MORGEDALSVEGEN 1

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Kjøpekontrakt
Leveransebeskrivelse
Plantegninger Hus 1
Plantegninger Hus 2
Plantegninger Hus 3
Fasade og snitt
Utomhusplan
UTKAST Vedtekter med reguleringskart og vedtektsfestet bruksretter
Rammetillatelse
Servitutter
Arealbekreftelse
Reguleringekart med bestemmelser
Bud og budgivning

KJØPEKONTRAKT

PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Morgedalsvegen 1

Megler:	Allé Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 914594863MVA
Type oppdrag:	04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform:	Eierseksjon / Eiet tomt
Oppdragsnr:	186-25-9003
Omsetningsnr:	

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

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

Mellom

Atlas portefølje 7 AS orgnr. 935413435

Tjuvholmen allé 3
0252 Oslo
Mob: 99 11 30 56 E-post: mikkel@atlaseiendom.no

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Enebolig i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 29 Bnr. 213 i Oslo kommune Eiendommen er under seksjonering
Eierform tomt	Fellestomt

Prosjektet er planlagt med 3 eneboliger.

Hjemmelshaver til eiendommen er Pål Voss. Atlas Portefølje 7 AS besitter generalfullmakt.

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

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

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

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Kjøpesum	21 500 000,-
Dokumentavgift	182 500,-
Tingl.gebyr pantedokument	545,-
Tingl.gebyr skjøte	545,-
Totalt kr.	**21 683 590**,-

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

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

§ 3 OPPGJØR

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

Oppgjør mellom partene foretas av :

Panorama Eiendomsmegling AS
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 Oslo.
Orgnr: 990329923
Tlf 23 12 71 90 / E-post: panorama@privatmegleren.no

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

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **60010513068**, og merkes med **KID-kode _____.**

Det er avtalt at kjøper skal betale 10% forskudd ved kontraktsinngåelse Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Innbetalinger	**Beløp**
Depositum (forskudd) 10 %	**2 150 000,-**
Resterende ved overtakelse + omkostninger	19 533 590,-
Totalt	**21 683 590,-**

Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmelsoverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til buofl. § 47 blir beløpet å anse som forskudd, og kan utbetales selger. Dette avviker fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47, bortsett fra i saker hvor utbygger har tatt forbehold om igangsettingstillatelse, åpning av byggelån eller salg av et bestemt antall enheter. I disse tilfellene er det tilstrekkelig at det er stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Resterende beløp pluss omkostninger betales ved overtakelse til meglerforetakets klientkonto. Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av depositum) må overføres senest én virkedag før overtagelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Denne dato er utgangspunktet for renteberegning mellom partene. Dersom kjøpet skal finansieres med låneopptak, må pantedokumentet/ene i original fra kjøpers bank også være mottatt av oppgjørsavdelingen før overtakelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

mellom partene, eller rettskraftig dom.

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

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

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

§ 4 GARANTIER

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

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

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

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

§ 5 HEFTELSER

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

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

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

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

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

1950/14080-1/105 Bestemmelse om veg
20.12.1950
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

1953/14488-1/105 Bestemmelse om veg
31.10.1953
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

1954/49-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
04.01.1954

Grunndata

1943/1376-1/105 Registrering av grunn
18.02.1943
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0301 Gnr: 29 Bnr: 117

1944/908654-1/105 Sammenslått med denne matrikkelenhet:
28.07.1944
GNR. 29 BNR. 235

Rettigheter på andre eiendommer
Ingen rettigheter funnet.

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

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

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

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til Panorama

Eiendomsmegling som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

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

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

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

§ 7 BOLIGEN

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

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

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

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

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

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

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

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

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til

selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

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

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

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

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

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

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

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Forventet byggestart er 3. kvartal 2025.

Byggetiden er forventet å være ca. 13 måneder fra byggestart. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Selger skal senest 14 dager etter at forbeholdene er frafalt angi en overtakelsesperiode på 3-4 måneder som ikke er dagmulktsutløsende.

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

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

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

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

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

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

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

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

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

§ 11 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i Tryg.

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

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

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

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

§ 13 BILAG

Kjøper har mottatt salgsoppgave med følgende bilag (1), og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

Bilag 1:
- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegninger
- Fasader/snitt
- Utomhusplan
- Vedtekter
- Seksjoneringskart
- Vedtektsfestet bruksrett
- Rammetillatelse
- Servitutter
- Arealbekreftelse
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema

Bilag til kontrakt

Bilag 2:
- Panteattest
- Firmaattest for selger
- Bustadoppføringslova

Kontrakten signeres elektronisk.

Kjøper:	Selger:
……	……
	Atlas Portefølje 7 AS

LEVERANSEBESKRIVELSE

Morgedalsvegen 1

Leveransebeskrivelse



Illustrasjon

ATLAS

OVERSIKT

MORGEDALSVEGEN

Velkommen til Morgedalsvegen 1, et idyllisk område på Montebello som skaper rammen for det perfekte hjemmet. Dette rolige nabolaget kombinerer bylivets bekvemmeligheter med vakre naturområder og grønne lunger, ideelt for avslappende turer og en enkel hverdag med lokale butikker, Husebyskogen, idrettsanlegg mv. i umiddelbar nærhet.

Med enkel tilgang til transportforbindelser og hovedveier, er det enkelt å pendle til byen og utforske andre deler av området. Eiendommen kombinerer moderne komfort med den tradisjonsrike sjarmen til nabolaget, og gir deg en unik mulighet til å være en del av dette fellesskapet.

Morgedalsvegen 1 representer ikke bare et sted å bo, men et hjem i et trivelig nabolag som verdsetter kvalitet og tilhørighet. Disse nye husene gir deg sjansen til å leve i et etablert miljø med moderne bekvemmeligheter, og skape varige minner i et unikt område som omfavner fortiden og fremtiden.



Illustrasjon

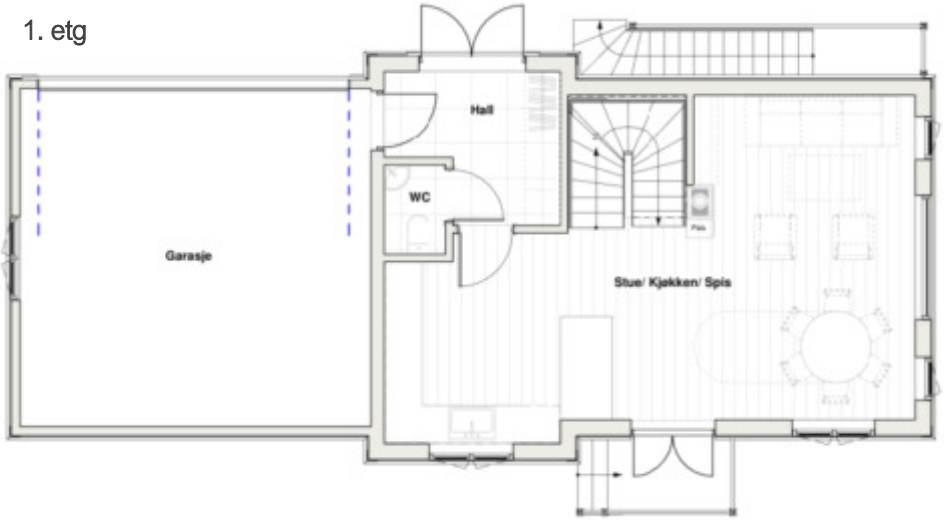
ATLAS

FASADEUTTRYK

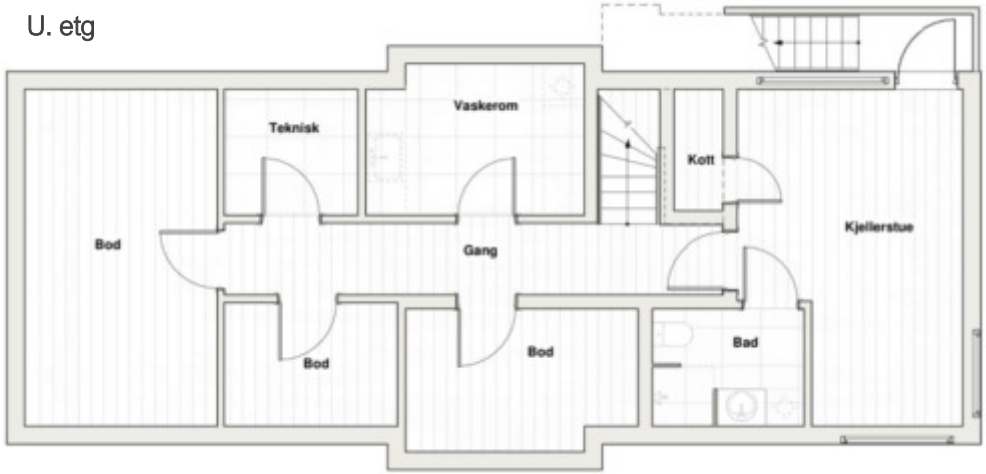
PLANTEGNINGER

PLANLØSNING HUS 1

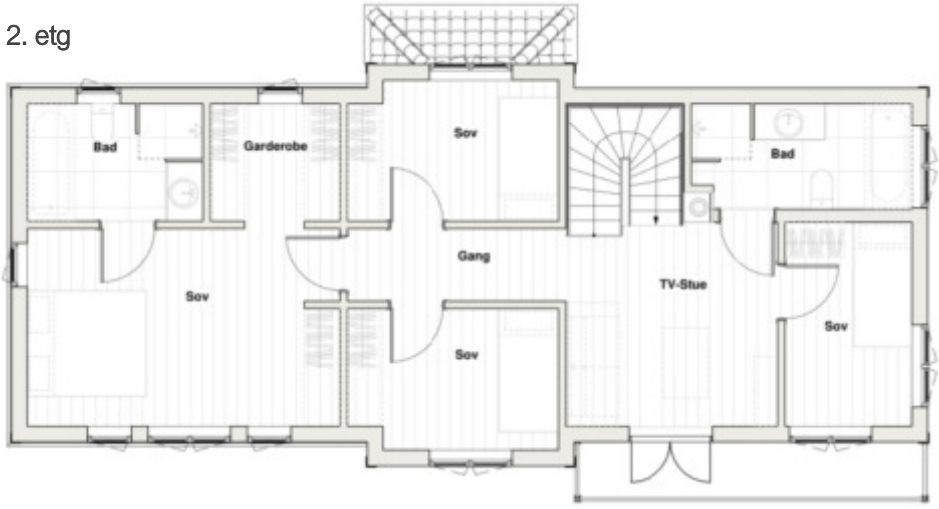
1. etg



U. etg



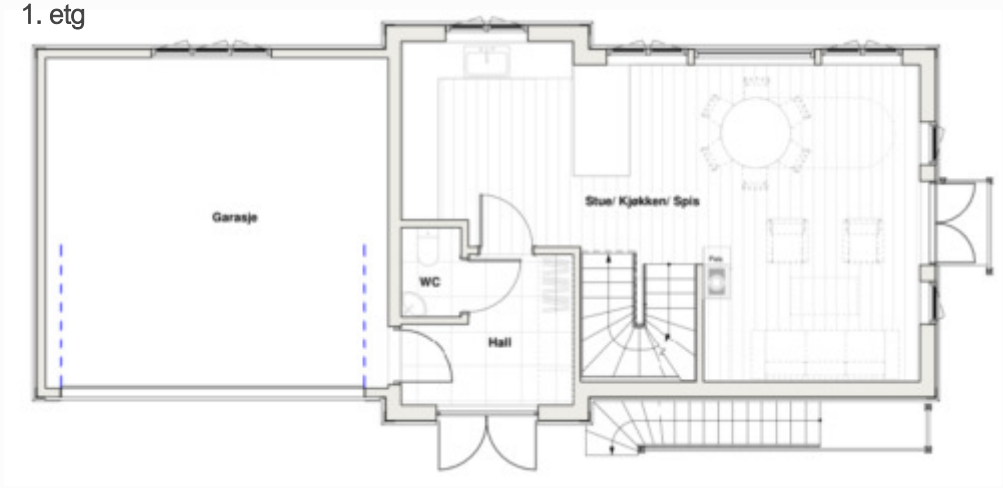
2. etg



ATLAS

PLANLØSNING HUS 2

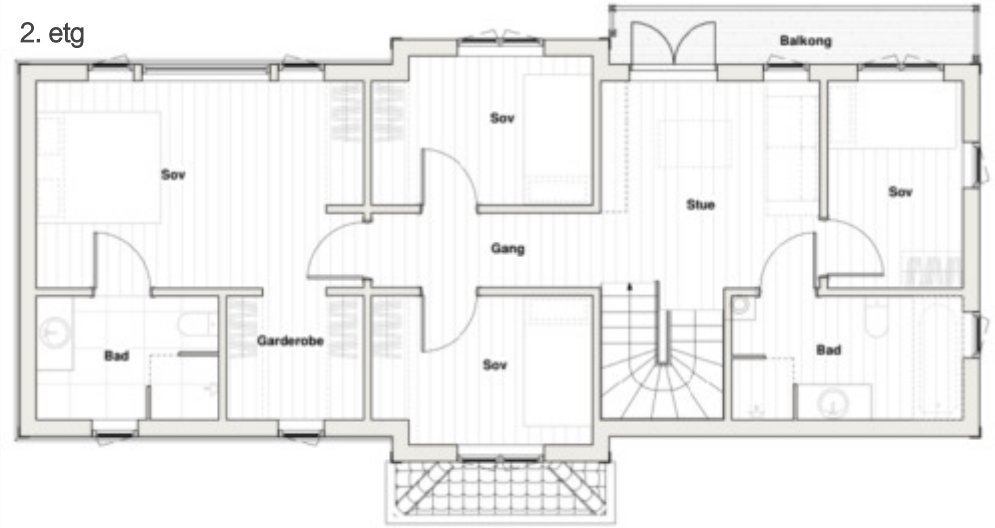
1. etg



U. etg

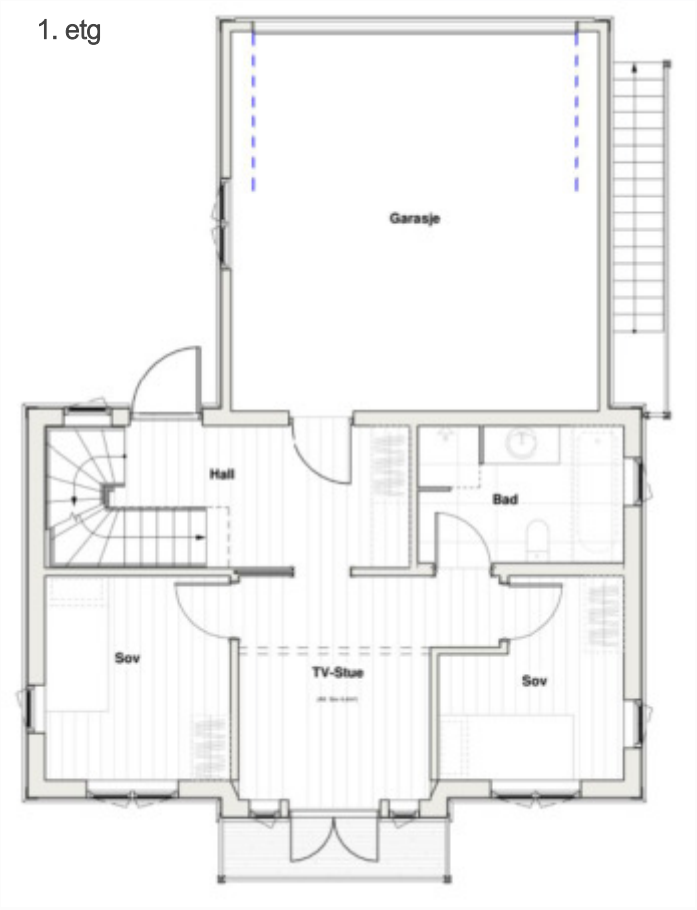


2. etg



PLANLØSNING HUS 3

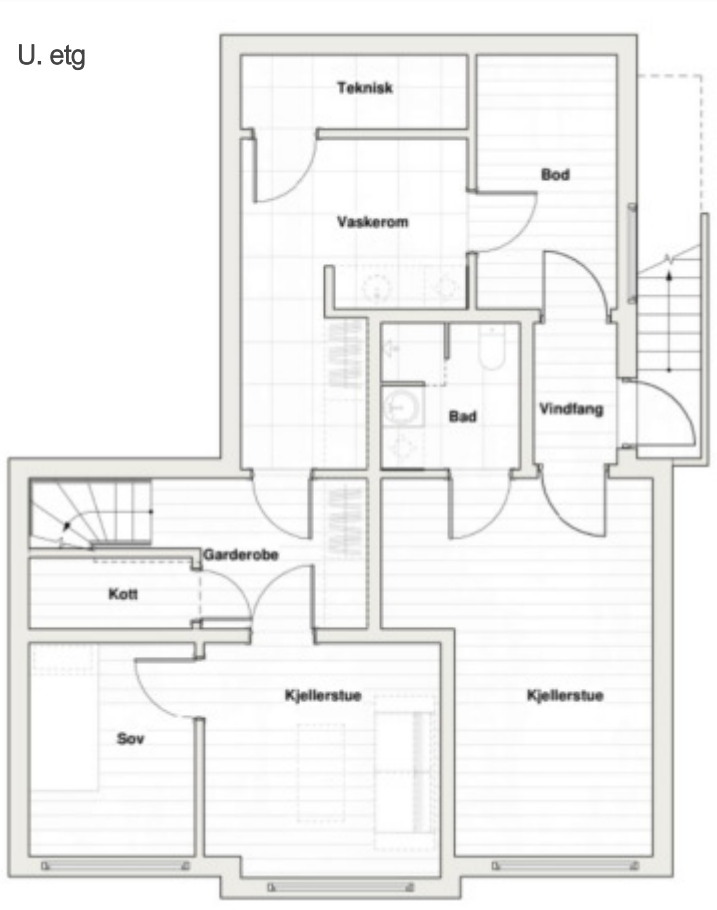
1. etg



2. etg



U. etg





Illustrasjon

FASADEUTTRYK

ATLAS



Illustrasjon
INTERIØR

INTERIØR

Velkommen til et hjem der moderne eleganse møter funksjonalitet. Dette unike eiendomsprosjektet er preget av materialer av god kvalitet og gjennomtenkte, tidløse interiørløsninger som skaper en varm atmosfære.

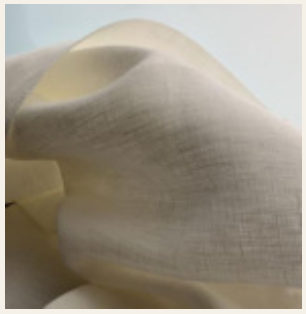
Varme farger dominerer rommene, og gir en innbydende følelse. Vi har prioritert fleksibilitet i interiørvalgene, slik at du som kunde kan sette din personlige signatur på hjemmet og skape et rom som er unikt og tilpasset dine preferanser. Velkommen til et hjem der komfort, stil og din egen smak forenes på en uovertruffen måte.

MATERIALER

















GULV

Det leveres brede 1-stavs parkett fra Kährs, typen Eik Newington. Fliser leveres av Bricmate. Det tas forbehold mot endringer i samme kvalitet.

FORSLAG TIL FARGER

Forslaget til fargepaletten for vegger består av 6 forskjellige nydelige farger fra Jotun som alle harmonerer fint sammen. Her kan man leke med sammensetningen av forskjellige farger til de ulike rommene. Merk at det er inkludert én farge som standard på veggene i huset. Flere farger kan velges som tilvalg.

INNERDØRER

Kompakt innerdører leveres for god støy-reduksjon. Alle dører leveres standard med ett speil (utskåret firkant). Standard leveransen er klassisk hvit, men andre farger kan velges som tilvalg

KJØKKEN









SIGDAL – Tegn ditt eget drømmekjøkken!

I husets hjerte spares det ikke på detaljer eller kvalitet. Her leveres Sigdalkjøkken som standard. Kjøper tegner sitt eget kjøkken, og får en fastsatt ramme i kroner. Kjøperen står fritt til å gå over den fastsatte rammen for egen regning. Veiledende priser hos kjøkkenleverandør gjelder

Det er mulig å bestille den modellen man ønsker hos Sigdal til en verdi 300.000,- inkl. levering og montering. I møte med kjøkken-konsulent kan kjøper selv tegne sitt eget kjøkken med valg av fronter, innhold og benkeplate.



Kjøkkenkran i krom fra Tapwell av typen EVO085 leveres som standard. Andre farger kan velges som tilvalg.

BADEROM















Følelsen av lunhet og luksus er viktig på badet. Her er det ikke holdt tilbake på god kvalitet. Det er valgt en tidløs palett for at badet skal være like fint i alle årene som kommer.

FLISER

Nydelige fliser med litt sjatering som gir flatene spill uten å virke for bråkete. Fliser leveres av Bricmate. Her kan du kostnadsfritt velge mellom 4 farger. På gulv i dusjsonen vil det bli levert mosaikk i samme type flis. Ønsker du en annen type flis er dette mulig gjennom tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om endringer i samme kvalitet.

ARMATURER

Detaljer og design er viktige og her er produktene til Tapwell helt unike. Som standard leveres krom, men her kan det enkelt oppgraderes til brunert stål (eller annet) som tilvalg, for å få den lille ekstra touchen.

BADEROMSMØBEL

Baderomsmøblene er fra det svenske kvalitetsmerket Haven. Her får du svært elegante og tidløse baderomsmøbler i røkt eikefarge i finér som standard. Fargene under kan velges kostnadsfritt under tilvalgsperioden





Illustrasjon

ATLAS

SOVEROM



Illustrasjon

ATLAS

HOVEDOPPHOLD HUS 2



Illustrasjon

ATLAS

HOVEDOPPHOLD HUS 3



GJENNOMTENKTE VALG

Gjennom mange års erfaring har interiørarkitektene hos Curious Yellow Design ikke bare en dyp innsikt i hvordan interiørtrender utvikler seg, men også solid kompetanse innen å skape harmoniske og funksjonelle hjem, som gir bedre livskvalitet.

Som en naturlig del av prosessen har de samarbeidet tett med utbygger for å velge farger og materialer, i tillegg til å støtte arkitekten med kreative romløsninger. Curious Yellow Design bringer inn en ekspertise i å skape boliger som ikke bare er visuelt tiltalende, men også praktisk tilpasset behovene til de som skal bo der.

BYGGTEKNISK INFORMASJON

ATLAS

GRUNNARBEIDER / UTVENDIGE ARBEIDER

- Huset vil bli fundamentert på egnet underlag.
- Innkjøring på egen tomt og parkeringsareal blir singlet hvis ikke annet fremkommer av offentlige krav.
- Tomten for øvrig grovplaneres med stedlige masser tilpasset den eksisterende naturlige topografi. Opprinnelig vegetasjon som ikke påvirkes av byggearbeidet vil etter utbyggers vurdering kunne bestå.
- Det anlegges ferdigplen på uteområdene som er egnet til det. Kjøper må selv pleie og vedlikeholde gress etter overtagelse og ivareta gode vekstforhold.
- Det kan bli etablert drens- og pumpekummer, elektro- og svakstrømskap, samt andre installasjoner på eiendommen der entreprenøren finner det hensiktsmessig. Dette kan medføre at et hus får et ekstra skap på husveggen, som drifter strøm for sameiet. Plassering av skap vil ble bestemt av entreprenør, der hvor dette er hensiktsmessig. Kumlokk til evt. pumpekum, stakekum e.l kan også bli plassert på uteoppholdsarealene der det er nødvendig.
- Det leveres ikke busker, trær eller planter.
- Rundt grunnmur/kjeller arronderes terreng med stedlige masser med fall ut fra huset der det lar seg gjøre. Grunnmurspapp og isolasjon leveres kappet til over terreng med grunnmurslister.

KONSTRUKSJONER

- Der det er sprøytebetong leveres denne ubehandlet. Skjolder i sprøytebetong kan oppstå over tid. Huset over terreng vil bli oppført med bærende konstruksjoner i treverk og eventuelt stål der det er hensiktsmessig.
- Forøvrig er huset planlagt oppført med precut eller prefabrikkerte elementer.
- I andre etasje kan nedlekting av himling forekomme for plassering av tekniske føringer samt mønedrager.

BALKONG / TERRASSER

- Terrassegulv på balkong/terrasse leveres i Royalimpregnert furu, hvis ikke annet er oppgitt i romskjema.
- Rekkverk på balkong/terrasser leveres i pulverlakkert stål.

VINDUER, DØRER & LISTVERK

- Vinduer leveres sort eller gråmalt på inn- og ytterside. Konstruksjon i treverk. Takvindu leveres alltid hvite, uavhengig av farge på resterende vinduer.
- Ytterdører leveres sort- eller gråmalt. Innvendige dører leveres med ett speil, av typen Swedoor Unique 01 eller tilsvarende i klassisk hvit.
- Listverk langs gulv og rundt dører leveres som glattkant i farge klassisk hvit med dimensjon 12x58mm eller tilsvarende, med synlig spikerhoder. Sparkling og maling av lister for å skjule spikerhoder kan gjøres som tilvalg.
- Det leveres listefri overgang mellom vegg/himling. Lister leveres rundt vinduer i hele huset.

OVERFLATER

- Malte gipsplater leveres med grunning og 2 strøk maling. Noe strukturforskjell i slepelys og overflateriss må påregnes.

YTTERVEGGER, TAK & BESLAG

- Utvendig leveres 148mm dobbeltfalset kledning i lys grå, eller tilsvarende, med 3 strøk maling. Det gjøres oppmerksom på at endelig retning på kledning ikke bestemmes før husene er ferdig prosjektert.
- Endelig konstruksjonsmetodikk vil bli avklart i detaljprosjekteringen i samråd med entreprenør.
- Gesimsbeslag i farge grå eller sort.
- Tak leveres med bølget takstein, dobbeltkrum eller tilsvarende. Tak/baldakin leveres over hovedinngangs-døren der det ikke er annen overdekning.

SANITÆRUTSTYR / RØRLEGGERARBEID

- Fordeling av varmt og kaldt vann legges skjult i bjelkelag og vegger. Alle vannledninger leveres som ”rør i rør”-system i plast. Endelig plassering av rørfordelingsskap bestemmes av rørlegger i forbindelse med detaljprosjektering. Fordelingsskapet kan plasseres utenfor våtrom der dette er hensiktsmessig.
- Rørføringer mot yttervegg kan legges åpent på vaskerom/teknisk rom. Til varmtvannsbereder brukes synlige rør mellom vegg og bereder. Rør kan bli innkledd i synlig kasse.
- Sanitærutstyr leveres iht. romskjema.
- Ved behov for pumpekum til overvann vil denne bli koblet til felles måler. Service og driftskostnaden fordeles av sameiet.
- Det rommet det er skissert vaskemaskin i leveres med sluk i gulv og opplegg for vann og avløp til vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder leveres på 200 liter og blir plassert der det er mest hensiktsmessig, etter utbyggers vurdering.
- På kjøkken leveres opplegg for vask og oppvaskmaskin.
- Utvendig leveres en frostsikker kaldtvannskran, montert på yttervegg, plassering etter entreprenørens anbefaling.

ELEKTROARBEID

- EL-installasjoner leveres etter NEK 400. Sikringsskap med nødvendig overbelastningsvern, jordfeilbryter og nødvendige kurssikringer samt svakstrømskap.
- Elektroinstallasjonene utføres av godkjent elektroinstallatør og utføres i hovedsak som skjult anlegg. I betongvegg, lydvegg eller brancelle-begrenset vegg og himling, kan det benyttes åpen kabelinstallasjon.
- Det blir lagt tomrør inn til huset fra vei/tomtegrense og inn til svak-strømskap, klargjort for trekking av bredbåndskabel. Tilkobling og kabelabonnement må bestilles hos kabeloperatør og besørges av kjøper.
- Brytere, dimmere og stikkontakter leveres i hvit utførelse, ELKO Plus/ SG innfelt eller tilsvarende. Alle stikkontakter leveres som doble m/barnevern, unntatt til fast utstyr (komfyr, kjøleskap etc.) og lampepunkter ved tak.
- Det leveres 30 downlights per bolig fordelt på 6 ulike soner. Downlights plasseres etter eget ønske i møte med elektriker.
- Det leveres smarthussystem fra Plejd (eller tilsvarende) som muliggjør smartstyring av lys og varme.
- Det leveres ringeklokke montert ved hovedinngang.

TRAPP

- Innvendig trapp leveres i klassisk utforming. Valgfri RAL-farge på trinn, vanger, spiler og håndløper. Tett trapp fra kjeller til 1.etg og åpne trinn med barnesikring fra 1.etg til 2.

VENTILASJON

- Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Kanaler må i noen tilfeller innkles med kasser. Ventilasjonsanlegget plasseres der entreprenøren finner det hensiktsmessig og blir besluttet under detaljprosjektering.

BRANNSIKKERHET

- Det leveres seriekoblete røykvarslere i alle etasjer samt et brann-slukningsapparat. Brannstige av typen Sørlandsstigen vil bli montert om dette kommer frem under brannprosjektering.

OPPVARMING

- Det leveres varmefolie i gulv i hovedoppholdsetasje (stue + kjøkken). I hall, WC, baderom og vaskerom leveres varmekabler. Gasspeis fra Peisselskabet av typen Visionline Superior 650 tre-sidet, eller tilsvarende, leveres i hovedoppholdsetasjen.

GARASJE/PARKERING

- Hver bolig leveres med to parkeringsplasser i garasje.
- Veggene i garasjen leveres med ubehandlet gips. Innvendig tak leveres som ubehandlet gips. Gulvet leveres som betong.
- Det blir klargjort for 1 stk elbil-lader per hus (tomrør til sikringsskap). Ladeboks, kabel og sikring kan leveres som tilvalg.

RENOVERING/POSTKASSE

- Det blir avsatt plass til avfallsbeholdere på tomten. Plassering blir valgt av utbygger entreprenør ved ferdigstillelse og kan avvike fra utomhusplanen.
- Det blir satt opp postkasser på stativ av treverk. Plassering besluttes i sluttfasen

GENERELLE OPPLYSNINGER s.1/2

- Tekniske forskrifter av 2017 gjelder for utførelsen. Generelt leveres boligen med tolleranseklasser iht NS-3420 med normalkrav for anliggende bygningsdeler.
- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er beregnet av arkitekt og er beregnet etter Veileder NS3940:2023.
- Bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelse i materialene uten at dette medfører rett til reklamasjon. Beskrevet oppbygning av konstruksjonene angir kun et generelt konstruksjonsprinsipp. Dette kan avvike avhengig av hvilken entreprenør eller husfabrikant som velges. Norske forskriftskrav gjelder.
- Det tas forbehold om endringer med tilsvarende kvalitet.
- Stiplet linje på plantegninger viser forslag til løsninger og innredning som ikke inngår i leveransen. Garderober medfølger ikke i standardleveranse, selv om dette kan være illustrert.
- Ved tegning av eget kjøkken må kjøkkenleveransen inneholde vifte og kjøkkenvask. Det kan være begrensninger ved plassering av tekniske punkter ved omtegning av kjøkken. Ved uttrekk av kjøkken gjelder 70% av avtalt verdi i leveransebeskrivelsen.
- Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for forekomst av skjeggkre i boligen samt fellesarealer.
- Boligen overleveres byggrengjort. En byggvask er ikke en fullverdig rengjøring og øvrig vask av overflater må utføres av kjøper. Det må påregnes bygge- og /svevestøv i en god periode etter overlevering
- Terrenglinjer på tegninger er kun illustrerende og derfor ikke retningsgivende.
- Tegninger i kjøpsprospekt er nedkopiert og ikke måleriktige. Arealer på tegninger (selv om disse er angitt med desimaler) er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.
- Skisser og illustrasjoner i salgsmateriell og annonser kan vise ting som avviker fra leveransen. Ved avvik gjelder denne leveransebeskrivelse.
- Dataanimerte illustrasjoner er kun ment som en illustrasjon. Leveransen kan avvike fra dette både når det gjelder detaljer, materialvalg og farger. Illustrasjonene viser forslag til platting og pergola som ikke leveres, men kan velges I forbindelse med tilvalgsprosessen.
- Utbygger forbeholder seg retten til å kunne endre utomhusplanen i forhold til offentlig krav som plassering av postkassestativ, avfallsstasjon, m.m. Kjøper har ikke krav til en prisreduksjon ved en slik situasjon.
- Fliser leveres som standard 60x60. Der hvor det ikke er teknisk mulig grunnet størrelse på rom, og fallforhold ift. sluk, har utbygger rett til å endre størrelse på flis. Fugebredde på flis vil være 3-5mm.

GENERELLE OPPLYSNINGER s.2/2

- Plantegninger viser ikke alle sjakter og tekniske installasjoner, herunder bla soilrør, ventilasjon og varmtvannsbereder. Dette vil bli plassert på egnede steder etter entreprenørens vurdering. Det kan forekomme innkassinger som ikke er merket på tegning. Redusert areal på bakgrunn av dette må forventes.

- På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det gjøres derfor oppmerksom på at alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige krav og godkjenninger.

- Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017. Det gjøres oppmerksom på at endelig detaljprosjektering ikke er avsluttet. Detaljprosjektering av byggets bæresystem, ventilasjons-sjakter, rørføringer med mer kan medføre mindre endringer i plassering og størrelser på vinduer. Det samme gjelder kjøkken og bad som vil kunne få endringer når det gjelder plassering av installasjoner som følge av tilpasning mot sjakter. Endelig utforming av tekniske sjakter må avvente detaljprosjekteringen, og det kan derfor forekomme endringer av lengde og/eller bredde på disse.

- Forbruker kan ikke tilføre materiell og utstyr, eller selv utføre egeninnsats før overtakelse.

- Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8175:2012 klasse C. Denne lydklassen tilfredsstiller kravene i Teknisk Forskrift. Utbygger gjør oppmerksom på at opplevelsen av lyd/støy er individuell, slik at enkelte kan oppfatte lyd/støy som sjenerende selv om lydkravene er oppfylt. I og med utførelsen er basert på de objektive kriteriene i NS 8175:2012, anses lyd/støy ikke som en mangel, når kriteriene i standarden er oppfylt.

- Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon, sjakter etc. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre grunnlag for prisreduksjon eller prisavslag. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Selger har rett til å foreta endringer som nevnt ovenfor, men vil alltid tilstrebe at endringer utføres på en slik måte at boligens generelle bruksverdi og standard ikke påvirkes vesentlig. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene og kan foretas uten forhåndsvarsel til kjøperne. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

- Det tas forbehold om at illustrasjoner i tegninger, 3D, og i annonsen er kun ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan være møblering, fargevalg, dør- og vindusform, antall vinduer, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, manglende inntegning av sjakter/ innkassinger/ rør-føringer/dragere/søyler, detaljer på fellesarealer, detaljer på leke-apparater, materialvalg, beplantning etc.

- Heksesot kan oppstå på deler av innvendige overflater, vanligvis på malte flater, laminater eller plast. Det er foreløpig lite kunnskap om årsaken til heksesot. Mye tyder på at måten boligen brukes på påvirker hyppigheten, og at risikoen er størst de to første årene. Det er spesielt viktig å unngå overdreven bruk av stearinlys/luktlys, og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting. Heksesot er derfor ikke grunnlag nok for reklamasjon.

- Det gjøres oppmerksom på at totalentreprenøren har i sin avtale med utbygger, at de skal håndtere samtlige reklamasjoner som gjelder eiendommen, og derfor skal alle reklamasjoner rettes direkte til totalentreprenøren gjennom deres digitale system.

TILVALG

Kommer kjøper tidlig inn i prosessen vil man få mulighet til å sette sitt personlige preg på boligen ved å gjøre endringer/ tilvalg. I møte med entreprenør, utbygger eller tilvalgsportal vil kjøper selv ha mulighet til å endre/oppgradere punkter til høyre.

Utbygger kan ta påslag på entreprenørens pris på tilvalg for administrasjon og garantiansvar.

- Fliser
- Lister
- Parkett
- Trapp
- Kjøkken
- Elektriske punkter
- Gulvvarme
- Varmekabler
- Baderomsinnredning
- Sanitærutstyr
- Fargevalg på overflater
- Innerdører
- Gasspeis

FØRSTE ETASJE

ROMSKJEMA HUS 1 OG 2

ROM/ BYGNINGSDEL	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
1. ETASJE						
HALL	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Ingen.	I henhold til NEK 400. Varmekabler.	Ingen
WC	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Vegghengt baderomsinnredning fra Haven. Tapwell servantbatteri. Speil med lys.	I henhold til NEK 400. Varmekabler	Vegghengt toalett med krom betjeningspanel.
KJØKKEN	1-stavs parkett i eik hvitlakkert	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Kjøkken fra Sigdal til er verdi av 300.000,-	I henhold til NEK 400. Varmefolie	Ingen.
STUE	1-stavs parkett i eik hvitlakkert.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Gasspeis (Peiselskabet).	I henhold til NEK 400. Varmefolie	Ingen.
GARASJE	Betong	Ubehandlet gips	Ubehandlet gips	Ingen	I henhold til NEK 400.	Ingen
TERRASSE	Royalimpregnert furu terrassebord eller tilsvarende	Rekkverk i pulverlakkert stål	Ingen	Ingen.	I henhold til NEK 400. Dobbel stikkontakt	Ingen.

ANDRE ETASJE

ROMSKJEMA HUS 1 OG 2

ROM/ BYGNINGSDEL	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
2. ETASJE						
SOVEROM, TV-STUE, GARDEROBE OG GANG	1-stavs parkett i eik hvitlakkert.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Ingen.	I henhold til NEK 400.	Ingen.
BADEROM	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm. (Samme flis i mosaikk i dusj)	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm.	Malt gips, Farge hvit.	Vegghengt baderomsinnredning (enkel, 120cm) fra Haven. Tapwell servantbatteri. Speil med lys.	I henhold til NEK 400. Varmekabler	Vegghengt toalett med krom betjeningspanel. Dusjdører i glass tilpasset dusjsone. Utenpåliggende dusjbatteri med regndusjhode i krom fra Tapwell. Badekar kan leveres som tilvalg.
BADEROM (EN-SUITE)	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm. (Samme flis i mosaikk i dusj)	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm.	Malt gips, Farge hvit.	Vegghengt baderomsinnredning (enkel, 100cm) fra Haven. Tapwell servantbatteri. Speil med lys.	I henhold til NEK 400. Varmekabler	Vegghengt toalett med krom betjeningspanel. Dusjdører i glass tilpasset dusjsone. Utenpåliggende dusjbatteri med regndusjhode i krom fra Tapwell.
TERRASSE	Royalimpregnert furu terrassebord eller tilsvarende	Rekkverk i pulverlakkert stål	Ingen	Ingen.	I henhold til NEK 400. Dobbel stikkontakt	Ingen.

UNDER ETASJE

ROMSKJEMA HUS 1 OG 2

ROM/ BYGNINGSDEL	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
U. ETASJE						
STUE,GANG OG KOTT	1-stavs parkett i eik hvitlakkert.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Ingen.	I henhold til NEK 400.	Ingen.
BOD	1-stavs parkett i eik hvitlakkert.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Ingen.	I henhold til NEK 400.	Ingen.
BADEROM	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm. (Samme flis i mosaikk i dusj)	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm.	Malt gips, Farge hvit.	Vegghengt baderomsinnredning (enkel, 60cm) fra Haven. Tapwell servantbatteri. Speil med lys.	I henhold til NEK 400. Varmekabler	Vegghengt toalett med krom betjeningspanel. Dusjdører i glass tilpasset dusjsone. Utenpåliggende dusjbatteri med regndusjhode i krom fra Tapwell. Opplegg for vaskemaskin
VASKEROM	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Ingen	I henhold til NEK 400. Varmekabler	Opplegg for utslagsvask, vaskemaskin og tørketrommel.
TEKNISK	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Tekniske installasjoner	I henhold til NEK 400. Varmekabler	Tekniske installasjoner

FØRSTE ETASJE

ROMSKJEMA HUS 3

ROM/ BYGNINGSDEL	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
1. ETASJE						
HALL	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Ingen.	I henhold til NEK 400. Varmekabler.	Ingen
STUE	1-stavs parkett i eik hvitlakkert.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Ingen	I henhold til NEK 400.	Ingen
SOVEROM	1-stavs parkett i eik hvitlakkert.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Ingen	I henhold til NEK 400.	Ingen
BADEROM	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm. (Samme flis i mosaikk i dusj)	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm.	Malt gips, Farge hvit.	Vegghengt baderomsinnredning (enkel, 120cm) fra Haven. Tapwell servantbatteri. Speil med lys.	I henhold til NEK 400. Varmekabler	Vegghengt toalett med krom betjeningspanel. Dusjdører i glass tilpasset dusjsone. Utenpåliggende dusjbatteri med regndusjhode i krom fra Tapwell. Badekar kan leveres som tilvalg.
GARASJE	Betong	Ubehandlet gips	Ubehandlet gips	Ingen	I henhold til NEK 400.	Ingen
TERRASSE	Royalimpregnert furu terrassebord eller tilsvarende	Rekkverk i pulverlakkert stål	Ingen	Ingen.	I henhold til NEK 400. Dobbel stikkontakt	Ingen.

ANDRE ETASJE

ROMSKJEMA HUS 3

ROM/ BYGNINGSDEL	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
2. ETASJE						
KJØKKEN	1-stavs parkett i eik hvitlakkert	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Kjøkken fra Sigdal til er verdi av 300.000,-	I henhold til NEK 400. Varmefolie	Ingen.
STUE	1-stavs parkett i eik hvitlakkert.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Gasspeis (Peiselskabet).	I henhold til NEK 400. Varmefolie	Ingen.
WC	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Vegghengt baderomsinnredning fra Haven. Tapwell servantbatteri. Speil med lys.	I henhold til NEK 400. Varmekabler	Vegghengt toalett med krom betjeningspanel.
BADEROM	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm. (Samme flis i mosaikk i dusj)	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm.	Malt gips, Farge hvit.	Vegghengt baderomsinnredning (dobbel, 140cm) fra Haven. Tapwell servantbatteri. Speil med lys.	I henhold til NEK 400. Varmekabler	Vegghengt toalett med krom betjeningspanel. Dusjdører i glass tilpasset dusjsone. Utenpåliggende dusjbatteri med regndusjhode i krom fra Tapwell.
SOVEROM + GARDEROBE	1-stavs parkett i eik hvitlakkert.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Ingen.	I henhold til NEK 400.	Ingen.
TERRASSE	Royalimpregnert furu terrassebord eller tilsvarende	Rekkverk i pulverlakkert stål	Ingen	Ingen.	I henhold til NEK 400. Dobbel stikkontakt	Ingen.

UNDER ETASJE

ROMSKJEMA HUS 3

ROM/ BYGNINGSDEL	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
U. ETASJE						
VINDFANG, BOD, GARDEROBE OG KOTT	1-stavs parkett i eik hvitlakkert.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Ingen.	I henhold til NEK 400.	Ingen.
STUE OG SOVEROM	1-stavs parkett i eik hvitlakkert.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Ingen.	I henhold til NEK 400.	Ingen.
BADEROM	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm. (Samme flis i mosaikk i dusj)	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm.	Malt gips, Farge hvit.	Vegghengt baderomsinnredning (enkel, 60cm) fra Haven. Tapwell servantbatteri. Speil med lys.	I henhold til NEK 400. Varmekabler	Vegghengt toalett med krom betjeningspanel. Dusjdører i glass tilpasset dusjsone. Utenpåliggende dusjbatteri med regndusjhode i krom fra Tapwell. Opplegg for vaskemaskin
VASKEROM	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Ingen Servant og baderomsmøbel kan leveres som tilvalg	I henhold til NEK 400. Varmekabler	Opplegg for utslagsvask, vaskemaskin og tørketrommel.
TEKNISK	Fliser, farge lys grå, i størrelse 60x60 cm.	Malt gips.	Malt gips, Farge hvit.	Tekniske installasjoner.	I henhold til NEK 400. Varmekabler	Tekniske installasjoner





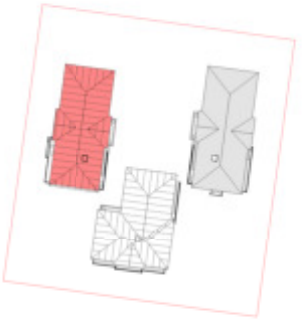

ATLAS EIENDOM

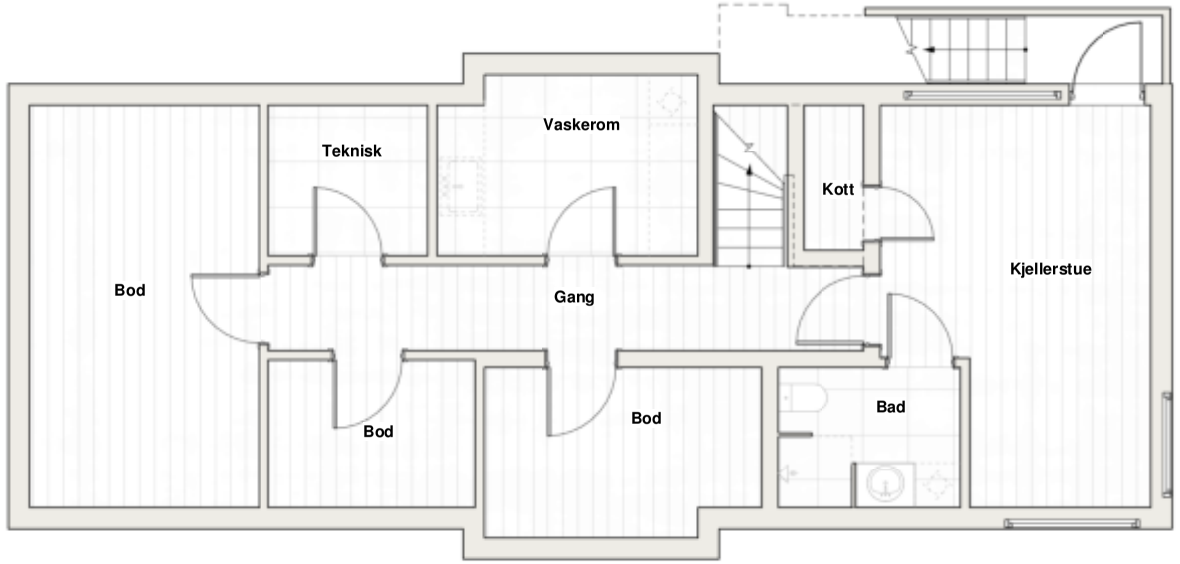
Atlas Eiendom ble startet med et mål om å bygge en moderne eiendomsutvikler som setter kunden i fokus og utfordrer det etablerte. For oss er eiendomsutvikling et håndverk og vi legger svært mye energi i at hvert prosjekt skal bli et positivt tilskudd til både nabolaget og omgivelsene.



ATLAS

PLANTEGNINGER
HUS 1





Bebygd areal	
Bolig	Areal
Hus 1	95.8 m²

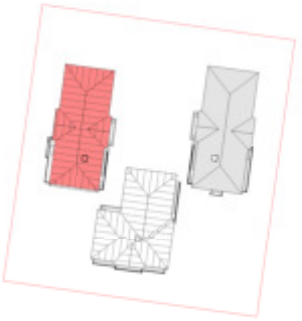
Bruksareal - BRAi	
Etasje	Areal
Kjellerplan	81.3 m²
1. Etasje	86.3 m²
2. Etasje	84.3 m²
Totalt	251.8 m²

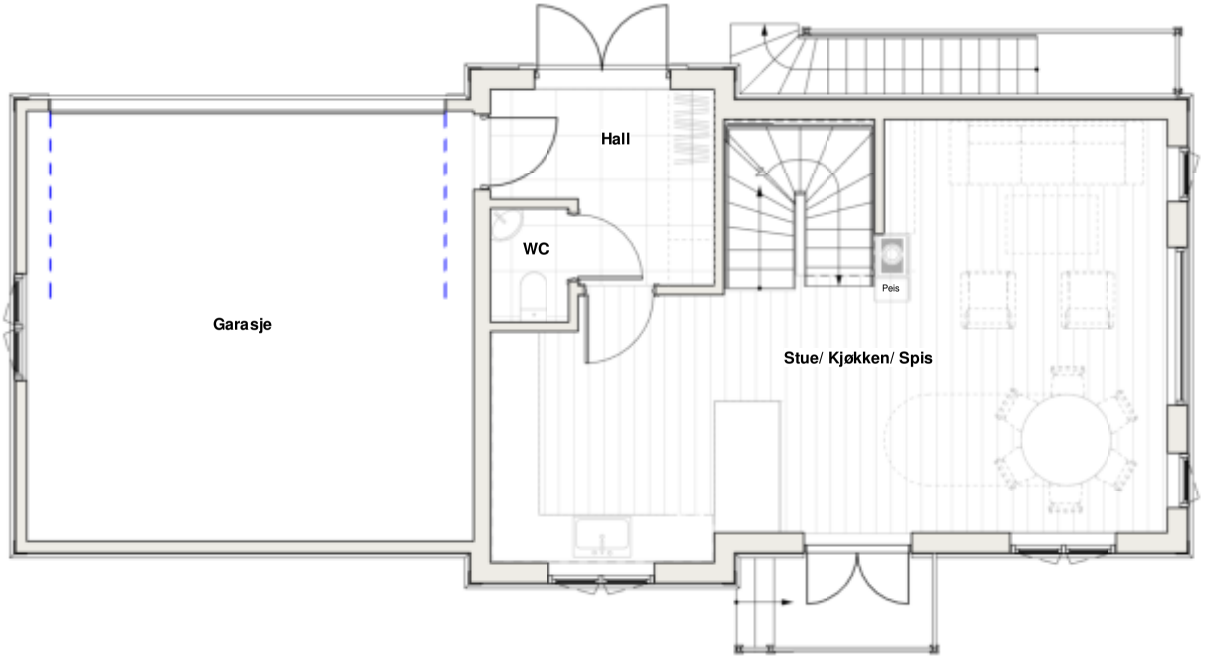
1:50 SKALA

5 2 1 0

METER

Plan Kjeller





Bebygd areal	
Bolig	Areal
Hus 1	95.8 m²

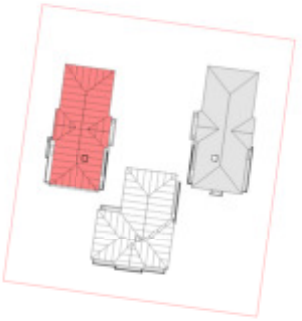
Bruksareal - BRAi	
Etasje	Areal
Kjellerplan	81.3 m²
1. Etasje	86.3 m²
2. Etasje	84.3 m²
Totalt	251.8 m²

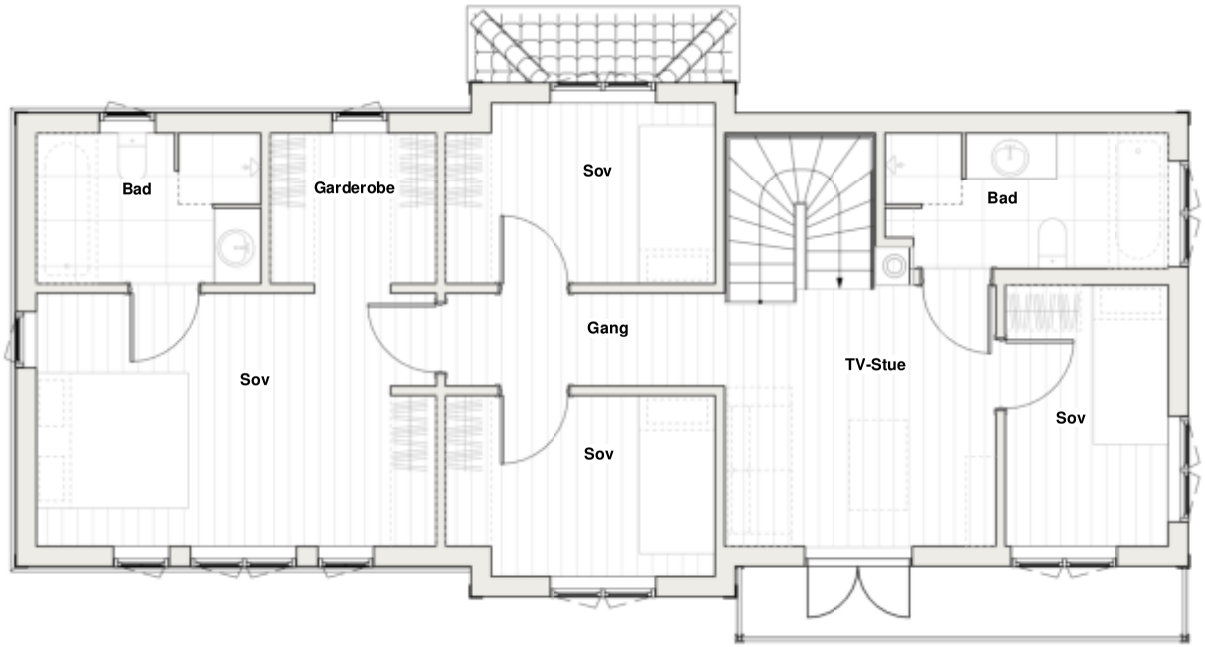
1:50 SKALA

5 2 1 0

METER

Plan 1. Etasje





Bebygd areal	
Bolig	Areal
Hus 1	95.8 m²

Bruksareal - BRAi	
Etasje	Areal
Kjellerplan	81.3 m²
1. Etasje	86.3 m²
2. Etasje	84.3 m²
Totalt	251.8 m²

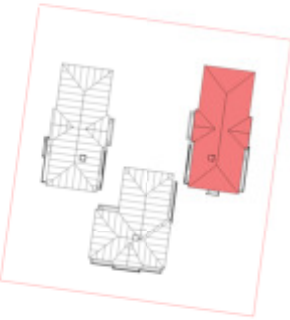
1:50 SKALA

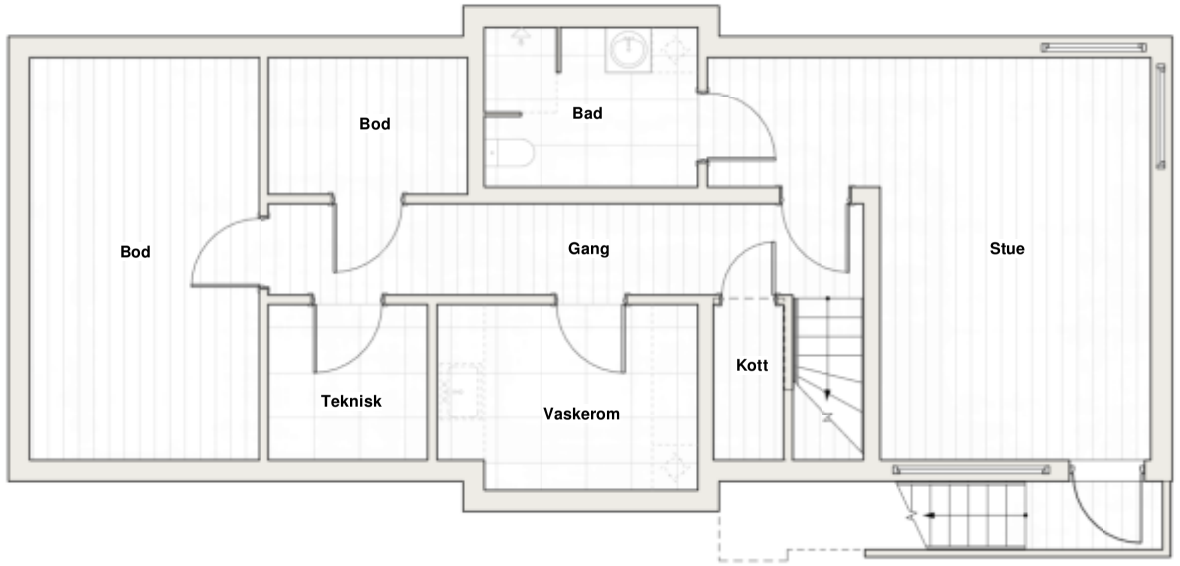
5 2 1 0

METER

Plan 2. Etasje

PLANTEGNINGER
HUS 2





Bebygd areal	
Bolig	Areal
Hus 2	95.8 m²

Bruksareal - BRAi	
Etasje	Areal
Kjellerplan	81.3 m²
1. Etasje	86.3 m²
2. Etasje	84.3 m²
Totalt	251.8 m²

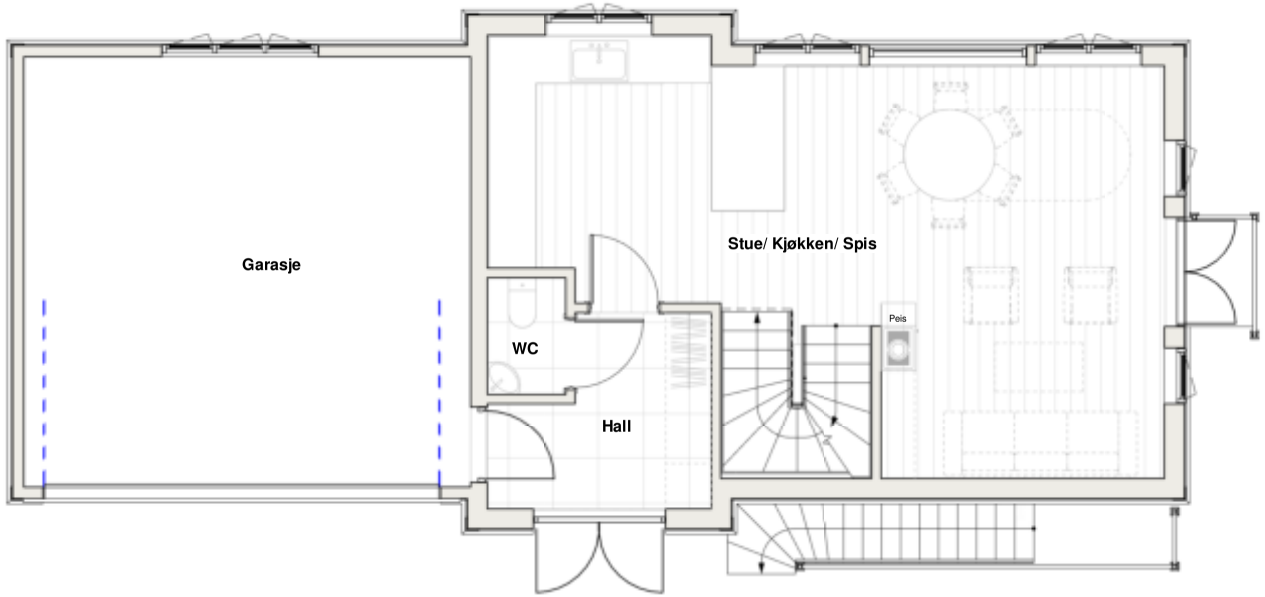
SKALA 1:50

0 1 2 5

METER

Plan Kjeller





Bebygd areal	
Bolig	Areal
Hus 2	95.8 m²

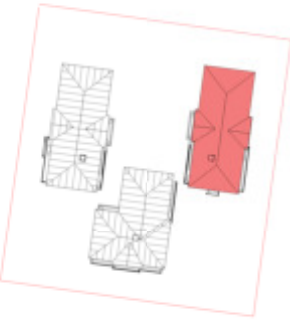
Bruksareal - BRAi	
Etasje	Areal
Kjellerplan	81.3 m²
1. Etasje	86.3 m²
2. Etasje	84.3 m²
Totalt	251.8 m²

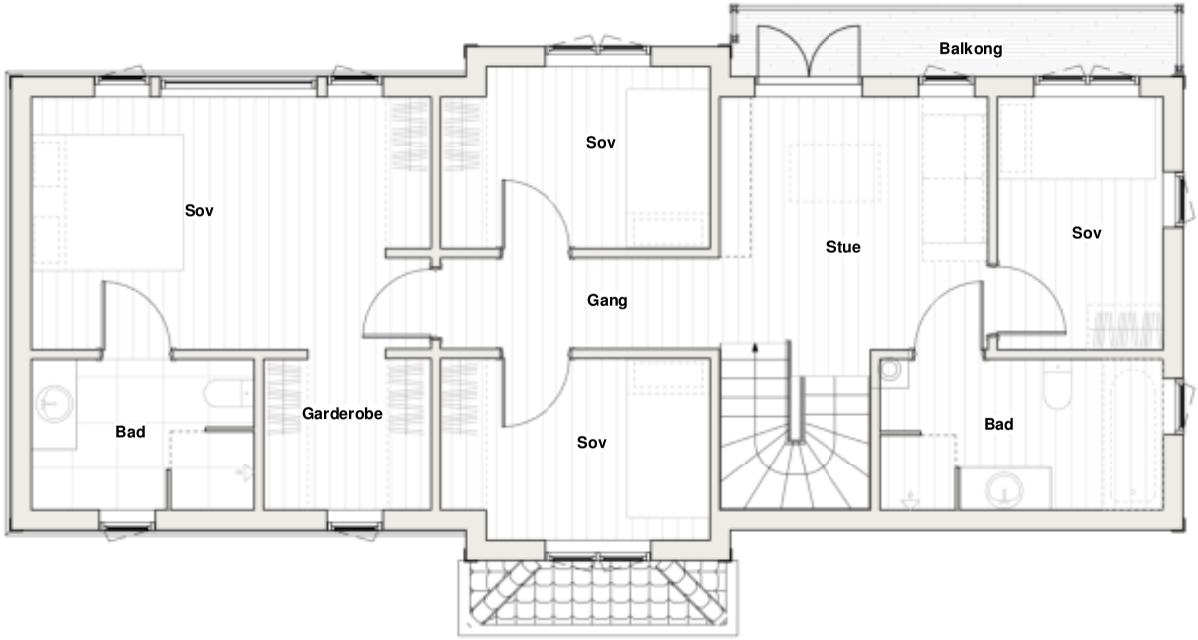
SKALA 1:50

0 1 2 5

METER

Plan 1. Etasje





Bebygd areal	
Bolig	Areal
Hus 2	95.8 m²

Bruksareal - BRAi	
Etasje	Areal
Kjellerplan	81.3 m²
1. Etasje	86.3 m²
2. Etasje	84.3 m²
Totalt	251.8 m²

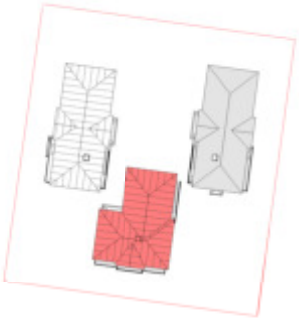
SKALA 1:50

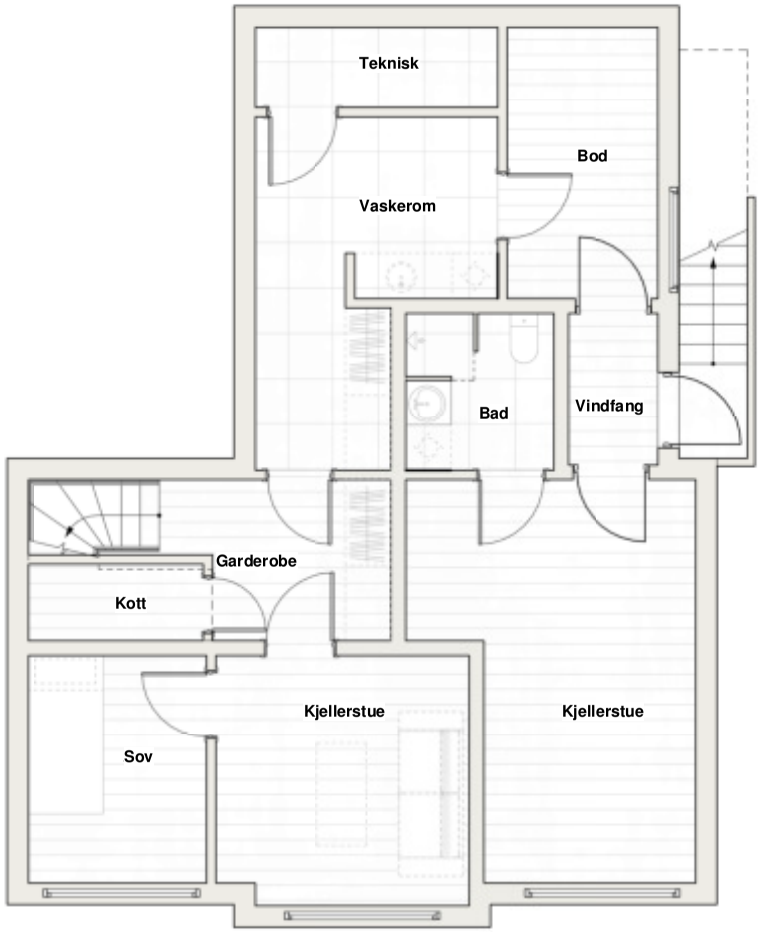
0 1 2 5

METER

Plan 2. Etasje

PLANTEGNINGER
HUS 3





Bebygd areal	
Bolig	Areal
Hus 3	96.6 m²

Bruksareal - BRAi	
Etasje	Areal
Kjellerplan	79.9 m²
1. Etasje	84.9 m²
2. Etasje	81.9 m²
Totalt	246.7 m²

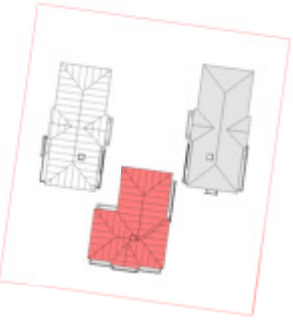
SKALA 1:50

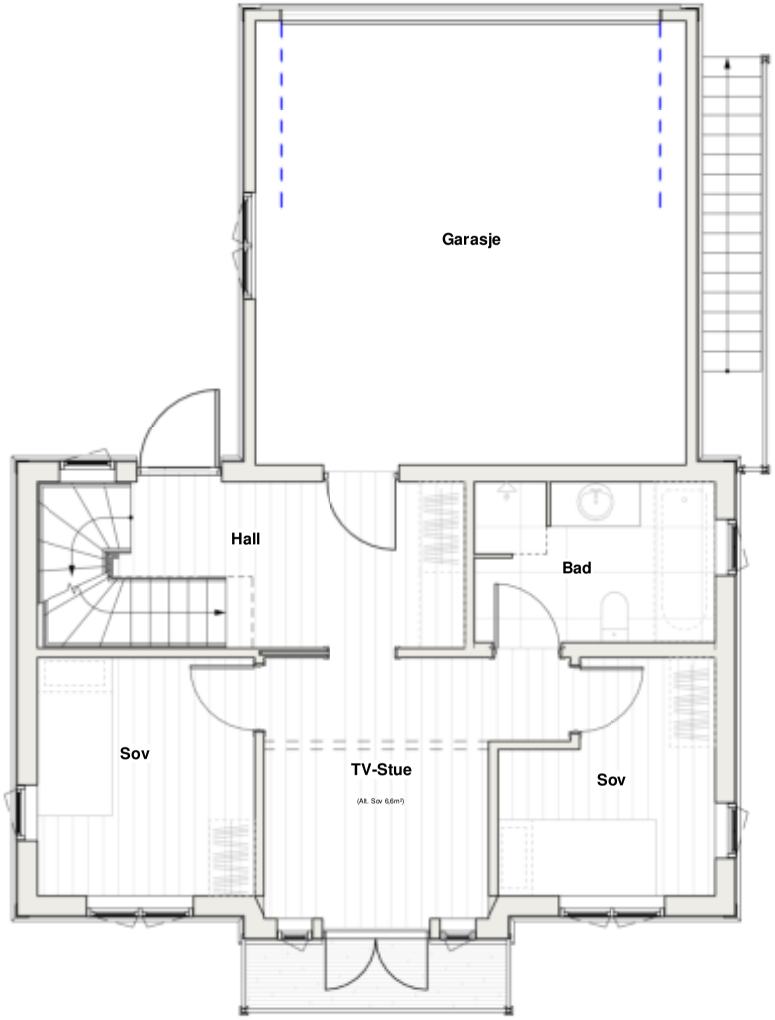
0 1 2 5

METER

Plan Kjeller

1 : 50





Bebygd areal	
Bolig	Areal
Hus 3	96.6 m²

Bruksareal - BRAi	
Etasje	Areal
Kjellerplan	79.9 m²
1. Etasje	84.9 m²
2. Etasje	81.9 m²
Totalt	246.7 m²

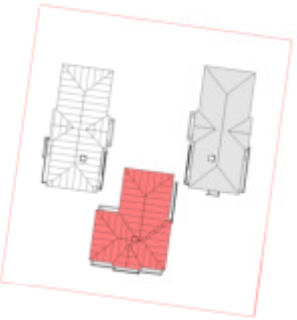
SKALA 1:50

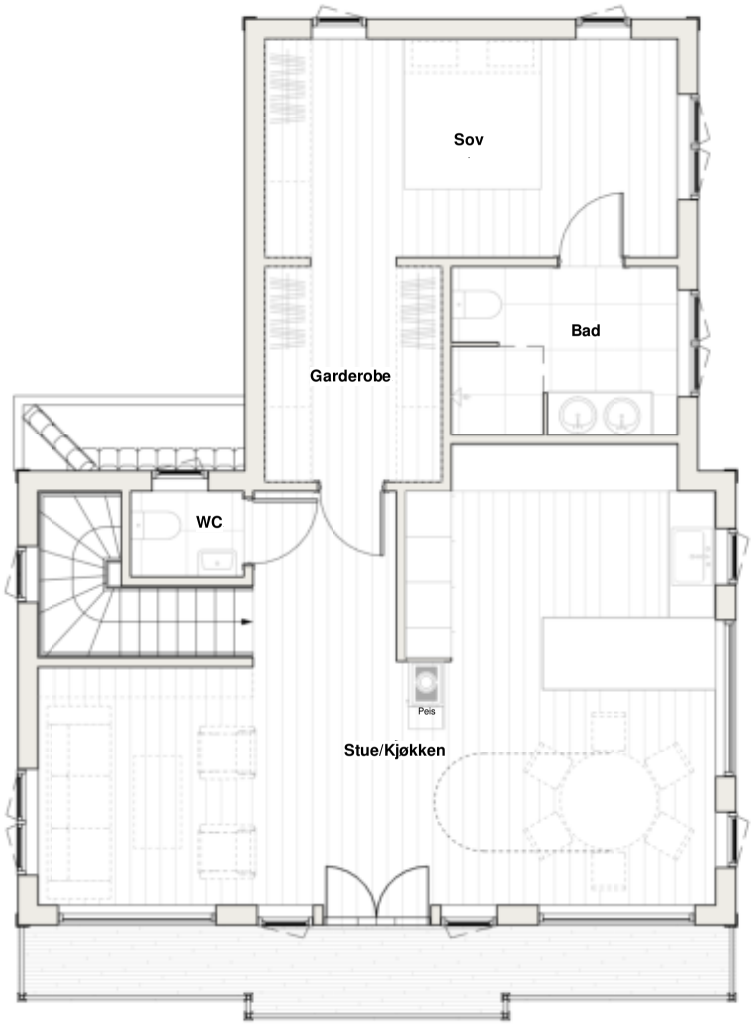
0 1 2 5

METER

Plan 1 etasje

1 : 50





Bebygd areal	
Bolig	Areal
Hus 3	96.6 m²

Bruksareal - BRAi	
Etasje	Areal
Kjellerplan	79.9 m²
1. Etasje	84.9 m²
2. Etasje	81.9 m²
Totalt	246.7 m²

SKALA 1:50

0 1 2 5

METER

Plan 2 etasje

1 : 50

FASADE OG SNITT



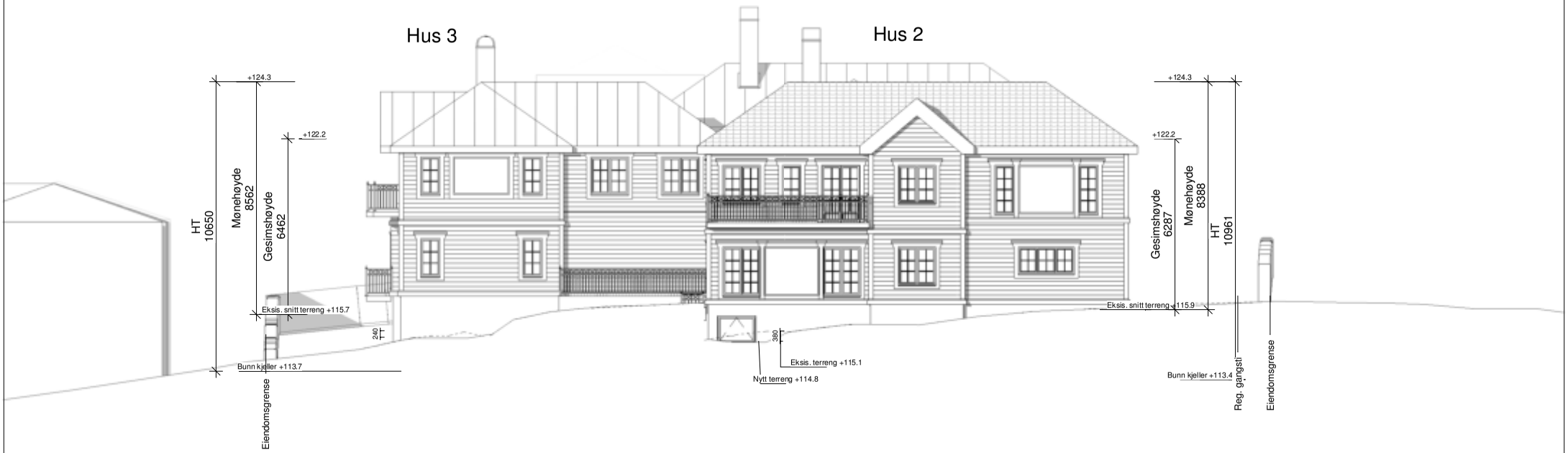
Fasade Vest - Hus 1

1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Pål Voss	Dato: 24.03.2023
	Mål: 1:100
Prosjekt: Morgedalsvegen 1	Tegnet av: LGD
Tegningsnavn: Fasade Vest - Hus 1	Kontrollert av: LGD
Ark. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, Oslo Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr: E01 / Rev.:

Tegningen er et produkt av Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Ikke for videre distrubusjon eller reproduksjon ihht. Åndsverksloven.



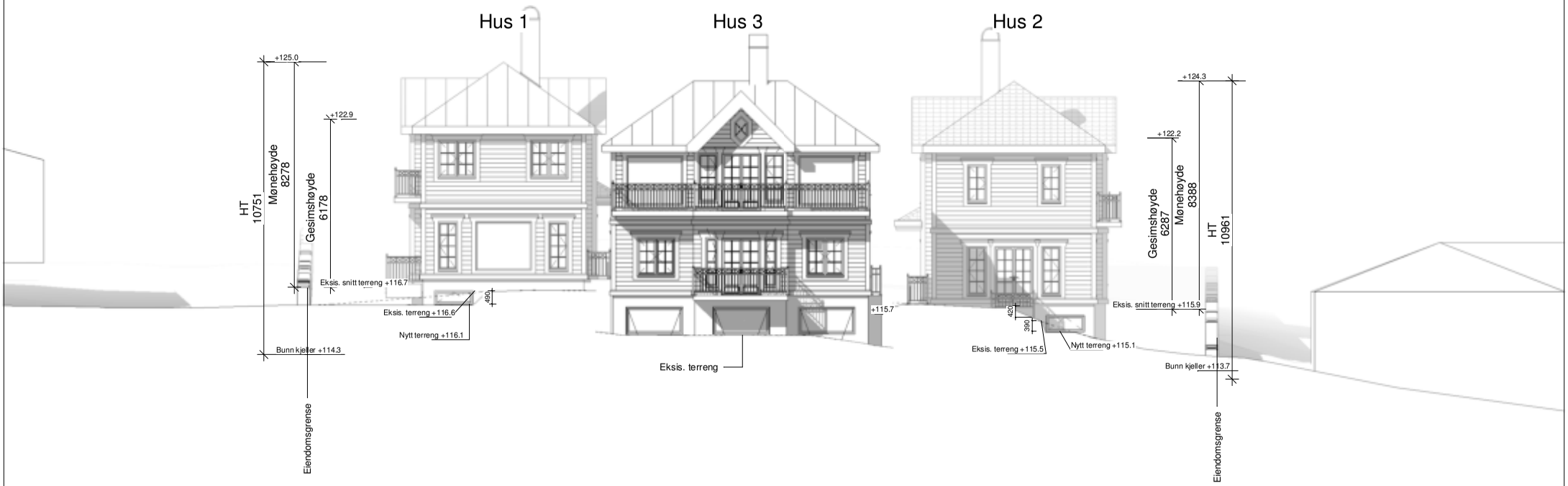
Fasade Øst - Hus 2 & 3

1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Pål Voss	Dato: 24.03.2023
	Mål: 1:100
Prosjekt: Morgedalsvegen 1	Tegnet av: LGD
Tegningsnavn: Fasade Øst - Hus 2 & 3	Kontrollert av: LGD
Ark. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, Oslo Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr: E02 / Rev.:

Tegningen er et produkt av Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Ikke for videre distrubusjon eller reproduksjon ihht. Åndsverksloven.



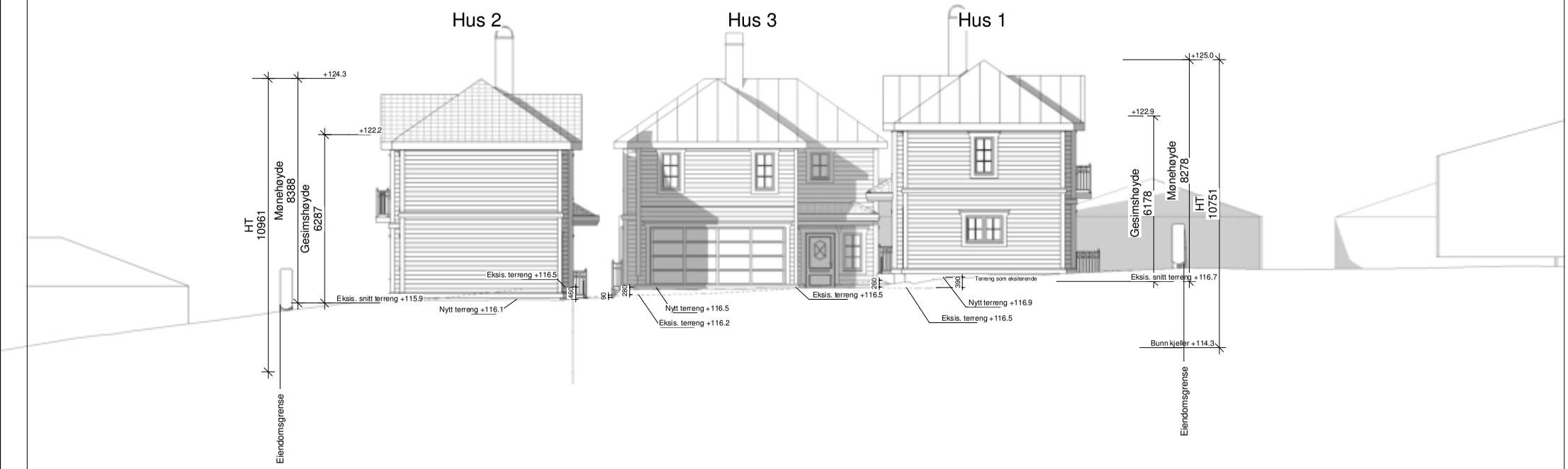
Fasade Syd - Hus 1,2,3

1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Pål Voss	Dato: 24.03.2023
	Mål: 1:100
Prosjekt: Morgedalsvegen 1	Tegnet av: LGD
Tegningsnavn: Fasade Syd - Hus 1, 2, 3	Kontrollert av: LGD
Ark. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, Oslo Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr: E03 / Rev.:

Tegningen er et produkt av Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Ikke for videre distrubusjon eller reproduksjon ihht. Åndsverksloven.



Fasade Nord - Hus 1,2,3

1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Pål Voss	Dato: 24.03.2023
	Mål: 1:100
Prosjekt: Morgedalsvegen 1	Tegnet av: LGD
Tegningsnavn: Fasade Nord - Hus 1, 2, 3	Kontrollert av: LGD
Ark. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, Oslo Tlf.: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr.: E04 / Rev.:

Tegningen er et produkt av Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Ikke for videre distrubusjon eller reproduksjon ihht. Åndsverksloven.



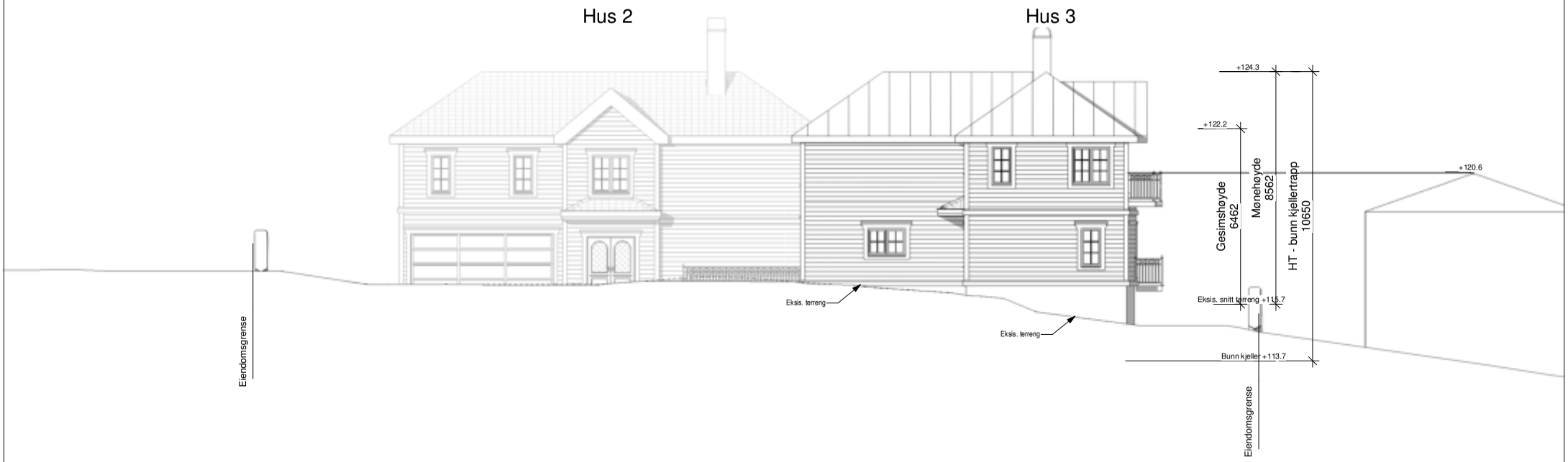
Fasade Vest - Hus 2

1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Pål Voss	Dato: 24.03.2023
	Målt: 1:100
Prosjekt: Morgedalsvegen 1	Tegnet av: LGD
Tegningsnavn: Fasade Vest - Hus 2	Kontrollert av: LGD
Ark. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, Oslo Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr: E05 / Rev.:

Tegningen er et produkt av Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Ikke for videre distrubusjon eller reproduksjon ihht. Åndsverksloven.



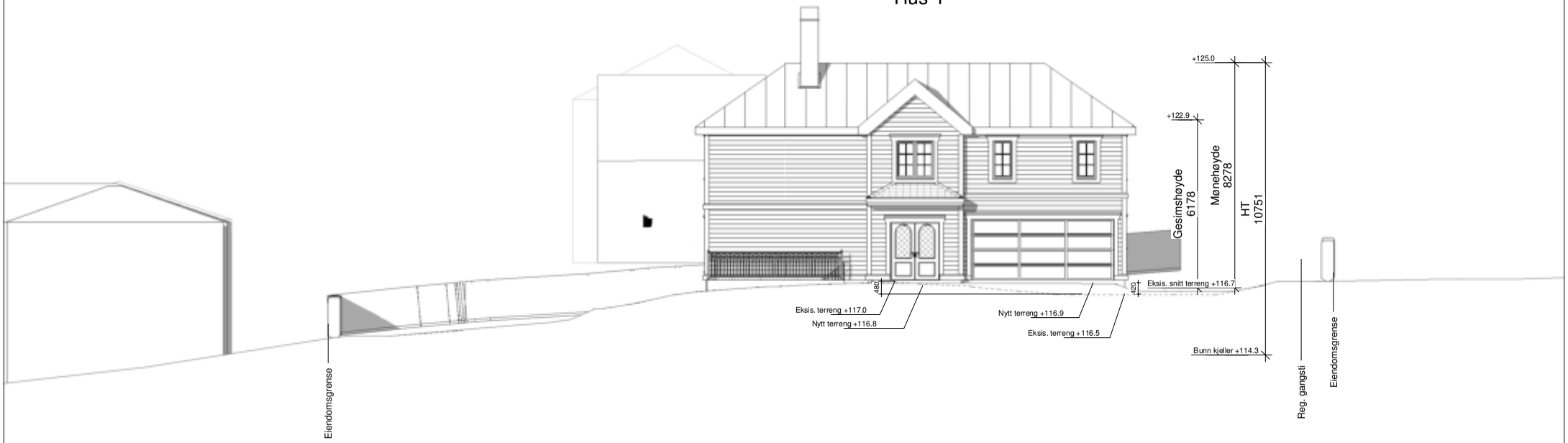
Fasade Vest - Hus 3
1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Pål Voss	Dato: 24.03.2023
	Mål: 1:100
Prosjekt: Morgedalsvegen 1	Tegnet av: LGD
Tegningsnavn: Fasade Vest - Hus 3	Kontrollert av: LGD
Ark. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, Oslo Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr: E06 / Rev.:

Tegningen er et produkt av Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Ikke for videre distrubusjon eller reproduksjon ihht. Åndsverksloven.

Hus 1



Fasade Øst - Hus 1
1 : 100

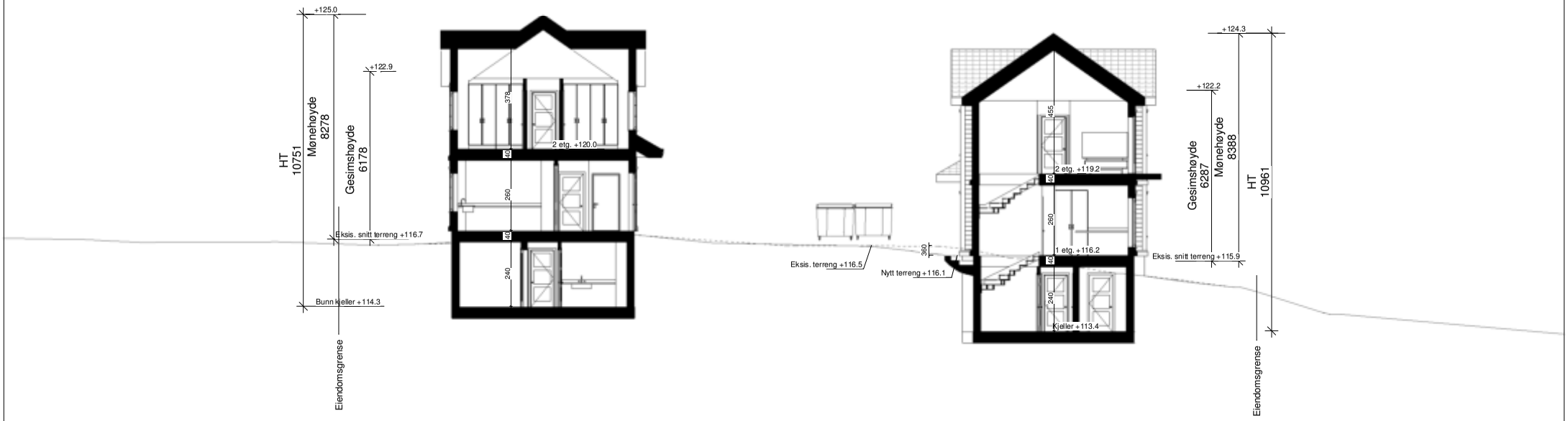
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Pål Voss	Dato: 24.03.2023
	Mål: 1:100
Prosjekt: Morgedalsvegen 1	Tegnet av: LGD
Tegningsnavn: Fasade Øst - Hus 1	Kontrollert av: LGD
Ark. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, Oslo Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr: E07 / Rev.:

Tegningen er et produkt av Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Ikke for videre distrubusjon eller reproduksjon ihht. Åndsverksloven.

Hus 1

Hus 2



Snitt AA Hus 1&2

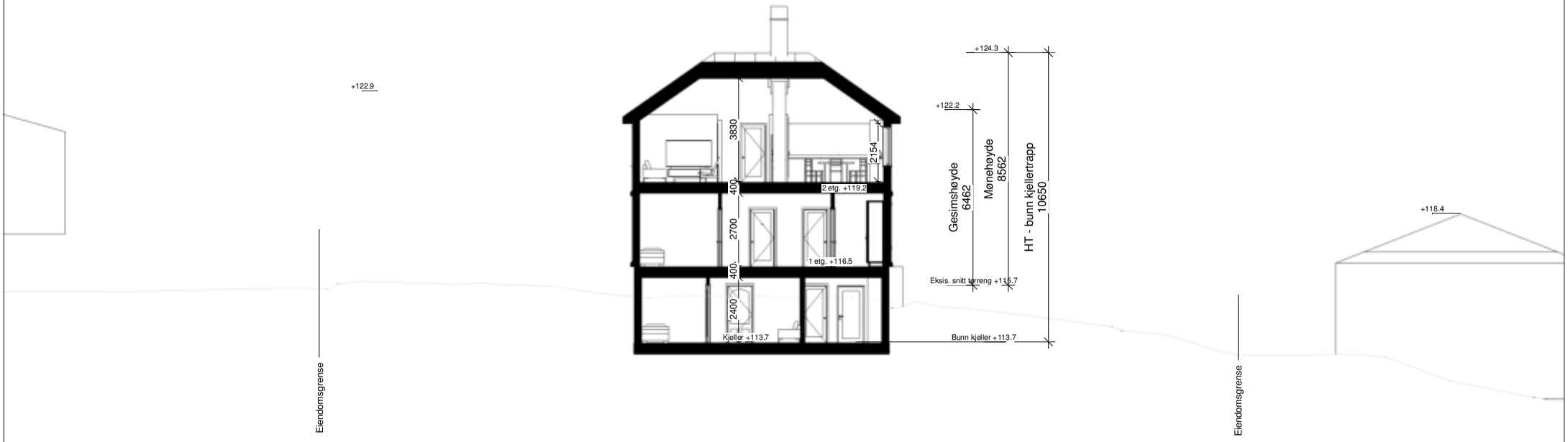
1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Pål Voss	Dato: 24.03.2023
	Målt: 1:100
Prosjekt: Morgedalsvegen 1	Tegnet av: LGD
Tegningsnavn: Snitt AA - Hus 1 & 2	Kontrollert av: LGD
Ark. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, Oslo Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr: E08 / Rev.:

Tegningen er et produkt av Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Ikke for videre distrubusjon eller reproduksjon ihht. Åndsverksloven.

Hus 3



Snitt BB Hus 3

1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Pål Voss	Dato: 24.03.2023
	Mål: 1:100
Prosjekt: Morgedalsvegen 1	Tegnet av: LGD
Tegningsnavn: Snitt BB - Hus 3	Kontrollert av: LGD
Ark. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, Oslo Tlf.: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr.: E09 / Rev.:

Tegningen er et produkt av Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Ikke for videre distrubusjon eller reproduksjon ihht. Åndsverksloven.

UTOMHUSPLAN



Tegnforklaring

- Tomtegrense
- Ny mur
- Eksisterende Cote
- Ny Cote
- + 100.0 Høydepunkt
- Uteareal
- Gangadkomst
- Gårdsplass
- Plen
- Hekk

Kommentar:

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Pål Voss

Dato: 03/27/23

Mål: 1:100

Prosjekt: Morgedalsvegen 1

Tegnet av: LGD

Tegningsnavn: Utomhusplan

Kontrollert av: LGD

Ark. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelsgate 21 A, 0268 Oslo
Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: D04

Rev.:

Tegningen er et produkt av Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Ikke for videre distrubusjon eller reproduksjon ihht. Åndsverksloven.

UTKAST VEDTEKTER MED REGULERINGSKART OG VEDTEKTSFESTET BRUKSRETTER

Utkast til vedtekter er utarbeidet av ATLAS PORTEFØLJE 7 AS (Utbygger) i forbindelse med salg/seksjonering. Utkastet vil kunne være gjenstand for endringer før overtagelse, i forbindelse med endringer av seksjonering mv, og Utbygger tar forbehold om enhver endring.

VEDTEKTER FOR SAMEIET MORGEDALSVEGEN 1

Vedtatt i årsmøte den [●]
i medhold av
lov om eierseksjoner (lov 2017-06-16-65)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet Morgedalsvegen 1 er et eierseksjonssameie som eier eiendommen gnr. 29 bnr. 213 i Oslo kommune.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

2.1. Bebyggelsen og tomten

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet består av 3 boligseksjoner, som hver utgjør 1/3 andel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Hver av seksjonene skal behandles som selvstendige og uavhengige bruksenheter så langt det er mulig innenfor rammen av eierseksjonsloven og disse vedtektene.

2.2. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.4. Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr så lenge husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.5. Vedtektsfestet eksklusiv bruksrett av fellesarealer

For sameiet er det vedtatt midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene iht. vedlagte situasjonsplan hvor det fremgår hvilke arealer som er disponert over til fordel for hvilke seksjoner. Varigheten av midlertidig enerett til bruk som følger av denne bestemmelsen er fastsatt til 30 år fra vedtektenes vedtakelse og kan ikke endres uten tilslutning fra de seksjonseiere som blir berørt ved endringer i perioden.

3. **VEDLIKEHOLD**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet).

Vedlikehold av uteareal underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett tas hånd om av den seksjon som disponerer arealet.

Inn- og utvendig vedlikehold av egen seksjon besørges av den enkelte seksjonseier. Omfanget av den enkelte seksjons vedlikeholdsansvar for egen bruksenhet går så langt som det er tillatt etter eierseksjonsloven, herunder inkludert, men ikke begrenset til utskifting av seksjonens dører og vinduer.

4. **FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles mellom seksjonene iht. eierbrøken (1/3 på hver seksjon).

5. **STYRE**

Sameiet skal ha et styre bestående av minimum tre medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Årsmøtet skal velge en styreleder blant styrets medlemmer.

6. **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

Så fremt ikke annet følger av disse vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner (lov 2017-06-16-65)

7. **VEDLEGG**

- Seksjoneringsbegjæring tinglyst [●]
- Situasjonsplan som viser de seksjonerte arealer med fellesarealer
- Situasjonsplan som viser areal med tidsbegrenset eksklusiv bruk for de ulike seksjonsnumrene


Gangsti sak 110/43
Felles areal:
ca. 835m2
29/213
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
29/226
29/226
7
Seksjoneringskart
1 : 200
Atlas Eiendom
30.04.2025
1:100
Morgedalsvegen 1
LGD
Kart til seksjonering
LGD
LGD ARKITEKTER AS
D14


Gangsti sak 110/43
Felles Areal
ca. 242m2
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
29/226
25/226
7
Vedlikeholdsfestet bruksrett
Seksjon 1 ca 224m²
Vedlikeholdsfestet bruksrett
Seksjon 2 ca 208m²
Vedlikeholdsfestet bruksrett
Seksjon 3 ca 208m²
Atlas Eiendom
29.04.2025
1:100
Morgedalsvegen 1
LGD
Vedlikeholdsfestet bruksrett
LGD
LGD ARKITEKTER AS
D13

RAMMETILLATELSE

Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl
Nobels gate 21
0268 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	202306244 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Øystein Aspelund	22.01.2024

Adresse:	MORGEDALSVEGEN 1	Eiendom:	29/213/0/0
Tiltakshaver:	PÅL VOSS	Søker:	Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Morgedalsvegen 1 - riving og oppføring av tre eneboliger

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving og oppføring av tre eneboliger, som vi mottok 11.04.2023.

Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsplan:**
  - **avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen**
  - **maksimalt tillatt høyde total i § 10 b)**
- **plan- og bygningsloven:**
  - **kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide veien (midlertidig dispensasjon)**

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen er lokalisert i et variert åpent småhusområde ved Montebello i bydel Ullern. Tiltaket omhandler riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av 3 nye frittliggende eneboliger med integrert garasje og tilhørende utomhusanlegg.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens nettoareal	1201,3 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Hus 1 272,5 m² / Hus 2 276,7 m² / Hus 3 283,8 m² Totalt 833,0 m² BRA
Tiltakets bebygde areal (BYA)	288,2 m² totalt
Grad av utnytting	23,99 % BYA
Høyde Hus 1: Høyde Hus 2: Høyde Hus 3:	Møne: 9,00 meter kote + 125,7 / gesims: 6,48 meter/kote + 123,2 Møne: 9,00 meter kote + 124,9 / gesims: 6,48 meter/kote + 122,4 Møne: 8,96 meter kote + 124,6 / gesims: 6,50 meter/kote + 122,2
Antall boenheter	3 boenheter omsøkt / 3 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	6 parkeringsplasser plasser totalt
Uteoppholdsareal	675 m² i tiltaket

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til *byggeområde for boliger* gjennom *Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) S-4220*, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013, og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom søknaden kom inn før forbudet ble varslet og vedtatt.

Hensynsoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone *H820_1 – gjennomføringssone omforming (høyspentlinje)*. I henhold til søkers redegjørelse har Statnett har informert om at de opererer med en sikringssone på 10 meter fra nærmeste høyspentlinje. Søker har redegjort for at tiltaket er plassert utenfor sikringssonen.

Mindre andel av eiendommen befinner seg i et område med *gul støysone*. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy.

Spesielle forhold som har betydning for saken

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Uttalelser og merknader til søknaden

Det foreligger uttalelse til riving fra Byantikvaren (BYA) datert 04.10.2023:

> *«Bebyggelsen som søkes revet er etter Byantikvarens vurdering ikke typiske riveobjekter, og de har en viss kulturminneverdi, enten som gode enkeltbygninger, gode representanter for sin tid, og/eller de har miljøkvaliteter i sitt nabolag. Byantikvaren fraråder derfor riving, men vil likevel ikke prioritere disse så høyt at vi fører dem opp på Gul liste, eller ber om at det varsles midlertidig forbud mot tiltak for å regulere eiendommene med hensynssone – bevaring, kulturmiljø. Begrunnelse for disse vurderingene er enten at verneverdiene er svekket som følge av endringer og ombygginger og tidligere fortetting, eller at eiendommen ikke inngår i et mer helhetlig miljø.*
>
> *Når det gjelder småhus fra 1960/1970-årene som er omsøkt revet, så har Oslo få sammenhengende miljøer, og bygningene representerer som regel en enkeltstående fortetting i et allerede etablert, eldre bygningsmiljø. Ettersom vi ikke har noen samlet oversikt over denne bestanden, medfører dette at kravene til arkitektonisk kvalitet og arkitekturhistorisk interesse veier tyngre enn i vurderingen av bygninger fra eldre perioder. Dette vil på sikt gi en skjevhet i utvalget av bygninger fra 1960- og 1970-årene som føres på Gul liste, og som dermed bevares som representanter for Oslos bolighistorie. Blant de omsøkte bygningene fra denne perioden har vi ikke sett at de arkitekturhistoriske verdiene alene er tilstrekkelig for å forsvare en oppføring på Gul liste».*

Det foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten (BYM) vedrørende store trær på eiendommen, datert 27.04.2023:

> *«Det må avklares om eiketrærne omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper. Trær som omfattes er de som har en omkrets på minst 200 cm 1,3 m over bakken, eller som er synlig hule og med en omkrets på minst 95 cm. Synlig hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm. For å sikre rekruttering av framtidige store eiketrær, er det behov for også å ivareta et større antall mindre eiker som i dag ikke oppfyller forskriftens krav».*

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra følgende naboer og gjenboere:

- Robin Holtedahl, Sondrevegen 7, m. fler, 29/226, 29/213,183,258,219,222,242,217
- Bodil Wiel Larsen og Petter Larsen, Nordheimbakken 5, gnr./bnr. 29/223
- Louise Johanne Koren Dahll, Sondrevegen 7, gnr./bnr. 29/226
- Kim Rudolph-Lund og Marianne Rudolph-Lund, Morgedalsvegen 4, gnr./bnr. 26/217

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

- Adkomst og parkering
- Bevaring av store trær
- Småhuskarakter og antall etasjer
- Høyspentledning
- Total høyde, kjellertrapp og antall etasjer

- Ugjennomtrengelige overflater
- Utforming og avstand til nabogrensene

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

- Antall p-plasser for tiltaket er i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Småhusplanen i Oslo kommune. Det er gode kollektivtilbud i området med bare få minutters gange til blant annet Montebello t-bane stasjon. To nye boenheter vil ikke endre trafikksituasjonen i så stor grad at det vil være behov for opparbeidelse av Morgedalsvegen.
- Det er registrert flere større trær på eiendommen. Alle trær på tomten er befart og oppmålt av OMS Oppmåling AS. Flere av trærne er kraftig beskåret og i dårlig stand. Trær som omfattes av bestemmelsen om bevaring av trær i reguleringsplanen er innmålt og registrert i vedlagte kart i søknaden. Større trær og annen vegetasjon som er i konflikt med ny bebyggelse vil felles og erstattes med stedsegnede trær og annen beplanting. Felling av trær vil ikke føre til en vesentlig endring av eiendommens karakter i forhold til eiendommens eller områdets grønne karakter og naturmangfold. Når en eiendom er regulert til byggeområde for bolig, skal Plan- og bygningsetaten gi tiltakshaver muligheten til å realisere eiendommens utbyggingspotensiale hvis alle krav i lov, forskrift og reguleringsplan følges. Dette er uttrykkelig uttalt i en rekke saker fra Statsforvalteren og det kan også utledes av legalitetsprinsippet at planer må ha tilstrekkelig klart og entydig innhold for å kunne være en avslagshjemmel.
- Boligene har 2 fulle etasjer med loftsetasje og kjeller. Høyder er iht. gjeldende reguleringsbestemmelser og nærområdet viser at det er varierende høyder på bebyggelsen. Der terrenget tillater det er det boliger i nærområdet som har 2 fulle etasjer med loft og/eller kjeller. Mønehøyden på boligene vil ikke bli påvirket dersom man fjerner kjellertrappen siden høyden fra mønet til bunn terreng er mindre enn 10,5 meter. Hus 3 mot syd er på det høyeste mindre enn 10,1m målt til bunn terreng. Til informasjon er mønehøyden til eksisterende bolig er på kote +124,7. Hus 2 og 3 har mønehøyde på kote +124,6 og +124,9
- Hovedtakvinkelene på boligene er 42°, tverrfløyene har takvinkel på 55°. Det er flere boliger i Morgedalsvegen som har brattere takvinkel enn de nabo viser til. Det er ikke enhetlig bebyggelsesstruktur i nærområdet.
- Utkragede bygningsdeler på mindre enn 1 meter kan oppføres nærmere enn 4 meter. Balkongene i 2 etasje er mindre enn 1 meter utkraget og er ikke nærmere enn 3 meter fra eiendomsgrensen.
- Statnett har opplyst at det er en sikringssone på 10 meter fra nærmeste høyspentlinje. OMS Oppmåling AS har målt opp nærmeste høyspentlinje og tiltaket er plassert utenfor 10 meter avstand fra denne.
- Ugjennomtrengelige overflater er på 25,7% og er iht. gjeldene reguleringsbestemmelser.

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

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

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

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Omsøkte tiltak skal plasseres i et strøk med åpen variert bebyggelsesstruktur preget av ulike former for småhusbebyggelse, derav eneboliger og tomannsboliger. Disse er plassert med varierende avstand og retning i forhold til veier og tomtegrenser. Tilgrensende og omkringliggende eiendommer har ingen klar overordnet bebyggelsesstruktur, da det hovedsakelig er ulik plassering på eiendommene, ulik utforming og ulike størrelser på bebyggelsen. Vi vurderer at tiltaket hensyntar bebyggelsesstrukturen i området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Eiendommen har et svakt hellende terreng mot sørvest, slik at den omfattes av begrensningene i småhusplanen § 6.5 a). Tiltaket omhandler noen mindre skjæringer for å legge til rette for adkomst, parkering og inngang til husene, samt mindre lysgraver. Vi vurderer at prosjektet ivaretar intensjonene i småhusplanen § 6.5 om å bevare mest mulig av det eksisterende terrenget på tomten, og at de viste terrenginngrep er innenfor hva som kan tillates som mindre avvik, jf. småhusplanen § 6.5 femte ledd.

Tiltaket betinger felling av store trær

Det foreligger arboristrapport fra FU Arborist Ketil Sagelv, datert 03.09.2023. Rapporten konkluderer med at de tre eiketrærne på tomten ikke faller inn under definisjon for *hule eiker*, og at de derfor ikke inngår under forskrift om utvalgte naturtyper.

Det er registrert totalt 8 store trær jf. småhusplanen § 6.7 på eiendommen, hvorav 6 felles som en nødvendig del av tiltaket. Stort bjørketre og furutre på eiendommens sør-østlige andel skal bevares, mens det skal plantes 4 nye stedegne trær fordelt nord og sentralt på tomten.

Vi stiller krav om ansvarsrett for UTF marksikring til igangsettingstillatelse ettersom tiltaket plasseres nært store trær som skal bevares, se avsnittet «Vilkår» under.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier

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

Tiltakets utforming

Omsøkte tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Vår vurdering av nabomerknader

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

Generelt kan eiendommer som ikke er fullt utnyttet, men har et utbyggingspotensiale, være en ressurs for naboer da det blir mer lys og luft mellom bygningene enn ved en maksimal utbygging etter plangrunnlaget. For øvrig må naboer forvente at tomter bygges ut når de ikke er fullt utnyttet.

Tiltaket er under saksbehandlingen omprosjektert ved at Hus 3 og Hus 2 er forskjøvet noe nordover for å bedre hensynta bjørk og furu sør-øst på eiendommen som skal bevares.

Dispensasjon

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

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Vi viser til søkers begrunnelser i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra maksimalt tillatt total høyde (HT) i småhusplanen § 10 b)

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

I henhold til småhusplanen § 10 b) er maksimalt tillatt total høyde 10,5 meter. Hensynet bak bestemmelsen om tillatt totalhøyde er å regulere bygningers høyde over terrenget og slik ivareta landskapspreg og fjernvirkning.

Hus 1 vil få en HT på 11,57 meter målt fra topp møne til bunn av kjellertrapp, mens Hus 2 og Hus 3 tilsvarende vil få HT på 11,57 og 11,45 meter. Tiltaket overskrider dermed begrensningen på 10,5 meter i § 10 b) med henholdsvis 1,07 og 0,95 meter.

Overskridelsen av maksimalt tillatt total høyde utløses kun ved at det etableres kjellertrapper på boligenes fasader. Husenes høyder er ellers i tråd med høydebestemmelsene i småhusplanen. Kjellertrappen har begrenset størrelse og omfang og vil ikke bidra til økt høydevirkning, hverken fra nabotomtene eller veien.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Dispensasjonen tilrettelegger for at boligene får tilgang til kjellerplan med boder direkte fra hagen. Dette er en viktig fordel ettersom boligenes brukbarhet og bokvalitet økes.

Kjellertrappene har begrenset størrelse og omfang og vi vurderer at det ikke er nevneverdige ulemper ved å gi dispensasjonen.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.
Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

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

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

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

Morgedalsveien er opparbeidet i bredder mellom 4,3 og 4,6 meter er dermed smalere enn regulert bredde 10,0 meter. Tiltaket er derfor avhengig av midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd, bokstav a.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak plan- og bygningslovens § 18-1 første ledd bokstav a) er å sikre at utbyggingsprosjekter har tilstrekkelig infrastruktur til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte. Bestemmelsen ivaretar hensynet til trafikksikkerhet og sikrer gjennomføringen av arealplaner over tid.

Tiltaket dere søker om kan føre til at det blir noe økt trafikk og belastning på veien. Økningen er etter Plan- og bygningsetatens vurdering likevel ikke så stor at trafikksikkerheten blir skadelidende dersom veien ikke blir opparbeidet i henhold til nåværende regulering. Veiens bredde er mellom 4,3 og 4,6. Dette er etter etatens vurdering tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte.

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

Fordelene er klart større enn ulempene

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

Det å opparbeide veien innebærer i seg selv ulemper for de eiendommene som blir berørt. Disse ulempene er blant annet grunnavståelse, støv- og støyplager i anleggsfasen, samt at mindre deler av tomten kan bli benyttet til hage eller lignende. Ulempene er riktignok påregnelige fordi veien er regulert, og fordi kravet om opparbeidelse av vei følger av loven. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at den midlertidige dispensasjonen som utsetter opparbeidelsen av veien innebærer en fordel. Dette er fordi eiendommene som blir berørt av opparbeidelsen blir

skånet fra ulempene av å opparbeide veien, helt til det strengt tatt er nødvendig. Denne fordelen er etter etatens vurdering så stor i dette tilfellet, at den er klart større enn ulempen ved ikke å opparbeide veien i regulert bredde nå.

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

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

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

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) om opparbeidelse av Morgedalsveien. Som vilkår for dispensasjon må det sendes inn en tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei. Dette må sendes inn innen søknad om igangsettingstillatelse.

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

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

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 10,07 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

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

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 4,93 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og

følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

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

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Hus 1 kan plasseres 10,07 meter fra midten av Morgedalsveien.

Riving

Vurdering av tiltaket

Tiltaket omhandler riving av eksisterende bebyggelse på eiendommen. Plan- og bygningsetaten kan se at bebyggelsen innehar kulturminneverdi som representant for den utbygging og utvikling som området har vært gjennom fram til i dag. Samtidig er bebyggelsen ikke vurdert å være et viktig prioritert objekt av BYA. Vi vektlegger at rivingen gjør det mulig å føre opp nye boliger på tomten i tråd med de utbyggingsrettigheter som reguleringsplanen gir, og vi godkjenner rivingen.

Varsling

Søker har bekreftet at panthaver/kreditorer som har pengeheftelser i eiendommen er varslet, jf. plan og bygningsloven § 21-3 tredje ledd.

Hvis tiltaket er tilkoblet strøm eller telefon, må dere varsle eiere av ledninger før frakopling.

Dersom tiltaket er tilkoblet vann- og avløpsledninger, må de plugges i samsvar med rutiner fra Vann- og avløpsetaten (VAV): Etter igangsettingstillatelse er gitt, skal ansvarlig utførende foretak for sanitærarbeidene bestille vannavslag på kommunal vannledning av VAV samt bestille plugging av vann- og avløpsledninger.

Dersom offentlig vei må sperres eller graves opp i forbindelse med rivingen, må dere sende søknad om arbeids- eller gravetillatelse til Bymiljøetaten når dere har fått igangsettingstillatelse av oss.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202306244			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan riving	D02	28.03.2023	1/32
Plan kjeller - Hus 1	E10	11.04.2023	9/7
Plan kjeller - Hus 2	E14	27.03.2023	9/8
Plan kjeller - Hus 3	E18	06.03.2023	9/9
Plan 1 etasje - Hus 1	E11	06.06.2022	9/10
Plan 1 etasje - Hus 2	E15	27.03.2023	9/11
Plan 1 etasje - Hus 3	E19	06.03.2023	9/12
Plan 2 etasje - Hus 1	E12	11.04.2023	9/13
Plan 2 etasje - Hus 2	E16	27.03.2023	9/14
Plan 2 etasje - Hus 3	E20	06.03.2023	9/15
Plan loft - Hus 1	E13	11.04.2023	9/16
Plan loft - Hus 2	E17	27.03.2023	9/17
Plan loft - Hus 3	E21	06.03.2023	9/18
Situasjonsplan	D01	28.03.2023	13/4
Avkjørselsplan	D03	28.03.2023	13/5
Utomhusplan	D04	27.03.2023	13/6
Marksikringsplan			13/9
Snitt AA - Hus 1 & 2	E08	24.03.2023	13/13
Snitt BB - Hus 3	E09	24.03.2023	13/14
Fasade nord - Hus 1, 2, 3	E04	24.03.2023	13/15
Fasade øst - Hus 1	E07	24.03.2023	13/16
Fasade øst - Hus 2 & 3	E02	24.03.2023	13/17
Fasade vest - Hus 1	E01	24.03.2023	13/18
Fasade vest - Hus 2	E05	24.03.2023	13/19
Fasade vest - Hus 3	E06	24.03.2023	13/20
Fasade syd - Hus 1, 2, 3	E03	24.03.2023	13/21

Krav til plassering av tiltaket

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

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

- Hus 1 skal plasseres 4,1 meter fra nabogrensen og 10,07 meter fra midten av regulert vei. Høydeplasseringen defineres som OK sokkel og fastsettes til kote + 114,2.

- Hus 2 skal plasseres 4,1 meter fra nabogrensen. Høydeplasseringen defineres som OK sokkel og fastsettes til kote + 113,4.
- Hus 3 skal plasseres 4,1 meter fra nabogrensen. Høydeplasseringen defineres som OK sokkel og fastsettes til kote + 113,2.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

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

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

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202306244	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
927159031 Enordtun AS	PRO - åpen og lukket overvannshåndtering, tkl. 2
970276416 Gedde-Dahl Lorentz Arkitekt MNAL	SØK - ansvarlig søker, tkl. 1 PRO - arkitektur (eks. konstruksjonssikkerhet, brann, bygningsfysikk, energi og lysforhold), tkl. 1
989259741 Ketil Sagelv Skog- og utmarkstjenester	PRO - arborist, tkl. 1
985155097 OMS Oppmåling AS	PRO - innmåling eksisterende terreng og trær, tkl. 2 PRO - oppmålingsteknisk prosjektering, tkl. 2 UTF - innmåling og utsetting av tiltak, tkl. 2
946686344 SIV ING ERLING F JOHNSEN	PRO - brannkonsept, tkl. 2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

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

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av frakobling/ plugging av utvendige ledninger minst tiltaksklasse 1

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei
- erklæring om ansvarsrett for UTF marksikring
- erklæring om ansvarsrett for KTR brann, tkl. 2, jf SAK10 § 14-2
- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp

- plugging/frakobling av eksisterende stikkledninger for vann og avløp i forbindelse med riving.

Vilkår for ferdigattest

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

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- bekreftelse på at ansvarlig foretak har frakoblet og plugget vann- og avløpsledninger

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202306244

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Øystein Aspelund - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
PÅL VOSS, MUNKENGVEIEN 12, 0376 OSLO
Ahmed Al-Ani, Sondrevegen 5 C, 0378 OSLO
Raj Dutta, Sondrevegen 5 B, 0378 OSLO
Christoffer Herheim, Sondrevegen 9, 0378 OSLO
Eigil Austad Ulberg, Sondrevegen 5 D, 0378 OSLO
Cecilie Wedel Jarlsberg, Sondrevegen 5 E, 0378 OSLO
Elisabeth Refsum Heyerdahl, Morgedalsvegen 6 B, 0378 OSLO
Cecilie Nielsen, Sondrevegen 5 E, 0378 OSLO
Catrine Aali Hagen, Morgedalsveien 6 A, 0378 OSLO
Robin Holtedahl, Sondrevegen 7, 0378 OSLO
Øystein Birkeland, Morgedalsveien 8 A, 0378 OSLO
Bente C. S. Fjeldstad, Morgedalsveien 8 A
Bodil Wiel Larsen, Nordheimbakken 5, 0378 OSLO
Louise Johanne Koren Dahll, Sondrevegen 7, 0378 OSLO
Kim Rudolph-Lund, Morgedalsveien 4, 0378 OSLO
Marianne Rudolph-Lund, Morgedalsveien 4, 0378 OSLO
Petter Larsen, Nordheimbakken 5, 0378 OSLO
Robin Holtedahl, Sondrevegen 7, 0378 OSLO

Vedlegg i sak 202306244-14	
Nr	**Beskrivelse**
1	Rammetillatelse - Morgedalsvegen 1 - riving og oppføring av tre (Dette dokument)
2	Veierklæring-formular
3	Orientering om veierklæring
4	Vedlegg vann - Morgedalsvegen 1 - Oppføring av tre eneboliger

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Morgedalsvegen 1 (Ingebjørg Katrin Halle)
Vår referanse: 3739664/26291020
Bestilling: C3 2025-04-30 (7) 85

Dato
30.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14488	105	31.10.1953	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	29	213	0	0

[ ] 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. 1953/14488/105
Uthentet 2025-04-30 09:29

Wilh. Jacobsen, Kirkeveien 104, Oslo.

Dagbokført
31 OKT 1953

Erklæring.

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

23. september 1953.

«Gn.-nr. 29 , br.-nr. 213 parsell nr. 87 av bnr. 117.

Mergedalsvegen.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Mergedalsvegen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4.5 meter bred kjörebane.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. [illegible]
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

~~Oslo~~, den 1/10 19 53

Wilh. Jacobsen (p.)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

, den 19

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 2-52. J. & N.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Morgedalsvegen 1 (Ingebjørg Katrin Halle)
Vår referanse: 3739669/26291045
Bestilling: C3 2025-04-30 (7) 83

Dato
30.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
49	105	4.1.1954	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	29	213	0	0

[ ] 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. 1954/49/105
Uthentet 2025-04-30 09:29

Dagbokført
4 JAN 1954 4 9

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. gnr. 29. bnr. 213
..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 31/12 1953

....
Skjøteinnehaver. Eier

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ingebjørg Katrin Halle
MORGEDALSVEGEN 1

Dato: 28.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510689
8479042

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 213

Vi viser til bestilling av 20250428 for MORGEDALSVEGEN 1.

GNR. 29 BNR. 213

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.02.1943.

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

1258 m²

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

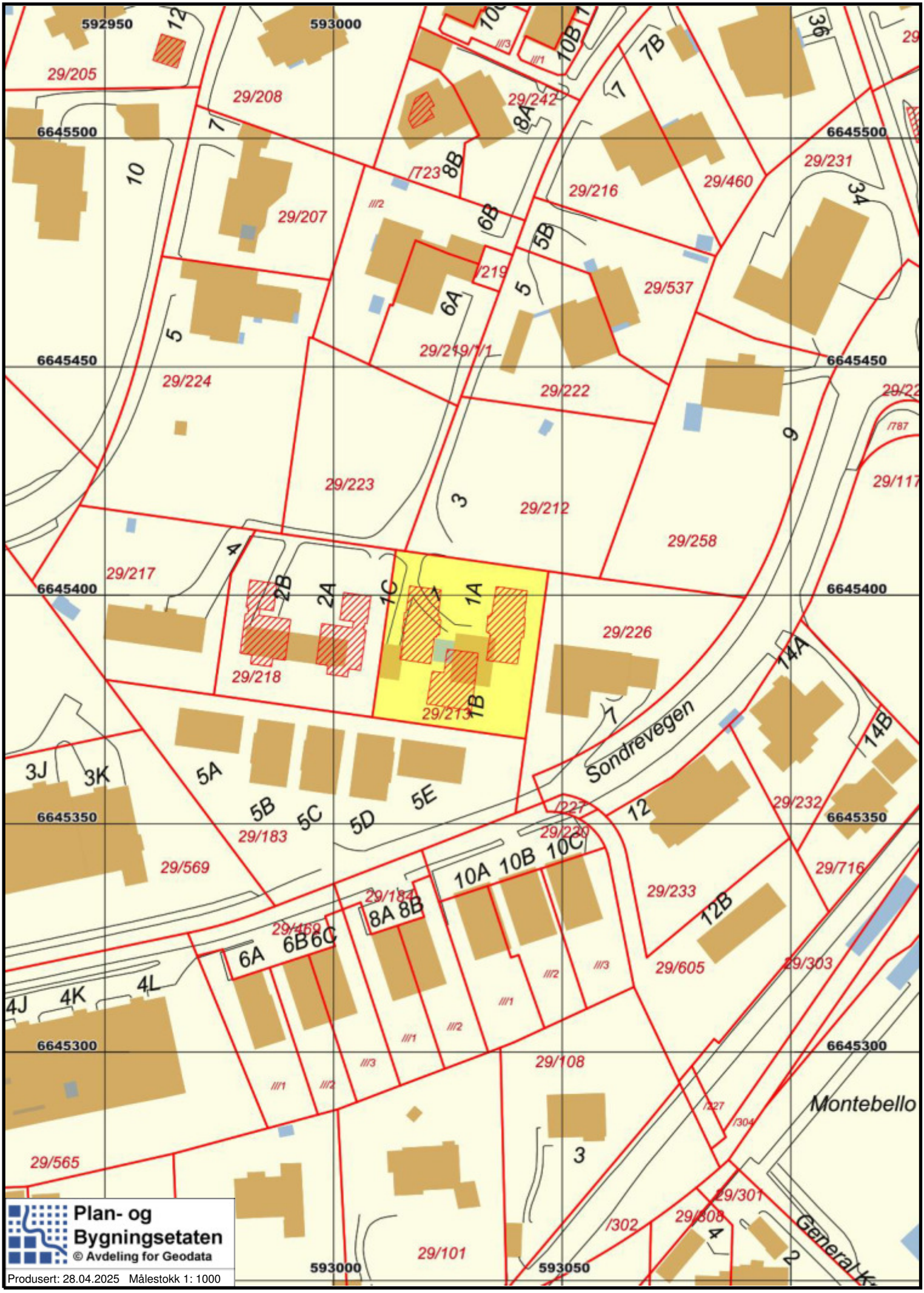
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

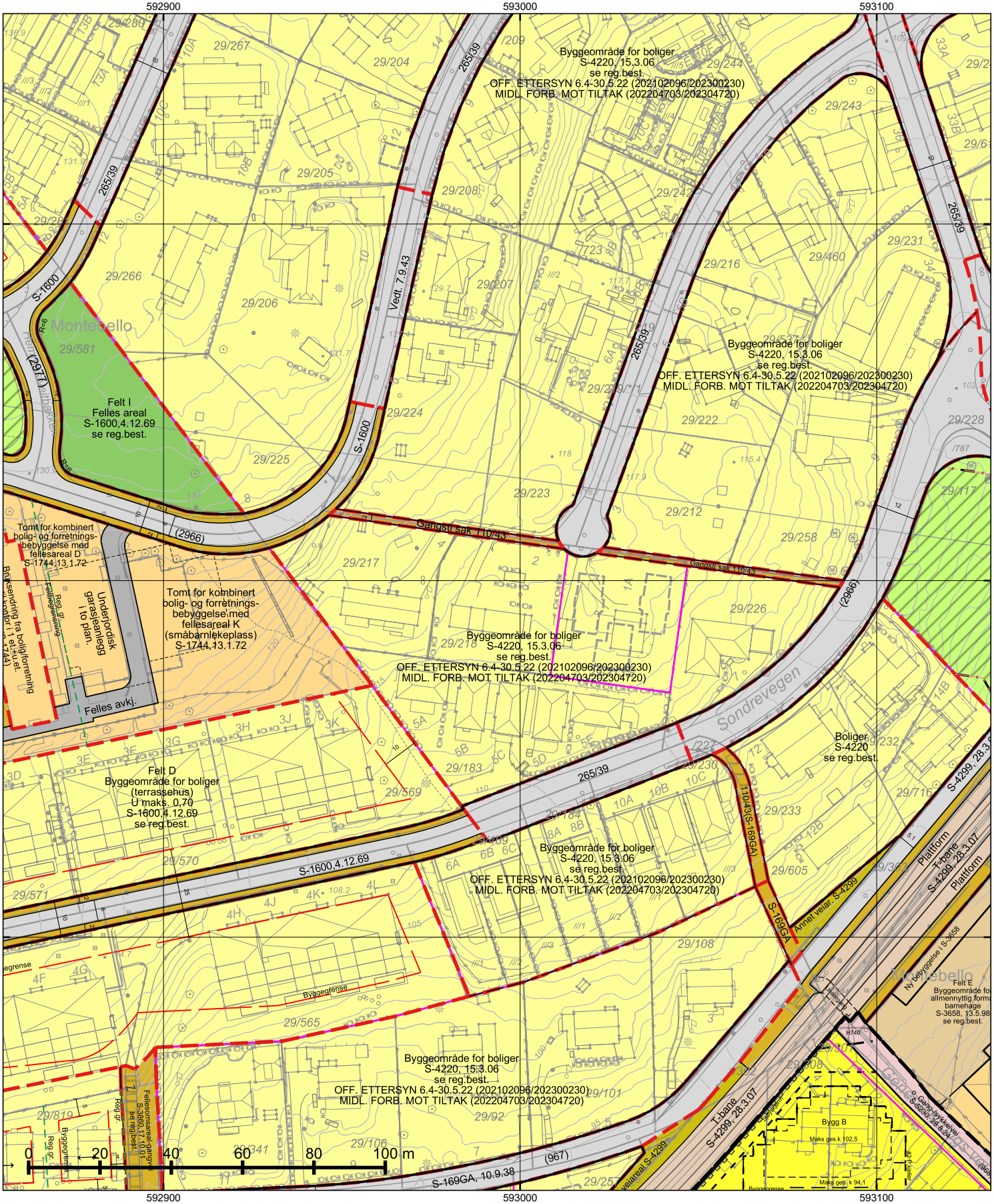
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


592950
593000
6645500
6645450
6645400
6645350
6645300
593050
29/205
29/208
29/242
29/231
29/460
29/216
29/207
29/537
29/219/1/1
29/224
29/222
29/223
29/212
29/258
29/217
29/218
29/213
29/226
29/183
29/569
29/232
29/716
29/233
29/605
29/303
29/184
29/469
29/108
29/565
29/101
29/301
29/808
29/302
Sondrevegen
Montebello
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.04.2025 Målestokk 1: 1000

REGULERINGEKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

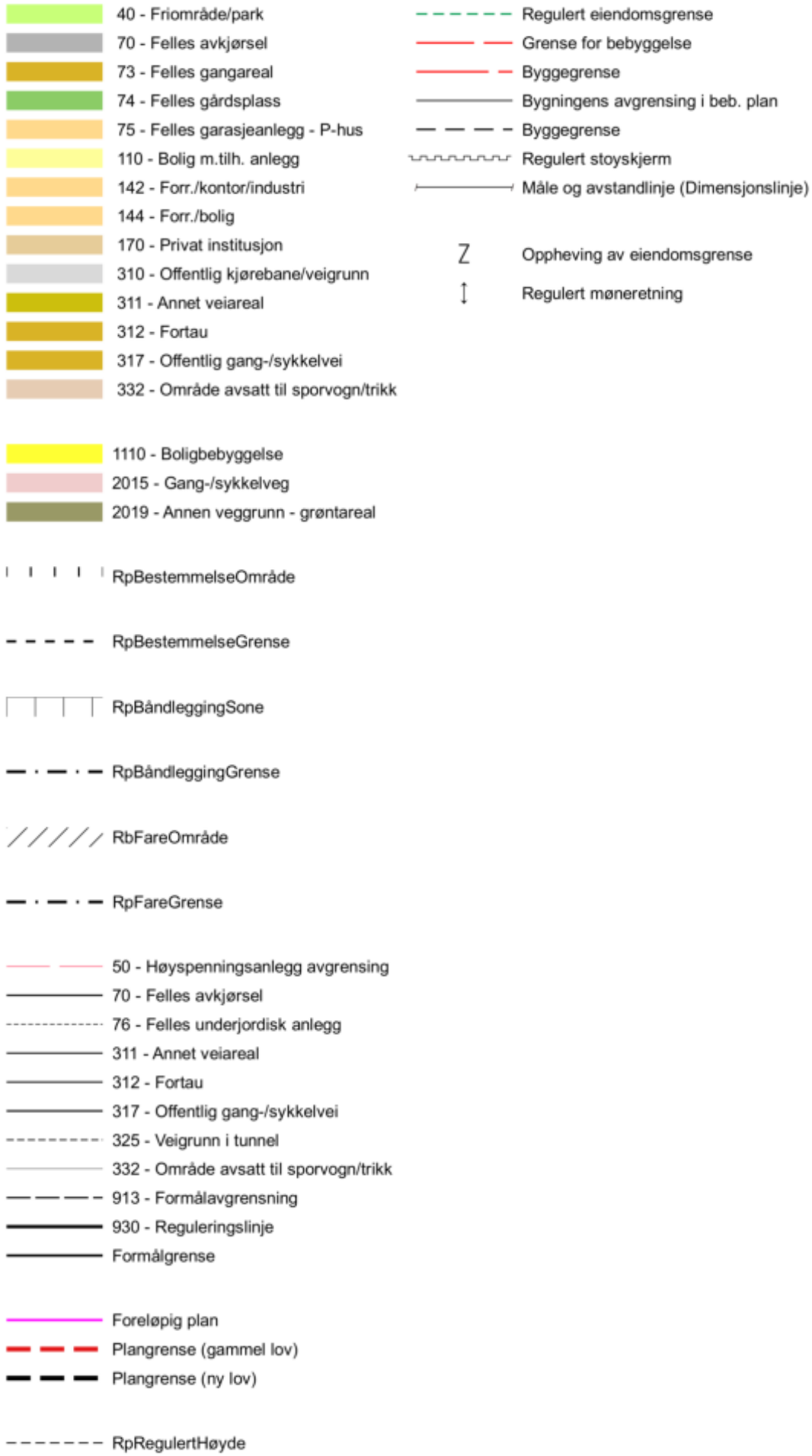
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138241/ 86505218
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005746
Adresse: MORGEDALSVEGEN 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/218

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: 07.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

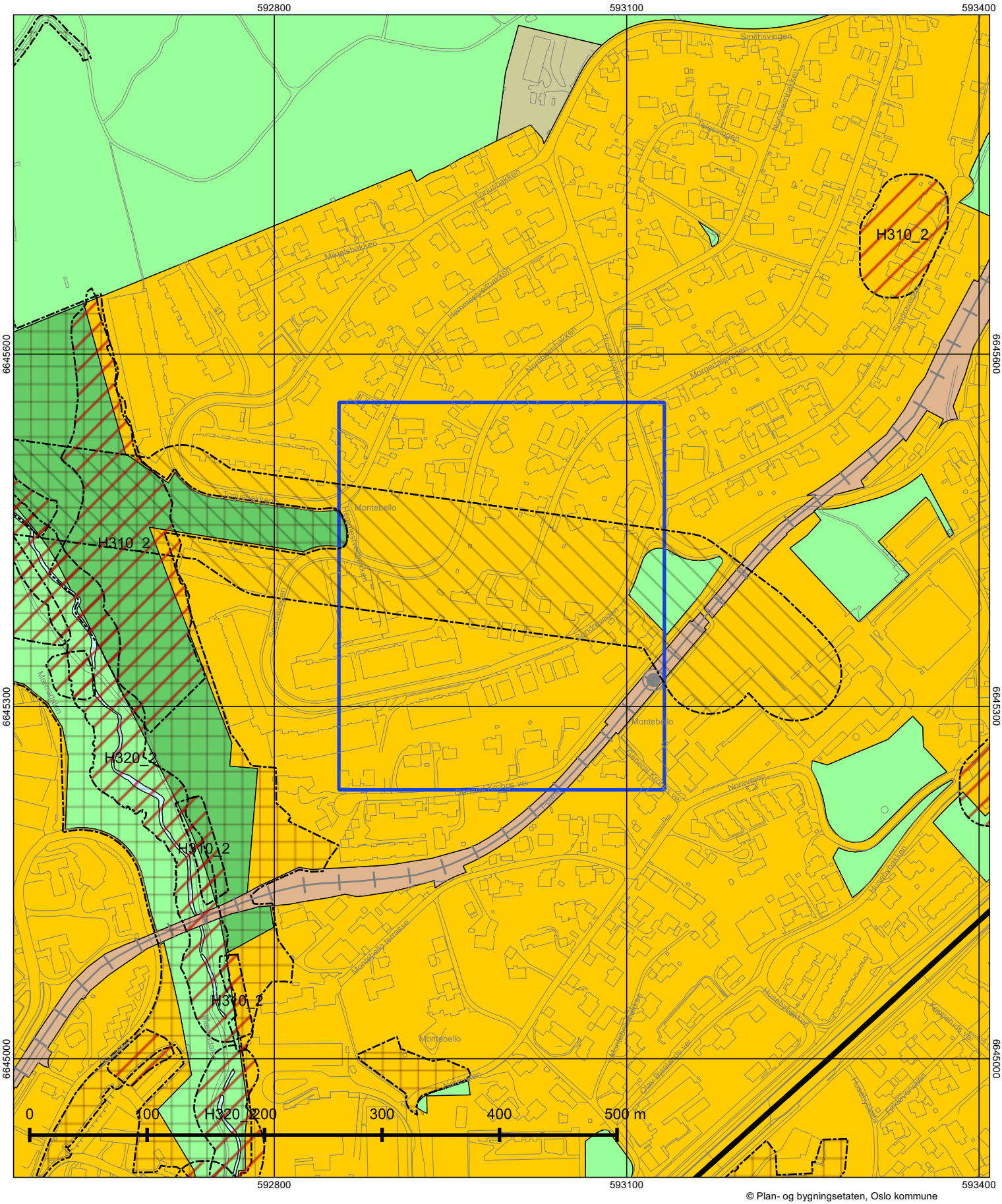
Naturmangfold

– 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: 138241/ 86505218
Adresse: MORGEDALSVEGEN 2
Gnr/Bnr: 29/218

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005746
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: 07.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138241/86505218
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005746

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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.

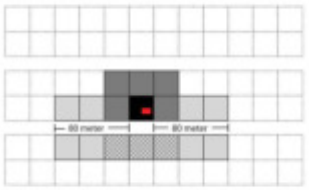
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

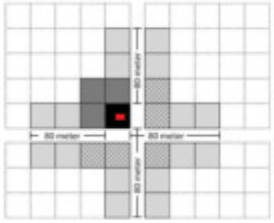
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

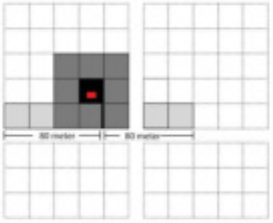
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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

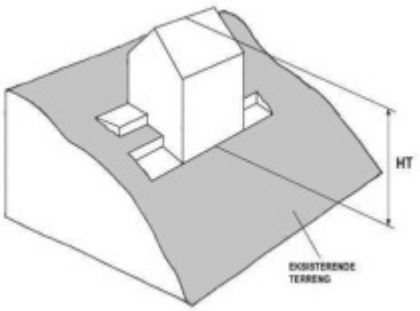
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

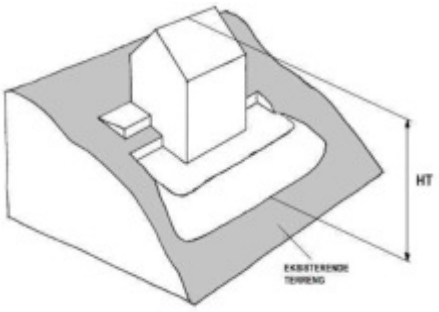
Følgende høyder tillates:

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

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:
Morgedalsvegen 1
Gnr. 29 Bnr. 213 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-9003

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 56 94 31

E-post: lillian.nerlinger@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