

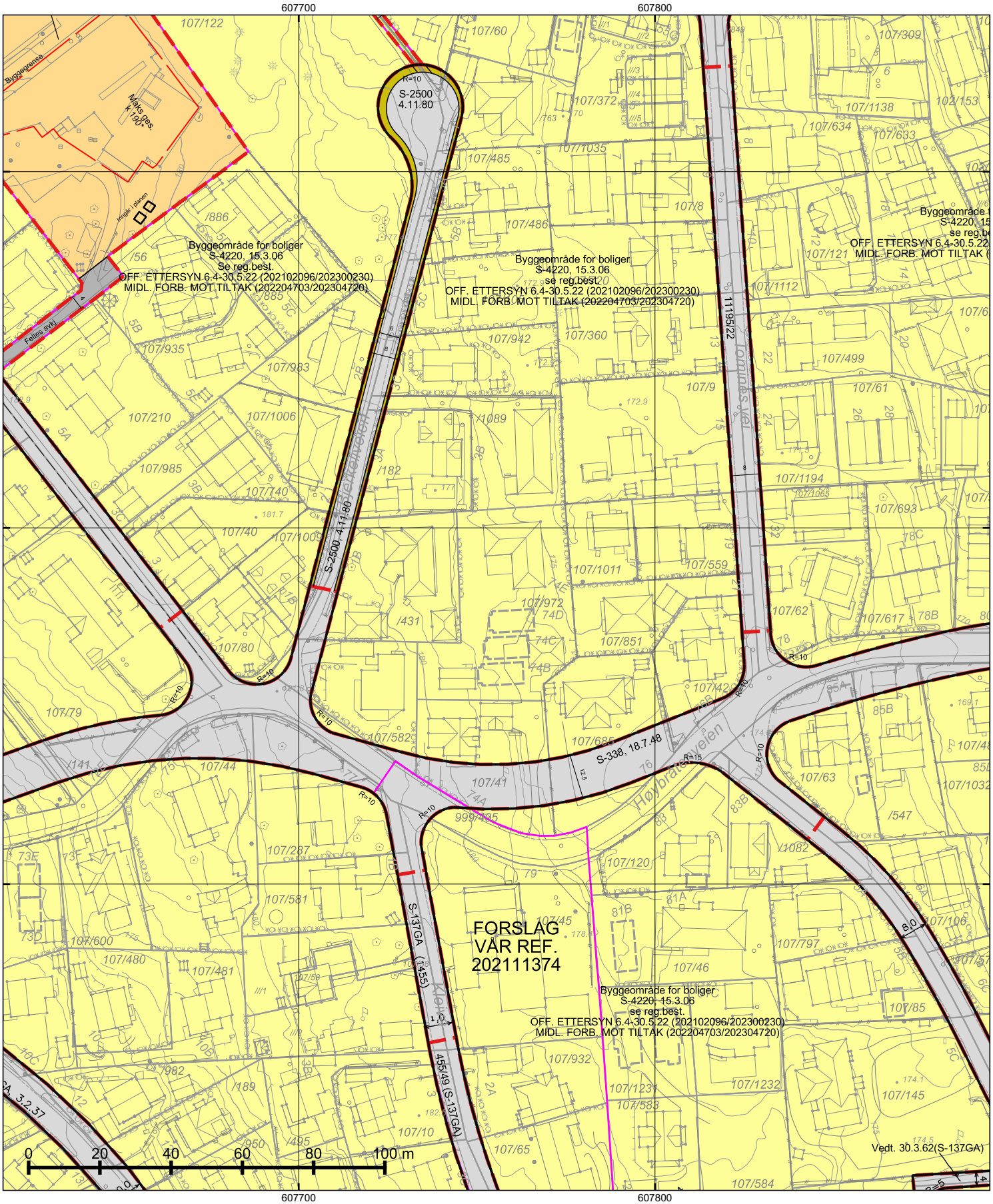
Adr.:	Høybråtenveien 74 B	**Bydel :**	STOVNER
Gnr bnr :	107 / 972	**Skolekrets (2020/2021):**	HØYBRÅTEN



Dato: 04.10.2023 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.10.2023
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 124226/ 86479648
Adresse: HØYBRÅTENVEIEN 74B
Gnr/Bnr: 107/972

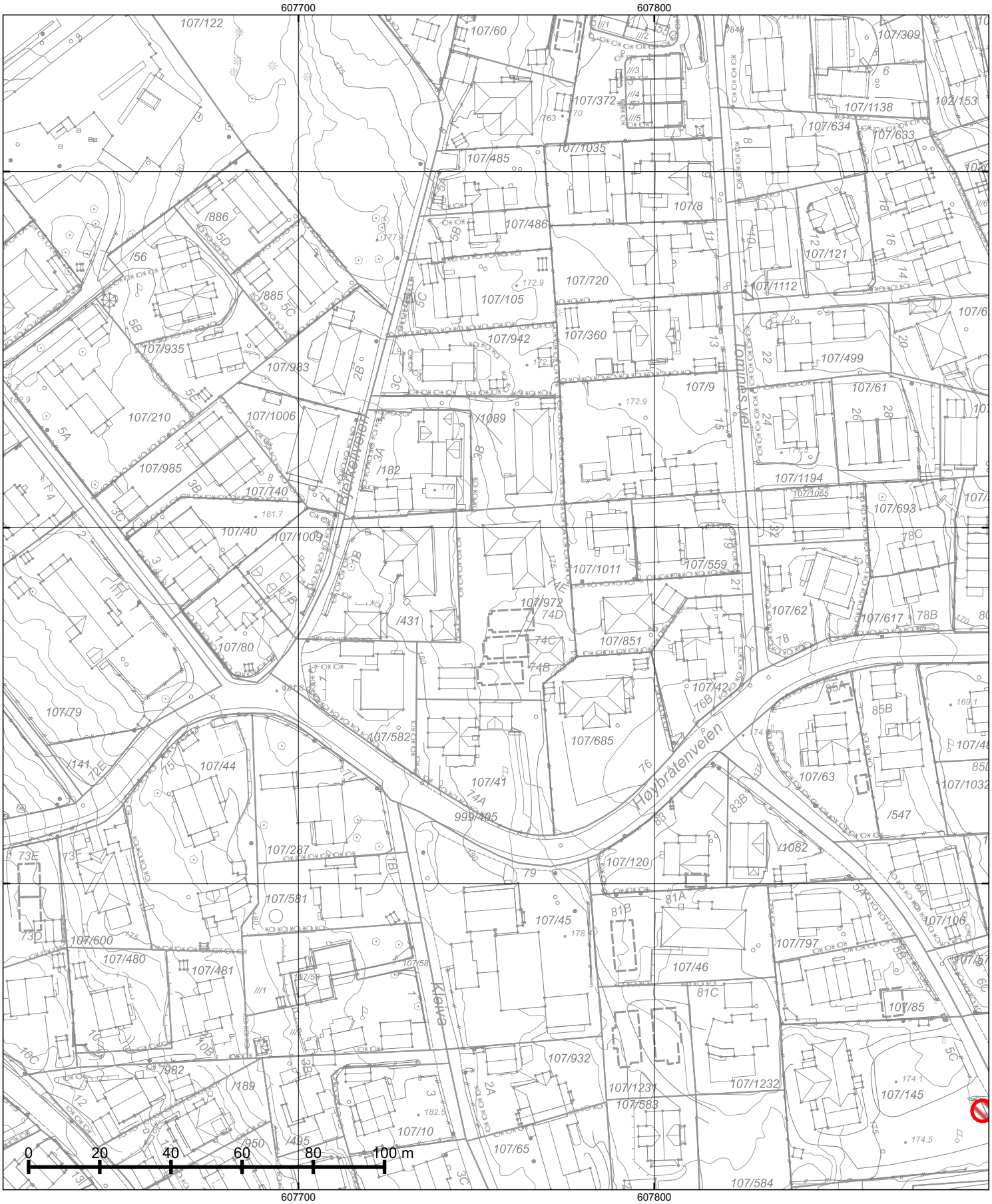
Deres ref.: 13638/ WM120_3000025_3003720
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

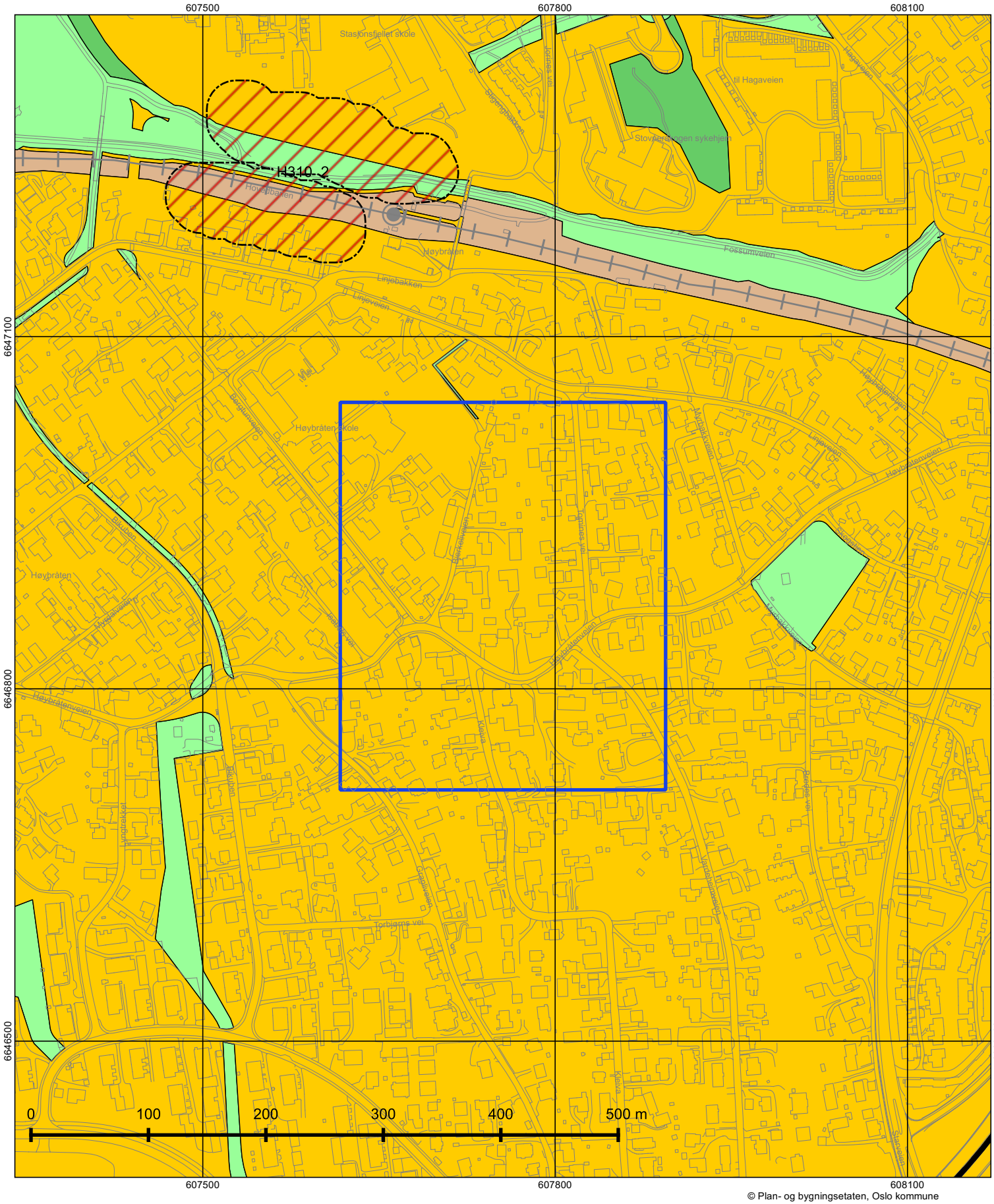
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 124226/ 86479648
Adresse: HØYBRÅTENVEIEN 74B
Gnr/Bnr: 107/972

Deres ref.: 13638/ WM120_3000025_3003720
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.10.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 124226/86479648
Deres ref.: 13638/

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



S-4220

Oslo

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
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.

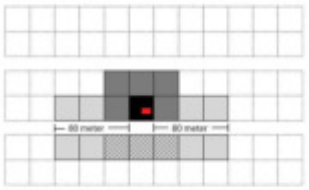
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

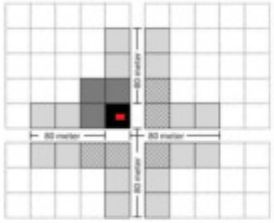
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

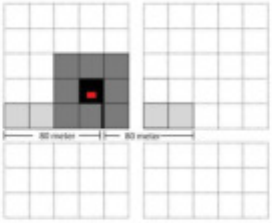
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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

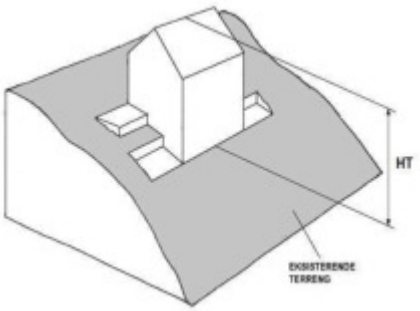
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

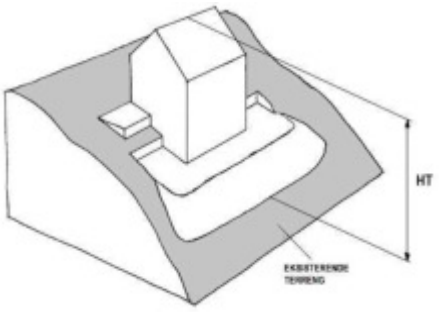
Følgende høyder tillates:

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 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig 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 strøkstjenlig 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

VEILEDER NATURMANGFOLD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

VIKTIG INFORMASJON

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

VIKTIG KOMMUNEPLAN-2015 -2030

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Høybråtenveien 74 B, C, D
Gnr. 107 Bnr. 972 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
24-23-9001

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Steinar Gundersen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 90 55 96 43

E-post: steinar.gundersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater