

Trosterudstien 8
Oslo



Trosterudstien 8

Gråkammen - 5 familieboliger under oppføring | Innerst i stille
blindvei | 3 (4) soverom | 2 bad | Garasje | 2 SOLGT!

Bruksareal fra

175 m² - 183 m²

Eiendomstype

Tomannsbolig

Eierform

Eierseksjon

Ansvarlig megler

Partner / Daglig Leder / Eiendomsmegler

Lillian Ch. Nerlinger

Anders Langtind

Kontakt megler

Kjøpesum og omkostninger

Pris fra

16 950 000,-

til

18 250 000,-

Eksempel basert på enhetsnummer 4

Pris

16 950 000,-

Totalpris ekskl. omkostninger

16 950 000,-

112 500,-

Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 4 500 000,-)

200,-

Pantattest kjøper

585,-

Tingl.gebyr pantedokument

585,-

Tingl.gebyr skjøte

Omkostninger totalt

113 870,-

Totalpris inkl. omkostninger

17 063 870,-

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

Se vedlegg til salgsoppgave



Bilder er kun ment som illustrasjoner



Bilder er kun ment som illustrasjoner



Bilder er kun ment som illustrasjoner



Bilder er kun ment som illustrasjoner



T8 kjøkken ii



Bilder er kun ment som illustrasjoner. Bilde kan vise innredning som ikke er en del av standardleveransen, men som kan bestilles som tilvalg.



Bilder er kun ment som illustrasjoner. Bilde kan vise innredning som ikke er en del av standardleveransen, men som kan bestilles som tilvalg.



Bilder er kun ment som illustrasjoner. Bilde kan vise innredning som ikke er en del av standardleveransen, men som kan bestilles som tilvalg.



Bilder er kun ment som illustrasjoner. Bilde kan vise innredning som ikke er en del av standardleveransen, men som kan bestilles som tilvalg.



Eksempel på bad levert av utbygger på et annet prosjekt. Bildet er kun ment som illustrasjon og samsvarer ikke komplett med leveransen



Eksempel på bad levert av utbygger på et annet prosjekt. Bildet er kun ment som illustrasjon og samsvarer ikke komplett med leveransen



Eksempel på bad levert av utbygger på et annet prosjekt. Bildet er kun ment som illustrasjon og samsvarer ikke komplett med leveransen



Bilde fra byggeplassen



Bilde fra byggeplassen

Velkommen til Trosterudstien 8

Trosterusstien 8 består av 5 boliger fordelt over en tomannsbolig og ett rekkehus med tre enheter. Alle enhetene har god standard.

Tomannsboligene vil gå over tre etasjer (kjeller, 1. etg, 2. etg) og byr på en familievennlig planløsning - hvor fleksibiliteten er stor og man kan tilpasse bruken etter behovet. Tomannsboligene vil få utgang fra stue til hage med mulighet for platting.

Rekkehusene vil gå over fire etasjer (kjeller, u.etg, 1. etg, 2 .etg). Det blir to terrasser på rekkehusene.

Eget parkeringsanlegg med bilheis levert fra Hybeko AS.

Beliggenheten blir ypperlig for en aktiv familie, Heming, butikker og et godt kollektivtilbud. Sogner til Slemdal skole.

Bygging er i gang og forventet ferdigstillelse er siste halvdel av 2023.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et særdeles attraktivt og veletablert villastrøk på Gråkammen - rett ved Marka. Solrik tomt med usjenert beliggenhet i rolige og grønne omgivelser. Eiendommen sogner til nye Slemdal barneskole, og Ris ungdomsskole. Godt utvalg av barnehager i området. Flotte muligheter i Marka med inngang fra Risbekken for ski- sykkel, løpe, bade- og skogsturer. Fine turområder også opp mot Båntjern, Vettakollen og inn grusveien til Sognsvann. Kort vei også til Tryvann/Oslo Vinterpark som både har alpinanlegg og aktiviteter for barn i alle aldere.

Eiendommen ligger hjertet av Hemingland, som har bl.a. nyere treningssenter, eget innendørs tennisanlegg, idrettshall og fotballbaner. I nærområdet har ligger også Heming Tennis som har åpne baner både sommer og vinter. Kort vei til både Slemdal og Vinderen sentrum hvor det finnes en rekke servicetilbud som ulike dagligvareforretninger, restauranter, kaféer, post, apotek, treningssenter, sportsforretning, Vinmonopol med mer. Gode kollektivmuligheter i område med T-bane fra Gråkammen stasjon som kun ligger 6-7 minutters gange fra eiendommen.

Bebyggelse

Arealer og fordeling per etasje

Bruksareal: 170 kvm - 257 kvm

Bruksareal Hus 1

1.etg: 58.7 kvm

2.etg: 59.6 kvm

Kjeller: 57.5 kvm

Totalt: 175.9 kvm

Hus 1 inneholder:

1.etg: Stue/Kjøkken/Spisestue, hall og WC.

2.etg: Gang, tre soverom og to bad.

Kjeller: Gang, vaskerom, bad og tre boder.

Kjeller 19.7 kvm

1.etg 58.4 kvm

2.etg 59.0 kvm

P.rom totalt: 137.1 kvm

Bruksareal Hus 2

1.etg: 63.4 kvm

2.etg: 59.6 kvm

Kjeller: 57.5 kvm

Totalt: 180.6 kvm

Hus 2 inneholder:

1.etg: Stue/Kjøkken/Spisestue, hall og WC.

2.etg: Gang, tre soverom og to bad.

Kjeller: Gang, vaskerom, bad og tre boder.

Kjeller 19.7 kvm

1.etg 63.0 kvm

2.etg 59.0 kvm

P.rom totalt: 141.8 kvm

Bruksareal Hus 3

1.etg: 42.1 kvm

2.etg: 44.3 kvm

Kjeller: 43.1 kvm

U.etg: 40.9 kvm
Totalt 170.4 kvm

Hus 3 inneholder:

1.etg: Stue/kjøkken/spisestue.
2.etg: Gang, tre soverom og bad.
Kjeller: Gang, tre boder og teknisk rom.
U.etg: Hall, stue, bad og bad/vaskerom.

U.etg 40.9 kvm
1.etg 42.1 kvm
2.etg 44.3 kvm
P.rom totalt: 127.3 kvm

Bruksareal Hus 4

1.etg: 44.2 kvm
2.etg: 49.7 kvm
Kjeller: 46.1 kvm
U.etg: 43.8 kvm
Totalt: 183.8 kvm

Hus 4 inneholder:

1.etg: Stue/kjøkken/spisestue.
2.etg: Gang, tre soverom og bad.
Kjeller: Gang, tre boder og teknisk rom.
U.etg: Hall, stue, bad og bad/vaskerom.

U.etg 43.8 kvm
1.etg 44.2 kvm
2.etg 49.7 kvm
P.rom totalt: 137.7 kvm

Bruksareal Hus 5

1.etg: 62.1 kvm
2.etg: 68.2 kvm
Kjeller: 66.4 kvm
U.etg: 60.7 kvm
Totalt: 257.3 kvm

Hus 5 inneholder:

1.etg: Stue/kjøkken/spisestue.

2.etg: Gang, fire soverom og to bad.

Kjeller: Gang, to boder og bod/teknisk rom.

U.etg: Hall, stue, bad og bad/vaskerom.

U.etg 60.7 kvm

1.etg 62.1 kvm

2.etg 68.2 kvm

P.rom totalt 190.9 kvm

Arealene oppgitt i salgsoppgaven er angitt i bruksareal (BRA). S-rom, P-rom og bruttoareal er ikke oppgitt av utbygger.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan forekomme mindre avvik i BRA.

Leveransebeskrivelse

Entré/Hall

Entréen/gangen får grå gulvfliser (400 kr) i 60 x 60 cm og slette gipsvegger som sparkles og males i grå utførelse. Gipsplater i himling sparkles og males i hvit utførelse, og det blir listefri overgang mellom vegger og tak. Varme i gulvet vil tørke opp etter våt bekledning, det blir dør til toalettrom, og trapp oppover i etasjene. Ytterdør blir levert i mørk utførsel med FG godkjent lås.

Kjøkken

Kjøkkenet får innredning fra Kvik, i mørk stilren utførelse. Type: PARTO X GREY-KJØKKEN håndtaks fritt, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps armatur. Det monteres vann og avløp for oppvaskmaskin, komfyrvakt og el uttak til hvitevarer. Det monteres også takpunkt med bryter.

Stue

Stuen vil bli liggende i åpen løsning med kjøkkenet - et herlig allrom. Store vindusflater vil sende dagslyset inn. Stuen får plass til langbord, og kjøkkenet vi ha mulighet for øy med spiseplasser. Slik at det hele blir et hyggelig møtepunkt til både hverdag og fest. Gulvene får 14 mm enstavs parkett i lys eik, og veggene i lysgrå utførelse. I stuedelen blir det montert en peisovn med glassfront for ekstra varme og hygge på kjøligere dager.

Teknisk rom / Vaskerom tomannsbolig

Rommet får grå gulvfliser i 30 x 30 cm (300 kr) og sokkelfiser. Vegger males i lysgrå utførelse. Det leveres varme i gulvet og takpunkt med bryter.

Bad, Bad / vask 3 rekkehus

Det leveres grå gulv- og veggfliser i 60 x 60 cm (400 kr), varme i gulvet og spot med dimmer. Videre leveres det speil, lysarmatur med stikk og en baderoms innredning med servant og underskap. Det blir vegghengt toalett, dusjhjørne med mosaikkflis på gulv, termostatbatteri. og dusjvegger i glass. Det blir levert badekar der det er tegnet inn. I tillegg blir det levere opplegg for vaskemaskin og tørketrommel der det er tegnet inn på plantegninger.

Soverom

Tomannsboligen får tre gode soverom Rekkehusene får 3-4 soverom. Alle rommene får 14 mm enstavs parkett i lys eik. Veggene males i lysgrå utførelse.

U. etg. stue rekkehus og bod tomannsbolig får gulv 14 mm enstavs parkett i lys eik, og veggene males i lysgrå utførelse. Tak punkt med bryter. Det blir god oppbevaringsplass i bodene i kjelleretasje.

Bod

Gulvene leveres med 14 mm enstavs parkett i lys eik, og veggene males i lysgrå utførelse. Tak punkt med bryter.

Oppvarming og utstyr

Boligen blir varmet opp med elektrisitet og vedfyring. Det leveres panelovner i stue og soverom, samt gulvvarme i entréen 1. etg, på wc-rommet og på alle bad / vaskerom / tekniskrom. Kjelleretasje leveres med varme i alle gulv. Luftbehandling vil skje ved balansert ventilasjon. 200 L varmtvannsbereder monteres.

Elektriske installasjoner blir skjult (åpnet mot brannvegg) og det vil bli utarbeidet en plan for elektriske punkter NEK 400. Sikringsskapet prosjekteres og plasseres av elektriker. Brannvarsler leveres i henhold til TEK 17, det leveres ringeanlegg ved inngangsdøren og det blir klargjort for bredbåndstilkobling. Kjøper er selv ansvarlig for å bestille telefon og kabel-tv fra leverandør.

Diverse

Alle vinduer og ytterdører blir levert i mørk utførelse ute og inne. Innerdører leveres av type Swedoor Stable med dempekarm. I kombinasjon med lysegrå vegger blir det hele både smakfullt og moderne med et hint av eksklusivitet. Terskellister leveres i lakkert eik og dørvidere leveres i stål utførelse. Gulvlister leveres i hvit utførelse (12*70mm) fra fabrikk, karmlister og foringer leveres i hvit utførsel. Innvendige trapper leveres i eik med hvite vanger, håndløper og åpne trinn (lukket trinn kan forekomme der teknisk installasjon er montert).

Alle bilder er kun illustrasjoner og det kan forekomme avvik fra disse.

Det vil være muligheter for tilvalg på rør, elektro, maling, bad, fliser og kjøkken.

Parkering / Garasje

Alle boligene leveres med en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Hus 5 leveres med to garasjeplasser.

Det er mulig å kjøpe ekstra parkeringsplass. Ekstra garasjeplass koster kr for kr 250 000,- og ekstra biloppstillingsplass ute koster kr 100 000,-.

Adkomst

Fra Trosterudstien.

Beskrivelse av tomt/hage

Byggene får en klassisk utforming og blir plassert i rekke med fine uteområder. Utvendige reisverk kles med liggende panel. Det blir malt med hvit utførelse. Fargen lever med treet og utvikler seg også ettersom tiden går. Tomten leveres med deler av ferdigplen, bak og side av rekkehus blir det naturlig vokst av tre og gress med noe åpent fjell, men ikke ytterligere beplantning.

Hele tomten inkludert hager vil bli definert som fellesareal i seksjoneringsbegjæringen.

Det leveres ikke hekk som fremvist på illustrasjon.

Innkjøring til husene leveres med asfalt. Internveier med grus.

Kjøper må være klar over at det i forbindelse med matjord og ferdigplen vil ta litt tid før plenen setter seg. Normalt en sesong. En nylagt plen er sårbar for aktivitet. Den er myk både på grunn av hyppig vanning og at jorden ikke har "satt seg". Kjøper er etter overtagelse av boligen ansvarlig for skjøtsel, vanning, klipping og gjødsling.

I Oslo kommune skal alt overvann håndteres på egen grunn, dette kan medføre vann-ansamlinger på de laveste punktene.

Tekniske installasjoner for vann, avløp og strøm til boligene vil bli plassert der det er hensiktsmessig på sameiets tomt. Kjøper aksepterer plassering av synlige kumlokk og andre tekniske installasjoner i hage.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

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

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

Servitutter / rettigheter

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

Servitutter i grunn:

1946/12746-1/105 Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelser i forbindelse med kjøpekontrakt fra 1946.

1951/3973-1/105 Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelser i forbindelse med utparsellering og tomtens opprinnelige bebyggelse.

1951/13117-1/105 Bestemmelse om veg

Daværende vei var godkjent i sin opprinnelig bredde. Eier forplikter seg til når kommunen måtte forlange det å opparbeide kloakkledning langs vei, samt sette opp gjerde mot vei.

1951/13647-1/105 Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelser i forbindelse utbygning av opprinnelig bolig.

1955/13584-1/105 Erklæring/avtale

Melkeveien 21 A har rett til å ha kloakkledning liggende over denne eiendommen og adgangsrett i forbindelse med nødvendig vedlikehold.

1959/971-1/105 Bestemmelse om gjerde

Eiendommen overtok ansvar for Trosterudstien fra Trosterudveien til snuplass. Veien er i dag regulert til offentlig vei.

1965/7149-1/105 Erklæring/avtale

Eier av eiendommen forplikter seg til å følge Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet.

Erklæring som vil bli tinglyst:

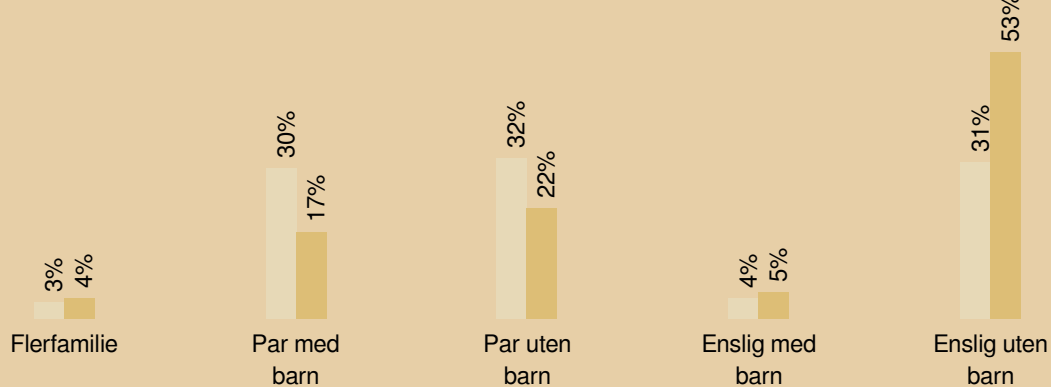
Trosterudstien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde. Hvis kommunen ønsker å utvide veien plikter eier til vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.

Ser mer i servituttene som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Nærområdet

FAMILIESAMMENSETNING

-  Gråkammen
-  Oslo



DEMOGRAFI

43% er gift

37% er barnefamilier

67% har høyskoleutdanning

31% har inntekt over 400.000

80% eier sin egen bolig

26% eier hytte

51% har bolig på over 120 kvm

87% av boligene er eldre enn 20 år

54% bor i enebolig

85% av eiendommene har pris over 5 mill

SKOLER OG BARNEHAGER

	KLASSER	ELEVER	AVSTAND
Slemdal skole (1-7 kl.)	21	474	1.6 km
Oslo Montessoriskole (1-10 kl.)	10	230	1.8 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	16	340	2.4 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	18	438	2.1 km
Ris skole (8-10 kl.)	15	425	1.7 km
Blindern videregående skole	24	810	2.8 km
Nydalen videregående skole	N/A	960	4.6 km
Helenes barnehage (1-6 år)	5	80	0.9 km
Trosteredet barnehage (3-6 år)	N/A	12	1.2 km
Rishaven barnehage (2-5 år)	2	36	1.5 km



9/ 10

Opplevd trygghet

Veldig trygt



7.2/ 10

Naboskapet

Godt vennskap



8.8/ 10

Kvalitet på skolene

Veldig bra

*Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste gang- eller kjørbare vei (og luftlinje i noen tilfeller). Vurderingene, sitatene og bildene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. FINN.no AS/Nabolagsprofil, Visma Real Estate AS, innholdsleverandørene (se kilder) eller PrivatMegleren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statistisk sentralbyrå (SSB), Statens kartverk, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Kartene er levert av Finn/Norkart. Vi benytter informasjonskapsler (cookies) til å lage generelle statistikker om bruken av våre tjenester. Ingen sensitiv bruker-informasjon samles inn, og vi selger ei heller brukerdataba videre til andre.
Copyright © FINN.no AS/Nabolagsprofil 2020

Transport

 Oslo Gardermoen	42 min 
 Oslo S	19 min 
 Nydalen stasjon	9 min 
 Gaustad/Rikshospitalet	21 min 
 Majorstuen	9 min 
 Gråkammen	9 min 
 Rikshospitalet	22 min 
 Ris T	14 min 
 Aker brygge	21 min 

Sport

 Heming idrettsanlegg	9 min 
 Nye Heminghallen	11 min 
 Heming Treningssenter	11 min 
 SATS Vinderen	7 min 

Varer/Tjenester

 Vinderen Sentrum	6 min 
 AMFI Ullevaal	8 min 

-  Boots apotek Slemdal 19 min 
-  Apotek 1 Vinderen 6 min 
-  Vinderen Vinmonopol 7 min 
-  Ullevål Stadion Vinmonopol 7 min 
-  Coop Extra Slemdal 19 min 
-  Kiwi Slemdal 20 min 



Interessert i eiendommen?

Når du er på boligjakt trenger du kanskje også å avklare verdien på boligen du har i dag?

[Bestill vurdering](#)

Eiendom

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Selger er iht. plan- og bygningslovens bestemmelser ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeider er mindre vesentlige, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, og kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom utomhus arbeider som planering, tilsåing,

beplantning etc. ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjøre det mulig. Ved overtagelse på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse bortfaller kjøpers krav på dagmulkt for dette forhold. I tillegg kan det bli holdt tilbake et forholdsmessig beløp til sikkerhet for de gjenstående arbeidene som må utføres for at ferdigattest skal bli utstedt.

Verdi ved skattefastsetting

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

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til bolig etter S-4220 - reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen), vedtaksdato 15.03.2006. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefagelige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold. Maks 24 % bebygd areal på den enkelte tomt.

Dokumentet ligger vedlagt salgsoppgaven.

På naboeiendommen Melkeveien 19 B (som ligger bak/nordvest for Hus 3-5) har det tidligere vært søkt om rammetillatelse for oppføring av en enebolig.

Økonomi

Faste, løpende kostnader

Eiere av hver seksjon skal betale for sin del av kommunale avgifter og renovasjon. Forsikring tegnes av hver enkelt beboer.

Det er opp til det fremtidige sameie hvorvidt de ønsker fastsettelse av månedlige fellesutgifter for betjening av løpende felleskostnader.

Kommunale avgifter beregnes først når boligen er ferdigstilt.

Sameierne må tegne abonnement for drift av bilheis, tegne felles forsikring for garasjeanlegget og dele på kostnader for varmekabler.

Driftsavtale for bilheisen er antatt å koste ca. kr 10 000-15 000,- per år for sameie.

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jf. buofl. § 13 siste ledd.

Eiendomsskatten utgjør tre promille av boligverdien (ligningsverdi x 4 x 0,8) med et bunnfradrag på inntil 4,6 millioner kroner. Eiendomsskatten fastsettes årlig av bystyret og vil derfor kunne variere fra år til år. Eiendomsskatten er ikke beregnet grunnet at salget gjelder nyoppført bolig.

Oppgjør

Kjøper skal betale 10 % ved kjøpesummen ved kontraktsignering. 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. Resterende beløp pluss omkostninger betales ved overtakelse til meglerforetakets klientkonto.

Finansiering

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

Totale kostnader

16 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

112 500,- (Dokumentavgift av andel tomteverdi)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

199,50 (Pantattest kjøper)

113 869,50 (Omkostninger totalt)

17 063 869,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Diverse

Adgang til utleie (boligformål)

Boligene kan fritt leies ut i sin helhet.

Konsesjon / Odel

Det er ikke konsesjon eller odel på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Beskrivelse av sameiet

Eiendommen blir en del av et sameie med fem seksjoner.

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

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

gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Øvrige kjøpsforhold

Planlagt overtagelse

Bygging er i gang og forventet ferdigstillelse er siste halvdel av 2023.

Selgers forbehold

Alle illustrasjoner, 3D perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v.) før budgivning.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende. Utomhusplanen i salgsoppgaven er av en slik karakter at den ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse fra arkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Tekniske installasjoner som kumlokk eller lignende må aksepteres av seksjonseierne og vil bli plassert der det er hensiktsmessig.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Selger

kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 22.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på meglers standard kjøpekontrakt og budskjema som vil bli benyttet ved salg. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Långiver/panthaver i eiendommen har overfor megler forutsatt nedbetaling av byggelånet med hele salgssummen (med fradrag av salgsomkostninger) for å slette sitt pant i eiendommen. Dersom det foreligger mangel eller forsinkelse fra selgers side og kjøper vil sikre oppfyllelse ved tilbakehold av deler av kjøpesummen i medhold av bustadoppføringslova § 24 og § 31 vil dette kunne få betydning for gjennomføring av avtalen (overtakelse og hjemmelsoverføring).

Det er gitt rammetillatelse til prosjektet slik det er markedsført. Selger tar dog forbehold om igangsettingstillatelse for omsøkt prosjekt, samt at nødvendige endringsmeldinger godkjennes fortløpende.

Selger tar forbehold om at to enheter selges før bygging starter. Er ikke forbeholdet om byggestart avklart etter seks måneder fra budaksept kanselleres avtalen om kjøp.

Solgt ihht bustadoppføringsloven

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Garantier

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før

hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse må eiendommen forsikres av sameierne. Det bør tegnes felles forsikring for garsasjeanlegget. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Budgiving

Alle bud/kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, SMS eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på PrivatMeglerens hjemmeside for prosjektet, se på den enkelte bolig.

Bud/kjøpetilbud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud/kjøpetilbud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler. Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med kjøpetilbud/budskjema.

Som budgiver hos Privatmegleren kan du kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Budgiver som ikke blir kjøper, kan kreve kopi av anonymisert budjournal.

Meglere vederlag og utlegg

Prosjektannonse Finn.no (Kr.15 000) Enkelt annonse Finn (Kr.1 000)
Grunnbok/elektronisk tinglysning (Kr.1 150) Innhenting av opplysninger (kommune) (Kr.5 000) Sikringsobligasjon - Statens Kartverk (prosjekt) (Kr.585) Provisjon (Kr.175 000) Tilrettelegging (Kr.14 562,50)
Oppgjørskostnad pr enhet (Kr.9 850) Totalt kr. (Kr.222 147,50)

Se vedlegg til salgsoppgave



PRIVATMEGLEREN

ALLÉ

Ansvarlig megler

Lillian Ch. Nerlinger

Partner / Daglig Leder / Eiendomsmegler

Tlf. 90 56 94 31

lcn@privatmegleren.no



Lagre visittkort

Anders Langtind

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 93 01 77 77

anders.johan.langtind@privatmegleren.no

Kontorinformasjon

Juridisk navn Allé Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 914594863

Gode råd til deg som er på boligjakt

1. Før boligjakten starter

Før boligjakten starter, bør du ha gjort deg opp en formening om hvor du vil bo, hvor langt du kan strekke deg økonomisk og hvilke krav eller ønsker du har til boligen. Hold fast ved dine vurderinger, også om budrunden blir hektisk. Ikke alle av oss får alle ønsker oppfylt når vi handler bolig. Du bør derfor prioritere ønskene; Er terrasse viktigere enn garasjeplass? Er peis viktigere enn et ekstra badерom?

2. Møt forberedt på visning

Innhent salgsoppgave og boligsalgsrapport på forhånd, og les nøye gjennom denne informasjonen før visningen. Notér gjerne ned spørsmål du ønsker å stille megler og selger, slik at spørsmålene dine ikke går i glemmeboken. Er det utstedt ferdigattest på boligen? Er alle P-rom godkjent for varig opphold? Vent med å legge inn bud til du har fått svar på spørsmålene.

3. Gjør deg kjent i området der eiendommen ligger

Gjør deg kjent i området der eiendommen ligger, slik at du finner ut om det er langt til skole, barnehave, offentlig kommunikasjon, matbutikk mm. Sett deg videre godt inn i eventuelle vedtekter og husordensregler som gjelder for den boligen du kanskje skal kjøpe. Er det tillatt å leie ut? Er det lov å flytte inn med kjæledyr?

4. Finansiering

Finn ut hvor grensen går for hva du kan finansiere, og sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har

finansieringen i orden! Husk at du, ved siden av å betjene lån og eventuelle fellesutgifter, også har løpende utgifter til forsikring, mat, klær, oppvarming, barnehave, reiseutgifter m.v. Du bør også avsette et beløp hver måned til å dekke uforutsette utgifter og løpende vedlikehold.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring.

Dersom vilkårene for å tegne slike forsikringer er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring gjennom megler. Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler, dvs. mangler som selger ikke kjente. Når du selger bolig, vil megleren din spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikringen, derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikringen gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtagelsen, samt juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparatet om nødvendig. Vi i PrivatMegleren anbefaler, med få unntak, kjøpere å tegne boligkjøperforsikring. Dette gjør du gjennom eiendomsmegleren når du kjøper bolig.

Selge eiendom gjennom PrivatMegleren

Skal du også selge egen eiendom? Les mer om salg gjennom PrivatMegleren

[Les mer](#)



PRIVATMEGLEREN | KJØP

Synes du det er krevende å orientere deg i eiendomsmarkedet? Har du vært på mange visninger? Har du tapt mange budrunder? La en megler med en objektiv tilnærming bistå deg med kjøp av eiendom.

[Les mer](#)



PRIVATMEGLEREN BOLIGBYTTE

Sørg for å ha det bra på veien til noe bedre. PrivatMegleren Boligbytte tilbyr hjelp med lagring av interiør, pakking, flyttingen, utvask og strøm. I tillegg får alle kunder av PrivatMegleren tilbud om kostnadsfri flytteforsikring.

[Les mer](#)

Snakk med Nordea om finansiering

Ring 232 06001, avtal et videomøte eller chat med oss på nordea.no - alle dager, hele døgnet. Du kan også søke om finansieringsbevis direkte på nordea.no/finansieringsbevis

Lånekalkulator

Vedlegg til salgsoppgave



Vedlegg til
salgsoppgaven

Trosterudstien 8

PRIVATMEGLEREN

KJØPETILBUD FOR PROSJEKT/NYBYGG

Til PrivatMegleren Allé, E-POST: LCN@PRIVATMEGLEREN.NO

FOR EIENDOMMEN : TROSTERUDSTIEN 8, 0778 OSLO

Gnr. 41 Bnr. 442 i Oslo kommune: Oppdragsansvarlig: Lillian Ch. Nerlinger

Oppdragsnummer: 186-21-9001

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ HUS _____ PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

KJØPESUM: kr _____ med bokstaver: _____

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave m/tilbehør for eiendommen.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Bank/låneinstitusjon:	Referanse & tlf. nr.	
Lån		kr
Egenkapital		kr
Totalt		kr

ØNSKES UFORPLIKTENDE FINANSIERINGSTILBUD FRA NORDEA?

☐ *Ja ☐ nei

* Ved ønsket finansieringstilbud fra Nordea, så aksepteres det at megler får informasjon fra Nordea om utfallet av søknadsprosessen.

ØNSKES UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING AV EGEN EIENDOM FRA PRIVATMEGLEREN ☐ Ja ☐ nei

OVERTAGELSE: VED FERDIGSTILLELSE - SOM ANGITT I SALGSOPPGAVE.

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE TIL OG MED DEN _____ : DATO: _____ KL _____

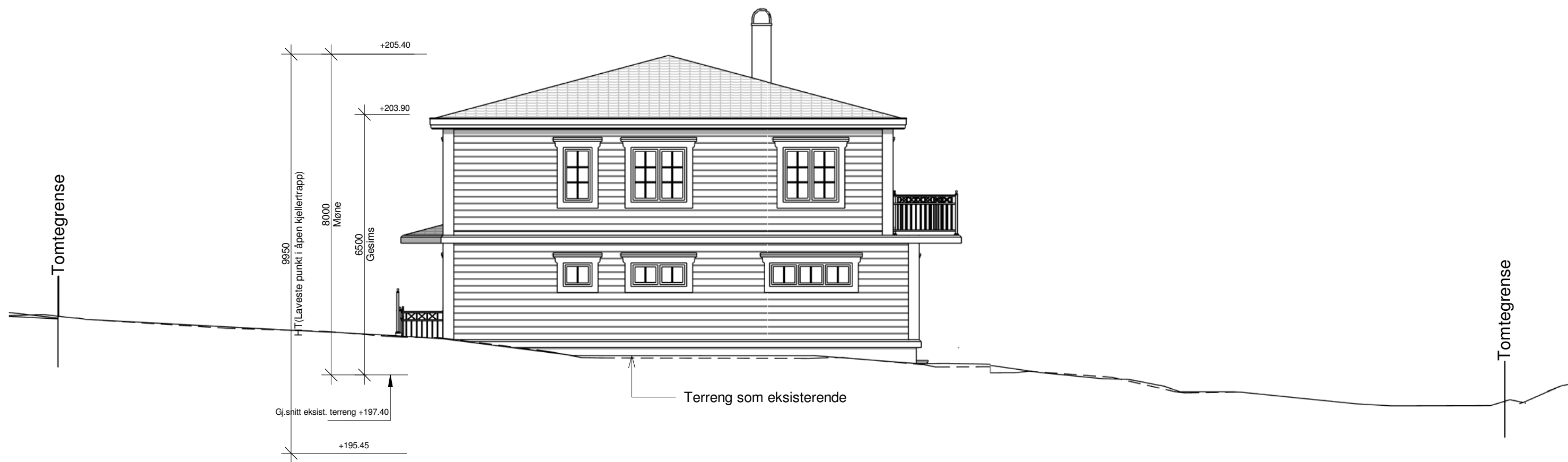
EVENTUELLE FORBEHOLD:

Undertegnede er kjent med at utbygger/selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med meglers forbrukerinformasjon om budgiving og de forpliktelser som budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha mottatt komplett salgsoppgave/eiendomspresentasjon med alle vedlegg samt informasjonsbrosjyren, «til kjøper av nyoppført bolig».

Budet er bindende for budgiver når det er kommet til utbyggers/ selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og bud logg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgiving.

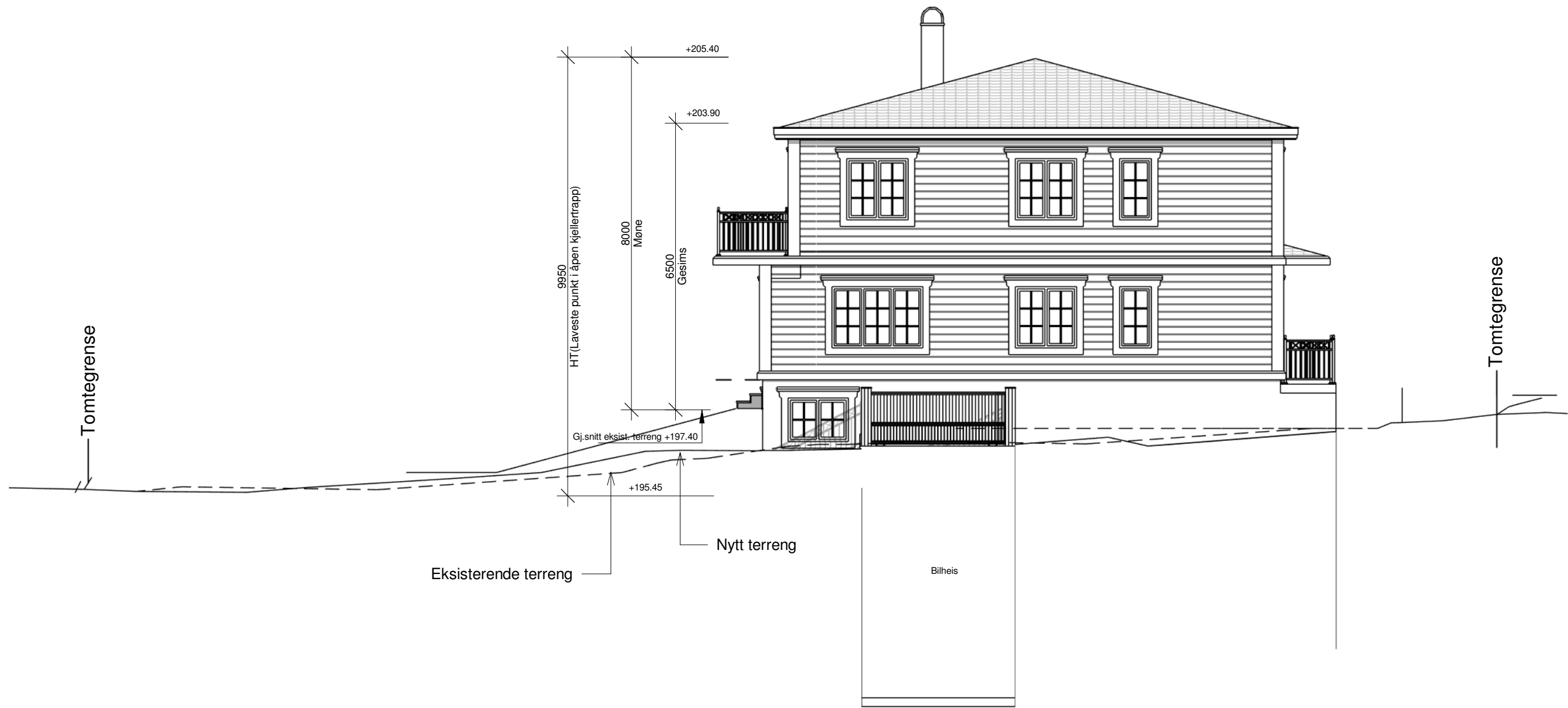
Navn:	Navn:
Adr./Postnr.:	Adr./Postnr.:
Fødsels-og personnr.:	Fødsels- og personnr.:
E-post:	E-post:
Tlf./mob: Tlf arb:	Tlf./mob: Tlf.arb.
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

(fylles ut av utbygger/ selger)
Selgers aksept /motbud til denne budgiver;
Kr.
Sted/ Dato:
Sign:



Fasade nordvest - Hus 1-2
1 : 100

A	Omprosjektert etter tilbakemelding fra PBE	ON	LGD	05.02.2020
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:			Dato:	
Trosterudstien 8 AS			10.09.2019	
			Mål:	
			1:100	
Prosjekt			Tegnet av:	
Trosterudstien 8			ON	
Tegningsnavn			Kontrollert av:	
Fasade Nordvest - Hus 1-2			LGD	
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL			Tegningsnr.:	
Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO			Rev.:	
Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no			E12	A

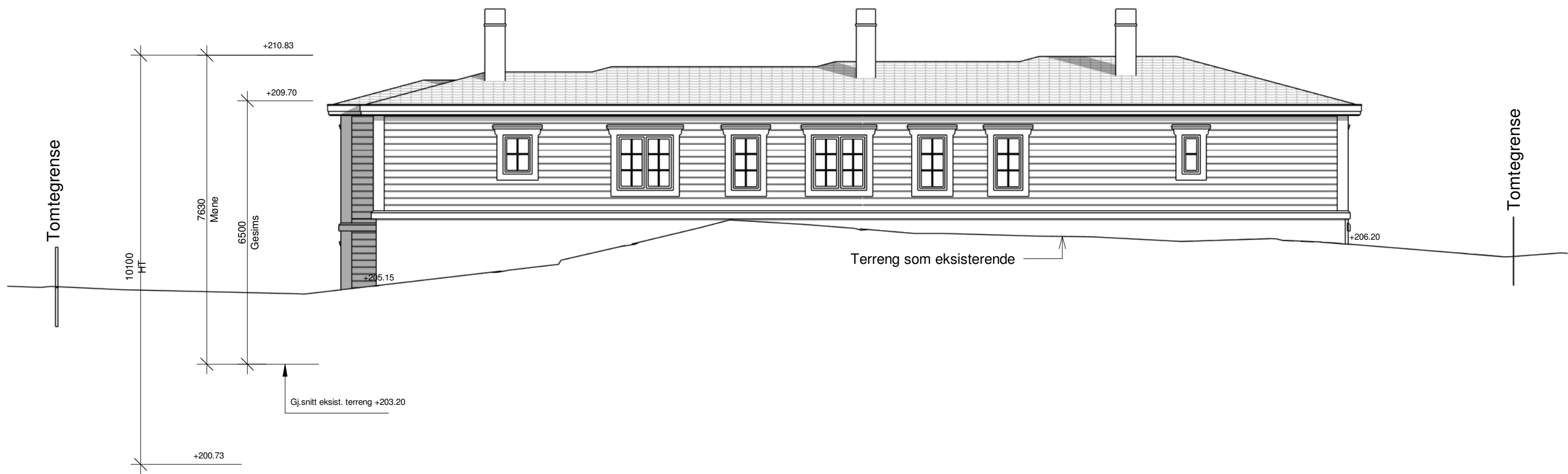


Fasade sydøst - Hus 1-2
1 : 100

B	Flyttet bilheis	ON	LGD	18.12.2020
A	Omprosjektert etter tilbakemelding fra PBE	ON	LGD	05.02.20202
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:				Dato:
Trosterudstien 8 AS				10.09.2019
Prosjekt				Mål:
Trosterudstien 8				1:100
Tegningsnavn				Tegnet av:
Fasade Sydøst - Hus 1-2				ON
Tegningsnr.				Kontrollert av:
E09				LGD
Rev.:				B
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no				



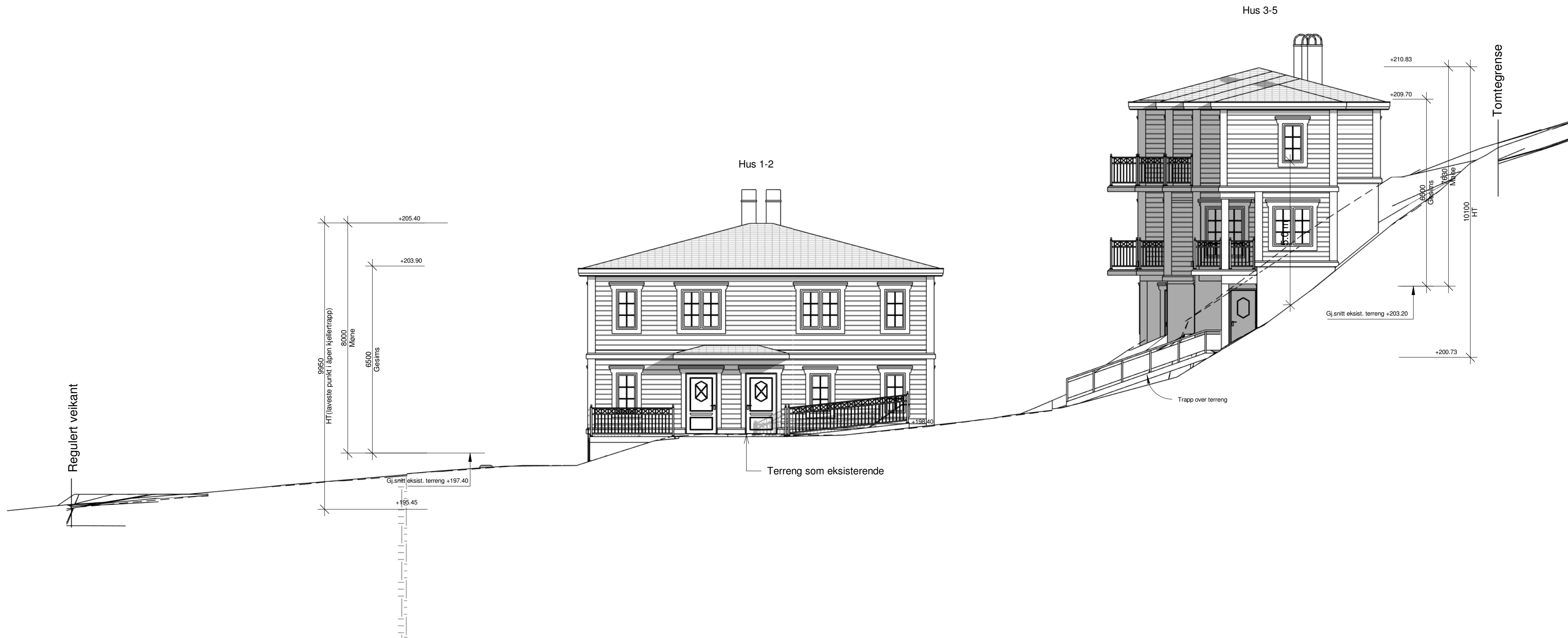
B	A	Tremannsbølg: Små vindusjusteringer og pipeplassering Omprosjekt etter tilbakemelding fra PBE	ON	LGD	16.12.2020
Rev		Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver: Trøsterudstien 8 AS			Dato: 10.09.2019		
			Mål: 1:100		
Prosjekt Trøsterudstien 8			Tegnet av: ON		
Tegningsnavn Fasade Sydøst - Hus 3-5			Kontrollert av: LGD		
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahli.no - Web: www.geddedahli.no			Tegningsnr.: E10		
			Rev.: B		



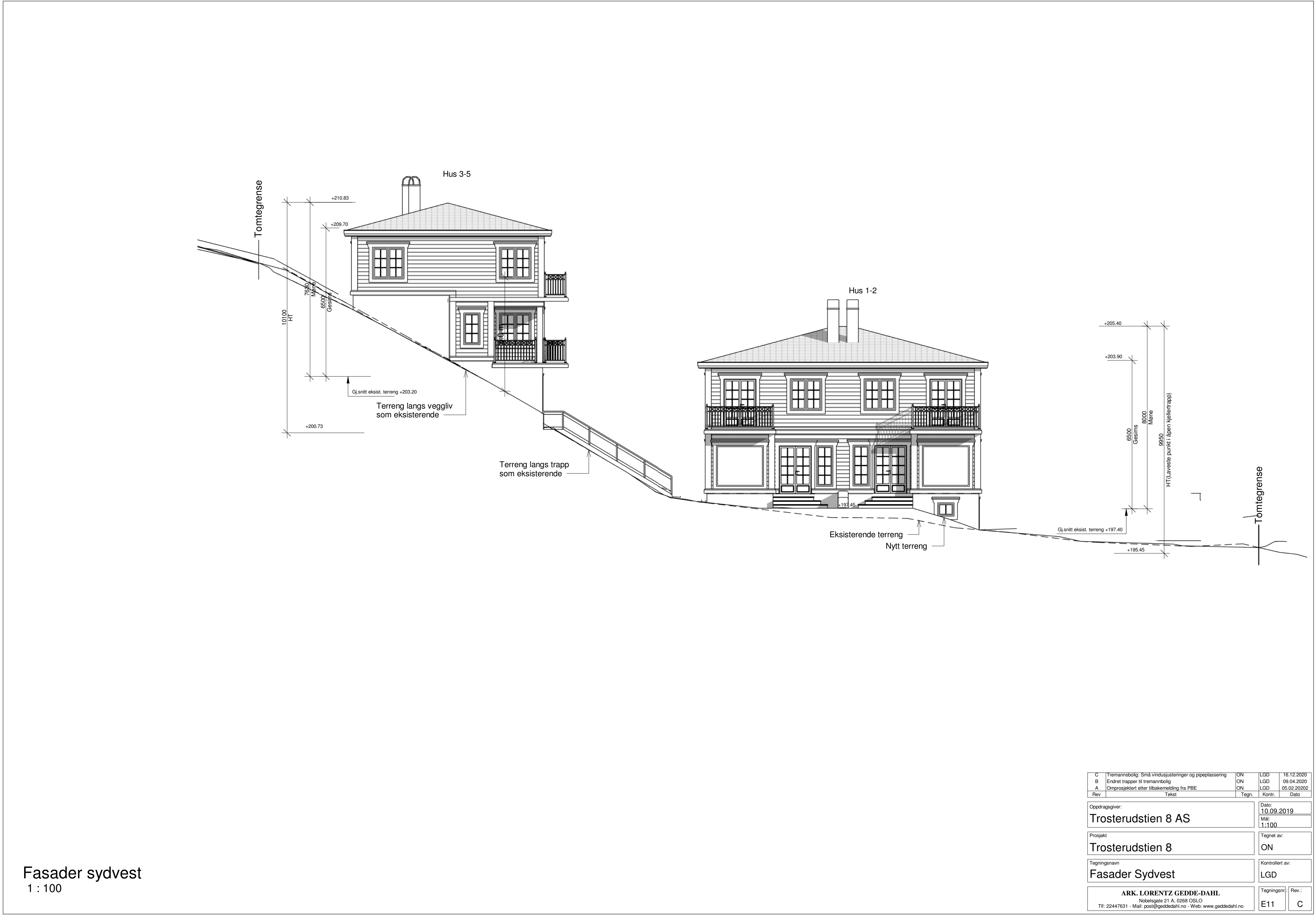
Fasade nordvest - Hus 3-5
1 : 100

B	Tremannsbolig: Små vindusjusteringer og pipeplassering	ON	LGD	16.12.2020
A	Omprosjektert etter tilbakemelding fra PBE	ON	LGD	05.02.2020
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:				Dato:
Trosterudstien 8 AS				10.09.2019
Prosjekt				Mål:
Trosterudstien 8				1:100
Tegningsnavn				Tegnet av:
Fasade Nordvest - Hus 3-5				ON
Tegningsnr.				Kontrollert av:
E13				LGD
Rev.:				B
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no				

Fasader nordøst
1 : 100

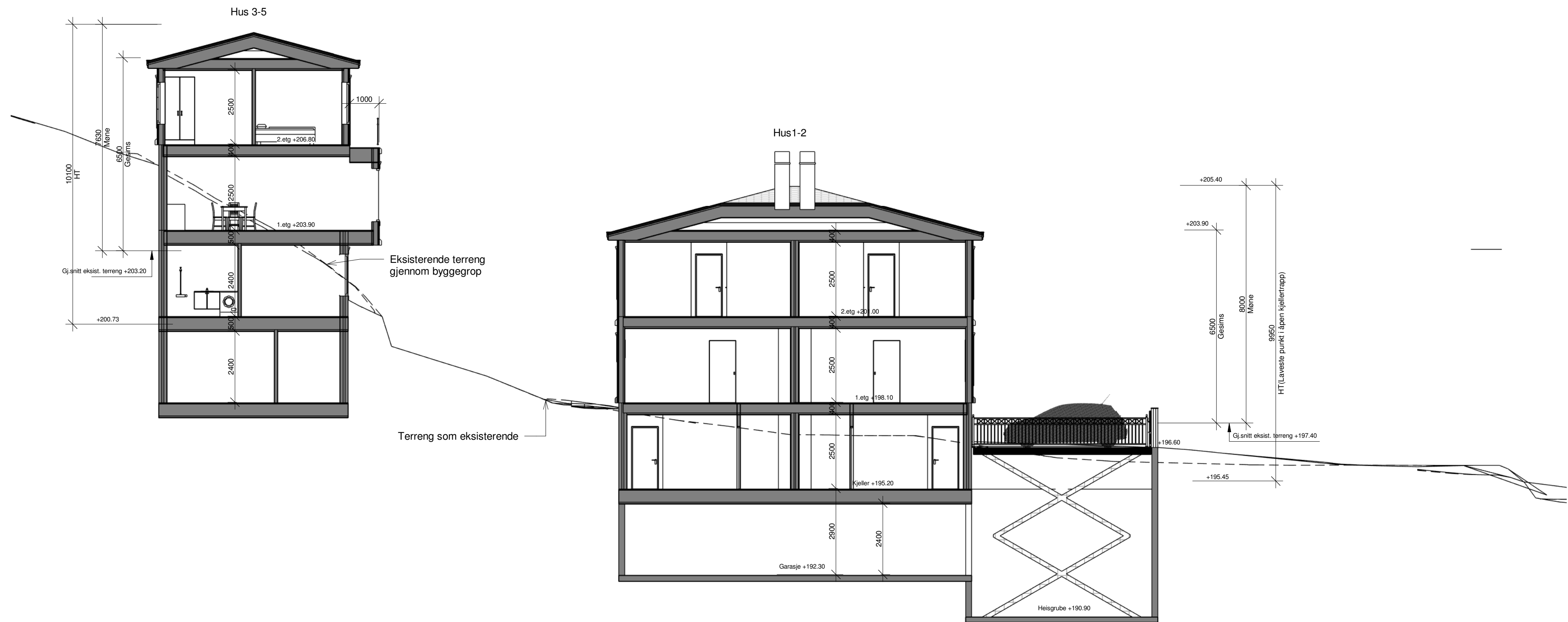


C	Tremannsbolig: Små vindusjusteringer og pipeplassering	ON	LGD	16.12.2020
B	Endret trapper til tremannsbolig	ON	LGD	09.04.2020
A	Omprosjektert etter tilbakemelding fra PBE	ON	LGD	05.02.2020
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:				Dato:
Trosterudstien 8 AS				10.09.2019
Prosjekt				Mål:
Trosterudstien 8				1:100
Tegningsnavn				Tegnet av:
Fasader Nordøst				ON
Tegningsnavn				Kontrollert av:
Fasader Nordøst				LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no				Tegningsnr:
				E08
				Rev.:
				C



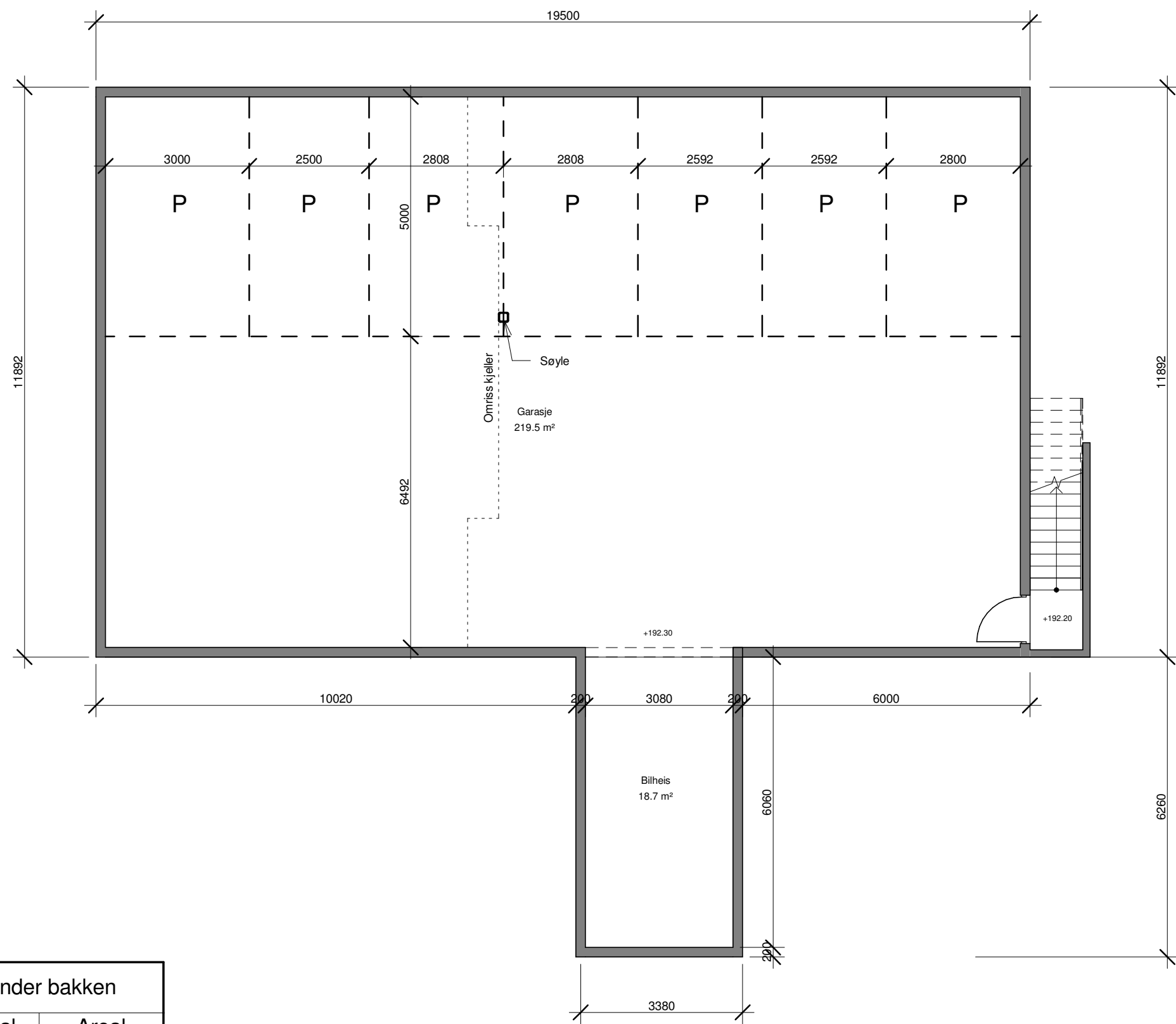
Fasader sydvest
1 : 100

C	Tremannsbolig: Små vindusjusteringer og pipeplassering	ON	LGD	16.12.2020
B	Endret trapper til tremannsbolig	ON	LGD	09.04.2020
A	Omprosjektert etter tilbakemelding fra PBE	ON	LGD	05.02.2020
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:				Dato:
Trosterudstien 8 AS				10.09.2019
Prosjekt				Mål:
Trosterudstien 8				1:100
Tegningsnavn				Tegnet av:
Fasader Sydvest				ON
Tegningsnr.:				Kontrollert av:
E11				LGD
Rev.:				C
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no				



Snitt A-A
1 : 100

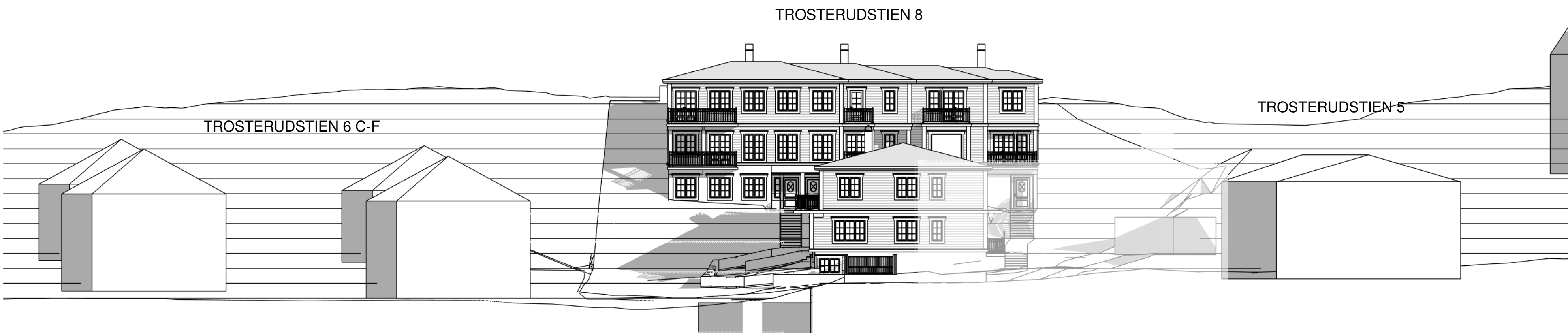
A	Omprosjektert etter tilbakemelding fra PBE	ON	LGD	05.02.20202
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:				Dato:
Trosterudstien 8 AS				10.09.2019
Prosjekt				Mål:
Trosterudstien 8				1:100
Tegningsnavn				Tegnet av:
Snitt A-A				ON
Tegningsnavn				Kontrollert av:
Snitt A-A				LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL				Tegningsnr.:
Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO				E14
Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no				Rev.:
				A



Anlegg under bakken	
Bebygd areal	Areal
Garasje	266.6 m²

Merk: Dette er ikke arbeidstegning.
Arealer er iht. søknadstegninger

A	Flyttet bilheis	ON	LGD	18.12.2020
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:				Dato:
Trosterudstien 8 AS				04.02.2020
				Mål:
				1:100
Prosjekt				Tegnet av:
Trosterudstien 8				O.N
Tegningsnavn				Kontrollert av:
Plan garasje				LGD
LORENTZ GEDDE-DAHL				Tegningsnr.:
Nobelsgate 21 A, 0268 Oslo				Rev.:
Tlf: 22447631 - Fax: 22446805 - Mail: post@geddedahl.no				E00
				A



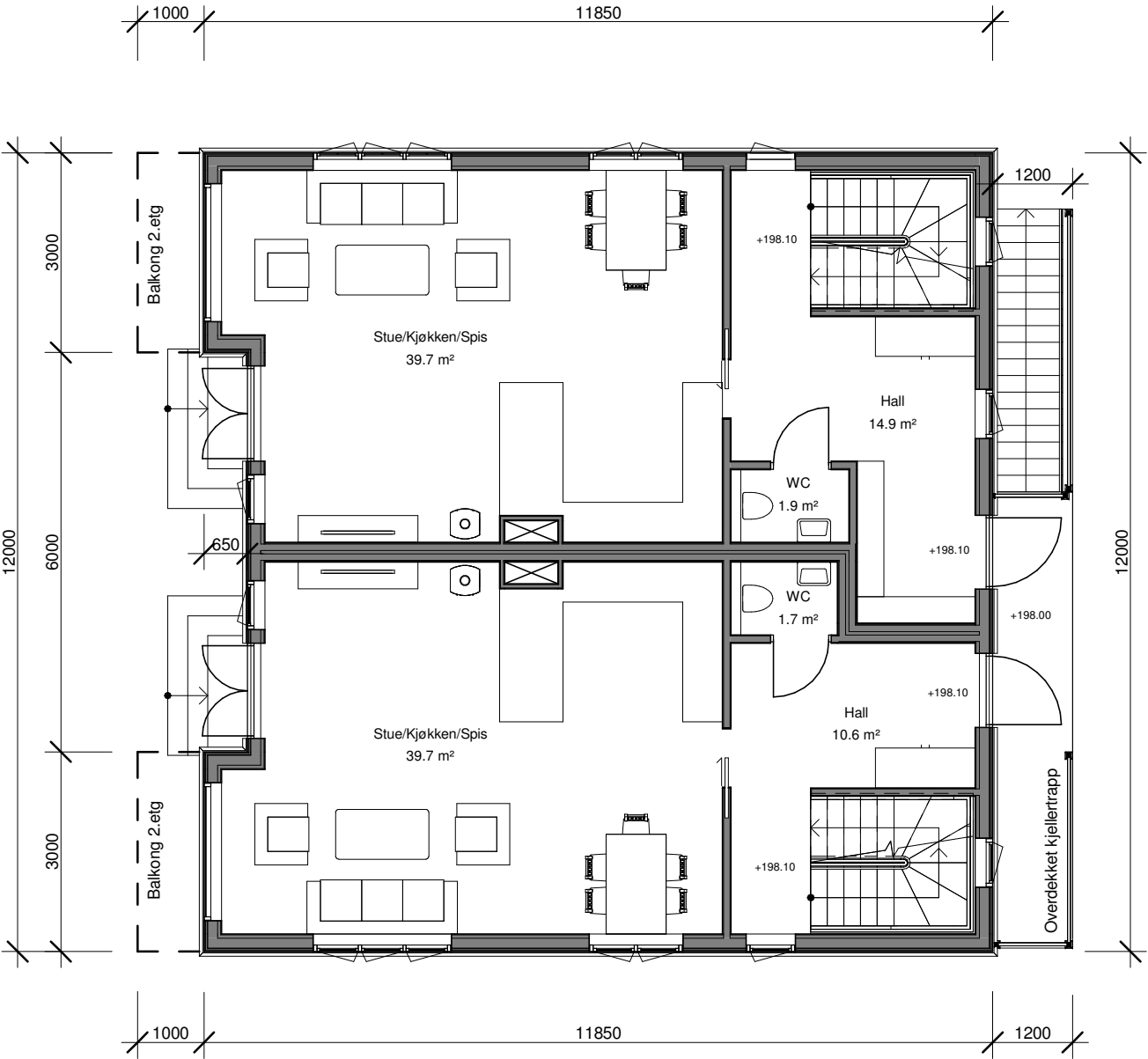
Nabobebyggelse
1 : 200

B	Endret trapper til tremannbolig	ON	LGD	09.04.2020
A	Omprosjektert etter tilbakemelding fra PBE	ON	LGD	05.02.2020
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:				Dato:
Trosterudstien 8 AS				10.09.2019
Prosjekt				Mål:
Trosterudstien 8				1:200
Tegningsnavn				Tegnet av:
Nabobebyggelse				ON
Tegningsnr.				Kontrollert av:
E15				LGD
Rev.:				B
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no				

BRA Hus 2	
Etasje	Areal
1.etg	63.4 m ²
2.etg	59.6 m ²
Kjeller	57.5 m ²
180.6 m ²	

BRA Hus 1	
Etasje	Areal
1.etg	58.7 m ²
2.etg	59.6 m ²
Kjeller	57.5 m ²
175.9 m ²	

Bebygd areal	
Bebygd areal	Areal
Hus 1-2	138.3 m ²

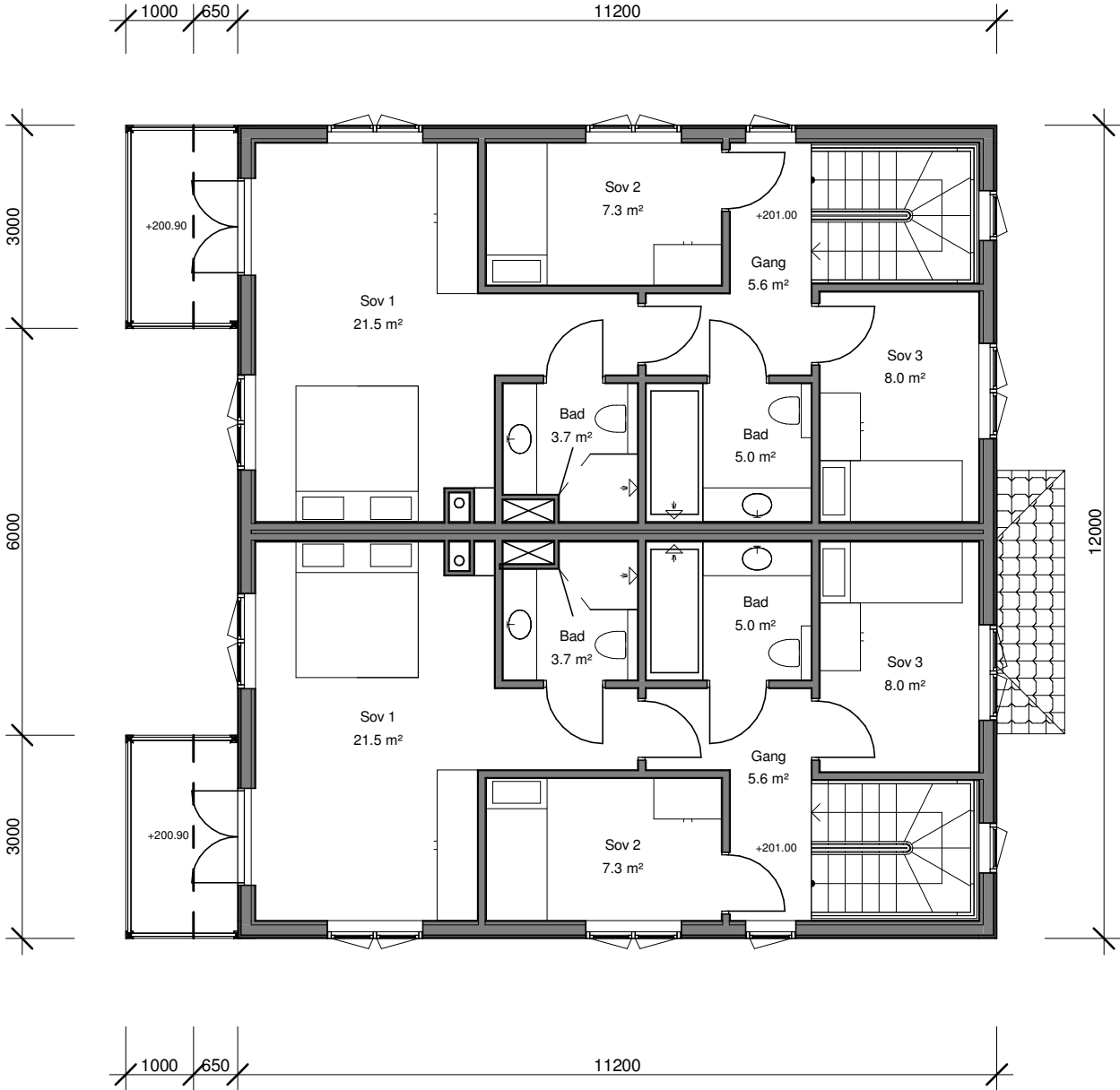


Merk: Dette er ikke arbeidstegning.
Arealer er iht. søknadstegninger

B	Teknisk sjakt. Flyttet peis/pipe. Flyttet kjøkken.	ON	LGD	08.12.2020
A	Omprosjektert tomannsbolig	ON	LGD	04.02.2020
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:				Dato:
Trosterudstien 8 AS				24.06.2019
				Mål:
				1:100
Prosjekt				Tegnet av:
Trosterudstien 8				O.N
Tegningsnavn				Kontrollert av:
Plan 1,etg - Hus 1-2				LGD
LORENTZ GEDDE-DAHL				Tegningsnr.:
Nobelsgate 21 A, 0268 Oslo				E02
Tlf: 22447631 - Fax: 22446805 - Mail: post@geddedahl.no				Rev.: B

BRA Hus 2	
Etasje	Areal
1.etg	63.4 m ²
2.etg	59.6 m ²
Kjeller	57.5 m ²
	180.6 m ²

BRA Hus 1	
Etasje	Areal
1.etg	58.7 m ²
2.etg	59.6 m ²
Kjeller	57.5 m ²
	175.9 m ²

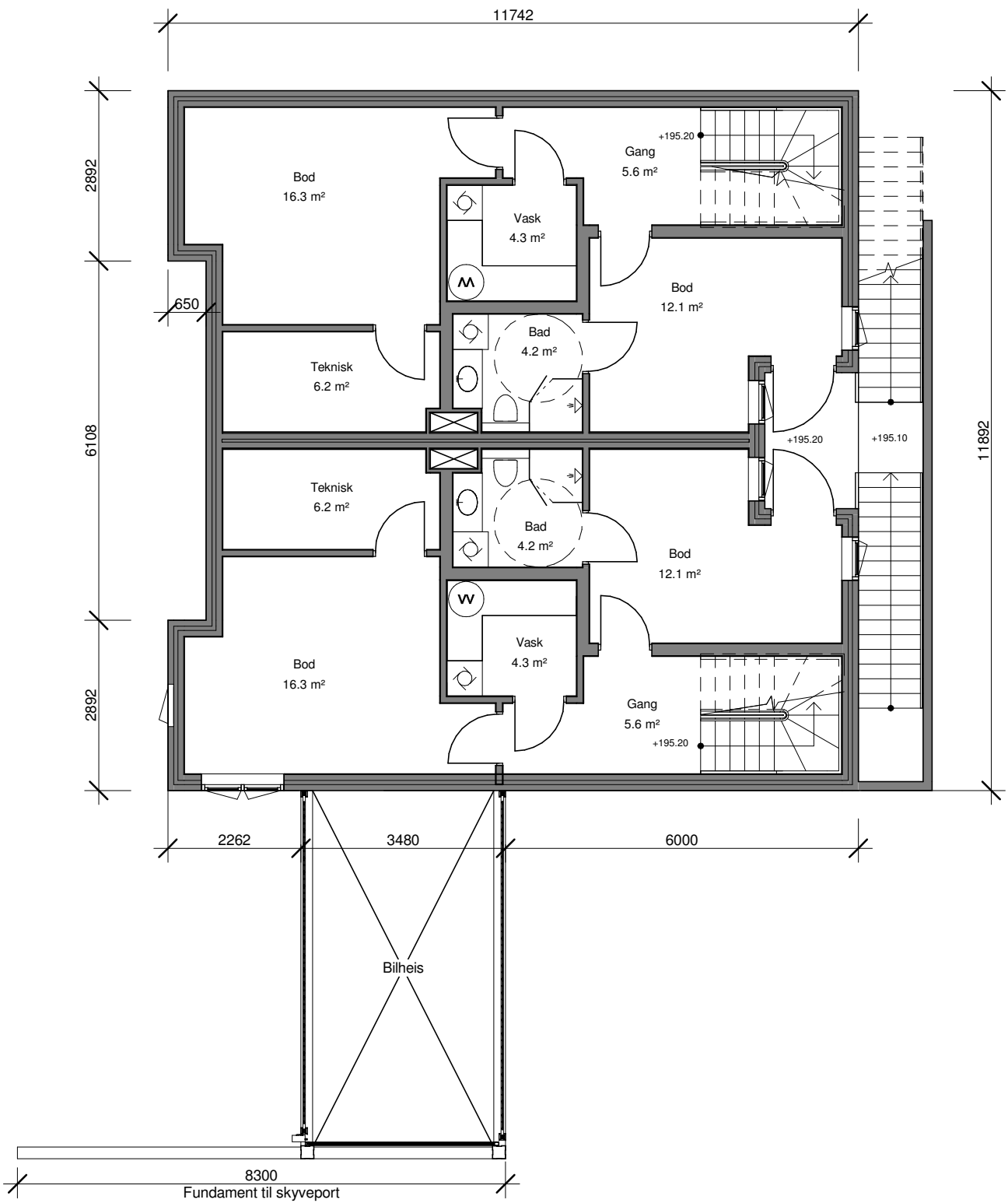


Merk: Dette er ikke arbeidstegning.
Arealer er ihht. søknadstegninger

B	Teknisk sjakt. Flyttet peis/pipe. Flyttet kjøkken.	ON	LGD	08.12.2020
A	Omprosjektert tomannsbolig	ON	LGD	04.02.2020
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:				Dato:
Trosterudstien 8 AS				24.06.2019
				Mål:
				1:100
Prosjekt				Tegnet av:
Trosterudstien 8				O.N
Tegningsnavn				Kontrollert av:
Plan 2,etg - Hus 1-2				LGD
LORENTZ GEDDE-DAHL				Tegningsnr.:
Nobelsgate 21 A, 0268 Oslo				E03
Tlf: 22447631 - Fax: 22446805 - Mail: post@geddedahl.no				Rev.:
				B

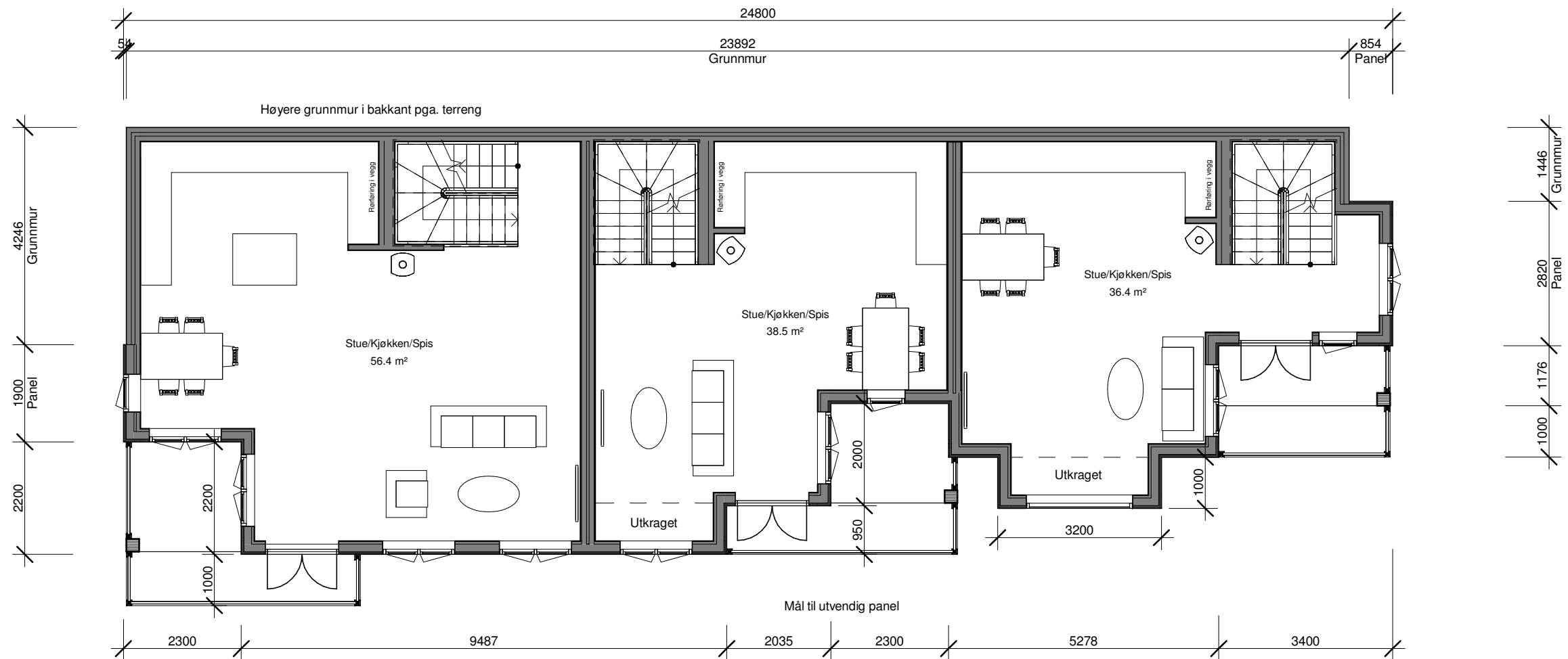
BRA Hus 2	
Etasje	Areal
1.etg	63.4 m²
2.etg	59.6 m²
Kjeller	57.5 m²
180.6 m²	

BRA Hus 1	
Etasje	Areal
1.etg	58.7 m²
2.etg	59.6 m²
Kjeller	57.5 m²
175.9 m²	



C	Flyttet bilheis	ON	LGD	18.12.2020
B	Teknisk sjakt. Flyttet peis/pipe. Flyttet kjøkken.	ON	LGD	08.12.2020
A	Omprosjektert tomannsbolig	ON	LGD	04.02.2020
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:				Dato:
Trosterudstien 8 AS				24.06.2019
				Mål:
				1:100
Prosjekt				Tegnet av:
Trosterudstien 8				O.N
Tegningsnavn				Kontrollert av:
Plan kjeller - Hus 1-2				LGD
LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, 0268 Oslo Tlf: 22447631 - Fax: 22446805 - Mail: post@geddedahl.no				Tegningsnr.: E01
				Rev.: C

Merk: Dette er ikke arbeidstegning.
Arealer er ihht. søknadstegninger



Plan 1.etg

BRA Hus 5	
Etasje	Areal
1.etg	62.1 m ²
2.etg	68.2 m ²
Kjeller	66.4 m ²
U.etg	60.7 m ²
257.3 m ²	

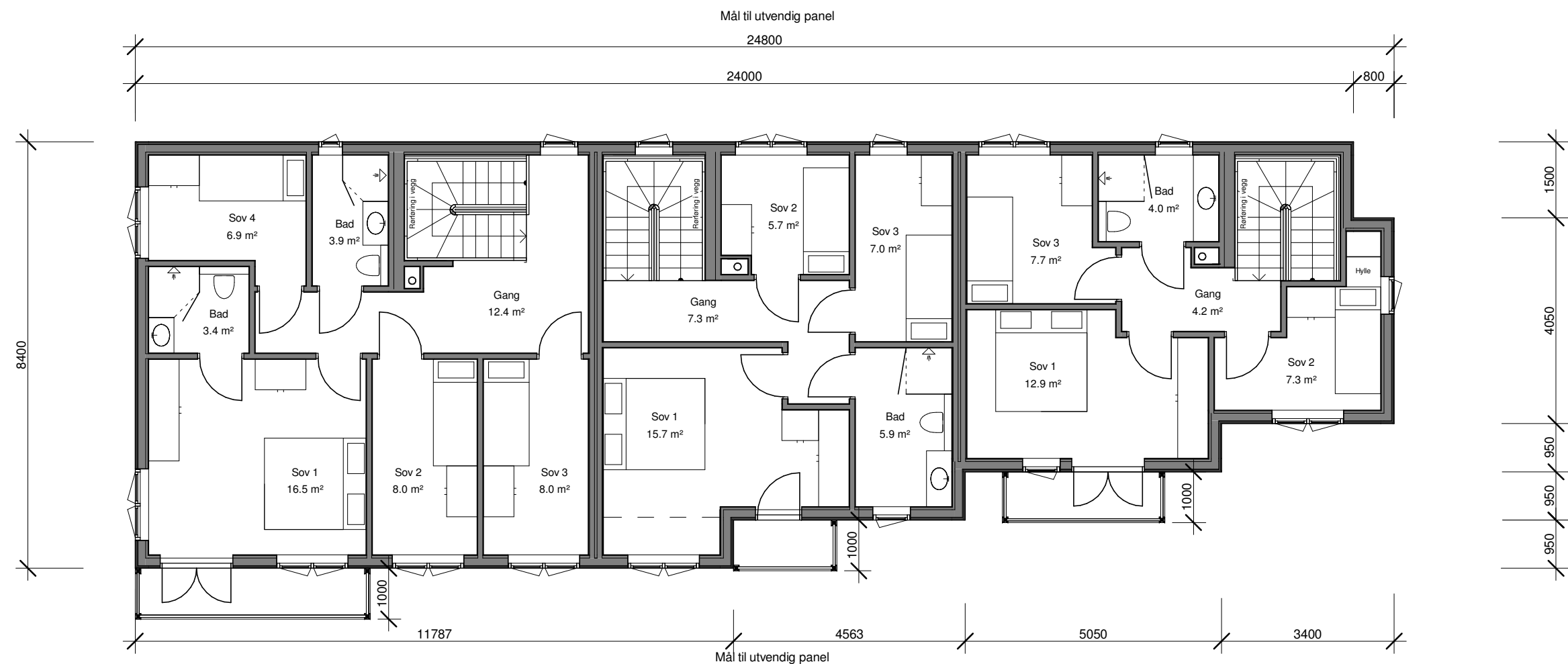
BRA Hus 4	
Etasje	Areal
1.etg	44.2 m ²
2.etg	49.7 m ²
Kjeller	46.1 m ²
U.etg	43.8 m ²
183.8 m ²	

BRA Hus 3	
Etasje	Areal
1.etg	42.1 m ²
2.etg	44.3 m ²
Kjeller	43.1 m ²
U.etg	40.9 m ²
170.4 m ²	

Bebygd areal	
Bebygd areal	Areal
Hus 3-5	181.1 m ²

Merk: Dette er ikke arbeidstegning.
Arealer er ihht. søknadstegninger

B	Justert planløsninger.	ON	LGD	16.12.2020
A	Fjernet garasje. BRA endret.	ON	LGD	05.02.2020
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:				Dato:
Trosterudstien 8 AS				24.06.2019
				Mål:
				1:100
Prosjekt				Tegnet av:
Trosterudstien 8				O.N
Tegningsnavn				Kontrollert av:
Plan 1,etg - Hus 3-5				LGD
LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, 0268 Oslo Tlf: 22447631 - Fax: 22446805 - Mail: post@geddedahl.no				Tegningsnr.:
				E06
				Rev.:
				B



Plan 2.etg

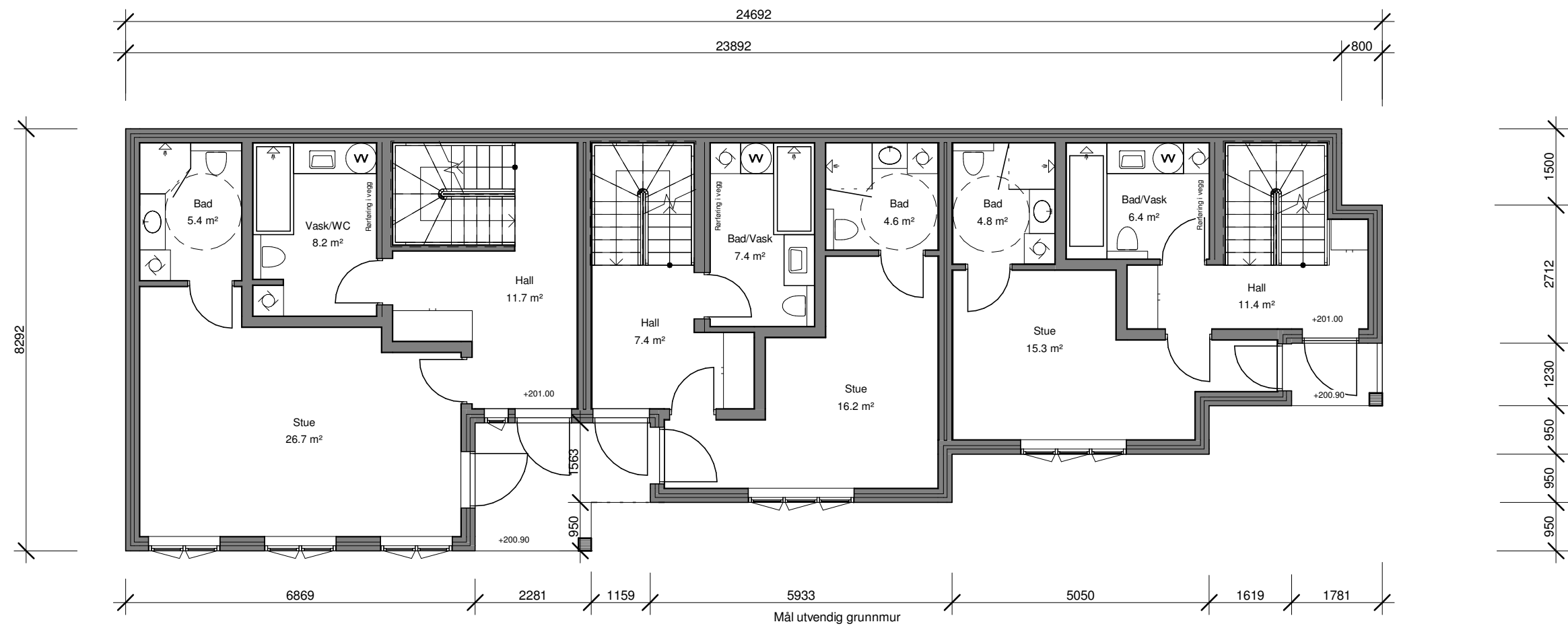
BRA Hus 5	
Etasje	Areal
1.etg	62.1 m ²
2.etg	68.2 m ²
Kjeller	66.4 m ²
U.etg	60.7 m ²
257.3 m ²	

BRA Hus 4	
Etasje	Areal
1.etg	44.2 m ²
2.etg	49.7 m ²
Kjeller	46.1 m ²
U.etg	43.8 m ²
183.8 m ²	

BRA Hus 3	
Etasje	Areal
1.etg	42.1 m ²
2.etg	44.3 m ²
Kjeller	43.1 m ²
U.etg	40.9 m ²
170.4 m ²	

Merk: Dette er ikke arbeidstegning.
Arealer er ihht. søknadstegninger

B	Justert planløsninger.	ON	LGD	16.12.2020
A	Fjernet garasje. BRA endret.	ON	LGD	05.02.2020
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:				Dato:
Trosterudstien 8 AS				24.06.2019
				Mål:
				1:100
Prosjekt				Tegnet av:
Trosterudstien 8				O.N
Tegningsnavn				Kontrollert av:
Plan 2,etg - Hus 3-5				LGD
LORENTZ GEDDE-DAHL				
Nobelsgate 21 A, 0268 Oslo				
Tlf: 22447631 - Fax: 22446805 - Mail: post@geddedahl.no				
Tegningsnr.:		Rev.:		
E07		B		



Plan U.etg

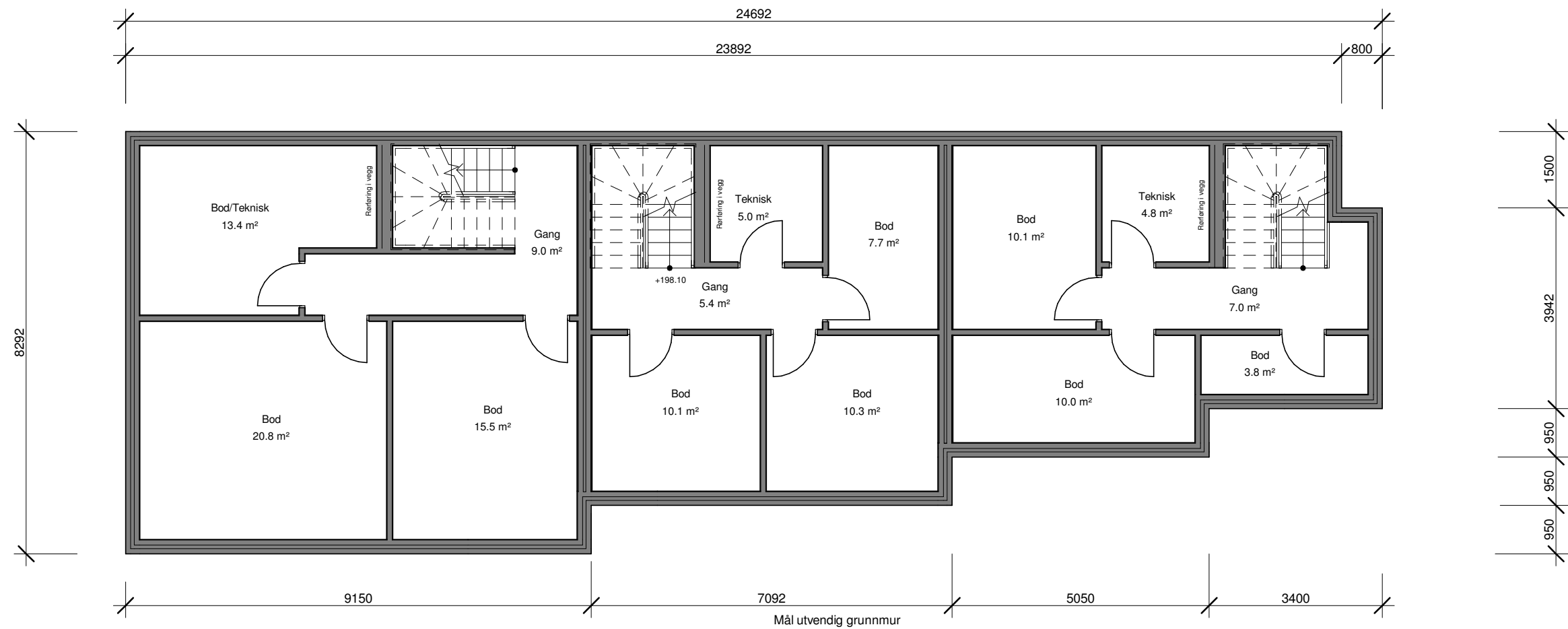
BRA Hus 5	
Etasje	Areal
1.etg	62.1 m ²
2.etg	68.2 m ²
Kjeller	66.4 m ²
U.etg	60.7 m ²
257.3 m ²	

BRA Hus 4	
Etasje	Areal
1.etg	44.2 m ²
2.etg	49.7 m ²
Kjeller	46.1 m ²
U.etg	43.8 m ²
183.8 m ²	

BRA Hus 3	
Etasje	Areal
1.etg	42.1 m ²
2.etg	44.3 m ²
Kjeller	43.1 m ²
U.etg	40.9 m ²
170.4 m ²	

Merk: Dette er ikke arbeidstegning.
Arealer er iht. søknadstegninger

B	Justert planløsninger.	ON	LGD	16.12.2020
A	Fjernet garasje. BRA endret.	ON	LGD	05.02.2020
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:				Dato:
Trosterudstien 8 AS				24.06.2019
				Mål:
				1:100
Prosjekt				Tegnet av:
Trosterudstien 8				O.N
Tegningsnavn				Kontrollert av:
Plan U,etg - Hus 3-5				LGD
LORENTZ GEDDE-DAHL				Tegningsnr.:
Nobelsgate 21 A, 0268 Oslo				Rev.:
Tlf: 22447631 - Fax: 22446805 - Mail: post@geddedahl.no				E05
				B



Plan kjeller

BRA Hus 5	
Etasje	Areal
1.etg	62.1 m ²
2.etg	68.2 m ²
Kjeller	66.4 m ²
U.etg	60.7 m ²
257.3 m ²	

BRA Hus 4	
Etasje	Areal
1.etg	44.2 m ²
2.etg	49.7 m ²
Kjeller	46.1 m ²
U.etg	43.8 m ²
183.8 m ²	

BRA Hus 3	
Etasje	Areal
1.etg	42.1 m ²
2.etg	44.3 m ²
Kjeller	43.1 m ²
U.etg	40.9 m ²
170.4 m ²	

Anlegg under bakken	
Anlegg under bakken	Areal
Anlegg under bakken	177.5 m ²

Merk: Dette er ikke arbeidstegning.
Arealer er ihht. søknadstegninger

B	Justert planløsninger.	ON	LGD	16.12.2020
A	Fjernet garasje. BRA endret. Endret planløsning	ON	LGD	05.02.2020
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
Oppdragsgiver:				Dato:
Trosterudstien 8 AS				24.06.2019
				Mål:
				1:100
Prosjekt				Tegnet av:
Trosterudstien 8				O.N
Tegningsnavn				Kontrollert av:
Plan kjeller - Hus 3-5				LGD
LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, 0268 Oslo Tlf: 22447631 - Fax: 22446805 - Mail: post@geddedahl.no				Tegningsnr.: E04
				Rev.: B



Utomhusplan
1 : 200

Tegnforklaring

- Tomtegrense
- Ny mur
- Eksisterende Cote
- Ny Cote
- + 100.0 Høydepunkt
- Uteareal
- Grus el.
- Asfalt
- Plen

Kommentar

D	Endret hensynssoner iht. arborist	ON	LGD	11.01.2020
C	Flyttet bilheis	ON	LGD	18.12.2020
B	Endret trapper til tremannbolig. Marksikringslinje	ON	LGD	09.04.2020
A	Omprosjektert etter tilbakemelding fra PBE	ON	LGD	05.02.2020
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgever:	Dato:
Trosterudstien 8 AS	10.09.2019
Prosjekt	Mål:
Trosterudstien 8	1:200
Tegningsnavn	Tegnet av:
Utomhusplan	ON
	Kontrollert av:
	LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL	Tegningsnr.:
Nobelsgate 21A, 0268 Oslo	E60
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Rev.:
	D

**Midlertidige vedtekter
for
Sameiet Trosterudstien 8**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen Trosterudstien 8 - gnr. 41 bnr. 442 i Oslo kommune.

Sameiets navn er: **Sameiet Trosterudstien 8**

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet har følgende brøker:

1	B	175	B
2	B	180	B
3	B	170	B
4	B	183	B
5	B	257	B

Sum totalt er nevner: **965**

Sameiet er tinglyst ____ / ____ - 2020 og registrert i Brønnøysundregistrene med orgnr.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 5 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. ESL § 31.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Beboere som får/ har fått tildelt HC- parkeringsplasser og som IKKE har dokumentert behov for disse, må akseptere og bytte plass dersom en seksjonseier med dokumentert behov trenger slik plass. Det er styret som fordeler og fører oversikt for bruk av HC p- plasser.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter ESL § 20,21.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk, jfr. § 1, brøkfordeling.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Sameiere har vedlikeholdsansvar for bygget egen bruksenhet ligger i.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. ESL § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. ESL § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I årsmøtet har hver seksjon en-1 stemme, se ESL § 52.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, ESL § 47, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med ESL § 61.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning jfr. ESL § 40.

§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Oslo ____/____ - 2020

beholdt
20. DES. 1946

DIGB. NR. 2776/118 46
AKER

SKJØTE

Stempelmrk. Kr. 20/12
Kassert den 20/12

218 bevisst
46

Undertegnede RIIS TOMTESELSKAP A/S selger, skjøter og overdrar herved til Ludvig Theodor Wiborg tomt nr. 71 gnr. 41 - bnr. 442 V. Aker.

Tomten selges fri for pengeheftelser, men forøvrig med de samme rettigheter og forpliktelser som denne tomt har tilhørt selgeren for en omforenet kjøpesum stor

kr. 20070,45 Kronertyvetusenogsytti 45/100-----

som er betalt mot nærværende skjøte.

Av kjøpekontrakten hitsettes:

§ 5. For bebyggelsen på tomten gjelder kommunale vedtekter som følger denne kontrakt. Våningshuset må bare brukes som privatbolig. På eiendommen, inkl. bebyggelsen, må ikke drives virksomhet eller forekomme noe som kan skjenke naboer ved urenslighet, lukt eller støy, jfr. nabolovens § 12.

§ 6. a) Kjøperen plikter på egen bekostning å sette gjerde mot selgerens eiendom og mot veg. Mot nabotomt har han gjerdeplikt i henhold til loven. Han er forøvrig bunnet til de kommunale vedtekter, se disses § 6.

b) Gjerde må være oppsatt innen 1/2 år etter at byggetillatelse kan fåes.

c) Kjøperen skal sørge for lett synlige og varige grensemerker i tomtens hjørner så snart oppmålingsvesenet har bestemt tomtens grenser i marken.

§ 7. Vedlikehold av veg utenfor tomten er selgeren uvedkommende. Det samme gjelder mulig fremtidig vegopparbeidelse etter kommunalt pålegg.

§ 8. Så lenge utparseleringen av gnr. 41, bnr. 400 foregår, forbeholder selgeren seg rett til å påby hugging eller kvisting av enkelte trær på tomten, så fremt de etter hans skjønn skjenker utsikten fra omkringliggende tomt, enten disse er solgt eller usolgt. Selgeren forplikter seg herunder til å vise hensynsfullhet overfor kjøperen. Tvist avgjøres på samme måte som i byggevedtektenes § 9 bestemt.

§ 9. For å søke gjennomført en harmonisk bebyggelse av hele utparselleringsområdet, kreves det at kjøperen bruker arkitekt. Selgeren forbeholder seg rett til å godkjenne utseende og farge på bebyggelsen, jfr. for øvrig byggevedtektenes § 7. Han kan kreve seg fasadetegninger forelagt.

§ 10. Selgeren forbeholder seg rett til, med samtykke av Aker Kommune, å foreta endringer i reguleringsplanen av 3. mars 1942 for de usolgte tomters vedkommende.

§ 11. Selgeren forbeholder seg enn videre rett til å lempe på servitutene på den solgte tomt, så vel som på samtlige andre tomtar av gnr. 41, bnr. 400, eller enkelte av den, alt for så vidt kommunen gir sitt samtykke.

Oslo, den 4. desember 1946

Riis Tomteselskap A/S

Thv. Gjønness (sign.)

Kaaré Ven (sign.)

Vi bekrefter herved at Thv. Gjønness og Kaaré Ven har underskrevet dokumentet i vårt nærver og at underskriverene er over 21 år.

Oslo, den 4. desember 1946.

Erna Sandvig (sign.)

Gertrud Nilsen (sign.)



Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOGNSVEIEN 70
0855 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Trosterudstien 8 (Philip Magnussen)
Vår referanse: 2375355/14504007
Bestilling: C3 2021-01-12 (5) 44

Dato
12.01.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3973	105	10.4.1951	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	442	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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGB. NR. 3973/1051
AKER

Dagbokført
10 APR 1951

S K J Ø T E

Stempelmerk. Kr. 2/18

Kassert den 16/3/51

*Bergens
Rettshånd*

Undertegnede dr, Ludvig Gudmund Udjus, født
10/11-1912, selger, skjøter og overdrar herved til
Hans Wildhagen

tomt nr. 71, gnr. 41, bnr. 442, V. Aker.

Tomten selges fri for pengeheftelser, men
forøvrig med de samme rettigheter og forpliktelser som
denne tomt har tilhørt selgeren for en omforenet kjøpesum
stor

kr. 20.070,45. Kronertyvetusenogsytti 45/100----
som er betalt mot nærværende skjøte.

Av kjøpekontrakten med Riis Tomteselskap hitsettes:

§ 5. For bebyggelsen på tomten gjelder kommunale vedtekter
som følger denne kontrakt. Våningshuset må bare brukes som
privatbolig. På eiendommen, inkl. bebyggelsen, må ikke drives
virksomhet eller forekomme noe som kan sjenere naboer ved
urenslighet, lukt eller støy, jfr. nabolovens § 12.

§ 6. a) Kjøperen plikter på egen bekostning å sette gjerde
mot selgerens eiendom og mot veg. Mot nabotomt har han
gjerdeplikt i henhold til loven. Han er forøvrig bundet til
de kommunale vedtekter, se disses § 6.

b) Gjerde må være oppsatt innen 1/2 år etter at bygge-
tillatelse kan fås.

c) Kjøperen skal sørge for lett synlige og varige
grensemerker i tomtens hjørner så snart oppmålingsvesenet
har bestemt tomtens grenser i marken.

§ 7. Vedlikehold av veg utenfor tomten er selgeren uvedkommende.
Det samme gjelder mulig fremtidig vegopparbeidelse etter
kommunalt pålegg.

§ 8. Så lenge utparselleringen av gnr. 41, bnr. 406 foregår,
forbeholder selgeren seg rett til å påby hugging eller
kvisting av enkelte trær på tomten, såfremt de etter hans
skjønn sjenere utsikten fra omkringliggende tomter, enten
disse er solgt eller usolgt. Selgeren forpliter seg her-

Rett kopi bekrefte
Aud Kjersti Dalselt



under til å vise hensynsfullhet overfor kjøperen,
Tvist avgjøres på samme måte som i byggevedtektenes
§ 9 bestemt,

§ 9. For å søke gjennomført en harmonisk bebyggelse
av hele utparselleringsområdet, kreves det at kjøperen
bruker arkitekt. Selgeren forbeholder seg rett til å
godkjenne utseende og farge på bebyggelsen, jfr. forøvrig
byggevedtektenes § 7. Han kan kreve seg fasadetegninger
forelagt.

§ 10. Selgeren forbeholder seg rett til, med samtykke
av Oslo Kommune, å foreta endringer i reguleringsplanen
av 3. mars 1942 for de usolgte tomters vedkommende.

§ 11. Selgeren forbeholder seg rett til å lempe på
servituttene på den solgte tomt, såvel som på samtlige
andre tomtar av gnr. 41, bnr. 406, eller enkelte av
dem, alt for så vidt kommunen gir sitt samtykke.

Oslo, den 22/2-57

Ludvig Udjus

Vi bekrefter herved at Ludvig Gudmund Udjus
har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at
underskriveren er over 21 år.

Oslo, den 22 Febr 1957

Ellen Bratton
Bratton Sandberg





Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOGNSVEIEN 70
0855 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Trosterudstien 8 (Philip Magnussen)
Vår referanse: 2375356/14504012
Bestilling: C3 2021-01-12 (5) 68

Dato
12.01.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13117	105	3.11.1951	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	442	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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Erklæring.

DAGBLAD

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

17/8/1951.

«G. nr. 41 br. 442 parsell 71 av bnr. 406

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:

Vei 3127 godkjennes inntil videre i sin nuværende bredde med 5 meter kjørebane. Gangstien opparbeides med inntil videre 2 meter bredde.

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomte i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøttet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

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 26/10 1951.

Wegard Sletten (sign.)

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

Oslo, den 26/10 1951.

Hans Wildhagen (sign.)

Rett kopi bekreftes
Aud Kjersti Dalsøt Viena





Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOGNSVEIEN 70
0855 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Trosterudstien 8 (Philip Magnussen)
Vår referanse: 2375357/14504017
Bestilling: C3 2021-01-12 (5) 52

Dato
12.01.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13647	105	15.11.1951	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	442	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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

SKJÖTE.

Undertegnede Hans Wildhagen, født 13/7-1921, selger, skjöter og overdrar herved til Vegard Sløtten

tomt nr. 71, gnr. 41, bnr. 442, V.Aker.

Tomten selges fri for pengeheftelser, men forøvrig med de samme rettigheter og forpliktelser som denne tomt har tilhørt selgeren før en omforenet kjøpesum stor

kr. 20.070.45. Kronertyvetusenogsytti 45/100--- som er betalt mot nærværende skjöte.

Av kjøpekontrakten med Riis Tomteselskap hitsettes:

Paragr. 5. For bebyggelsen av tomten gjelder kommunale vedtekter som følger denne kontrakt. Våningshuset må bare brukes som privatbolig. På eiendommen, inkl. bebyggelsen, må ikke drives virksomhet eller forekomme noe som kan skjenke naboer ved urenslighet, lukt eller støi, jfr. nabolovens paragr.12.

Paragr. 6. a) Kjøperen plikter på egen bekostning å sette gjerdet mot selgerens eiendom og mot veg. Mot nabotomt har han gjerdetplikt i henhold til loven. Han er forøvrig bundet til de kommunale vedtekter, se disse paragr.6.

b) Gjerdet må være oppsatt innen $\frac{1}{2}$ år etter at byggetillatelse kan fåes.

c) Kjøperen skal sørge for lett synlige og varige grensemerker i tomtens hjørner så snart oppmålingsvesenet har bestemt tomtens grenser i marken.

Paragr. 7. Vedlikehold av veg utenfor tomten er selgeren uvedkommende. Det samme gjelder mulig fremtidig vegopparbeidelse etter kommunalt pålegg.

Paragr. 8. Så lenge utparselleringen av gnr. 41, bnr. 406 foregår, forbeholder selgeren seg rett til å påsky bugging eller kvisting av enkelte trær på tomten, såfremt de etter hans skjønn skjenker utsikten fra omkringliggende tomter, enten disse er solgt eller usolgt. Selgeren forplikter seg herunder til å vise hensynsfullhet overfor kjøperen. Tvist avgjøres på samme måte som i byggevedtektenes paragr. 9 bestemt.

Paragr. 9. For å søke gjennomført en harmonisk bebyggelse av hele utparselleringsområdet, kreves det at kjøperen bruker arkitekt. Selgeren forbeholder seg rett til å godkjenne utseende og farge på bebyggelsen, jfr. forøvrig byggevedtektenes paragr.7. Han kan kreve seg fasadetegninger forelagt.

Paragr. 10. Selgeren forbeholder seg rett til, med samtykke av Oslo Kommune, å foreta endringer i reguleringsplanen av 3. mars 1942 for de usolgte tomters vedkommende.

Paragr. 11. Selgeren forbeholder seg rett til å lempe på servitutene på den solgte tomt, såvel som på samtlige andre tomter av gnr.41, bnr.406, eller enkelte av dem, alt for så vidt kommunen gir sitt samtykke.

Oslo, den 2/10/1947.

Hans Wildhagen

Rett kopi bekreftes
Aud Kjersti Dalset Vienna



Vi bekrefter herved at Hans Woldhagen her underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskrivningen er over 21 år.

Oslo, den 7/11-51.

Per Håland

Per Håland





Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOGNSVEIEN 70
0855 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Trosterudstien 8 (Philip Magnussen)
Vår referanse: 2375363/14504047
Bestilling: C3 2021-01-12 (4) 90

Dato
12.01.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
971	105	28.1.1959	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	442	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. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

28 JAN 1959

974

VERDI KR. 100,-

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Trosterudstien nr. 8 g.nr. *41* b.nr. *442* i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiut-
valgs betingelser i henhold til beslutning i møte *d. 26. nov. 1958.* for overtagelse av

Trosterudstien

fra Trosterudveien nordover til og med
Snuplass - 100 m.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tinglyses for kommunens regning som varig heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den *22. januar* 19 *59*

eier.

Vegard Sletten

hjemmelsinnehaver.

(sign.)

Rett kopi bekræftes
Ellin Katrin Følting Fugleberg





Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOGNSVEIEN 70
0855 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Trosterudstien 8 (Philip Magnussen)
Vår referanse: 2375359/14504026
Bestilling: C3 2021-01-12 (4) 100

Dato
12.01.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13584	105	27.10.1955	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	442	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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Stempelark Kr. 5
Kassett den 27/10

Erklæring.

27 OKT 1955

Undertegnede som eier av gr.nr. 41 br.nr. 442 gir denne erklæring, som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten samtykke fra Oslo Vann- og Kloakkvesen.

Som eier av gr.nr. 41 br.nr. 442 gir undertegnede eieren av gr.nr. 41 br.nr. 437 rett til å føre en kloakkledning fra sin eiendom langs midten av den gangstien som er regulert i forlengelsen av Trosterudstien, og frem til den brannkummen som er anlagt i den regulerte stien. Eieren av gr.nr. 41 br.nr. 437 skal også ha adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted, når det er påkrevet. Kloakkledningen skal bare være til bruk for det bolighus som nå bygges på gr.nr. 41 br.nr. 437, og tillatelsen omfatter ikke utskiftning med kloakkledning av større dimensjon.

Eieren av gr.nr. 41 br.nr. 437 skal holde eieren av gr.nr. 41 br.nr. 442 skadesløs for enhver skade og ulempe som legging, bruk, reparasjon eller ettersyn av kloakkledningen måtte forårsake for gr.nr. 41 br.nr. 442 og dem som til enhver tid bor på eiendommen.

G. CHRISTENSEN

Begård Sletten
.....
Eier av gr.nr. 41 br.nr. 442

.....
Eier av gr.nr. 41 br.nr. 437

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. betalt.

Oslo byskriverembete distrikt / 19

Rett kopi bekreftes
Elin Karin Følling Fugleberg





Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOGNSVEIEN 70
0855 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Trosterudstien 8 (Philip Magnussen)
Vår referanse: 2375362/14504042
Bestilling: C3 2021-01-12 (5) 21

Dato
12.01.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7149	105	28.5.1965	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	41	442	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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

1965
28 MAI 1965

7/19

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. 8, Trosterudstien, Slendal.

G.nr. 4 I b.nr. 442 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 godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
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, med mindre 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 frostskaader 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 22. 4. 1965


Skjøtteinnehaver


Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. betalt.

Oslo byskriverembete distrikt, / 19....

Rett kopi bekreftes
Aud Kjersti Dalsøt Vienna



Avskriften er godkjent
FHN

[illegible]

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 41, bnr. 442, Trosterudstien 8 i Oslo, saksnummer 201915570.

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

Trosterudstien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

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

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

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

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

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

_____, den _____ 20....

[illegible]

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

, den 20....

Fødselsnr./Orgnr.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

PrivatMegleren Allé

Dato: 11.01.2021

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86418377
41239 / WM120_52_3002994

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 442

Vi viser til bestilling av 20210111 for TROSTERUDSTIEN 8.

GNR. 41 BNR. 442

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.03.1944.

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

1487 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



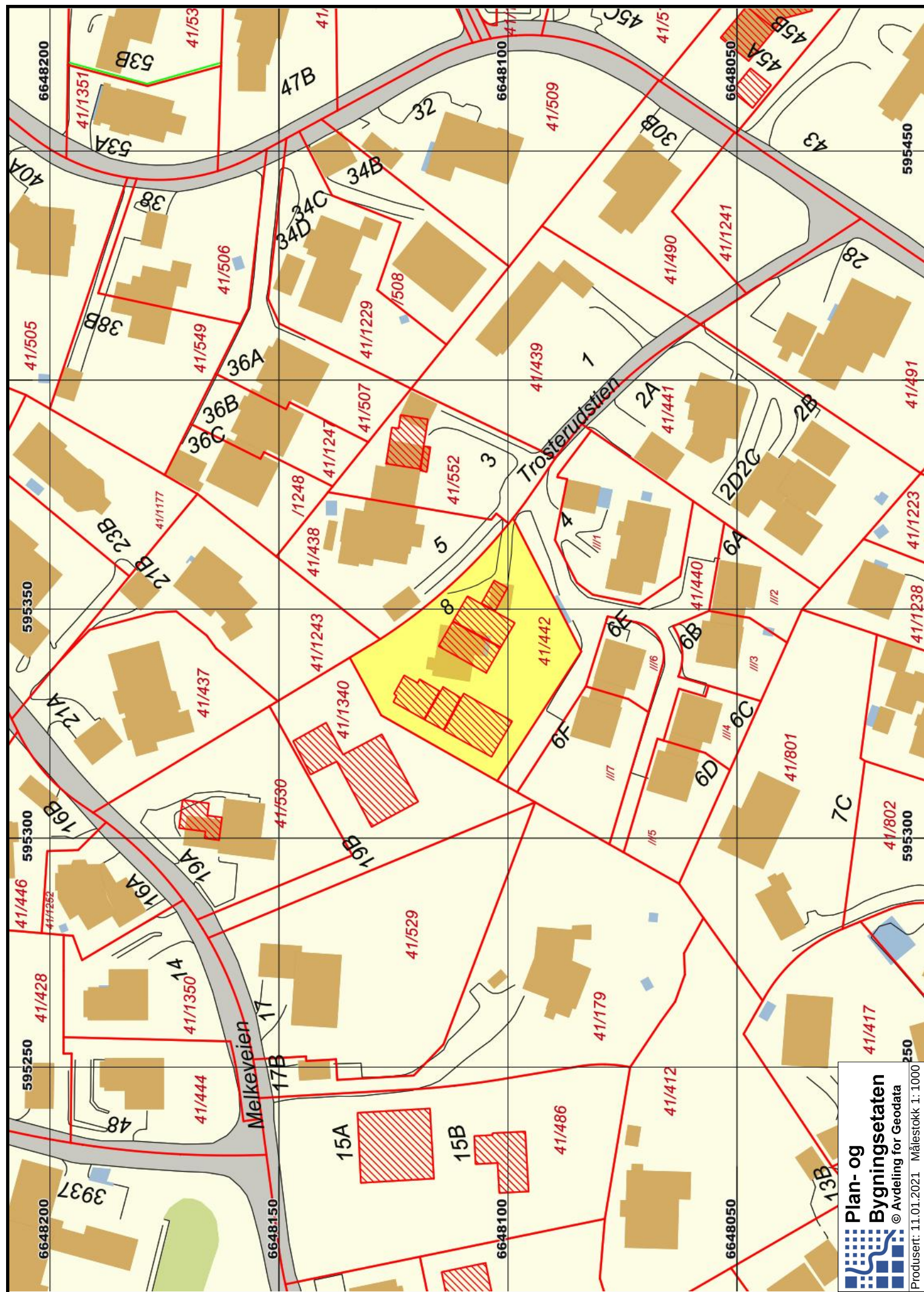
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

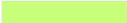
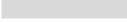
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



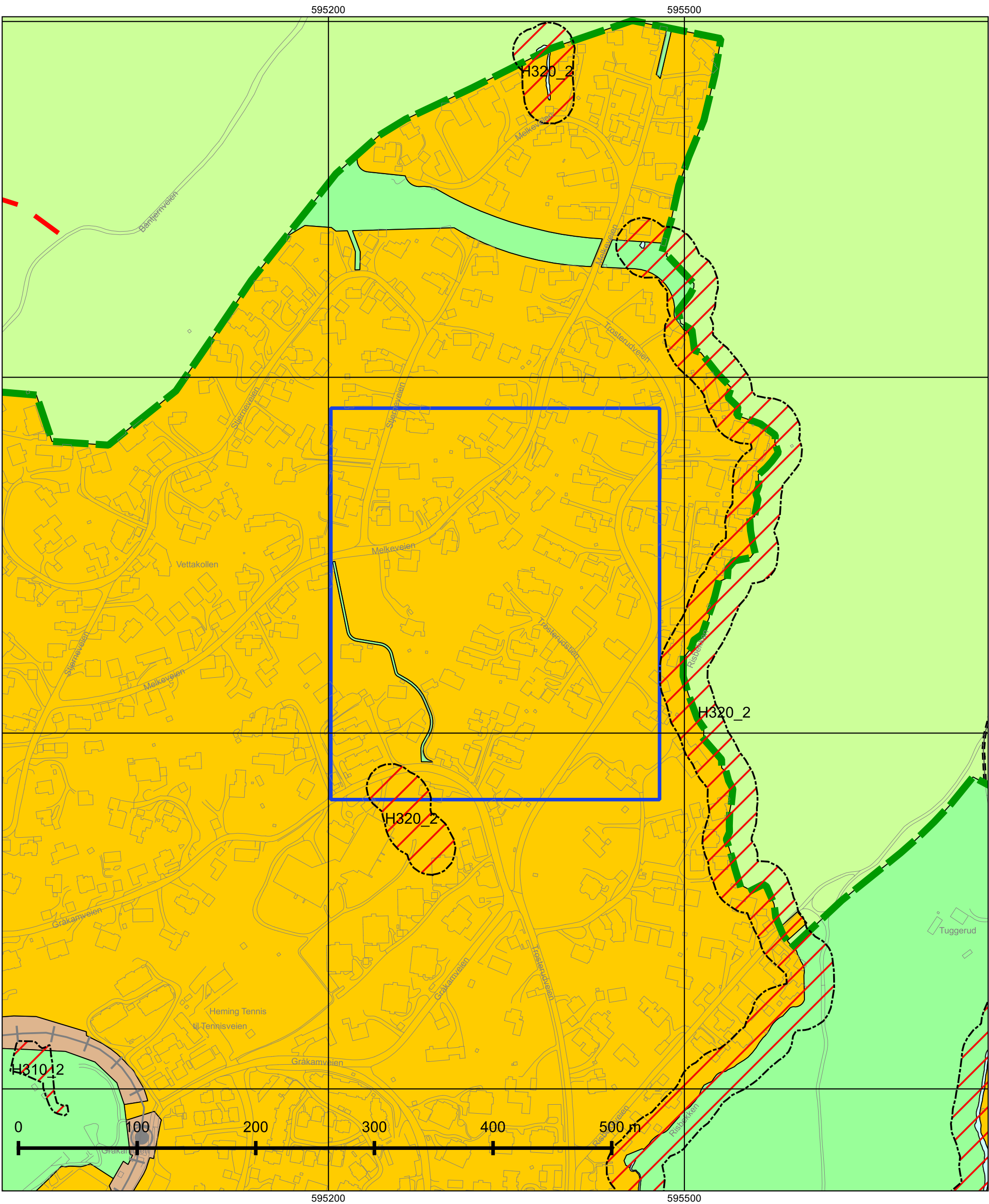
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Bygningens avgrensing i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.01.2021
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 300793/86418377
Deres ref.: 41239 /

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

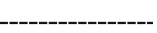
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

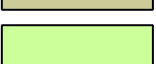
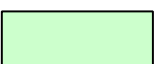
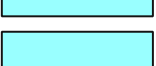
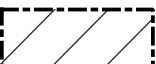
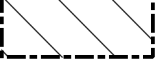
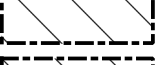
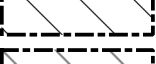
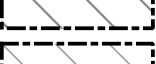
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4220

Saken gjelder: 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

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

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

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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.

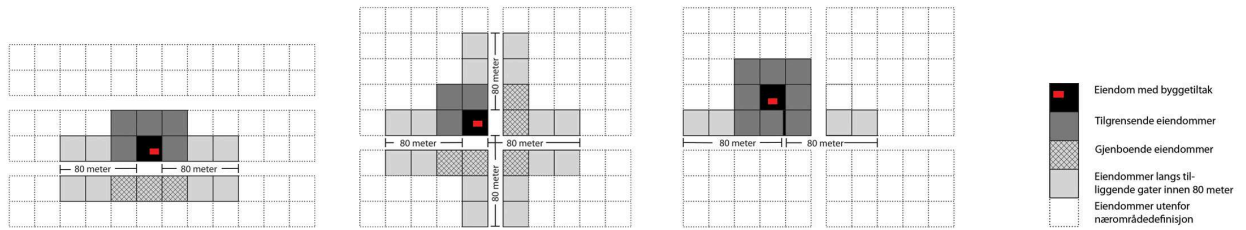
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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 tiliggende 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.

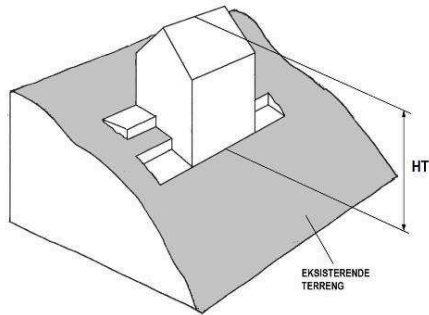
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

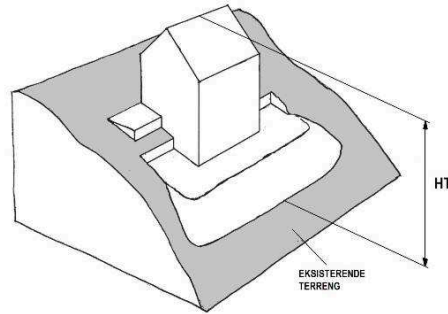
Følgende høyder tillates:

- 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 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt

Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Trosterudstien 8

Megler: Allé Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 914594863MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 186-21-9001
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

Trosterudstien 8 AS
Slemdalsveien 72
0373 Oslo
Mob: 90 95 57 15
E-post: bjarne@ulnica.no

orgnr. 922858675

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Tomannsbolig/rekkehus i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 41 Bnr. 442 Hus _____ i Oslo kommune
	Eiendommen er under seksjonering
Eierform tomt	Fellestomt

Til boligen medfølger det en garasjeplass. Til Hus 5 medfølger det to garasjeplasser.

Prosjektet er planlagt med totalt fem seksjoner.

Hjemmelshaver til eiendommen er Tinholt Eiendom AS. Trosterudstien 8 AS besitter generalfullmakt.

Det er gitt rammetillatelse til prosjektet slik det er markedsført. Selger tar dog forbehold om igangsettingstillatelse for omsøkt prosjekt, samt at nødvendige endringsmeldinger godkjennes fortløpende.

Selger tar forbehold om at to enheter selges før bygging starter. Er ikke forbeholdet om byggestart avklart etter seks måneder fra budaksept kanselleres avtalen om kjøp.

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
Kontraktssum	,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	112 500,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Pantattest kjøper	199,50
Totalt kr	

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (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 54 Nordstrand
1112 Oslo.
Orgnr: 990329923
Tlf 23 12 71 90 / E-post: panorama.oppgjor@privatmegleren.no

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

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

Det er avtalt at kjøper skal betale 10 % av kjøpesummen i depositum ved garantistillelse, jf. Buofl. § 46.

Innbetalinger	Beløp
Depositum 10 %	
Resterende ved overtakelse + omkostninger	
Totalt	

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.

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.

Kjøper vil få tilsendt kopi av garantidokumentet så snart dette er utstedt, og originaldokumentet vil bero hos meglerforetaket inntil skjøtet er tinglyst.

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 7 dager etter mottagelse av garantien.

Renter opptjent på meglerforetakets klientkonto, tilfaller den som pengene til enhver tid tilhører. Opptjente renter på kjøpers delbetaling tilfaller således kjøper inntil selger eventuelt har stilt garanti iht. buofl. § 47. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

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

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, 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 innstående 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 dekningsalg 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 omtvистa 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.

Opgjør 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 HEFTELSE

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:

1946/12746-1/105 Bestemmelse om benyttelse

1951/3973-1/105 Bestemmelse om benyttelse

1951/13117-1/105 Bestemmelse om veg

1951/13647-1/105 Bestemmelse om benyttelse

1955/13584-1/105 Erklæring/avtale
1959/971-1/105 Bestemmelse om gjerde
1965/7149-1/105 Erklæring/avtale

Erklæring som vil bli tinglyst:

Trosterudstien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde. Hvis kommunen ønsker å utvide veien plikter eier til vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.

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 oppjøret 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 svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring 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 tilvalgliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

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

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

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

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

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

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

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

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

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

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Byggetiden forventes å være ca. 14-18 måneder fra påbegynt rivning av eksisterende bolig. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Det

gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

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

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

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

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

Fra overtakelse 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

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

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

§ 13 BILAG

Kjøperen har fått seg forelagt og utlevert ett eksemplar av følgende:

Bilag 1: Salgsoppgave som inneholder de i lov om eiendomsmegling pålagte opplysninger, herunder:

- Tegninger
- Plantegninger
- Utomhusplan
- Midlertidige vedtekter
- Tinglyste servitutter
- Veierklæring som skal tinglyses
- Arealbekreftelse
- Reguleringskart med bestemmelser
- Standard kjøpekontrakt

Bilag 2: Pantattest

Bilag 3: Firmaattest for selger

Bilag 4: Bustadoppføringslova

Bilag 5: Kopi av rammetillatelse

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

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....
Kjøper

.....
Trosterudstien 8 AS