PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SIGURD JOHANNESENS VEI 13

Vedlegg

Vedtekter

Plantegninger

Fasadetegninger

Utomhusplan

Kjøkkentegninger

Elektro

Flistegning

Igangsettingstillatelse

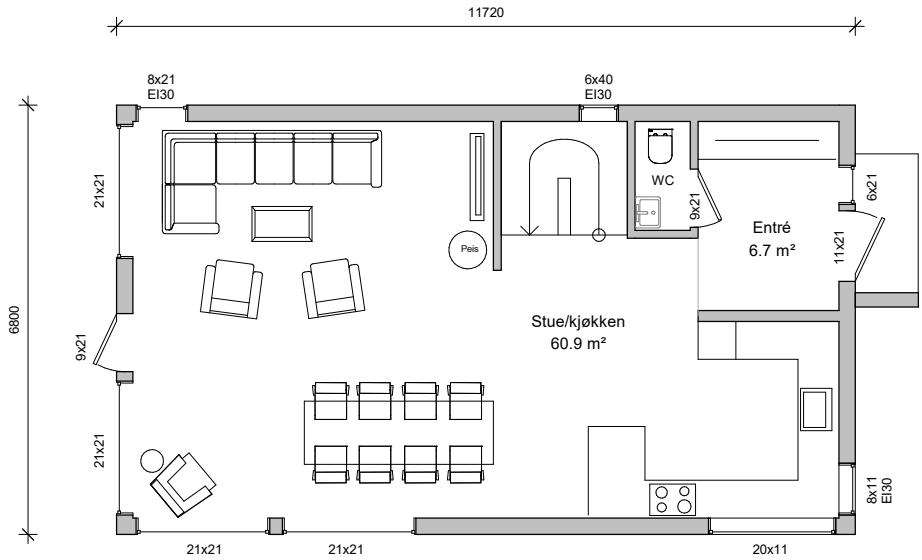
Rammetillatelse

Arealbekreftelse

Reguleringsbestemmelser

Nabolagsprofil

Budskjema

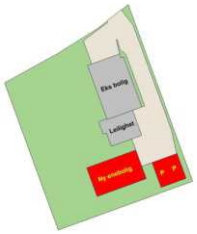


NORD WEST eiendom as

Total BRA:	176,5 m²
BRA 1. etg:	70 m²
BRA-i:	70 m²
BRA-e:	0 m²

Rev.	Endret	Dato

Situasjon



SJ vei 9

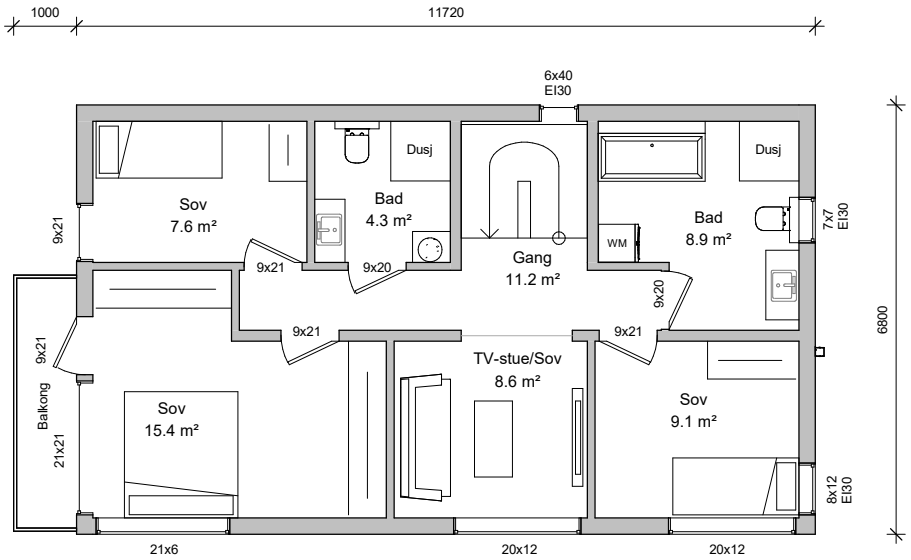
Plan 1. etg

Gnr/Bnr	158/354
Dato	21.11.25
Tegner	

A11

Skala	1 : 60

21.11.2025 11:50:48

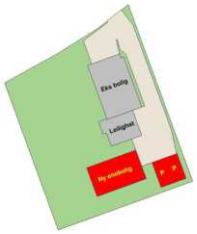


NORD WEST eiendom as

Total BRA:	176,5 m²
BRA 2. etg:	70 m²
BRA-i:	70 m²
BRA-e:	0 m²

Rev.	Endret	Dato
A	Endret til to bad	21.11.25

Situasjon



SJ vei 9

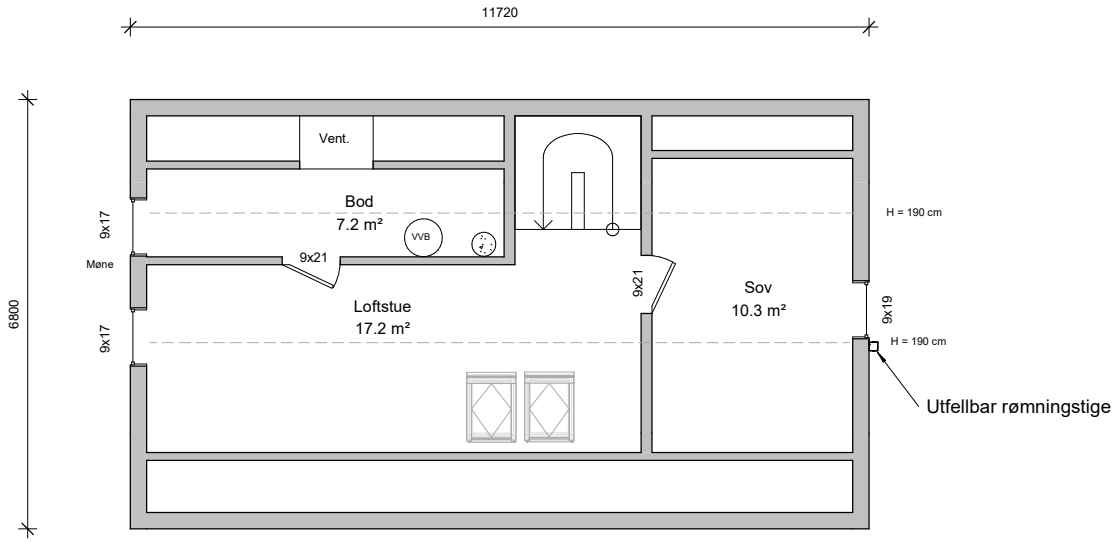
Plan 2. etg

Gnr/Bnr	158/354
Dato	21.11.25
Tegner	

A12

Skala	1 : 60

21.11.2025 11:50:49

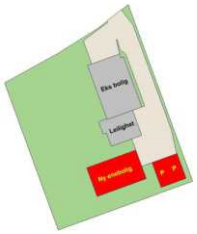


NORD WEST eiendom as

Total BRA:	176,5 m²
BRA 3. etg:	36,5 m²
BRA-i:	36,5 m²
BRA-e:	0 m²
GUA:	50 m²

Rev.	Endret	Dato

Situasjon



SJ vei 9

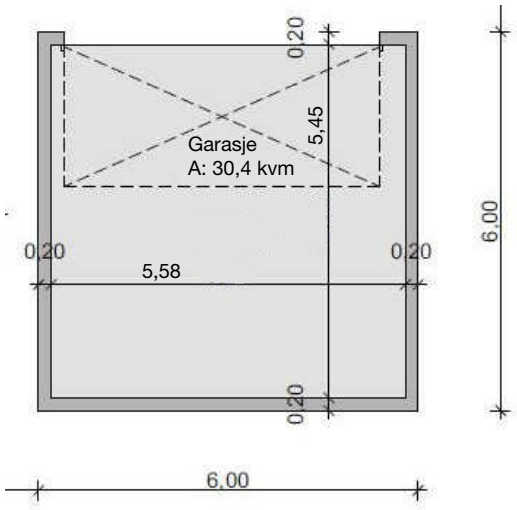
Plan 3. etg

Gnr/Bnr	158/354
Dato	21.11.25
Tegner	

A13

Skala 1 : 60

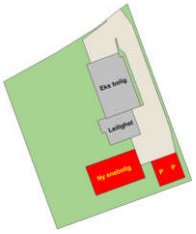
21.11.2025 11:50:49



NORD WEST eiendom as

Rev.	Endret	Dato

Situasjon



SJ vei 9

Plan Garasje

Gnr/Bnr	158/354
Dato	04.09.25
Tegner	

A10

Skala	1 : 60

04.09.2025 13:41:48

VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET Sigurd Johannesens vei 9

§ 1. Eiendommen

Eiendommen i Sigurd Johannesens vei 9, med gnr. 158, bnr 354 i Oslo kommune, skal seksjoneres og for fremtiden være et sameie med 3 seksjoner.

§ 2. Rettslig råderett

Sameiet skal bestå av 3 boligseksjoner. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Den enkelte sameier har videre disposisjons- og råderett over angitt tomteareal i henhold til Utomhusplan kalt «Vedlegg til vedtekter – 02.04.25». Utomhusplanen vedlegges vedtektene og anses som en del av vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har rett til å sette opp gjerde eller hekk for å avgrense sitt tomteareal i henhold til disse vedtektene og vedlagte utomhusplan.

Den enkelte sameier har også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

§ 3. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiebrøken er 100/300 på hver seksjon.

§ 4. Styringsorgan

Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer – en fra hver seksjon.

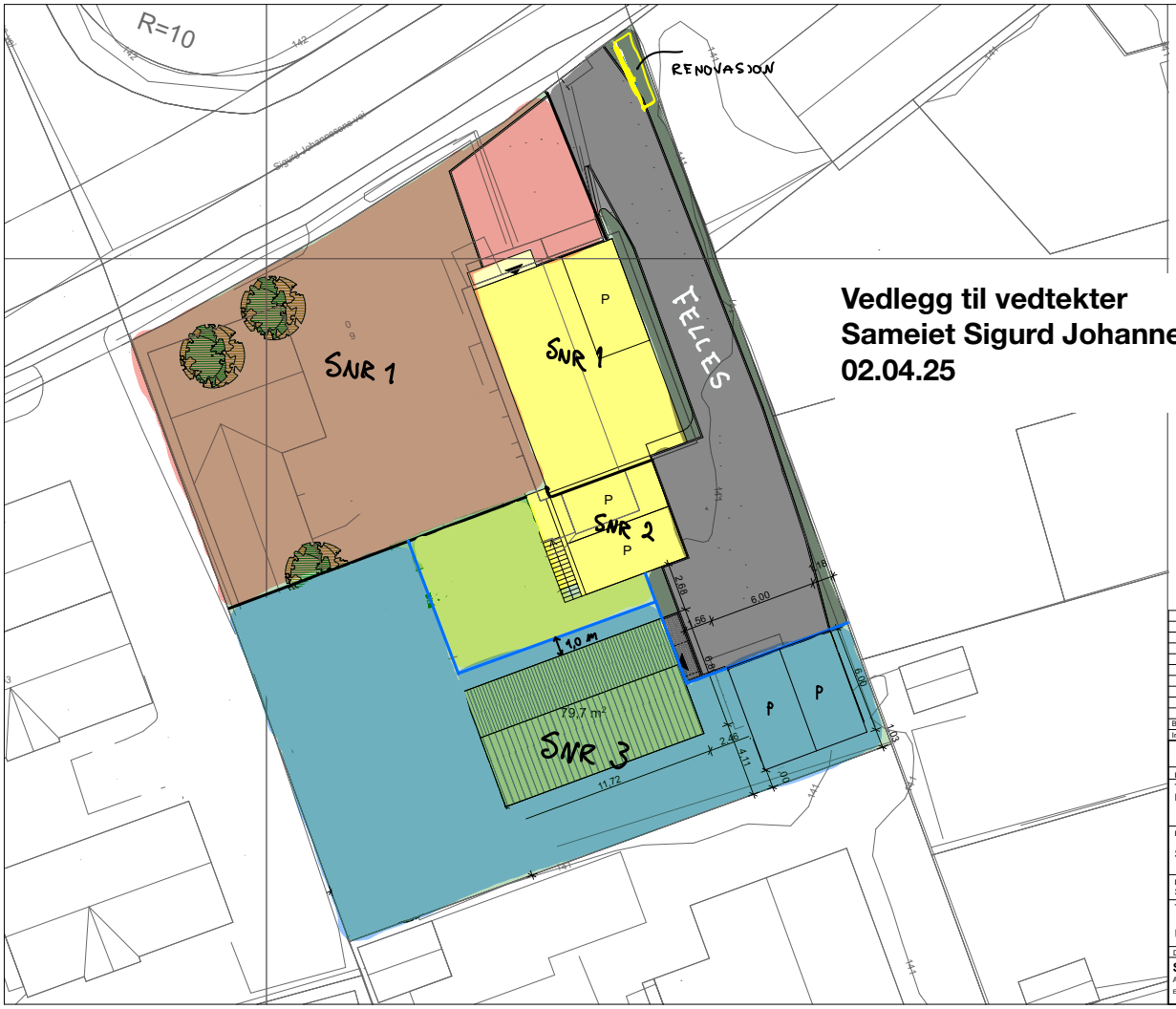
§ 5. Lov om eierseksjoner

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

§ 6. Annet

Alle seksjoner skal ha hvitmalt fasade.
Det kreves enighet mellom seksjonseierne for å endre fargen på en av seksjonene.

Oslo, 02.04.25



Vedlegg til vedtekter
Sameiet Sigurd Johannesens vei 9
02.04.25

B	07.03.25	Rev.	MTS	PL
Index	Dato	Rev.	Tegn.	Ktr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.: Prosjektnr

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

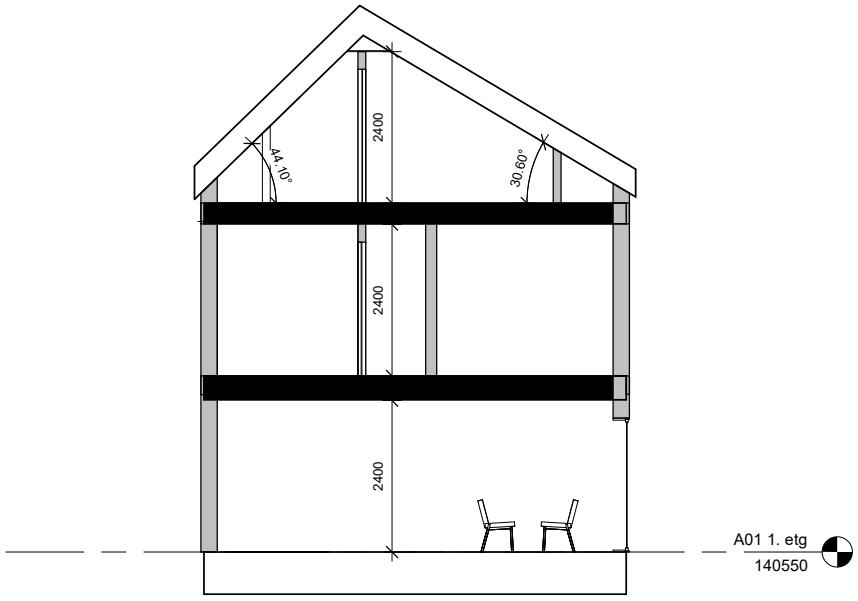
PROSJEKT:
Sigurd Johannesens vei 9

FASE:
Skisse

TEGN.:
Utomhusplan

DATO: 21.01.2025	MÅL: 1:200	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	A10-02

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@slad.no



NORD WEST eiendom as

Rev.	Endret	Dato

Situasjon



SJ vei 9

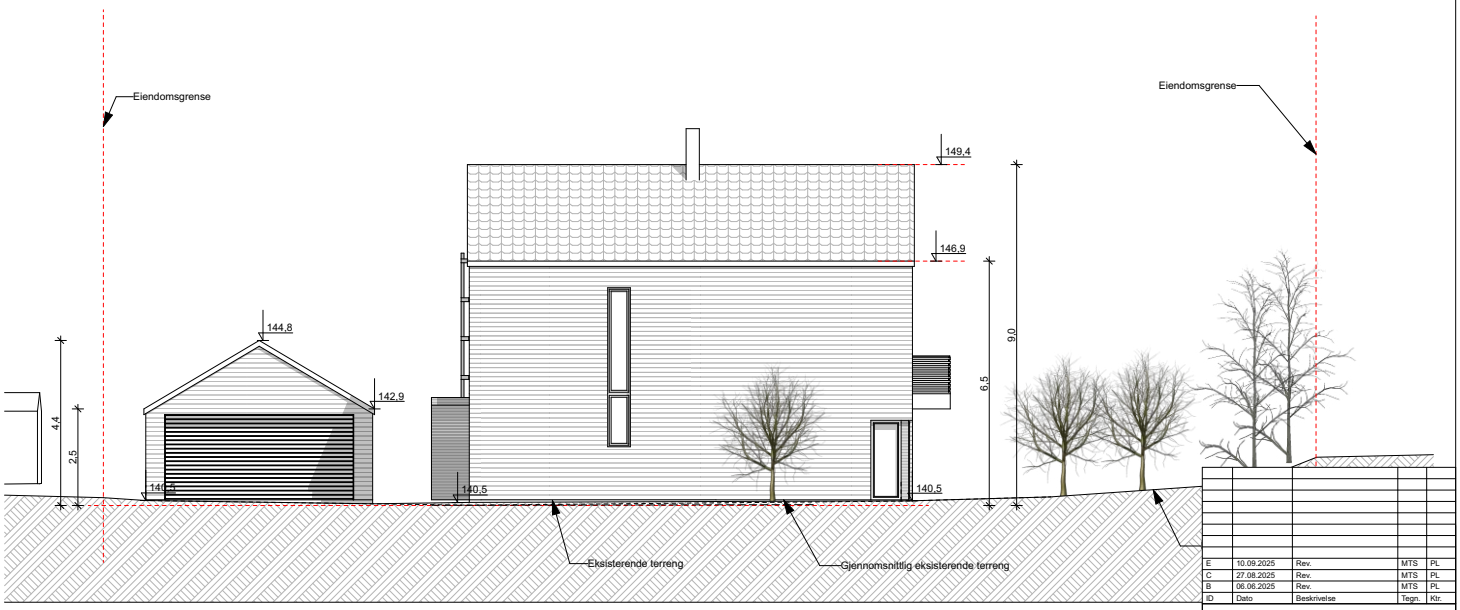
Snitt Ny enebolig

Gnr/Bnr	158/354
Dato	04.09.25
Tegner	

A14

Skala	1 : 60

04.09.2025 13:41:26



1:100 Fasade Nord

E	10.09.2025	Rev.	MTS	PL
C	27.08.2025	Rev.	MTS	PL
B	06.06.2025	Rev.	MTS	PL
ID	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.: 1451

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

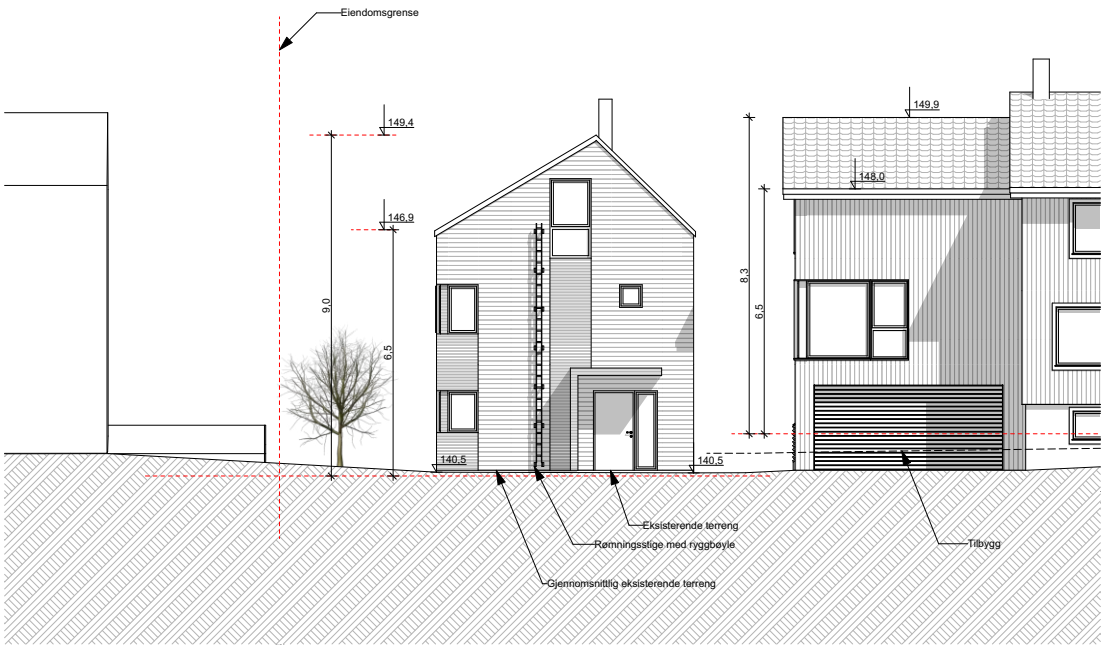
PROSJEKT:
Sigurd Johannesens vei 9

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:
Fasade Nord

DATO: 27.03.2025	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	**A40-01**

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@alad.no



1:100 Fasade Øst

ID	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.
E	10.09.2025	Rev.	MTS	PL
C	27.08.2025	Rev.	MTS	PL
B	06.06.2025	Rev.	MTS	PL

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.: 1451

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

PROSJEKT:
Sigurd Johannesens vei 9

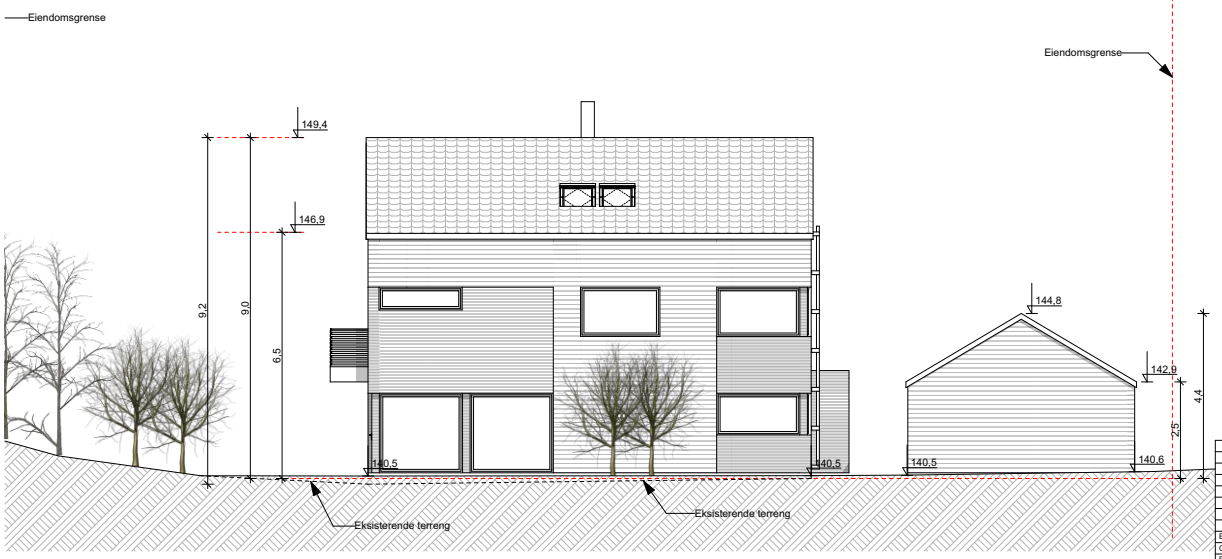
FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:
Fasade Øst

DATO: 27.03.2025 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@alad.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR. **A40-02**



1:100 Fasade Sør

E	10.09.2025	Rev.	MTS	PL
C	27.08.2025	Rev.	MTS	PL
B	06.06.2025	Rev.	MTS	PL
ID	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.: 1451

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

PROSJEKT:
Sigurd Johannesens vei 9

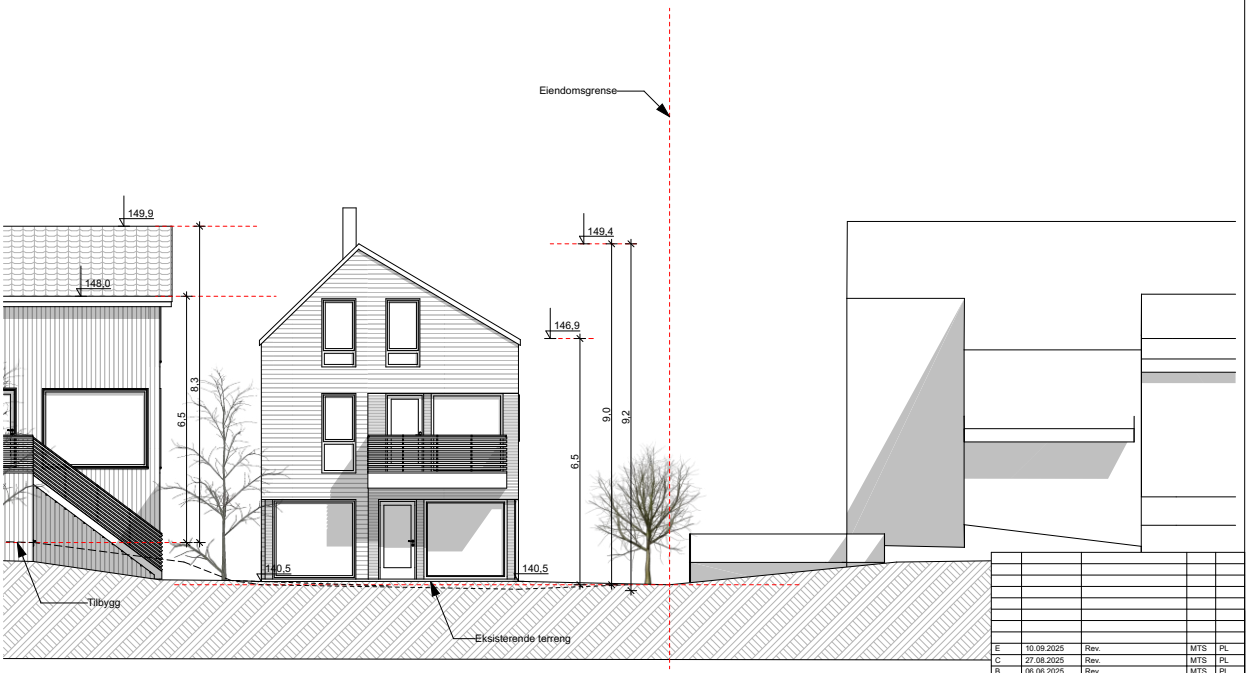
FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:
Fasade Sør

DATO: 27.03.2025 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@alad.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR. **A40-03**



1:100 Fasade Vest

ID	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.
E	10.09.2025	Rev.	MTS	PL
C	27.08.2025	Rev.	MTS	PL
B	06.06.2025	Rev.	MTS	PL

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.: 1451

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

PROSJEKT:
Sigurd Johannesens vei 9

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:
Fasade Vest

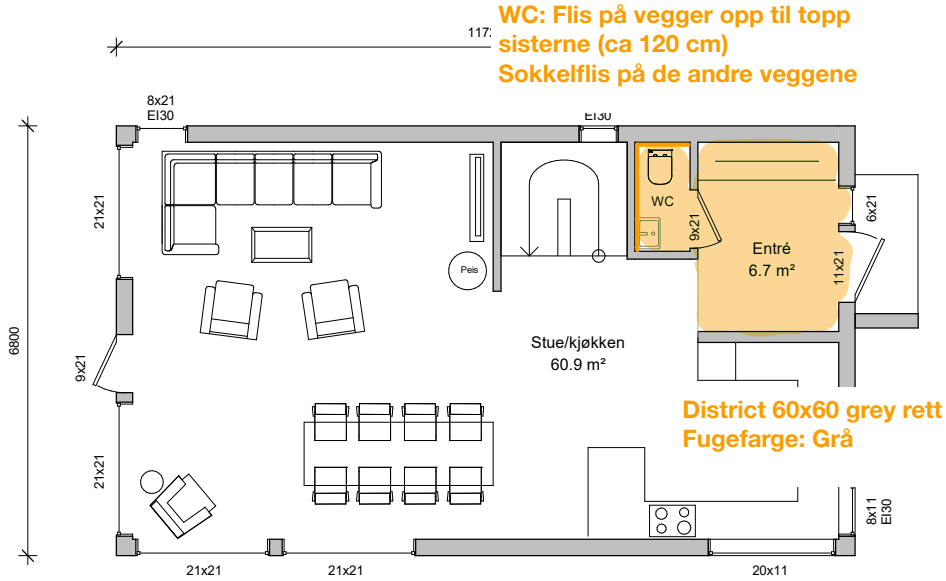
DATO: 27.03.2025 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@alad.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR. **A40-04**

Utvendige hjørner:
45 graders kapp/gjæring
Ikke hjørnelist!

WC: Flis på vegger opp til topp sisterne (ca 120 cm)
Sokkelflis på de andre veggene



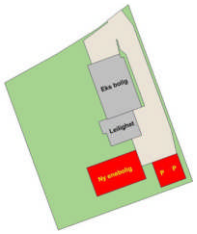
District 60x60 grey rett
Fugefarge: Grå

NORD WEST eiendom as

Total BRA:	176,5 m²
BRA 1. etg:	70 m²
BRA-i:	70 m²
BRA-e:	0 m²

Rev.	Endret	Dato

Situasjon



SJ vei 9

Plan 1. etg

Gnr/Bnr	158/354
Dato	21.11.25
Tegner	

A11

Skala	1 : 60

21.11.2025 11:50:48

MOSAIKK PÅ GULV
DUSJ: 90x90 cm

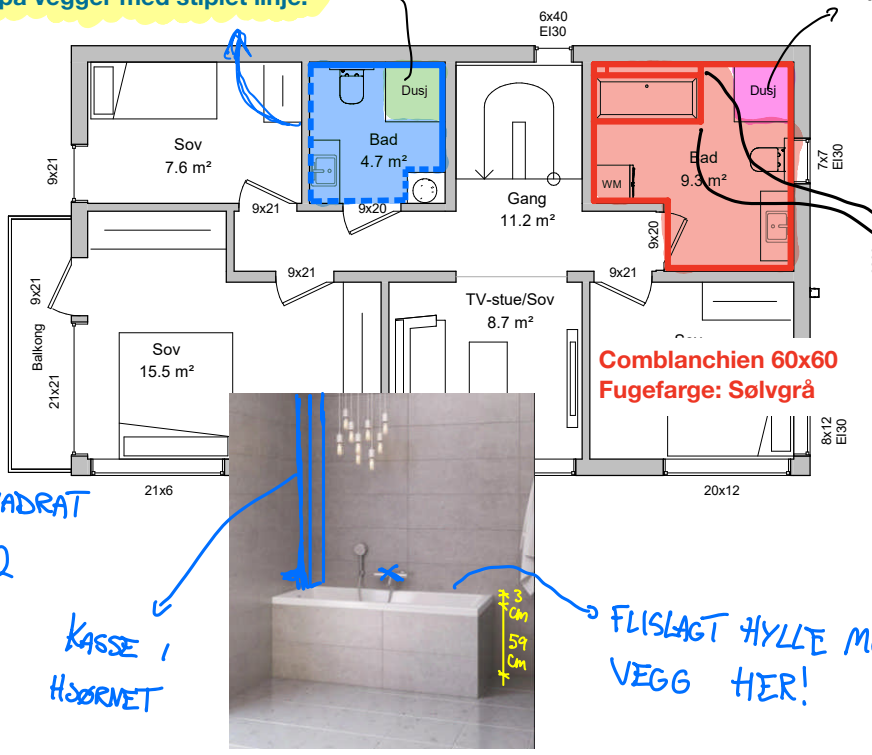
FLISTYPE REV 16/12-25

Pietrabraba 60x60 nebbia matte
Fugefarge:

Sokkelflis på vegger med stiplet linje!

Utvendige hjørner:
45 graders kapp/gjæring
Ikke hjørnelist!

MOSAIKK PÅ GULV
DUSJ: 100x100 cm



FLISLAGT BADEKAR MED FLISLAGT HYLLE BAK

Comblanchien 60x60
Fugefarge: Sølvgrå

BADEKAR: KVADRAT
170 x 70 x 62
3 cm KANT I TOPPEN.

KASSE I HJØRNET

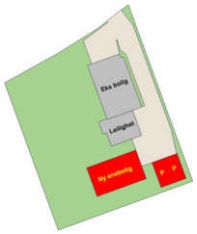
FLISLAGT HYLLE MOT VEGG HER!

NORD WEST eiendom as

Total BRA:	176,5 m²
BRA 2. etg:	70 m²
BRA-i:	70 m²
BRA-e:	0 m²

Rev.	Endret	Dato
A	Endret til to bad	21.11.25

Situasjon



SJ vei 9

Plan 2. etg

Gnr/Bnr	158/354
Dato	21.11.25
Tegner	

A12

Skala	1 : 60

21.11.2025 11:50:49



ID	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.
B	06.06.2025	Rev.	MTS	PL

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.: 1451

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

PROSJEKT:
Sigurd Johannesens vei 9

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:
Utomhusplan

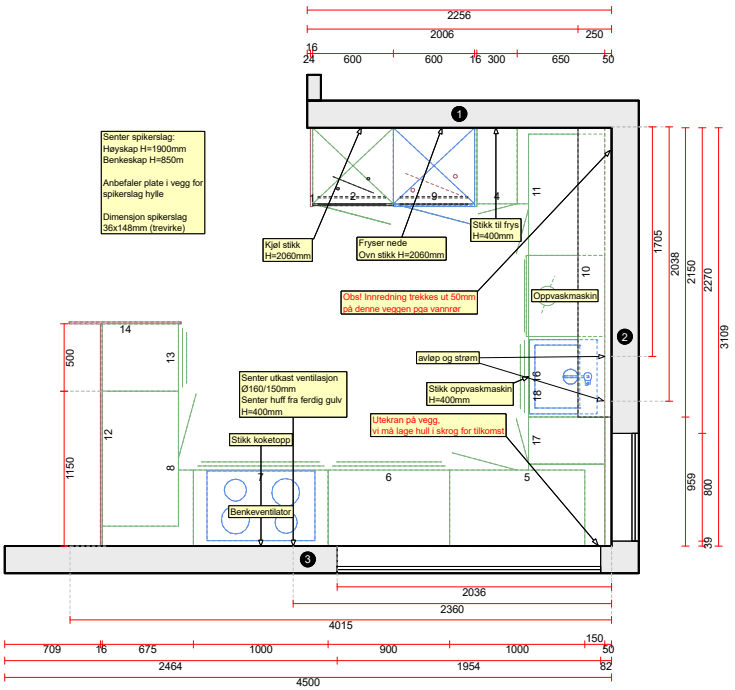
DATO: 27.03.2025	MÅL: 1:200	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL

STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS
E post: post@slad.no

TEGN. NR.
A10-02

PLANTEGNING

sigdal



Interiørdesign AS Karenslyst Alle 57 0277 Oslo Telefon : 22121300 **Vår ref :** Korsmo, Hilde Friksen E-mail : hildek@studiosigdal-skoyen.no	Prosjekt :Nord West Eiendom AS- Sigurd Johannesens vei 9 Miljø :SNR 3 Alternativ :61634/1/4 Bestilling Modell :Uno Palett Dato :12.12.2025	Kunde :Nord West Eiendom AS Adr. :Dronningen 1 :0287 Oslo Arbeid :48076981 Mobil 48076981 Privat 48076981 E-mail :tobias@emblabygg.no

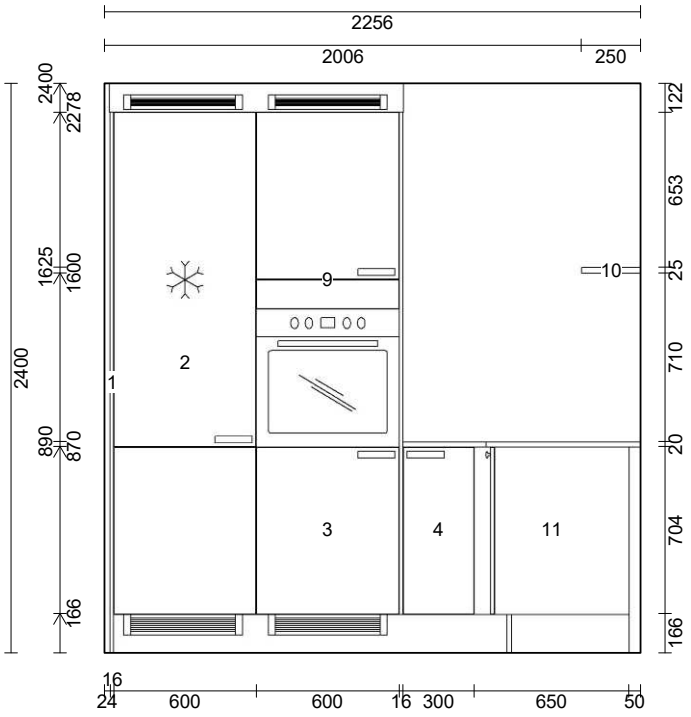
Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybdemål er eksklusive skapdører.

Skrevet ut: 09.01.2026

OPPRISSTEGNING

sigdal



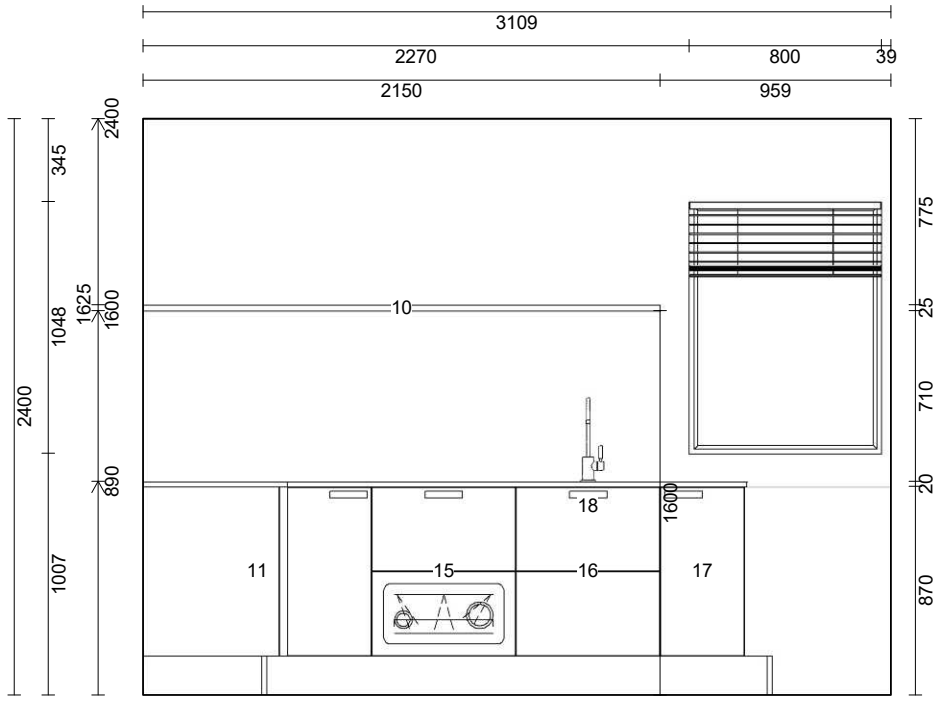
Interiørdesign AS Karenslyst Alle 57 0277 Oslo Telefon : 22121300 **Vår ref :** Korsmo, Hilde Friksen E-mail : hildek@studiosigdal-skoyen.no	Plantegningnr.:61634/1/4 Miljø :SNR 3 Alternativ :Bestilling Modell :Uno Palett Dato :12.12.2025	Kunde :Nord West Eiendom AS Adr. :Dronningen 1 :0287 Oslo Arbeid :48076981 Mobil: 48076981 Privat: 48076981 E-mail :tobias@emblabygg.no

Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybdemål er eksklusive skapdører. ***Skrevet ut: 09.01.2026***

OPPRISSTEGNING

sigdal



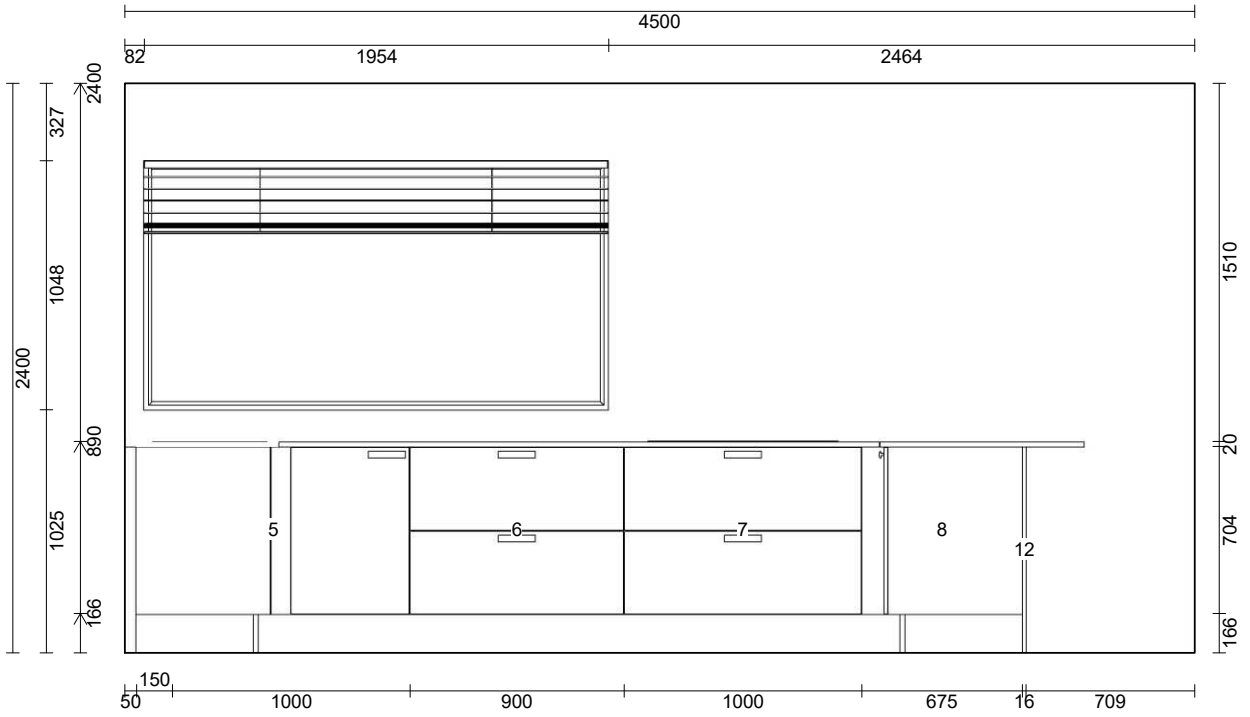
Interiørdesign AS Karenslyst Alle 57 0277 Oslo Telefon : 22121300 **Vår ref :** Korsmo, Hilde Friksen E-mail : hildek@studiosigdal-skoyen.no	Plantegningnr.:61634/1/4 Miljø :SNR 3 Alternativ :Bestilling Modell :Uno Palett Dato :12.12.2025	Kunde :Nord West Eiendom AS Adr. :Dronningen 1 :0287 Oslo Arbeid :48076981 Mobil: 48076981 Privat: 48076981 E-mail :tobias@emblabygg.no

Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybdemål er eksklusive skapdører. ***Skrevet ut: 09.01.2026***

OPPRISSTEGNING

sigdal



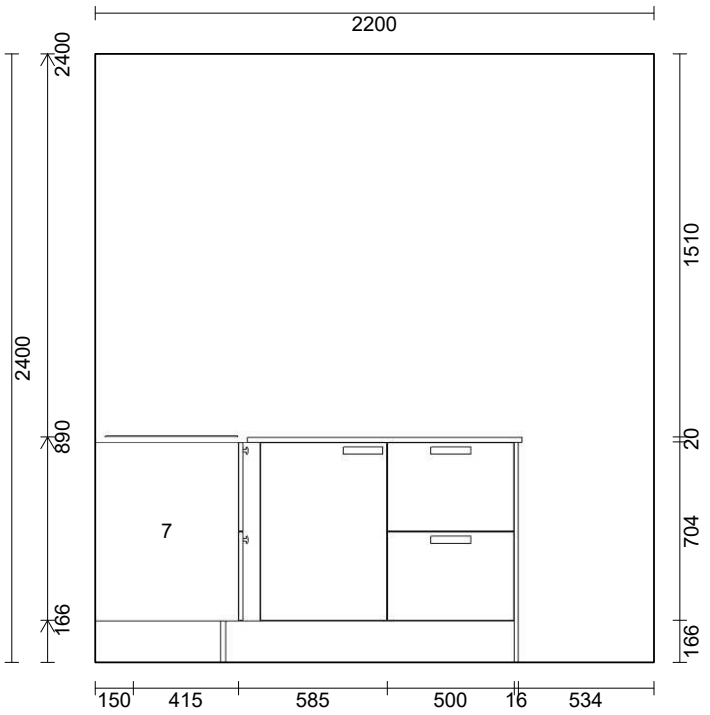
Interiørdesign AS Karenslyst Alle 57 0277 Oslo Telefon : 22121300 **Vår ref :** Korsmo, Hilde Friksen E-mail : hildek@studiosigdal-skoyen.no	Plantegningnr.:61634/1/4 Miljø :SNR 3 Alternativ :Bestilling Modell :Uno Palett Dato :12.12.2025	Kunde :Nord West Eiendom AS Adr. :Dronningen 1 :0287 Oslo Arbeid :48076981 Mobil: 48076981 Privat: 48076981 E-mail :tobias@emblabygg.no

Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybdemål er eksklusive skapdører. ***Skrevet ut: 09.01.2026***

OPPRISSTEGNING

sigdal



Interiørdesign AS Karenslyst Alle 57 0277 Oslo Telefon : 22121300 **Vår ref :** Korsmo, Hilde Friksen E-mail : hildek@studiosigdal-skoyen.no	Plantegningnr.:61634/1/4 Miljø :SNR 3 Alternativ :Bestilling Modell :Uno Palett Dato :12.12.2025	Kunde :Nord West Eiendom AS Adr. :Dronningen 1 :0287 Oslo Arbeid :48076981 Mobil: 48076981 Privat: 48076981 E-mail :tobias@emblabygg.no

Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybdemål er eksklusive skapdører. ***Skrevet ut: 09.01.2026***

PERSPEKTIVTEGNING

sigdal



Interiørdesign AS Karenslyst Alle 57 0277 Oslo Telefon : 22121300 **Vår ref :** Korsmo, Hilde Friksen E-mail : hildek@studiosigdal-skoyen.no	Plantegningnr.:61634/1/4 Miljø :SNR 3 Alternativ :Bestilling Modell :Uno Palett Dato :12.12.2025	Kunde :Nord West Eiendom AS Adr. :Dronningen 1 :0287 Oslo Arbeid :48076981 Mobil: 48076981 Privat: 48076981 E-mail :tobias@emblabygg.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Skrevet ut: 09.01.2026

PERSPEKTIVTEGNING

sigdal



Interiørdesign AS Karenslyst Alle 57 0277 Oslo Telefon : 22121300 **Vår ref :** Korsmo, Hilde Friksen E-mail : hildek@studiosigdal-skoyen.no	Plantegningnr.:61634/1/4 Miljø :SNR 3 Alternativ :Bestilling Modell :Uno Palett Dato :12.12.2025	Kunde :Nord West Eiendom AS Adr. :Dronningen 1 :0287 Oslo Arbeid :48076981 Mobil: 48076981 Privat: 48076981 E-mail :tobias@emblabygg.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Skrevet ut: 09.01.2026

PERSPEKTIVTEGNING

sigdal



Interiørdesign AS Karenslyst Alle 57 0277 Oslo Telefon : 22121300 **Vår ref :** Korsmo, Hilde Friksen E-mail : hildek@studiosigdal-skoyen.no	Plantegningnr.:61634/1/4 Miljø :SNR 3 Alternativ :Bestilling Modell :Uno Palett Dato :12.12.2025	Kunde :Nord West Eiendom AS Adr. :Dronningen 1 :0287 Oslo Arbeid :48076981 Mobil: 48076981 Privat: 48076981 E-mail :tobias@emblabygg.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Skrevet ut: 09.01.2026

TILBUD

sigdal

Kunde: 750 000 267	**Tilbudsinfo:**
Nord West Eiendom AS Dronningen 1 0287 Oslo Deres ref: Dahl, Tobias Arbeid: 48076981 Mobil: 48076981 Privat: 48076981 E-mail: tobias@emblabygg.no	Tilbudsnummer : 61634/1/4 Miljø : SNR 3 Alternativ : Bestilling Dato : 12.12.2025 Gyldig til : 12.12.2025

Interiørdesign AS	Organisasjonsnr. : NO 957 950 183 MVA Foretaksregisteret
Karenslyst Alle 57 0277 Oslo Vår ref: Korsmo, Hilde Friksen	Bankgiro : 6230 05 59838 Telefon : 22121300 Fax : E-mail : E-mail : hildek@studiosigdal-skoyen.no

Leveringsadresse:	**Betingelser:**
Nord West Eiendom AS Sigurd Johannesens vei 8 1169 Oslo	Transport : direkte fra leverandør Levering : Innbæring etasjevis KJØKKEN - max 4 etasjer Leveringstid :

Sigdal Kjøkken

Kjøkken	*: Uno Palett*
Fargekategori	*: Valgfri NCSS*
Frontfarge	*: Valgfri NCSS farge S 7502-Y*
Farge skrog	*: Hvitt m/mørk grå forkant*
Grep dør	*: Velg grep fra annen produsent*
Grepsplassering	*: Horisontalt + h/v*
Grep skuff	*: *Samme som dør*
Hengsel	*: Hengsel 110 grader med int. demping*
Flekklakk/-beis	*: Automatisk*
Dører og skuffer	*: Uno Palett*
Glassvalg	*: *Ikke valgt*
Tilbehør	*: Palett*
Farge	*: Valgfri NCSS farge S 7502-Y*
Skrogdeler og hyller	*: Hvit MFC0005*
Dekkside	*: Palett*
Rygg	*: Palett*
Sokler	*: Palett*
Takavslutninger	*: Palett*
Bad tilbehør	*: Palett*
Sokkel: Valg 1	*: Palett*
Fargekategori	*: Valgfri NCSS*

Implast Benkeplater

Laminat benkeplater	*: Håndpåsatt Kant F32 20 mm DUO*
Utførelse	*: 652 Delaware Stein*
Kantlist type	*: F32 1,5 mm*
Kantlist utførelse	*: 652 Delaware Stein*

AEG

Hvitevarer	*: .*

Sigdal Hvitevare

Røros	*: Røros Hetta*
Ventilasjon	*: Normalventilasjon*

Sigdal Kjøkken

Kjøkken	*: Amfi Eik 2.0 NB! SOR 01.10.25*
Farge skrog	*: Hvitt m/eik forkant*
Grep dør	*: HK000204 Knott Dråpe*
Grep skuff	*: HK000204 Knott Dråpe*
Hengsel	*: Hengsel 110 grader med int. demping*
Flekklakk/-beis	*: Automatisk*

Kjøkken

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
1	429985	Dekkside etter mål, dybde 600 mm Høyde = 2278, Dybde = 585		2,278	M
2	8116060	Th. Høyskap for integrering K/F 178 cm for dør-på-dør montering, 1 dør 700 mm, 1 dør 1404 mm, 60cm **hel kjøl m dør på dør montering**	V	1,000	STK
2.1	3679810000	Lufterist 500x86 sort		4,000	STK
3	1594660	Dør uten utfresning for hengsel til dør på dør montering 59,6x70,0 cm Bredde = 600, Høyde = 704, Ombygd front		1,000	STK
4	2120030	Benkeskap 2 hyller 30cm	H	1,000	STK
5	2073100	Hj.benk 100 m/blindfelt 50 u/innredning Foring, tykkelse = 44, Retning = Venstre	V	1,000	STK
5.1	344271	Karusell Le Mans 1/2 karusell V (blindfelt til venstre) min. dørbredde 50cm		1,000	STK
6	2439090	Tandem skuffeseksjon 90 cm, 1 skuff h348, nr. 16, 1 skuff h348, nr. 13, 1 lav innv. skuff		1,000	STK
7	2438100	Tandem skuffeseksjon 100 cm, 1 skuff h348, nr.16, 1 skuff h348, nr.13		1,000	STK
7.1	9	lev m 400mm dype skuffer, øverste skuff med lavt bakstykke og uten relingstenger. Metallrail som sinklist		1,000	
8	2073100	Hj.benk 100 m/blindfelt 50 u/innredning Foring, tykkelse = 110, Retning = Venstre	V	1,000	STK
8.1	344271	Karusell Le Mans 1/2 karusell V (blindfelt til venstre) min. dørbredde 50cm		1,000	STK
9	7434060	Tandem høyskap 60 cm, f. innb.stek 595/600mm, 1 dør h700mm, 1 hylle, 1 avbl. H156mm (må tilpasses), 1 skuff h252mm, nr. 5, 1 skuff h316mm, nr. 6 Høyde = 1408, Retning = Venstre, Ombygd front		1,000	STK
9.1	3679730000	Dekklist innb.skap Stål		1,000	STK
9.2	HH	Kapping av høyde høyskap		1,000	STK
9.3	9	Skroghøyde 1408mm, leveres fra bunn m reol 580mm, tilpasningsstykke og dør 700mm.Leveres uten bunn		1,000	
9.4	407652	Bunn for lav benk med inntrukket ryggspor 57,6 cm 767x522mm *Hvit MFC0005 med alt. forkant som fritekst*		1,000	STK
9.5	9	mørk grå forkant		1,000	
9.6	3670610001	Skinne for montering/justering hvitevarer		1,000	STK
10	BH016240	Hylle med 4 veggfester 2400mm Bredde = 2150, Dybde = 250		1,000	STK
10.1	9	Lendge 2150mm, dybde 250mm		1,000	
11	2061080	Hjørnebenk 1, dør 296mm, blindfelt 500mm hylle 80cm Bredde = 900, Forskyvning = 50, Foring, tykkelse = 85, Retning = Venstre, Ombygd front	V	1,000	STK
11.1	9	Skorgbr.900mm, front br.346mm og blindfelt br.546mm		1,000	
12	379939	Rygg barl.benk max h870, liggende finer Bredde = 1650, Høyde = 870		1,650	L
12.1	V01	Rett kant V ende		1,000	VM
12.2	H01	Rett kant H ende		1,000	HM
13	2439050	Tandem skuffeseksjon 50 cm, 1 skuff h348, nr. 16, 1 skuff h348, nr. 13, 1 lav innv. skuff		1,000	STK
14	379939	Rygg barl.benk max h870, liggende finer Bredde = 830, Høyde = 870		0,830	L

Kjøkken

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
14.1	V01	Rett kant V ende		1,000	VM
14.2	H01	Rett kant H ende		1,000	HM
15	1594250	Front for oppvaskm. 60x70 cm av to skuffefronter 34,8cm inkl. dekklist		1,000	STK
16	2042060	Oppvaskbenk u/rygg med avfallssystem front 348/348. Dekklist for montering på front medfølger 60cm		1,000	STK
17	2120035	Benkeskap 2 hyller 35cm	H	1,000	STK
19	241109	Foring 166 x 2420		2,000	STK
21	NC0990	Flekklakk 20ml NCSS		1,000	STK
24	429985	Dekkside etter mål, dybde 600 mm Høyde = 2278, Dybde = 585		2,278	M
24.1	9	Innhakk sokkel venstre		1,000	
28	3614960000	Bestikkinnlegg eik 90cm		1,000	STK
32	361810	Forlenger til sokkelben		11,000	STK
33	3611350000	Sokkelben 4 stk.		11,000	STK
34	251120	Sokkelfront 2420x166		4,000	STK
505	261004	Takavsl.ende høyskap kantet i to ender h. 350 mm		2,000	STK
506	261110	Takavslutning frontlengde kantet i to ender 2420x350 mm		1,000	STK

Delsum Posisjon

Benkeplater

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
500	IM25220	Benkeplate 20mm 451-625mm (basis pl. alm.) DUO Lengde = 1000, Dybde = 600		1,000	m
500.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag		1,000	stk
501	IM25320	Benkeplate 20mm 626-900mm (basis pl. alm.) DUO Lengde = 2509, Dybde = 650		2,509	m
501.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag		1,000	stk
501.2	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag		1,000	stk
501.3	UNDERMONTERT	Skjæring er inkludert for underlimt vask		1,000	stk
502	IM25220	Benkeplate 20mm 451-625mm (basis pl. alm.) DUO Lengde = 2525, Dybde = 600		2,525	m
502.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag		1,000	stk
502.2	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag		1,000	stk
503	IM25320	Benkeplate 20mm 626-900mm (basis pl. alm.) DUO Lengde = 1681, Dybde = 860		1,681	m
503.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag		1,000	stk
504	IM5132	Bpl. tillegg : kantlist F32 PP 1,5mm		12,721	m

Delsum Posisjon

Vasker

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
18	IM6002121	Bpl. tillegg: underlimt vask Franke Maris MRG 210-52 TL, Sort matt, 1-hulls versjon Monterings type = Underlimt		1,000	stk

Delsum Posisjon

Tilbehør

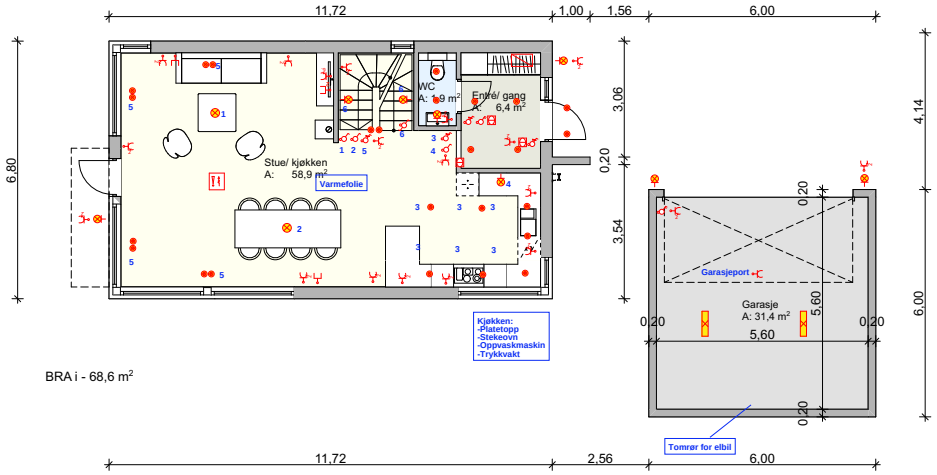
Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
450	163102-11	Handtag Tuba-128 ek		16,000	st

Hvitevarer

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet

20		Kanaler ventilasjon	1,000	
22	AEOAB6I82EF	AEG frys innb OAB6I82EF h81,9 door-on-door	1,000	STK
23	RM403471	RM403471 Easy Resirkulasjon	1,000	STK
25		AEG ovn NBU5P40BCK- pakkepris	1,000	
26		AEG oppvaskmaskin FSK64700Z- pakkepris	1,000	
27		AEG kjøleskap NSK9Z181EC-pakkepris	1,000	
		Dør på dør montering		
29	AE944068550		1,000	
30	AE923586342		1,000	
31	AEFSK64700Z		1,000	

Delsum Posisjon



BRA i - 68,6 m²

Index	Dato	Rev.	Tegn.	Klr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.: Prosjektnr_

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

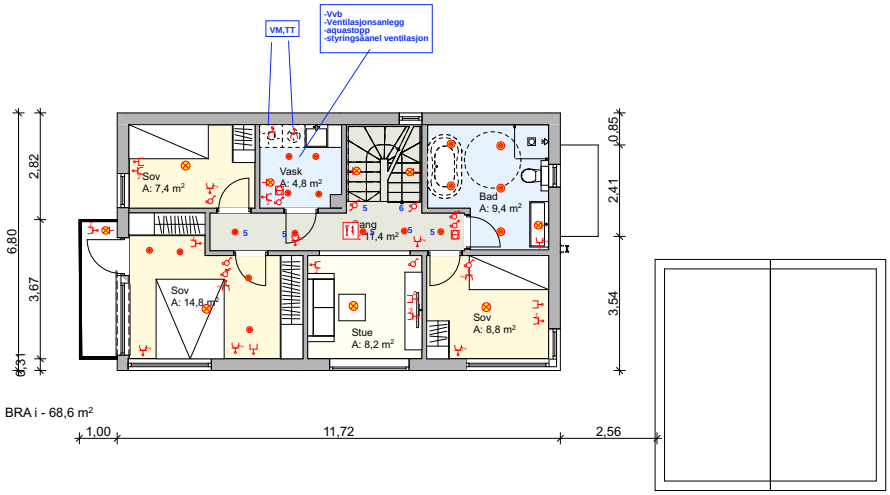
PROSJEKT:
Sigurd Johannesens vei 9

FASE:
Skisse

TEGN.:
Plan 1. etasje

DATO: 27.03.2025	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	**A20-01**

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@alad.no



BRA i - 68,6 m²

Index	Dato	Rev.	Tegn.	Klr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.: Prosjektnr_

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

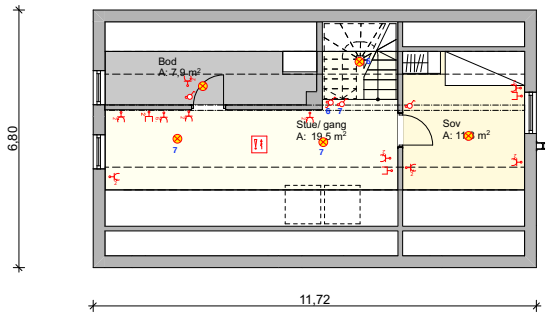
PROSJEKT:
Sigurd Johannesens vei 9

FASE:
Skisse

TEGN.:
Plan 2. etasje

DATO: 27.03.2025	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	A20-02

STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS
E post: post@alad.no



BRA i - 40,6 m²

Index	Dato	Rev.	Tegn.	Klr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.: Prosjektnr_

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

PROSJEKT:
Sigurd Johannesens vei 9

FASE:
Skisse

TEGN.:
Plan 3. etasje

DATO: 27.03.2025	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	**A20-03**

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@alad.no

N1 Tomannsbolig Plan Og Fasader Målsatt 13.10.20

Art. nr.	Navn	Pris	N	Total
	Downlight	0,00	43	0,00
	Lysdemper innfelt	0,00	6	0,00
	Termostat	0,00	5	0,00
	Bryter 2-polt innfelt	0,00	4	0,00
	Bryter 1-polt innfelt	0,00	10	0,00
	Lampepunkt på vegg	0,00	13	0,00
	Lampepunkt	0,00	11	0,00
	Stikkontakt dobbel innfelt	0,00	42	0,00
	Stikkontakt 6-veis innfelt	0,00	3	0,00
	Data innfelt	0,00	7	0,00
	Røykdetektor optisk	0,00	3	0,00
	Data x 2 innfelt	0,00	3	0,00
	Vekselvender innfelt	0,00	4	0,00
	Lysarmatur	0,00	2	0,00
	Stikkontakt enkel innfelt	0,00	3	0,00
	Sikringskap	0,00	1	0,00
Total		0,00		

ELEKTRO 24 AS

Prosjekt: Sigurd johannesens vei 9
Hus nr: Enebolig
Navn på kunde: Nord West Eiendom AS
Tilbudsdato: 12.01.2026
Basert på tegninger mottatt 08.12.2025

Rom	Areal	Bryter	Tillegg dimmere istedenfor bryter	Lampepunkt	Downlight 5cm høyde	Utelampe	Varmefolie	Termostat	Teknisk ustyr(punkt til komfyr, varmtvannsbeholder, ventilasjon, jording, ringeklokke)	Tekniske punkter inkluderer
Plan 1 etg										
Entre	6,4									
WC	2			2						
Stue/Kjøkken	58,9	1	1		6		58,9	1	1	Varmefolie
Plan 2 etasje										
Bad	9,4									
Vaskerom	4,8				4					
Gang	11,4			2	5					
Sov	8,8									
Stue	8,2									
Sov	14,8	1	1		4					
Sov	7,4									
Plan 3 etasje										
Stue/gang	19,5									
Bod	7,9									
Sov	11,8									
Garasje	31,4			1		1				
Utvendig					2					
Generelt										
Sum	202,7	2	2	5	21	1	59	1	1	

Listverk er 7 cm
Arbeid rundt pumpekummer og inntak kommer i tillegg og blir avregnet etter timer og materiel
Åpent anlegg der brann vegg/himling er lagt
Varmeanlegg i nedløp blir priset når nedløp plan foreligger

Strand / Løken arkitekter AS
Økernveien 219b
0584 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.07.2025
	202553491 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Maren Sofie Duesund	

Adresse:	SIGURD JOHANNESENS VEI 9	Eiendom:	158/354/0/0
Tiltakshaver:	NORD WEST EIENDOM AS	Søker:	Strand / Løken arkitekter AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse - Sigurd Johannesens vei 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av garasje, mottatt 26.06.2025.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 26.05.2025.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Tiltaket omhandler oppføring av en frittstående garasje på 36 m². Tiltaket skal sees i sammenheng med saker 202553480 (riving av uthus og tilbygg til bolig), 202553489 (tilbygg, sammenslåing fra tomannsbolig til enebolig) og 202553490 (oppføring av enebolig). Eiendommen ligger i bydel Nordstrand.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202553491	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**

987756292 EMBLA BYGG AS	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, tkl.1
987756292 EMBLA BYGG AS	PRO - Arkitektur fom igangsettingstillatelse, tkl.1
987756292 EMBLA BYGG AS	PRO - Konsturksjonssikkerhet, tkl.1
987756292 EMBLA BYGG AS	PRO - Brannkonsept, tkl.1
927159031 ENORDTUN AS	PRO - Overvannsanlegg, tkl.1
927159031 ENORDTUN AS	PRO - Overvannshåndtering- åpen, naturbasert løsning, tkl.2
990097305 GRUNNMUR AS	PRO - Betongkonstruksjon, tkl.1
990097305 GRUNNMUR AS	UTF - Betongarbeider, tkl.1
969042088 NORDBØ MASKIN AS	UTF - Landskapsutforming, tkl.2
969042088 NORDBØ MASKIN AS	UTF - Veg- og grunnarbeider, tkl.2
923730796 OSLO OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
923730796 OSLO OPPMÅLING AS	UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3
993 445 959 STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS	PRO - Blå-grønn faktor, tkl.1
993 445 959 STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
993 445 959 STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS	PRO - Arkitektur tom rammetillatelse, tkl.1

Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller 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 for ferdigattest

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

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Det kan ikke gis ferdigattest på garasjen, før rivingen i sak 20553480 er gjennomført.
    - Det kan ikke gis ferdigattest på garasjen, før rivingen i sak 20553480 er gjennomført.

Klage

Vi har mottatt en klage på rammetillatelsen, men klagesaken er ikke endelig avgjort. Hvis dere setter i gang arbeidene, skjer dette på egen risiko frem til det foreligger endelig avgjørelse i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere 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/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Maren Sofie Duesund - saksbehandler

Mariann Nes - for enhetsleder Victoria Remen Sandnes

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
NORD WEST EIENDOM AS, Dronningen 1, 0287 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Strand / Løken arkitekter AS
Økernveien 219b
0584 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.07.2025
	202553490 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Maren Sofie Duesund	

Adresse:	SIGURD JOHANNESENS VEI 9	Eiendom:	158/354/0/0
Tiltakshaver:	NORD WEST EIENDOM AS	Søker:	Strand / Løken arkitekter AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse - Sigurd Johannesens vei 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av enebolig, mottatt 26.06.2025.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 20.06.2025.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Eiendommen på 1 375,2 m² ligger i bydel Nordstrand. Søknaden omfatter oppføring av en enebolig med et asymmetrisk saltak og liggende trekledning. Søknaden må sees i sammenheng med saker 202553480 (riving av uthus og riving av tilbygg til bolig), 202553489 (tilbygg, sammenslåing fra tomannsbolig til enebolig) og 202553491 (oppføring av garasje).

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202553490	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
987756292 EMBLA BYGG AS	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, tkl.1

987756292 EMBLA BYGG AS	PRO - Miljøsanering, tkl.1
987756292 EMBLA BYGG AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.1
987756292 EMBLA BYGG AS	PRO - Brannkonsept, tkl.1
987756292 EMBLA BYGG AS	PRO - Arkitektur fom igangsettingstillatelse, tkl.1
987756292 EMBLA BYGG AS	UTF - Riving og miljøsanering, tkl.1
927159031 ENORDTUN AS	PRO - Overvannshåndtering - åpen, naturbasert løsning, tkl.2
927159031 ENORDTUN AS	PRO - Overvannsanlegg, tkl.2
990097305 GRUNNMUR AS	PRO - Betongkonstruksjon, tkl.1
990097305 GRUNNMUR AS	PRO - Radontiltak, tkl.1
990097305 GRUNNMUR AS	UTF - Betongarbeider, tkl.1
990097305 GRUNNMUR AS	UTF - Radontiltak, tkl.1
969042088 NORDBØ MASKIN AS	UTF - Veg- og grunnarbeider, tkl.2
969042088 NORDBØ MASKIN AS	UTF - Landskapsutforming, tkl.2
923730796 OSLO OPPMÅLING AS	UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3
923730796 OSLO OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
934231120 RMTI AS	UTF - Utvendige vann- og avløpsledninger, tkl.1
934231120 RMTI AS	PRO - Utvendige vann- og avløpsledninger, tkl.2
934231120 RMTI AS	UTF - Sanitærinstallasjoner, tkl.1
934231120 RMTI AS	PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.1
993445959 STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS	SØK - , tkl.1
993445959 STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS	PRO - Blå-grønn faktor, tkl.1
993445959 STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS	PRO - Arkitektur, tkl.1

Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller 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 for ferdigattest

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

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

Klage

Vi har mottatt en klage på rammetillatelsen, men klagesaken er ikke endelig avgjort. Hvis dere setter i gang arbeidene, skjer dette på egen risiko frem til det foreligger endelig avgjørelse i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere 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

Maren Sofie Duesund - saksbehandler
Simen Ellingsen Madsen - for enhetsleder Kristoffer Smith-Meyer

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
NORD WEST EIENDOM AS, Dronningen 1, 0287 OSLO

Strand / Løken arkitekter AS
Økernveien 219b
0584 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.06.2025
	202553490 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ewa Frelek	

Adresse:	SIGURD JOHANNESENS VEI 9	Eiendom:	158/354/0/0
Tiltakshaver:	NORD WEST EIENDOM AS	Søker:	Strand / Løken arkitekter AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Sigurd Johannesens vei 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om opprøring av enebolig som vi mottok 22.04.2025.

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

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen på 1 375,2 m² ligger i bydel Nordstrand. Søknaden omfatter oppføring av en enebolig med et asymmetrisk saltak og liggende trekledning. Søknaden må sees i sammenheng med saker 202553480 (riving av uthus og riving av tilbygg til bolig), 202553489 (tilbygg, sammenslåing fra tomannsbolig til enebolig) og 202553491 (oppføring av garasje).

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1375,2 m² 1 229,2 m² uten vei

Tiltakets bebygde areal (BYA)	79,7 m² i tiltaket / 268,3 m² totalt
Grad av utnytting	21,83 %
Tiltakets høyde	Møne: 9 m / +149,6 Gesims: 6,5 m /+146,9
Antall boenheter	1 boenheter omsøkt / 3 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	2 i tiltaket 5 totalt
Uteoppholdsareal	oppgitt til 566 m²
Harde flater	39,9 %

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål boliger i reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, med endringer vedtatt 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 tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for forbudet.

Den nordlige delen av eiendommen ligger i gul støysone.

Tidligere saksbehandling

Det er godkjent oppføring av garasje i sak 202553491.

Det er godkjent riving av uthus og tilbygg i sak 202553480.

Det er godkjent sammenslåing av tomannsbolig til enebolig med nytt tilbygg og sekundær leilighet i sak 202553489.

Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- TOMAS MARKEGÅRD, Oberst Rodes vei 63E, 1165 OSLO, 158/489
- Mille Syversen Sameiet, Philippe Schjelderup, Edna Grepperud, Oberst Rodes vei 63 D og E, 1165 OSLO
- PÅL BJERVED, Bernt Knudsens vei 62, 1152 OSLO, 158/374
- EDNA GREPPERUD, Sigurd Johannesens vei 9, 1163 OSLO
- SYVERSEN MILLE BØHM, Oberst Rodes vei 63E, 1165 OSLO, 158/354

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

- manglende plan for overvannshåndtering

- plassering av enebolig er feil i forhold til det faktiske terrenget
- vegetasjon mellom eiendommene bør ikke fjernes, hekken bør bevares med tanke på overvann
- flere større trær er allerede hugget på tomten,
- mangler plan for innkjøring fra offentlig vei til garasjer og eksisterende hus
- det trangt og uoversiktlig utkjøring
- det ble fjernet et stort bjerketre uten søknad

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til sine naturgitte omgivelser

Det opplyses i søknaden at det er ingen store trær på eiendommen.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Nordstrand. Nærområde er preget av variert bebyggelsesstruktur uten enhetlig avstand eller orientering til vei. Noen volumer ligger med lengderetningen av volumet langs veien, mens andre volumer ligger med lengderetningen vinkelrett på veien. Området byr på blandet bebyggelse, villaer og boliger fra forskjellig årstall. Området ble fortettet over tid. Eneboligen plasseres bak det eksisterende huset, i den andre rekken sett fra veien. Eiendommen fortettes på samme måte som nabotomten 158/353, som har en enebolig liggende i den andre rekken med lengderetningen mot veien, sett fra Sigurd Johannesens vei. Etaten anser at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset bebyggestrukturen i området jf. S-4220 § 6.3.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Eiendommen har en slak helning mot sør. Det opplyses i søknaden en helning er slakere enn 1:6. Det utføres ingen store terrenginngrep og vi anser tiltaket som godt tilpasset terrenget.

Tiltakets utforming

Tilgrensende og gjenboende eiendommer har bygninger med saltak og valmtak. Nærområdet framstår med stor variasjon i arkitektur og typologi. Området preges av en gradvis utbygging over de siste ca. 100 årene med eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger og rekkehus. Noen volumer er enkle og klare, mens andre er sammensatte og komplekse. De fleste hus har trepanel

som hovedmateriale, i forskjellige farger. De fleste av husene har også grunnflater med rektangulær form eller sammen settinger av rektangler. Det eksisterende huset på eiendommen har saltak og stående kledning.

Den omsøkte eneboligen er prosjektert med et asymmetrisk saltak med liggende panelkledning som gir et moderne preg. Boligen går over to etasjer med loft som består av stue og soverom. Boligen skal ha store vinduer på alle fasader, bortsett fra nordfasaden, som kun har ett vindu som går over både første og andre etasje. Fasaden har god variasjon i dybde og noe nyansert materialbruk som bidrar til å bryte opp volumet.

Vi vurderer at bebyggelsen har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt av S-4220 § 7.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet

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

Vår vurdering av nabomerknader

Etaten har forståelse for at naboene har bekymringer knyttet til håndtering av overvann. Samtidig viser vi til at prosjektering av overvannshåndtering og overvannanlegg er ansvarsbelagt i tiltaksklase 2. Dette innebærer at et fagkyndig foretak har erklært ansvar for at tiltaket blir prosjektert i henhold til regelverk.

Plan- og bygningsetaten viser videre til plan- og bygningsloven § 21-4 første- og andre ledd. Der står det at kommunen skal legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretaks opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav. Det står videre at kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, og avgjøre omfanget av uavhengig kontroll.

Det foreligger avkjørselsplan som vise alle nødvendige forhold.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202553490

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-01	27.03.2025	1/17
Avkjørselsplan	A10-03	27.03.2025	1/18
Plan 1 etasje	A20-01	27.03.2025	1/23
Plan 2 etasje	A20-02	27.03.2025	1/24
Plan 3 etasje	A20-03	27.03.2025	1/25
Utomhusplan	A10-02	06.06.2025	7/9
Snitt A	A30-01	06.06.2025	7/10
Fasade nord	A40-01	06.06.2025	7/11
Fasade vest	A40-04	06.06.2025	7/12
Fasade øst	A40-02	06.06.2025	7/13
Fasade sør	A40-03	06.06.2025	7/14

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket skal plasseres 4 meter fra nabogrensen i sør og 6 meter fra eiendomsgrensen i øst. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1 etasje og fastsettes til kote +140,4.

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 202553490	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
927159031 ENORDTUN AS	PRO - Overvannsanlegg, tkl.2
927159031 ENORDTUN AS	PRO - Overvannshåndtering - åpen, naturbasert løsning, tkl.2
923730796 OSLO OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
923730796 OSLO OPPMÅLING AS	UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3
993445959 STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS	SØK - tkl.1
993445959 STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS	PRO - Blå-grønn faktor, tkl.1
993445959 STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS	PRO - Arkitektur, tkl.1

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

      - erklæring om ansvarsrett for kontroll av fuktsikring i våtrom

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
    - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
    - historisk elve-/ bekketrasé over eiendommen

Vilkår for ferdigattest

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

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- 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
        - Det må foreligger ferdigattest i saker 202553480 (riving av uthus og tilbygg til bolig), 202553489 (tilbygg, sammenslåing fra tomannsbolig til enebolig) og 202553491 (oppføring av garasje) før det gis brukstillatelse / ferdigattest for den omsøkte eneboligen.

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.

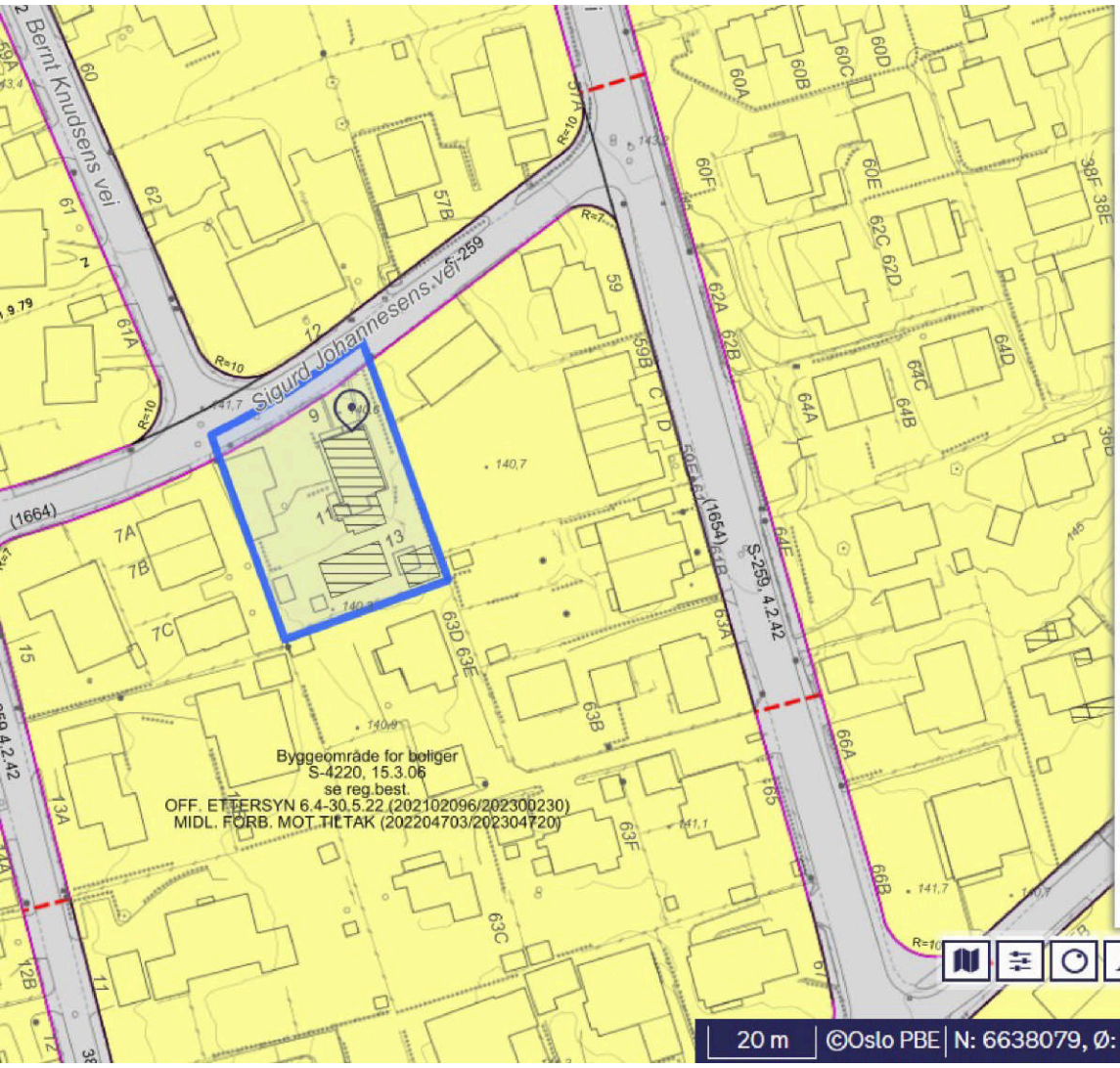
Klagefristen er tre uker

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

Ewa Frelek - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder
enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
NORD WEST EIENDOM AS, Dronningen 1, 0287 OSLO
TOMAS MARKEGÅRD, Oberst Rodes vei 63E, 1165 OSLO
Mille Syversen Sameiet, Oberst Rodes vei 63 D og E, 1165 OSLO
PÅL BJERVED, Bernt Knudsens vei 62, 1152 OSLO
EDNA GREPPERUD, Sigurd Johannesens vei 9, 1163 OSLO
SYVERSEN MILLE BØHM, Oberst Rodes vei 63E, 1165 OSLO



158/354 (gårds-/bruksnr)

Bydel: Nordstrand

1163 Oslo

Beregnet areal for valgt teig: 1375m²

Se matrikkel og tinglysing

Planer

- **Kommuneplan**
- Kommunedelplan (0)
- Områderegulering (0)
- **Reguleringsplaner** (3)
- Skilt- og reklameplan (0)
- Torshovkvartalene (0)
- Planprogrammer (0)
- VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom
- Strategisk plan for Hovinbyen (0)

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.

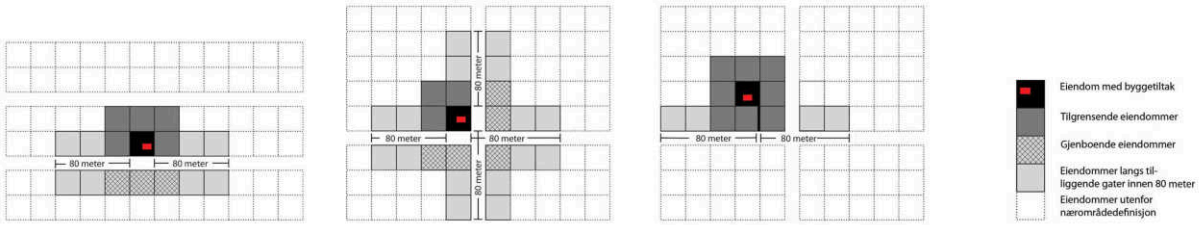
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

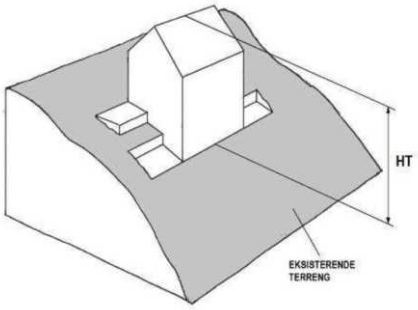
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

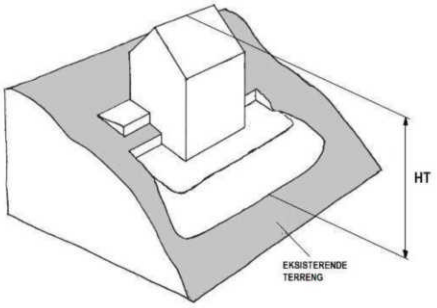
Følgende høyder tillates:

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

Sigurd Johannesens vei 9

Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	11 min 0.9 km	
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	11 min 0.9 km	
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km	
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km	
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakkerudveien Linje 74, 75A, 75B	3 min 0.2 km	
Munkelia Linje 1, 4	9 min 0.7 km	
Bråten Linje 13, 19	13 min 1.1 km	
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8 km	

BARNEHAGER

Kastellterrassen Kanvas-barnehage ... 32 barn	4 min 0.4 km	
Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år... 70 barn	7 min 0.6 km	
Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Nordstrand	10 min
Meny Lambertseter	11 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	11 min
Boots apotek Lambertseter	11 min
Lambertseter Vinmonopol	11 min

SPORT

Nordstrand kunstgressbane	3 min
Nordstrandhallen	6 min
SATS Lambertseter	12 min
EVO Lambertseter Senter	14 min

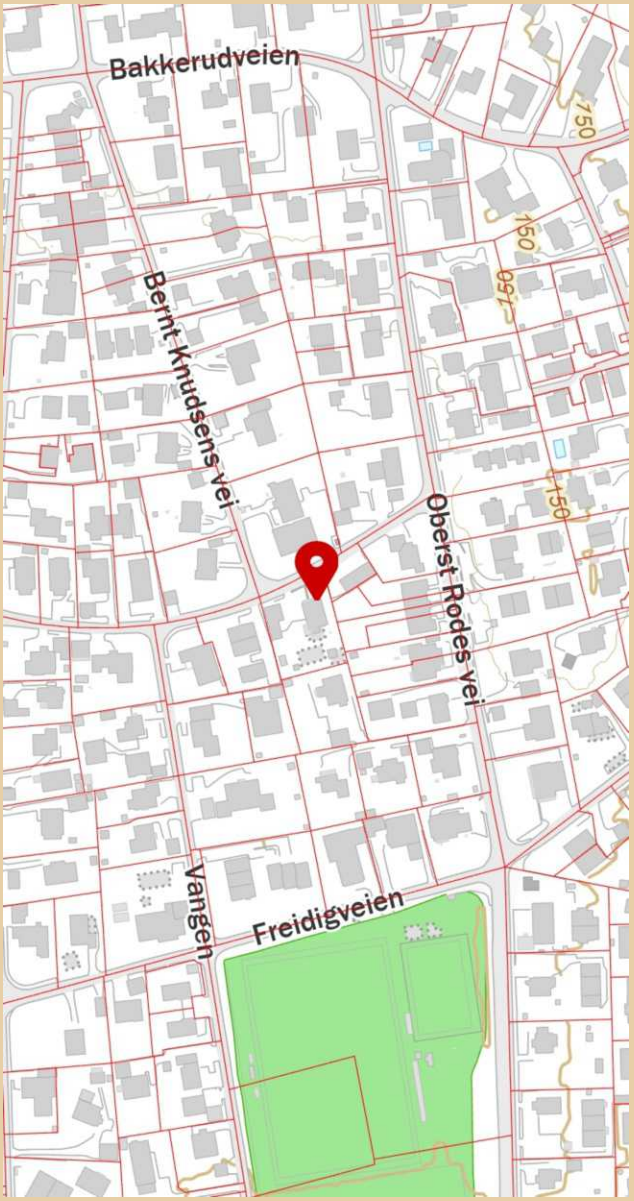
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sigurd Johannesens vei 13, 1163 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 354, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251203

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Ole Kristian Braaten

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 971 60 705

E-post: ole.kristian.braaten@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.
