4 NYE ENEBOLIGER
ØVRE SMESTADVEI
43

Innhold

02
INNHOLDSFORTEGNELS

–

06
KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

–

18
OM STANDARD OG LEVERANSE

04
INFORMASJON OM EIENDOMMEN

–

10
BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

ØVRE SMESTADVEI 43

0378 Oslo

BOLIGAREAL BRA FRA-TIL	BOLIGTYPE	EIERFORM
195,8 - 216,6 m²	Eneboliger	Eierseksjoner

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydninger

fra 18.600.000,- til 19.700.000,-

Faste omkostninger i tillegg til kjøpesum:
Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag pr. seksjons andel ihht. seksjoneringsbegjæringen) utgjør lik andel 1/4 av den totale dokumentavgiften kr. 675.000,- = kr 168.750,-
Tinglysning av evt. pantedokument kr. 585,-
Tinglysningsgebyr av skjøte kr. 585,-
Pantattest kr. 199,50
Totalt kr. 170.119,50
Forutsatt at det kun tinglyses ett pantedokument.

Dokumentavgift: Det forutsettes at Statens Kartverk godkjenner avgiftsgrunnlaget. Dersom Statens Kartverk mener at avgiftsgrunnlaget skal settes høyere blir også dokumentavgiften høyere.

Informasjon om megler

Meglerprofil

Ansvarlig megler
Kim Gjelseth
Eiendomsmegler MNEF
tlf. 934 97 997
kim.gjelseth@privatmegleren.no

PrivatMegleren Dyve & Partnere
Besøksadresse:
Karenslyst Allé 2
0278 Oslo
tlf. 22 55 01 11

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Org. nr. 912 302 180

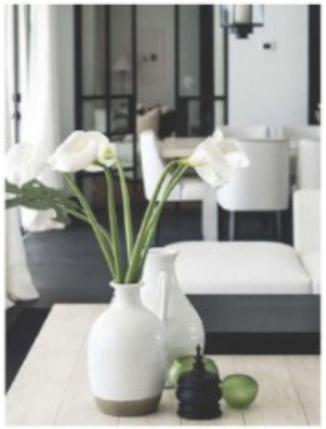
Ark. Lorentz Gedde-Dahl

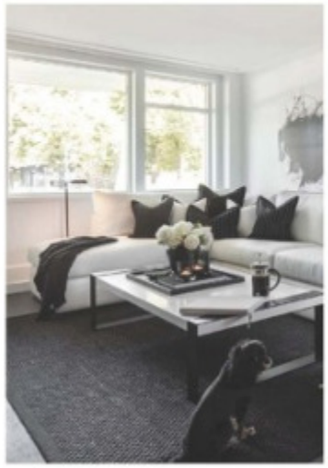
KONSEPT 1

HVITT/GRÅTT/SORT
KONTEMPORÆRT UTTRYKK

En vakker og lys stil som sammen med mørke kontraster skaper et tidløs og moderne hjem.

KONSEPT 1





Bildene viser inspirasjon til foreslåtte interiør konsepter og ikke bilder fra boligene.

Prosjekt hovedoppdrag

Oppdragsansvarlig

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS / Kim Gjelseth

Selger/Utbygger

ØVS 43 AS v/Thomas Grimsrud og Ole Torkel Gjerset

Betegnelse

Gnr. 32 Bnr. 597 i Oslo kommune

Info-/salgsmøter arrangeres fortløpende med den enkelte interessent - ta kontakt for å booke!

Concept Estate står klar til å bistå med ønskede interiørkonsepter og -planlegging og deltar allerede fra informasjons-/salgsmøtet med den enkelte interessent. Likeledes er konsulenter klare hos Modena Bad og Svane-kjøkkenet til å veilede blant inkluderte valgmuligheter og tilgjengelige tilvalg. Prosjektet har en høy grad av fleksibilitet og individuell tilpasning.

Byggeår

2022

Forretningsfører

Forretningsfører er ikke valgt, det er fritt opp til nyetablert sameie å avgjøre om forretningsfører skal engasjeres.

Bebyggelse

Bygninger

Øvre Smestadvei 43 har rammetillatelse for 4 tilsvarende eneboliger, signert arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Felles underjordisk garasjeanlegg med bilheis. Boligene er over 4 plan, er like i utrrykk, men har individuelle variasjoner i planløsninger og ved plassering i terrenget. Det legges opp til nøkkelferdige, velutstyrte boliger med en viss grad av valgfrihet, bl. a. innendørs og utendørs farge.

Byggemåte

Se Leveransebeskrivelsen og under "Standard".

Arealer og fordeling pr. etasje

Bolig under oppføring selges etter bruksareal BRA og etter Bustadoppføringslova. Det defineres ikke bruttoareal BTA. Arkitekttegninger som ligger til grunn for rammetillatelsen definerer følgende arealer:

Hus 1 BRA 199,9 m^2, P-rom 157,7 m^2 (SOLGT)
Hus 2 BRA 216,6 m^2, P-rom 151,7 m^2
Hus 3 BRA 195,8 m^2, P-rom 160,8 m^2
Hus 4 BRA 195,8 m^2, P-rom 160,8 m^2
Garasje BRA 221,8 m^2

Innhold

Hus 1 (bruksareal BRA 199,9 m^2). (SOLGT)
Kjeller 61,5 m^2: Trappeløp/gang/innvendig adkomst garasje, teknisk rom/vaskerom 10,9 m^2, bad/WC, bod 8,4 m^2, bod ("kjellerstue") 18 m^2, hall til sep. kjellerinngang.
Hovedetasje 64,0 m^2: Hall/trappeløp/sep. Sep. WC. Kjøkken/spisestue/stue 49,9 m^2.
2. etasje 61,8 m^2: Gang med 2 trappeløp, bad/WC, 2 soverom (8,2 og 8,5 m^2), hovedsoverom 18,7 m^2 tilknyttet bad/WC og balkong 9,9 m^2.
Loftstue 12,6 m^2 målbart areal (større gulvareal), ikke balkong.

Hus 2 (bruksareal BRA 216,6 m^2).
Kjeller 78,2 m^2: Trappeløp med sluse til sep. kjellerinngang, teknisk rom, vaskerom 7,0 m^2, bod 5,7 m^2, gang med trappeløp til innvendig garasjeinngang, bod ("kjellerstue") 31,1 m^2, bad/WC.
Hovedetasje 64,0 m^2: Hall/trappeløp/sep. Sep. WC. Kjøkken/spisestue/stue 49,9 m^2.
2. etasje 61,8 m^2: Gang med 2 trappeløp, bad/WC. 2 soverom (8,2 og 8,5 m^2). Hovedsoverom 18,7 m^2 tilknyttet

bad/WC og balkong 9,9 m^2.
Loftstue 12,6 m^2 målbart areal (større gulvareal), ikke balkong.

Hus 3 (bruksareal BRA 195,8 m^2).
Kjeller 53,7 m^2: Trappeløp og gang. Vaskerom 5,8 m^2 og teknisk rom 5,0 m^2. Bod 8,0 m^2. Bod med kjellerinngang ("kjellerstue") 21,3 m^2, bad/WC.
Hovedetasje 62,0 m^2: Hall/trappeløp/sep. Sep. WC. Kjøkken/spisestue/stue 46,2 m^2.
2. etasje 62,0 m^2: Trappeløp/gang. Bad/WC. 2 soverom (8,0 og 12,4 m^2). Hovedsoverom 14,4 m^2 tilknyttet walk-in closet, bad/WC og balkong 5,0 m^2.
Loftstue 18,1 m^2 målbart areal (større gulvareal), inntrukket og delvis overbygget balkong 10,1 m^2.

Hus 4 (bruksareal BRA 195,8 m^2).
Kjeller 53,7 m^2: Trappeløp og gang. Vaskerom 5,8 m^2 og teknisk rom 5,0 m^2. Bod 8,0 m^2. Bod med kjellerinngang ("kjellerstue") 21,3 m^2, bad/WC.
Hovedetasje 62,0 m^2: Hall/trappeløp/sep. Sep. WC. Kjøkken/spisestue/stue 46,2 m^2.
2. etasje 62,0 m^2: Trappeløp/gang. Bad/WC. 2 soverom (8,0 og 12,4 m^2). Hovedsoverom 14,4 m^2 tilknyttet walk-in closet, bad/WC og balkong 5,0 m^2.
Loftstue 18,1 m^2 målbart areal (større gulvareal), inntrukket og delvis overbygget balkong 10,1 m^2.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner.
Peisovn i stue.
Balansert ventilasjonsanlegg.

Parkering / Garasje

Felles garasje lokalisert under hus 1 og 2, bilheis ved siden av hus 1.
Areal garasje 221,8 m^2. Himlingshøyde 2,40 m., asfaltert dekke.
Strømuttak og LED-belysning med bevegelsessensor per P-plass.
6 stk. garasjeplasser 2,80 x 5,0 m., elbil-lader som tilvalg.
Ikke gjesteplasser, ikke private boder eller fells sportsboder.

Hus 1: 1 garasjeplass, 1 utendørs P-plass ved egen bolig.
Hus 2: 1 garasjeplass, 1 utendørs P-plass ved egen bolig.
Hus 3: 2 garasjeplasser
Hus 4: 2 garasjeplasser

Eiendom/Hage

Adkomst

Øvre Smestadvei har innkjøring fra Sørkedalsveien ved Makrellbekken stasjon. Eiendommen ligger relativt langt inne i Øvre Smestadvei, der terrenget stiger og like før gjenværende små skogsområder dukker opp (disse er regulert til "Fellesområde for lekeplass"). Her har Øvre Smestadvei blitt blindvei, eiendomme har adkomst direkte fra Øvre Smestadvei.

Beskrivelse av tomt/hage

Rektangulær tomt 1.470 m^2. Tomten ligger dels på et platå, dels i fallende terreng. Tomten vil bli opparbeidet så tett opp til rammetillatelsens situasjonsplan og utomhusplan som praktisk mulig.

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.
Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommens grunnboksblad:

1953/3514-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 18.03.1953 Bestemmelse om benyttelse
(Servitutten betyr: Opprinnelig dispensasjon om å benytte "våningshus" til tomannsbolig, boligen er i dag revet).

For eiendommens hovedbøl som er naboeiendom gnr./bnr. 32/165, avgivende eiendom, er følgende servitutter av betydning, disse stammer fra utskillelse/opprettelse av

denne eiendom:

1953/15683 MÅLEBREV
19.12.1953 Målebrev
(Servitutten betyr: Eiendommen 32/597 ble 10.09.1952 oppmålt og utskilt fra naboeiendom i vest, med koordinater, areal og egen matrikkel).

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

Eiendommen blir tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Selger vil besørge ferdigattest eller brukstillatelse for prosjektet før overtakelse. Det er krav om at brukstillatelse gis før overtagelse.
Ferdigattest blir utstedt ved ferdigstillelse av prosjektet. Selger bærer ansvar for at ferdigattest omsøkes/blir gitt i etterkant.

Det gjøres oppmerksom på at deler av utomhusarealene kan ha en senere ferdigstillelse på grunn av tidspunkt for salg og overtagelse, særlig med tanke på årstid. Dersom eiendommen overleveres på vinterstid er kjøper inneforstått med at utomhusareal ikke vil være ferdig opparbeidet.

Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Skatteetaten 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.

Det er boligskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget* minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2021 er på inntil 4 millioner kroner. *Eiendomsskattegrunnlag er 70 % av boligverdien fra Skatteetaten, eller av eiendomsskattetaksten fra kommunen.

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til "boliger md tilhørende anlegg/byggeområde for boliger". Gjeldende reguleringsbestemmelser er S-4220 "Småhusplanen" med ikrafttredelse 15.03.2006, dessuten veibestemmelse S-483 (vei nr. 1073), "Regulering av Øvre Smestadvei fra gnr. 32/bnr. 144 til Røabanen".

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

Sameiet

Beskrivelse av sameiet

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, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Økonomi

Faste, løpende kostnader

Fellesutgifter er stipulert til kr 15-20 pr kvm.

Fellesutgifter skal dekke sameiets kostnader. Dette er kun et estimat og vil fastsettes av sameiet etter overtakelse i en generalforsamling.
Nivå for fellesutgifter avhenger av flere faktorer, bl. a. om hver enebolig bærer egne kommunale avgifter eller om dette faktureres samlet fra kommunen. Driftsutgifter til bilheis og hvorvidt det for fellesskapet engasjeres hjelp som f. eks. vaktmester er andre større poster i et felles regnskap.

Kjøper må påregne kostnader til:
- TV og internett
- Kommunale avgifter (per bolig eller samlet for adressen)
- Eiendomsskatt
- Bygg- og innboforsikring (forsikring bygg kan gjøres

felles)
- Andre normale vedlikeholds- og driftsutgifter, herunder også til garasjeanlegg.

Det er ikke innhentet kostnadsoverslag på ovennevnte. Her vil også kostnader variere ut ifra forbruk.

Oslo kommune har eiendomsskatt. Her ligger en beregningsmodell til grunn. Eiendomsskatten er p.t. på 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. Beregningsgrunnlaget finnes her: https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/

Oppgjør

Forskudd:
Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12 og forskuddsgaranti etter buofl § 47. Selger har likevel ingen plikt til å stille forskuddsgaranti i tilfeller hvor hjemmel til eiendommen kan overskjøtes til kjøper uten heftelser, før kjøpers forskuddsinnbetaling. Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garantier etter buofl §§ 12 og 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt garantiene er stilt. Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager fra bud/aksept, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Sluttoppgjør:
Sluttoppgjør/hovedoppgjør (restkjøpesum og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest en uke før overtagelse.

Betaling for endringer og tilvalg:
Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer enten som forskuddsbetaling mot sikkerhet i form av forskuddsgaranti eller overskjøting, eller i forbindelse med sluttoppgjøret. Eventuell avtale om endringer og tilvalg som kjøper gjør direkte med underentreprenør gjøres opp partene imellom utenfor denne kontrakt.

Kredittvurdering / dokumentasjon av finansieringsevne:
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Finansiering må dokumenteres til megler eller bekreftes av bankrådgiver til megler. Megler kan bistå med å tilby finansiering fra Nordea.

Overskjøting og oppgjør:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr. 15.000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring av vilkårene i kjøpekontrakten krever utbyggers samtykke. Utbygger har rett til selv å avgjøre om han vil godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Det økonomiske oppgjøret vil bli utført av meglerforetaket selv eller Noroppgjør AS.

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.

Diverse

Adgang til utleie (boligformål)

Eiendommen kan i sin helhet fritt leies ut til boligformål. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, så fremt arealet er godkjent for varig opphold ihht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

Konsesjon / Odel

Ingen konsesjon eller odel.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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.

Øvrige kjøpsforhold

Planlagt overtagelse

Antatt overtagelsestidspunkt er 1. kvartal 2023, og blir angitt når samtlige forbehold knyttet til byggestart er bortfalt og selger har startet bygging. Ca. 3 mnd. før antatt ferdigstillelse vil kjøper motta et skriftlig varsel som angir

antatt overtagelsestidspunkt. 14 dager før ferdigstillelse mottar kjøper et skriftlig varsel med endelig overtagelsesdato.

Det gjøres oppmerksom på at skissert overtagelsestidspunkt i salgsoppgave ikke er endelig og en oversittelse av denne fristen vil ikke gi rett til dagmulkt.

Selgers forbehold

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger i prosjektet. Utearealer som hører til de respektive boligene vil bli ferdigstilt til overtagelse i den grad det er mulig.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til buofl. § 10. Ovennevnte er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal saksbehandling, fremdrift i prosjekt- og byggearbeid m.m. Kjøpere må være innforstått med den usikkerhet som foreligger mht. fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte ferdigstillelsestidspunkter som avtalt frist for ferdigstillelse/overtagelse. Forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning. Endelig overtagelsesdato vil bli varslet skriftlig 14 dager på forhånd. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar er ment som illustrasjoner og medfølger ikke, og det kan derfor forekomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle enhetene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere den aktuelle boligens forhold (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v.) før budgivning. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Eksempel på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. På samme måte tas det forbehold om at man får de nødvendige offentlige tillatelser, og øvrige rammebetingelse. Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som medfører forsinkelser og som ligger utenfor selgers kontroll, kan kjøper med grunnlag i dette ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser. Ved avbestilling gjelder buofl. §§ 52 og 53.

Det tas forbehold om at det vil være avvik, både når det gjelder utsikt og utsyn, samt bygningsmessig avvik. 3D-bildene er kun ment som illustrasjoner. Hva gjelder husets plassering og tomtegrenser er det vedlagte utomhusplan som er gjeldende. Selger kan justere utomhusplanen dersom det er hensiktsmessig for prosjektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg (f.eks. fasadefarge) eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger (f.eks. flytting av ventilasjon).

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. Tegninger og perspektiv er kun ment som illustrasjon. Justeringer må påregnes i detaljprosjekteringen. Pipe, rørkasser, bærebjelker, knevegger, rom for ventilasjon etc. er ikke vist på tegninger eller illustrasjoner som følge av at prosjektet ikke er detaljprosjektert. 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.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling m.v. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i

hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. 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.

Selgerens plikt til å utbedre feil eller mangler gjelder ikke følgende forhold:

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materiale.

- Reparasjoner som går under vanlig vedlikehold.

- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og eller uforsvarlig bruk av seksjonen med utstyr.

- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse selger ikke kan lastes for.

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 kjøpekontraken.

Kjøpekontrakten som ligger vedlagt salgsoppgaven er den som ligger til grunn for handelen. Dersom kjøper ønsker endring i kjøpekontrakten må det dette medtas i innlevert budskjema som et forbehold.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert fellesinstallasjoner som kummer, stakeluker, koblingsbokser etc. på den enkeltes del av eiendommen uten at det kan gjøres krav som følge av dette.

Ved besøk på byggeplassen før overtagelse, skal kjøperen alltid være i følge med en representant fra selgeren. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Dersom kommunen stiller krav om at det skal tinglyses erklæringer/avtaler vedr. vei, vann eller avløp på eiendommen som er en forutsetning for rammetillatelse kan kjøper ikke motsette seg dette, og slike erklæringer gir heller ikke grunnlag for prisavslag.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur/skjeggkre/sølvkre/perlekre kan forekomme også i nye boliger og tar ikke ansvar for dette. Se Folkehelseinstituttet (FHI.no) for mer informasjon.

Forbehold tilknyttet byggestart:
Selger tar forbehold om IG (igangsettelsestillatelse) innen utløp av Q4 2021 med forventet oppstart estimert til samme kvartal.

Selger tar forbehold dersom igangsettelsestillatelse ikke gis, eller at rammetillatelsen og/eller igangsettelsestillatelsen trekkes, eller at prosjektet må endres vesentlig som følge av eventuelle klager. Selger tar forbehold om mulige endringer i forbindelse med detaljprosjektering, utbygger vil i tilfelle arbeide for å optimalisere og ivareta interessene til kjøper på en best mulig måte. Jfr. Kjøpekontrakten.

Selger tar forbehold om uforutsette forhold som gjør at prosjektet blir forsinket eller som hindrer at prosjektet blir gjennomført. Selger vil besørge søknad/melding om brukstillatelse så snart boligen er klar til bruk. Kommunen har frist på behandling av slike søknader på tre uker. Dersom kommunen av ulike årsaker velger å oversitte denne fristen, gir dette selger anledning til å utsette endelig overtagelsestidspunkt til brukstillatelsen foreligger uten at dagmulkt løper.

Tilvalg:
Det vil bli muligheter for å gjøre endringer eller tilvalg som f.eks. type parkett, fargevalg maling inne/ute, skapfronter og lignende. Se Leveransebeskrivelsen. Adgangen til å gjøre endringer og tilvalg begrenses til 15 % av kontraktsverdi, jfr. Buofl. § 9. Tilvalg som avtales med selger innbetales til meglers klientkonto etter nærmere avtale mellom partene. Se om dette under punktet "Betalingsbetingelser og garantistillelse" over.

På enkelte områder tilbyr selger at delleveranser trekkes ut av kjøper, selger kompenserer økonomisk, kjøper leverer delleveransen selv, og selger står for montering. Eksempler vil være parkett og fliser. Se Leveransebeskrivelsen.

Endringer og tilvalg kan også, etter forutgående avklaring med selger, avtales direkte mellom kjøper og underleverandør i en separat avtale. I disse tilfellene vil oppgjør for endringer og tilvalg ikke kunne gå via meglers klientkonto. Kjøper må betale direkte til underleverandør i henhold til avtale disse partene imellom. 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.

Forkjøpsrett

Ingen intern eller annen form for forkjøpsrett.

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 vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag og utlegg betales av selger og utgjør:
Det er avtalt provisjon tilsvarende 1,0 % av kjøpesum for salg av hver enhet.
I tillegg er det avtalt for hver enkelt enhet:
Tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-
Oppgjørskostnad kr. 7.500,-
Annonserte visninger kr. 3.750,- per gang
Overtagelse med megler kr. 3.750,- per gang
Innhenting av eiendomsopplysninger Oslo kommune o Statens Kartverk kr. 6.000,- (engangsbeløp).

Ved salgssum over respektive prisantydninger har megler krav på provisjon 12,5 % av overskytende beløp.

Dersom eiendommene ikke omsettes, faktureres selger tillegg, utlegg, avholdte fellesvisninger og tilretteleggingshonoraret per usolgte enhet, samt tilbaketrekkingsgebyr for oppdraget.

Om prosjektet

Concept Estate står klar til å bistå med ønskede interiørkonsepter og -planlegging og deltar allerede fra informasjons-/salgsmøtet med den enkelte interessent. Likeledes er konsulenter klare hos Modena Bad og Svane-kjøkkenet til å veilede blant inkluderte valgmuligheter og tilgjengelige tilvalg. Prosjektet har en høy grad av fleksibilitet og individuell tilpasning.

Boligene leveres nøkkelferdige og i henhold til siste og gjeldende tekniske forskrift, TEK 17. Det vises til Leveransebeskrivelsen for detaljerte beskrivelser. Leveransebeskrivelsen definerer kort oppsummert:
- Byggemetode og forsikring
- Mur- og betongarbeider
- Bygg- og tømrerarbeider
- Rørleggerarbeider
- Elektriker
- Malerarbeider
- Offentlige avgifter og gebyrer
- Generell info, endringer og tilvalg
- Garasje
- Selgers direkte kontaktinfo

Det vises til leveransebeskrivelsen for detaljerte spesifikasjoner.

Generelt om standard:

Boligene bygges i 4 etasjer. Kjelleretasjene leveres som støpte konstruksjoner på isolert plate med radonduk og grunnmur som thermomur. Utvendig isolering av grunnmur inkl. grunnmursplast. Utvendig kjellerinngang til alle kjelleretasjer, utvendig trapp og vange i mur som adkomst, trinn leveres som grovstøpt. Kjelleretasjene (ca. 54-78 m^2) blir innholdsrike, der alle boligene har vaskerom, teknisk rom, og bad/WC, bodarealer og separate kjellerinnganger. Det som i arkitekttegninger og rammetillatelse er betegnet som stor kjellerbod (18, 21 og 31 m^2) er det som en huseier vil betegne som kjellerstue eller mulig hybel.
Grunnet begrenset lysinnslipp og antall vinduer i rommet, blir betegnelsen "bod", men her leveres separat inngang til rommet, direkte tilknytning til bad/WC og opplegg i vegg for kjøkken. Tillatt opparbeidelse av terrenget på tomten setter vindusbegrensningen.

Over grunnmur får boligene bærende trekonstruksjoner. Det leveres ferdige utvendige elementer som er produsert innendørs, hvilket sikrer mer omfattende og jevn kvalitet, hvor konstruksjonenes fukt- og lekkasjeproblemer er eliminert. Ytterveggene utfores med 48x48 mm. og isoleres med 200 + 50 mm. mineralull, GU-gips benyttes som vindtetting. Alle utvendige materialer leveres i miljøvennlig trykkimpregnert eller maskinbeiset utførelse. Det leveres liggende utvendig kledning som i tillegg til rekkverk, belistning, hjørnebord og vindskier behandles med Jotun Drygolin Ultimat Industri. Det tilbys fargealternativer.

Hovedetasjer har alle åpne løsninger for kjøkken, spisestue/stue på ca. 46-50 m^2 med peisovn. Gjestetoalett i alle boligenes hovedetasje. Det leveres støpt platting utenfor hovedinngang for hver bolig og terrasseplatting fra stuen. Se Leveransebeskrivelsen for mål.

Om prosjektet

Innredet loft i boligene som åpen loftstue. Disse har målbare arealer på ca. 12,5 m² eller ca. 18 m², men større reelt gulvareal enn dette grunnet skråtak og måleregler. Yttertak leveres som luftet saltakkonstruksjon med undertaksduk og sort båndtekking. Beslag og renner leveres i sort utførelse, nedløpsrør monteres på utsiden av fasadene.

Det leveres kjøkkeninnredning Svane-kjøkkenet. Tilpasset innredning bestemmes sammen med kjøkkenkonsulent, hvitevarepakke medfølger kjøkkenleveranse. Stedstilpasset garderobeløsninger fra møbelsnekker for boligene. Baderomsinnredninger fra Modena, garnityr leveres av Ahlsell A-collection. Kortnadsfritt fargevalg på innredning. Det leveres dusjvegger, garnityr og badekar inn. Leveransebeskrivelsen. Innvendige trapper leveres av Bygg Up, hvite vanger, håndløper og spiler. Trinn i hvitpigmentert eik, åpne trapper.

Enstavs parkett legges i lysets lengderetning i alle tørre rom. Fliser i vaskerom og tekniske rom leveres i 30x30 cm, mens det for bad leveres 60x60 cm fliser. Kjøper står fritt til å trekke parkett og fliser ut av leveransen, mot å kjøpe/levere dette selv, utbygger står fremdeles for montering. Det kompenseres for delleveranser som kjøper trekker ut for å kjøpe/levere på egenhånd.

Slagdører og hoveddører leveres fra www.harmonie.no . Hvite innerdører med 1 speil og mørke hoveddører med stående glassfelt. 3-lags vinduer og terrassedører leveres fra NorDan og leveres som utvendig i varm grå utførelse, hvite på innsiden. Det brukes ikke taklister eller vinduslister innendørs, maler sørger for korrekte overganger.

Det leveres balansert ventilsjonsanlegg fra www.systemair.no, sentralstøvsuger med 1 uttak i hver etasje og elektrisk oppvarming med gulvvarme og panelovner. Peisovn i stue leveres av type Contura 510 eller tilsvarende.

Innvendig for oppholdsrom leveres overflater sparklet og malt 2 strøk i hvit utførelse, tilsvarende for tak. Kjøper kan velge inntil 3 farger for innvendige rom, dog kun 1 farge per rom uten pristillegg. Hvite tak.

Utvendig kan kjøper velge mellom ulike farger. Liggende utvendig panel der all utvendig kledning er behandlet med Jotun Drygolin Ultimat Industri i farge Labrador NCS-1434. Utvendig levert impregnert trevirke viderebehandles ikke. Elektrisk anlegg er skjult anlegg med tekniske punkter ihht. TEK17. Det leveres 22 downlights som plasseres etter avtale med elektriker. 3 utvendige lamper plasseres hensiktsmessig. Det benyttes Elko Pluss.

Balkonger leveres som tette balkonger med membrantekking.

Garasjen vil ligger under kjelleretasjen for hus 1 og 2. Kjørbar adkomst blir med bilheis ved hus 1. Gangadkomst er gjennom egen kjeller for hus 1 og 2, inngang til garasje er fra terreng mot nord for hus 3 og 4, og øvrige. Garasjeplasser skal måle bredde 2,80 m. og dybde 5,0 m. Himlingshøyde for garasjen er brutto 2,80 m., realistisk ca. 2,40 m., mulig noe lavere under hus 1 og 2. Det leveres stikkontakt ved hver P-plass og LED-belysning med bevegelsessensor. Elbil-lader til ønsket garasjeplass leveres som tilvalg.

e er for å representere det estetiske uttrykket og kan ikke erstatte plantegningene eller fasadetegningene.

KONSEPT 2

HVIT/GREIGE/SORT
MODERNE KLASSISK UTTRYKK

En klassisk eleganse med lune toner og innspill av mørke kontraster. Flere typer materialer og farger skaper et tidløs og unikt hjem.

KONSEPT 2

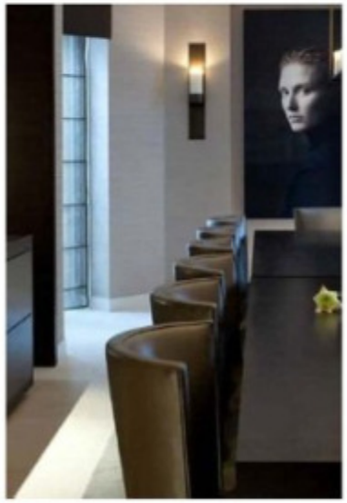
Bildene viser inspirasjon til foreslåtte interiør konsepter og ikke bilder fra boligene.

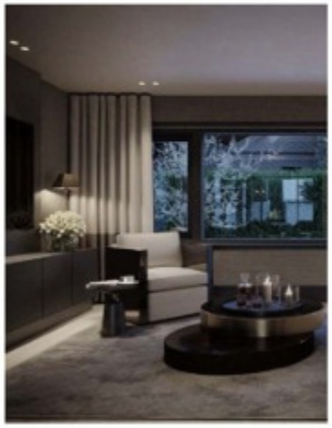
KONSEPT 3

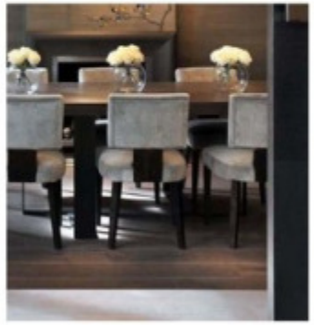
HVIT/BRUN/GRÅ/SORT
MODERNE UTTRYKK

Mørke og lune toner, skarpe detaljer -gir rom for en maskulin og eksklusiv utforming. Sammen skaper det et harmonisk hjem.

KONSEPT 3







Bildene viser inspirasjon til foreslåtte interiør konsepter og ikke bilder fra boligene.

EN HELT NY VERDEN TIL SALGS

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

ØVRE SMESTADVEI 43

PRIVATMEGLEREN

PRISLISTE ØVRE SMESTADVEI 43

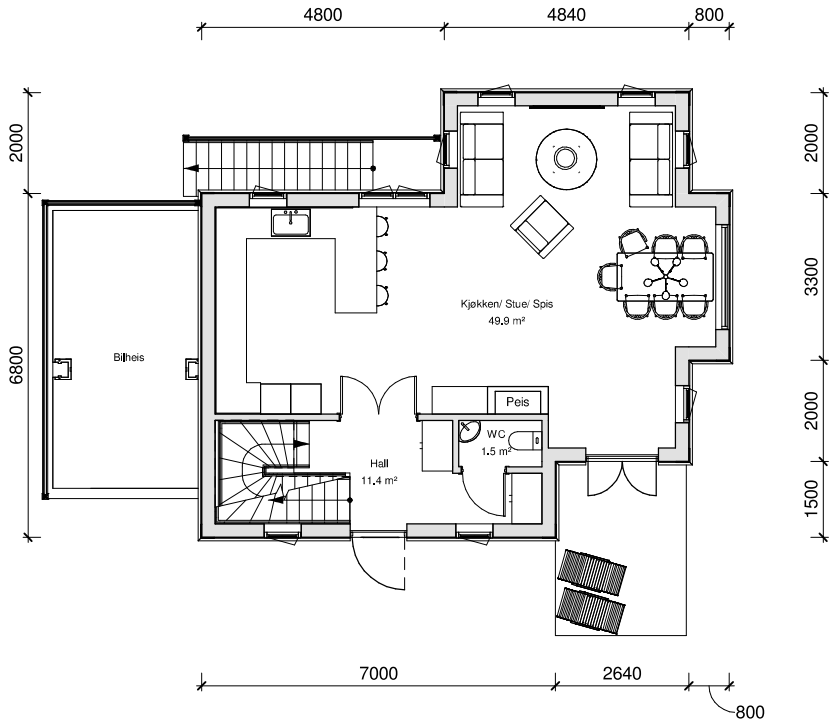
Hus	Seksjon	Adresse	BRA m²	P-rom m²	Gar. plasser	Biloppst. plasser	Pris	Dok. avgift	Tinglysing m.v.	Pris inkl. omk.
1	1	Øvre Smestadvei 43 (A)	199,9	157,7	1	1	19 500 000	168 750	1 369,50	19 670 119,50
2	2	Øvre Smestadvei 43 (B)	216,6	151,7	1	1	19 700 000	168 750	1 369,50	19 870 119,50
3	3	Øvre Smestadvei 43 (C)	195,9	160,8	2	0	18 600 000	168 750	1 369,50	18 770 119,50
4	4	Øvre Smestadvei 43 (D)	195,9	160,8	2	0	18 600 000	168 750	1 369,50	18 770 119,50

AREALOPPSETT ØVRE SMESTADVEI 43

(basert på tegninger datert 28.01.2021, A-revidert 04.06.2021, B-revidert 24.08.2021)

BRA	Hus 1	Hus 2	Hus 3	Hus 4	Garasje	Total
Kjeller	61,5	78,2	53,7	53,7	221,8	
1. etg.	64,0	64,0	62,0	62,0		
2. etg.	61,8	61,8	62,0	62,0		
Loft	12,6	12,6	18,1	18,1		
Sum bruksareal BRA	199,9	216,6	195,9	195,9	221,8	1 030,1

P-rom	Hus 1	Hus 2	Hus 3	Hus 4		
Kjeller	31,9	26,0	18,7	18,7	0,0	
1. etg.	64,0	64,0	62,0	62,0		
2. etg.	61,8	61,8	62,0	62,0		
Loft	0,0	0,0	18,1	18,1		
Sum P-rom	157,7	151,7	160,8	160,8	0,0	631,0



Primærrom (P-ROM)	
Etasje	Areal
Kjellerplan	31.9 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Totalt	157.7 m²

Bebygd areal	
Bolig	BYA
Hus 1	73.9 m²

Bruksareal - Hus 1	
Etasje	Areal
Loft	12.6 m²
Kjellerplan	61.5 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Totalt	199.9 m²

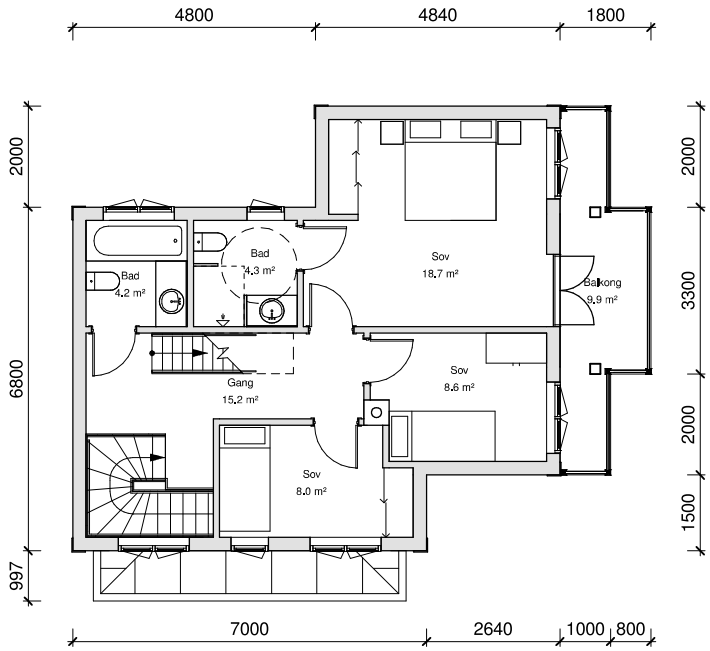
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
B	P-rom	TWB	LGD	24.08.2021
A	Revidert planer	TWB	LGD	04.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS
Dato: 28.01.2021
Målf.: 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43
Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: 1. Etasje - Hus 1
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E04
Rev.: B

1. Etasje
1 : 100



Primærrom (P-ROM)	
Etasje	Areal
Kjellerplan	31.9 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Totalt	157.7 m²

Bruksareal - Hus 1	
Etasje	Areal
Loft	12.6 m²
Kjellerplan	61.5 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Totalt	199.9 m²

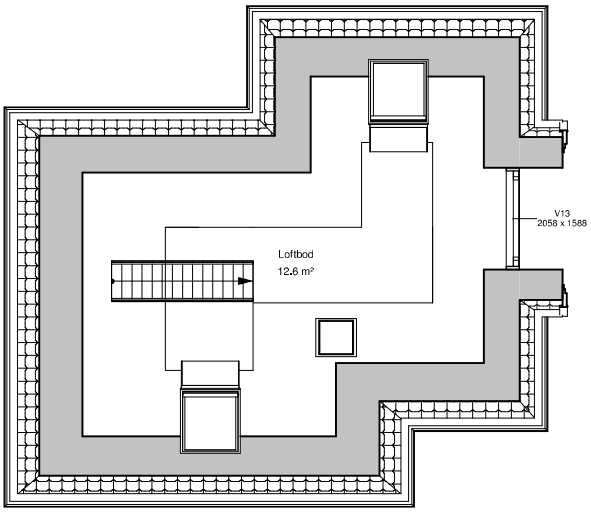
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
B	P-rom	TWB	LGD	24.08.2021
A	Revidert planer	TWB	LGD	04.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS
Dato: 28.01.2021
Målf.: 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43
Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: 2. Etasje - Hus 1
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E06
Rev.: B

2. Etasje
1 : 100



Bruksareal - Hus 1	
Etasje	Areal
Loft	12.6 m²
Kjellerplan	61.5 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Totalt	199.9 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Revidert planer	TWB	LGD	04.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Mål: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Loftplan - Hus 1

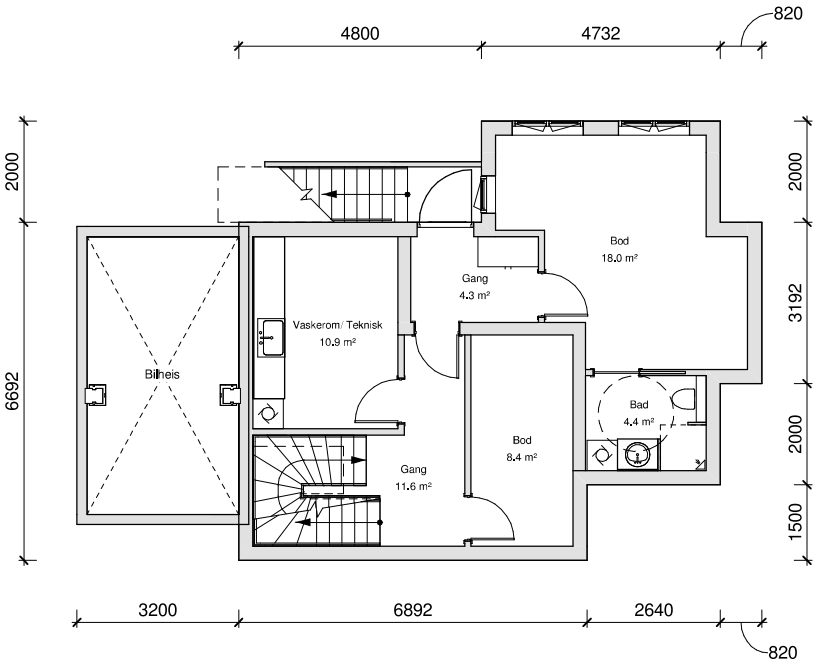
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E08

Rev.: A

Loft
1 : 100



Primærrom (P-ROM)	
Etasje	Areal
Kjellerplan	31.9 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Totalt	157.7 m²

Bruksareal - Hus 1	
Etasje	Areal
Loft	12.6 m²
Kjellerplan	61.5 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Totalt	199.9 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
B	P-rom	TWB	LGD	24.08.2021
A	Revidert planer	TWB	LGD	04.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Mål: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Kjellerplan - Hus 1

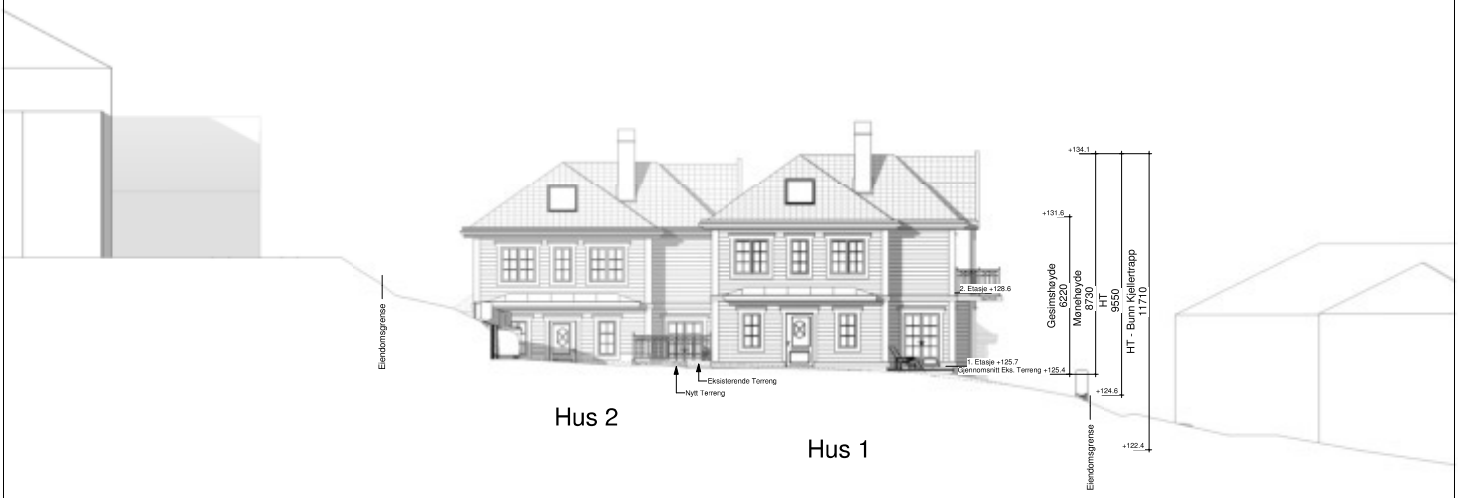
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E02

Rev.: B

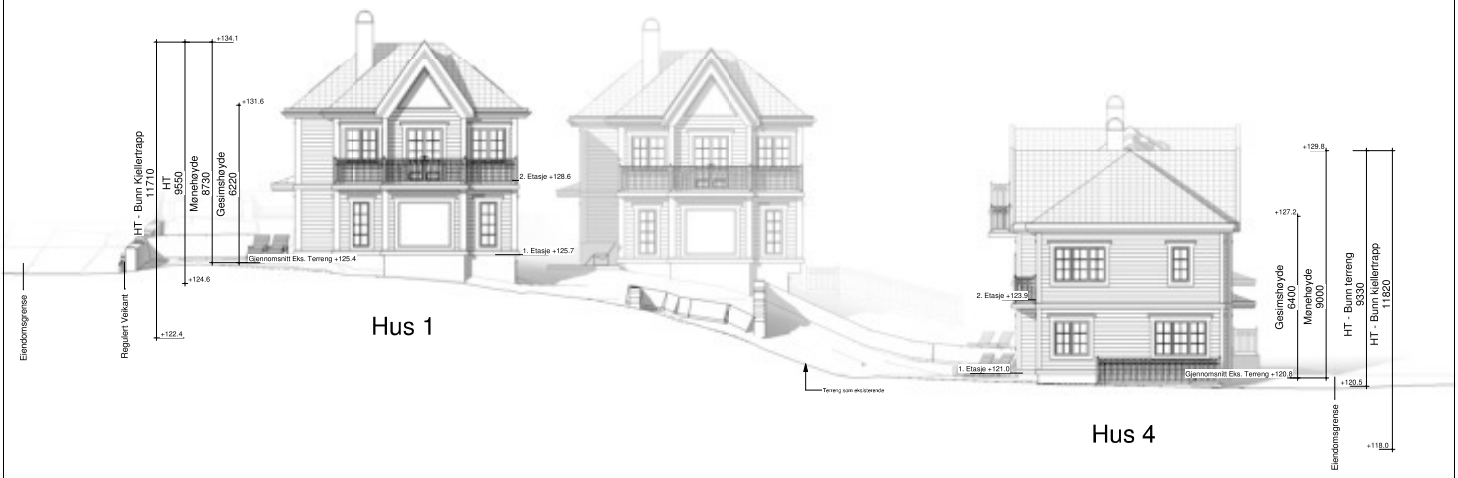
Kjellerplan
1 : 100



Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeavlegg, trapp i terreng og takterrasser endret ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021 Ant. 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Fasade Syd-Vest - Hus 1	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nesbiveien 21 A, Oslo Tlf: 22647637 - Mail: post@geddedahl.no - Nett: www.geddedahl.no	Tegningsnr: E10 / Rev.: A

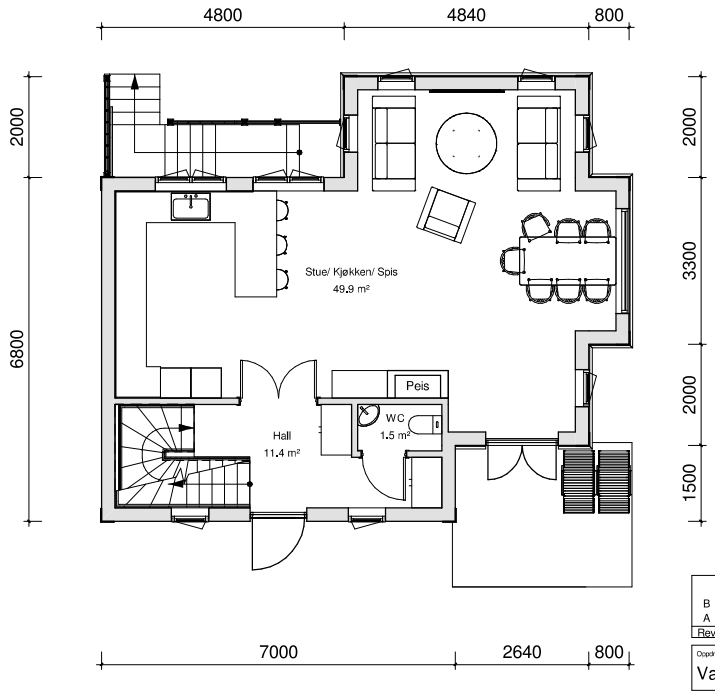
Fasade Syd-Vest - Hus 1
1 : 100



Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeavlegg, trapp i terreng og takterrasser endret ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021 Ant. 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Fasade Syd-Øst - Hus 1&4	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nesbiveien 21 A, Oslo Tlf: 22647637 - Mail: post@geddedahl.no - Nett: www.geddedahl.no	Tegningsnr: E18 / Rev.: A

Fasade Syd-Øst - Hus 1&4
1 : 100



Primærrom (P-rom)	
Etasje	Area
Kjellerplan	26.0 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Totalt	151.7 m²

Bebygd Areal	
Bolig	Area
Hus 2	73.9 m²

Bruksareal - Hus 2	
Etasje	Areal
Kjellerplan	78.2 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Loftplan	12.6 m²
Totalt	216.6 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
B	P-rom	TWB	LGD	24.08.2021
A	Revidert planer ref. omprosjektering fra PBE	TWB	LGD	02.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Målt: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: 1. Etasje - Hus 2

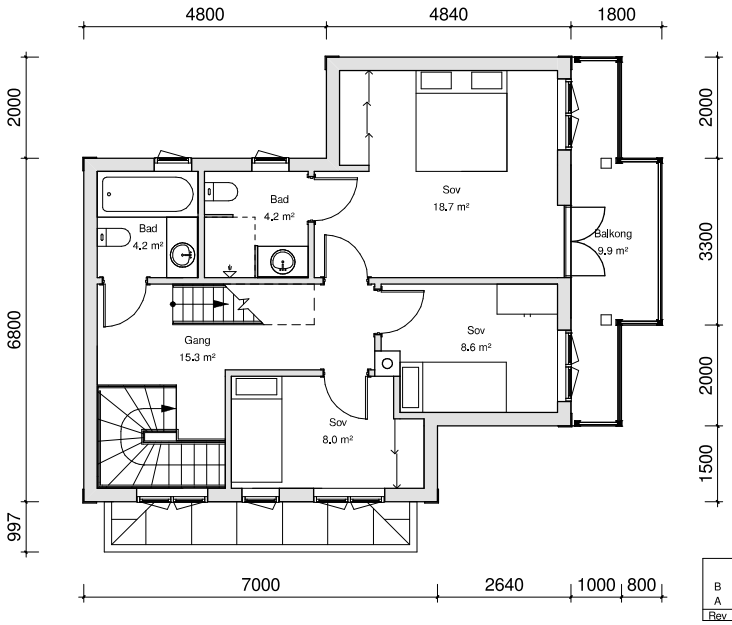
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E05

Rev.: B

1. Etasje
1 : 100



Primærrom (P-rom)	
Etasje	Area
Kjellerplan	26.0 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Totalt	151.7 m²

Bruksareal - Hus 2	
Etasje	Areal
Kjellerplan	78.2 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Loftplan	12.6 m²
Totalt	216.6 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
B	P-rom	TWB	LGD	24.08.2021
A	Revidert planer ref. omprosjektering fra PBE	TWB	LGD	02.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Målt: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: 2. Etasje - Hus 2

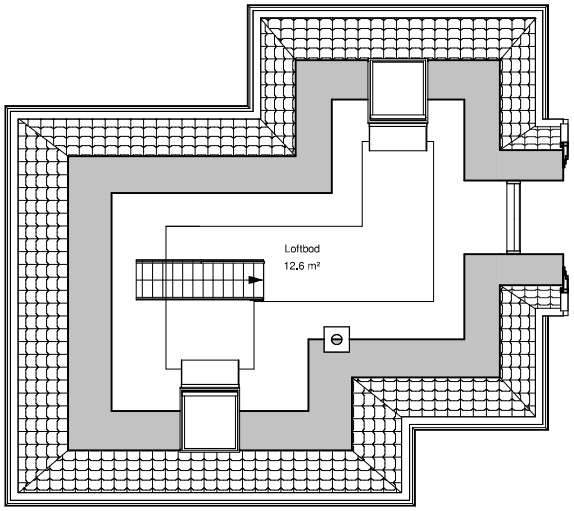
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E07

Rev.: B

2. Etasje
1 : 100



Primærrom (P-rom)	
Etasje	Area
Kjellerplan	26.0 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Totalt	151.7 m²

Bruksareal - Hus 2	
Etasje	Areal
Kjellerplan	78.2 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Loftplan	12.6 m²
Totalt	216.6 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Revidert planer ref. omprosjektering fra PBE	TWB	LGD	02.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Målf.: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Loftplan - Hus 2

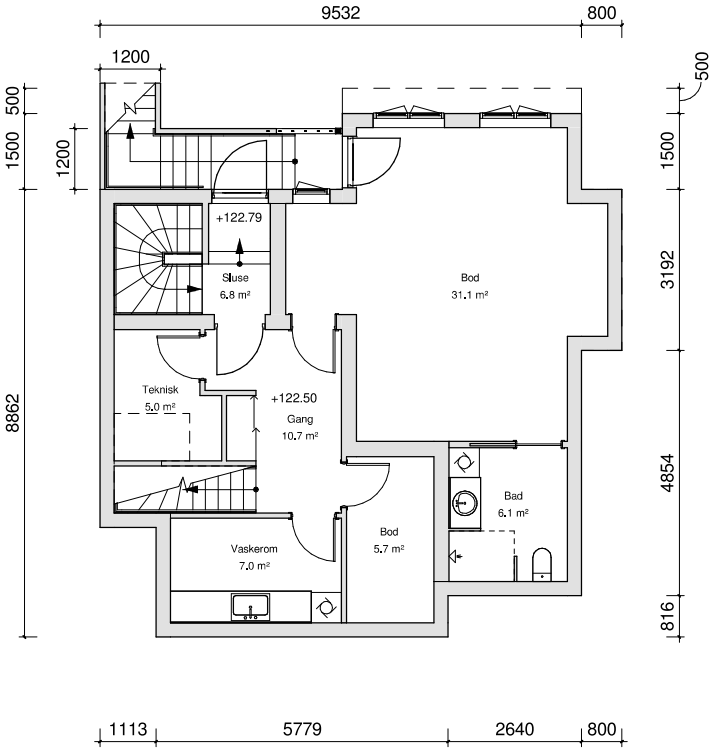
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E09

Rev.: A

Loftplan
1 : 100



Primærrom (P-rom)	
Etasje	Area
Kjellerplan	26.0 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Totalt	151.7 m²

Bruksareal - Hus 2	
Etasje	Areal
Kjellerplan	78.2 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Loftplan	12.6 m²
Totalt	216.6 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
C	Målsatt kjellertrapp	TWB	LGD	08.09.2021
B	P-rom	TWB	LGD	24.08.2021
A	Revidert planer ref. omprosjektering fra PBE	TWB	LGD	02.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Målf.: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Kjellerplan - Hus 2

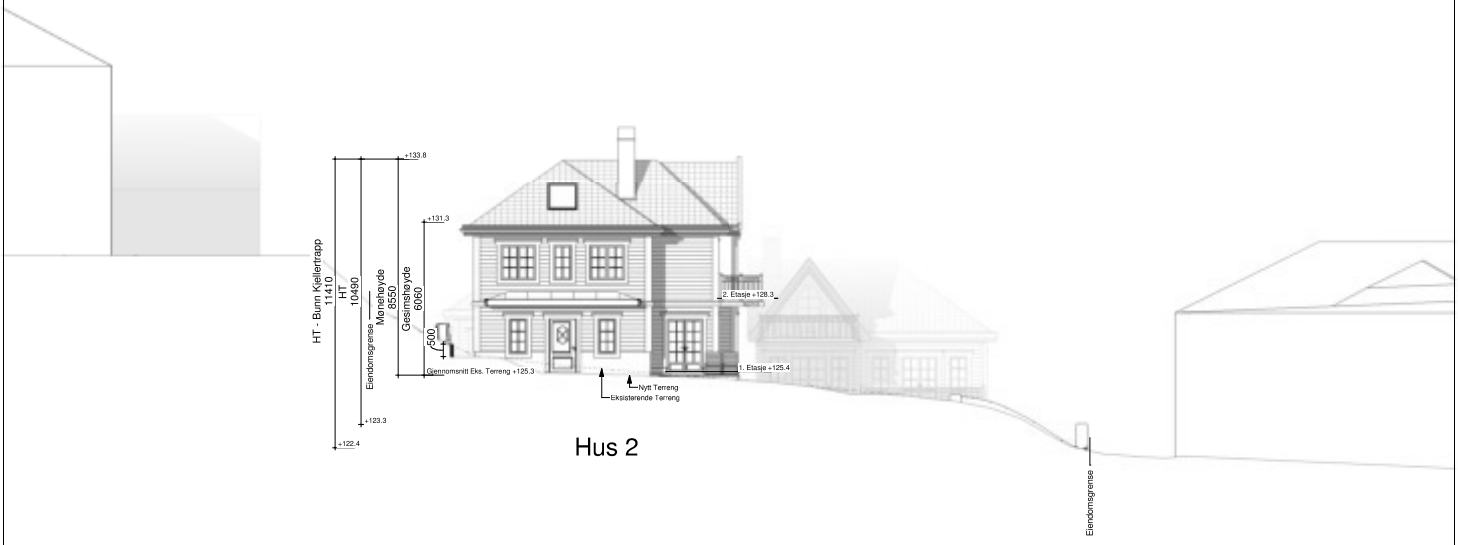
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E03

Rev.: C

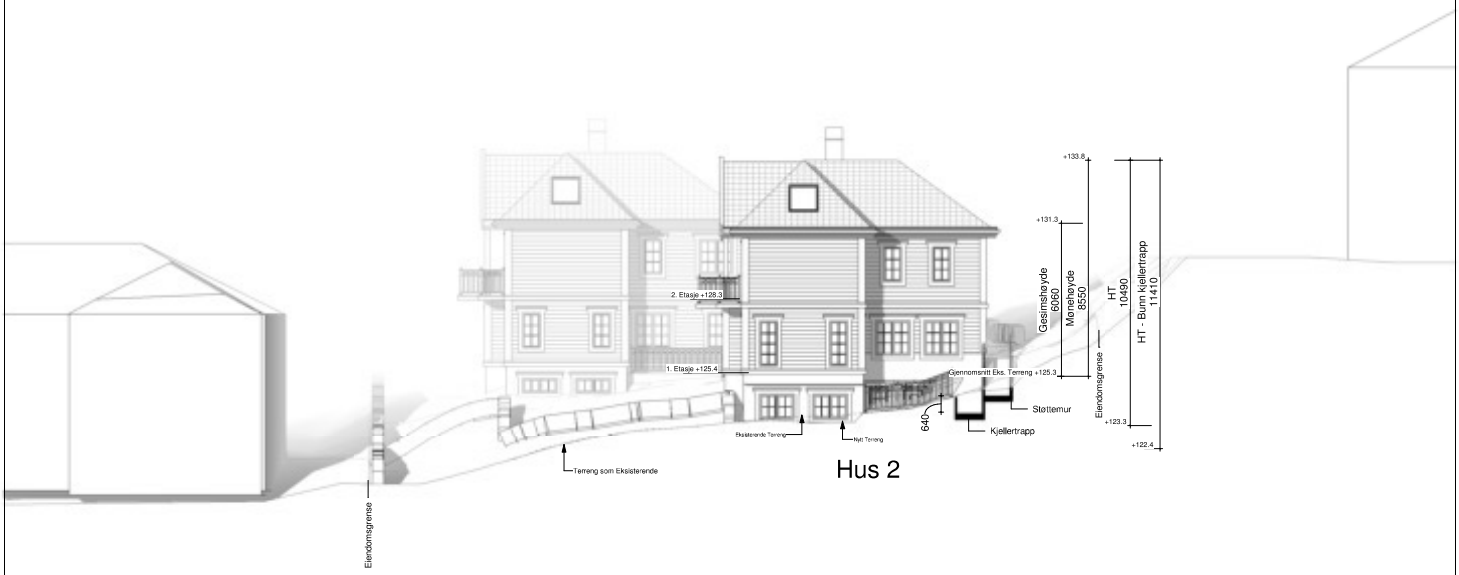
Kjellerplan
1 : 100



Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til gavlsavlegg, trapp i terreng og takterrasser endret ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021 Grid: 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Fasade Syd-Vest - Hus 2	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nøsdlagata 21 A, Oslo Tlf: 22647637 - Mail: post@geddedahl.no - Nett: www.geddedahl.no	Tegningsnr.: E11 Rev.: A

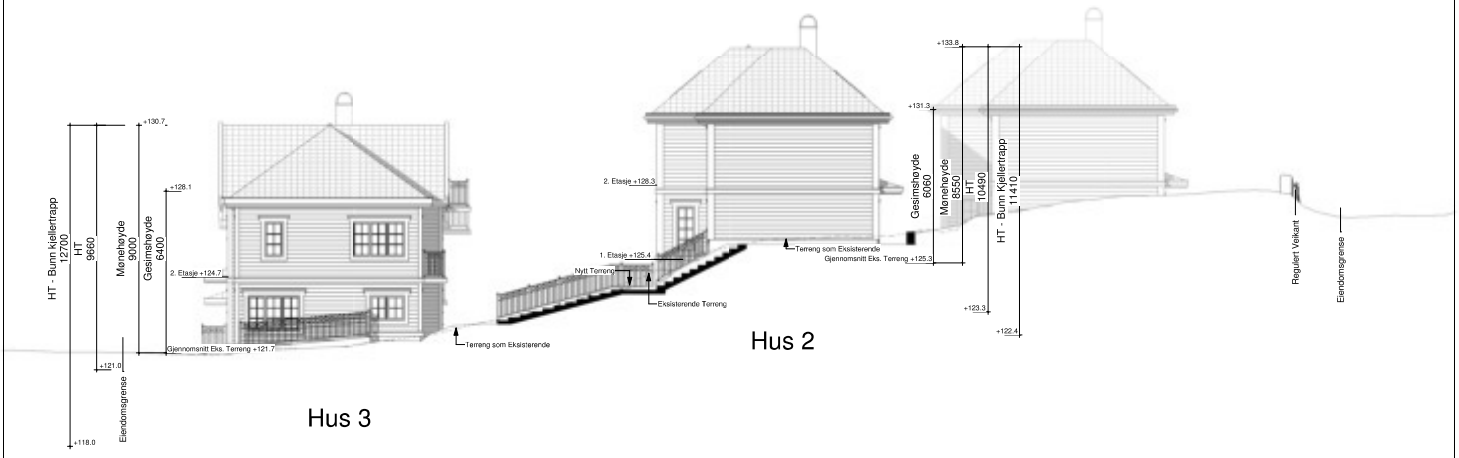
Fasade Syd-Vest - Hus 2
1 : 100



Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til gavlsavlegg, trapp i terreng og takterrasser endret ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021 Grid: 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Fasade Nord-Øst - Hus 2	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nøsdlagata 21 A, Oslo Tlf: 22647637 - Mail: post@geddedahl.no - Nett: www.geddedahl.no	Tegningsnr.: E14 Rev.: A

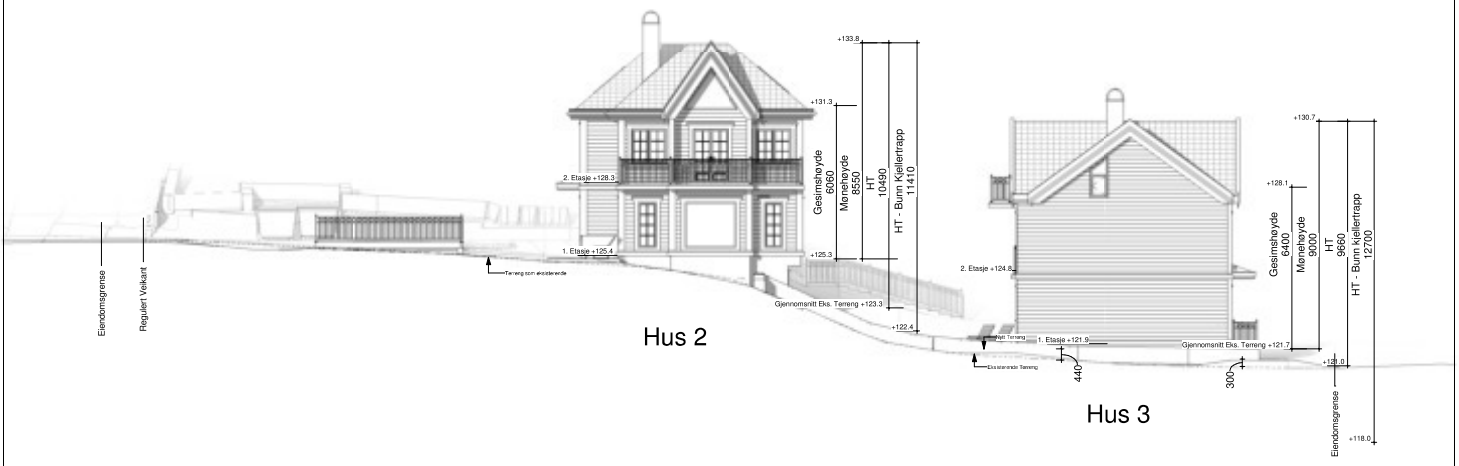
Fasade Nord-Øst -Hus 2
1 : 100



Fasade Nord-Vest - Hus 2&3
1 : 100

Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til gavlsavlegg, trapp i terreng og takterrasser endret ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

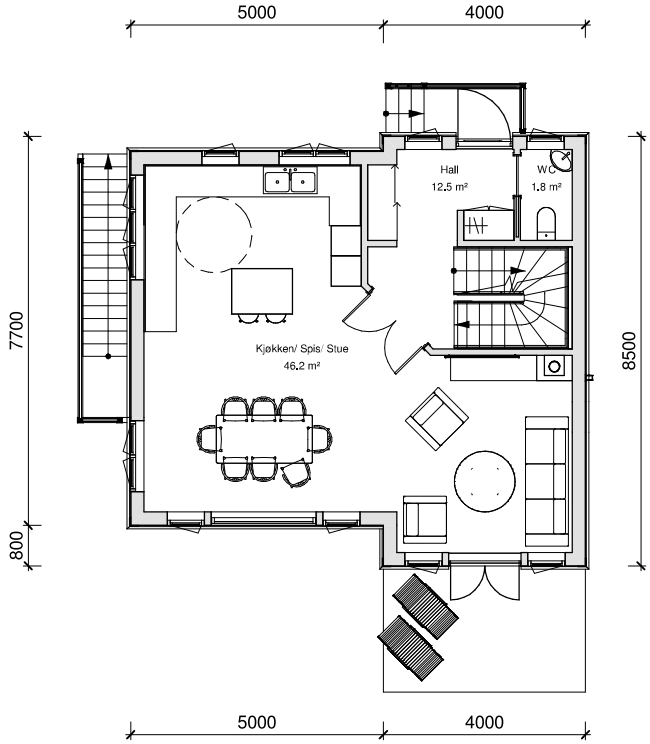
Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Date: 28.01.2021 Grid: 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Fasade Nord-Vest - Hus 2&3	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nesbiveien 21 A, Oslo Tlf: 22647637 - Mob: post@gedde-dahl.no - Web: www.gedde-dahl.no	Tegningsnr.: E16 Rev.: A



Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til gavlsavlegg, trapp i terreng og takterrasser endret ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Date: 28.01.2021 Grid: 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Fasade Syd-Øst - Hus 2&3	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nesbiveien 21 A, Oslo Tlf: 22647637 - Mob: post@gedde-dahl.no - Web: www.gedde-dahl.no	Tegningsnr.: E19 Rev.: A

Fasade Syd-Øst - Hus 2&3
1 : 100



Primærrom (P-ROM)	
Etasje	Areal
Not Placed	0.0 m²
Kjellerplan	18.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	160.8 m²

Bebygd areal	
Bolig	BYA
Hus 3	71.0 m²

Bruksareal - Hus 3	
Etasje	Areal
Kjellerplan	53.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	195.9 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	P-rom	TWB	LGD	24.08.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Målf.: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Plan 1. Etasje - Hus 3

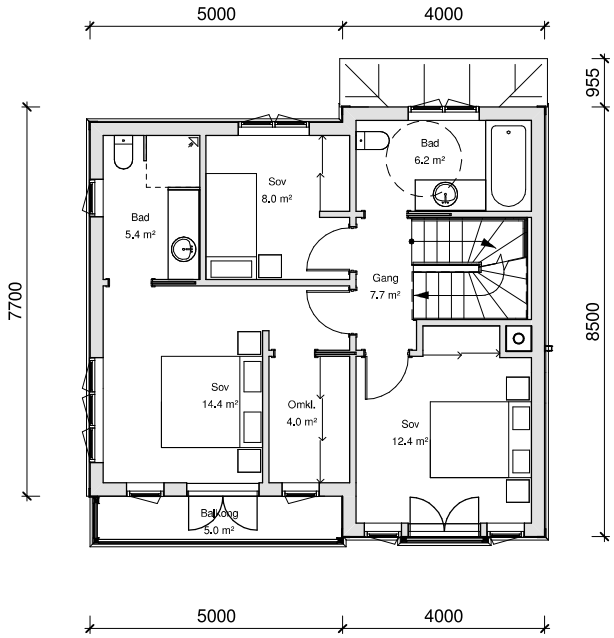
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E02

Rev.: A

1. Etasje
1 : 100



Primærrom (P-ROM)	
Etasje	Areal
Not Placed	0.0 m²
Kjellerplan	18.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	160.8 m²

Bruksareal - Hus 3	
Etasje	Areal
Kjellerplan	53.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	195.9 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	P-rom	TWB	LGD	24.08.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Målf.: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Plan 2. Etasje - Hus 3

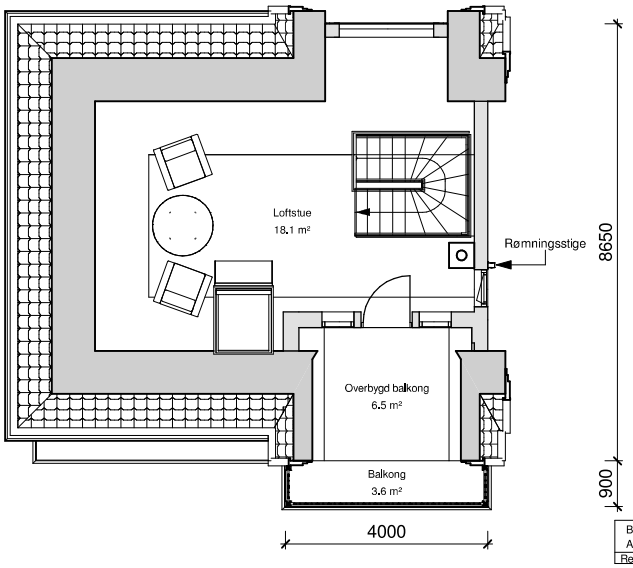
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E03

Rev.: A

2. Etasje
1 : 100



Primærrom (P-ROM)	
Etasje	Areal
Not Placed	0.0 m²
Kjellerplan	18.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	160.8 m²

Bruksareal - Hus 3	
Etasje	Areal
Kjellerplan	53.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	195.9 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
B	P-rom	TWB	LGD	24.08.2021
A	Revidert Takterrasse ref. omprosjektering PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Mål: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Loftsplan - Hus 3

Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf.: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E04

Rev.: B

Loftplan
1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til gavlsavslegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Mål: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Fasade Syd-Vest - Hus 3&4

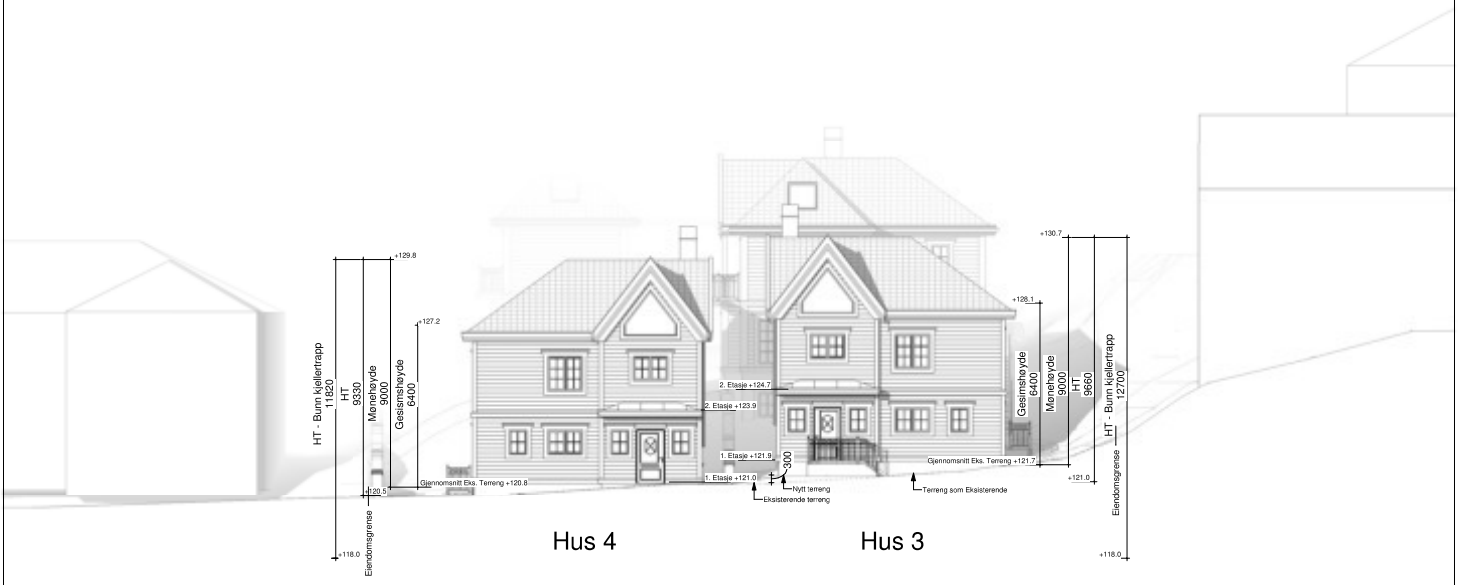
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, Oslo
Tlf.: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E12

Rev.: A

Fasade Syd-Vest - Hus 3&4
1 : 100



Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til gavlsparvlegg, trapp i terreng og takterrasser endret ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Mål: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Fasade Nord-Øst - Hus 3&4

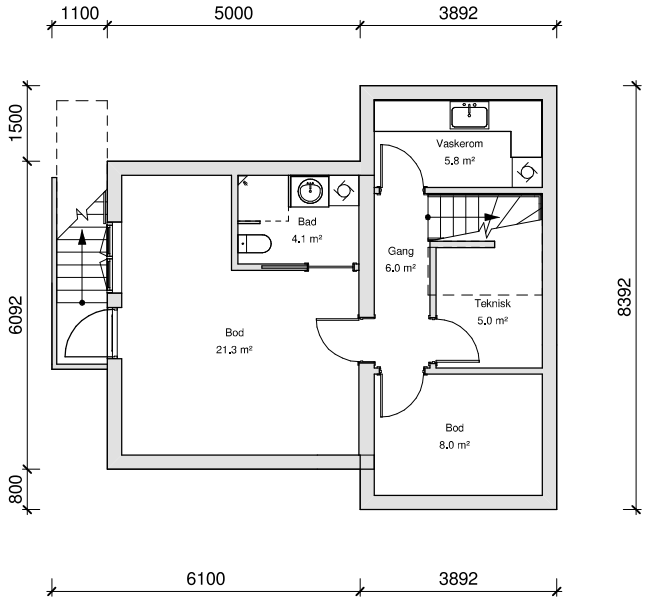
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, Oslo
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E13

Rev.: A

Fasade Nord-Øst - Hus 3&4
1 : 100



Primærrom (P-ROM)	
Etasje	Areal
Not Placed	0.0 m²
Kjellerplan	18.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	160.8 m²

Bruksareal - Hus 3	
Etasje	Areal
Kjellerplan	53.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	195.9 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	P-rom	TWB	LGD	24.08.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Mål: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Kjellerplan - Hus 3

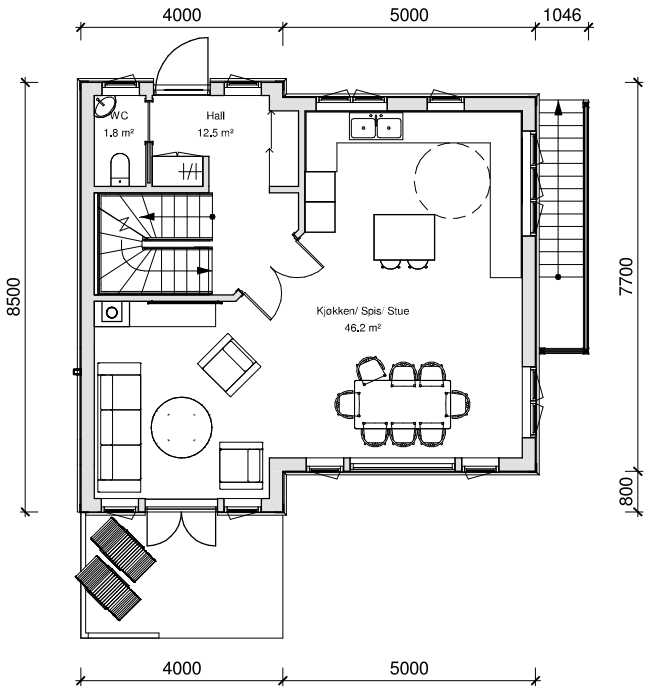
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E01

Rev.: A

Kjellerplan
1 : 100



Primærrom (P-ROM)	
Level	Areal
Kjellerplan	18.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	160.8 m²

Bebygd areal	
Bolig	BYA
Hus 4	71.0 m²

Bruksareal - Hus 4	
Etasje	Areal
Kjellerplan	53.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	195.9 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	P-rom	TWB	LGD	24.08.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Målf.: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Plan 1. Etasje - Hus 4

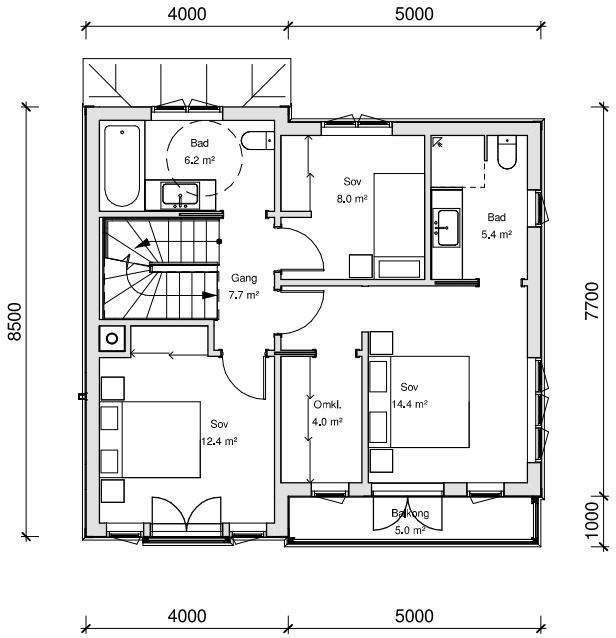
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E02

Rev.: A

1. Etasje
1 : 100



Primærrom (P-ROM)	
Level	Areal
Kjellerplan	18.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	160.8 m²

Bruksareal - Hus 4	
Etasje	Areal
Kjellerplan	53.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	195.9 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	P-rom	TWB	LGD	24.08.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Målf.: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Plan 2. Etasje - Hus 4

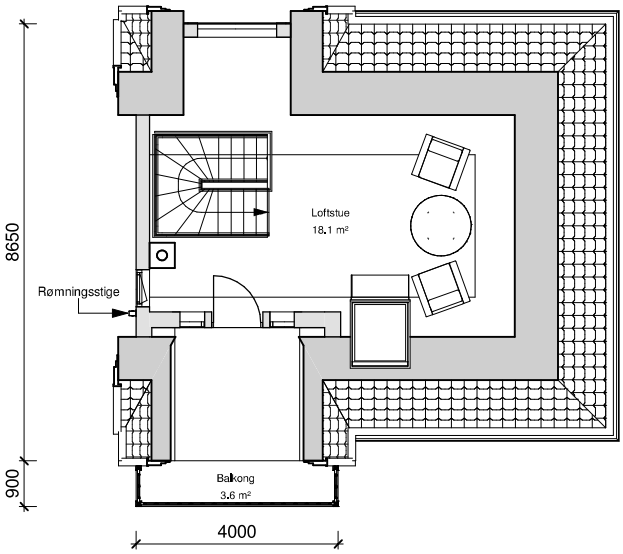
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E03

Rev.: A

2. Etasje
1 : 100



Primærrom (P-ROM)	
Level	Areal
Kjellerplan	18.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	160.8 m²

Bruksareal - Hus 4	
Etasje	Areal
Kjellerplan	53.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	195.9 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
B	P-rom	TWB	LGD	24.08.2021
A	Revidert Takterrasse ref. omprosjektering PBE	TWB	LGD	02.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Mål: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Loftsplan - Hus 4

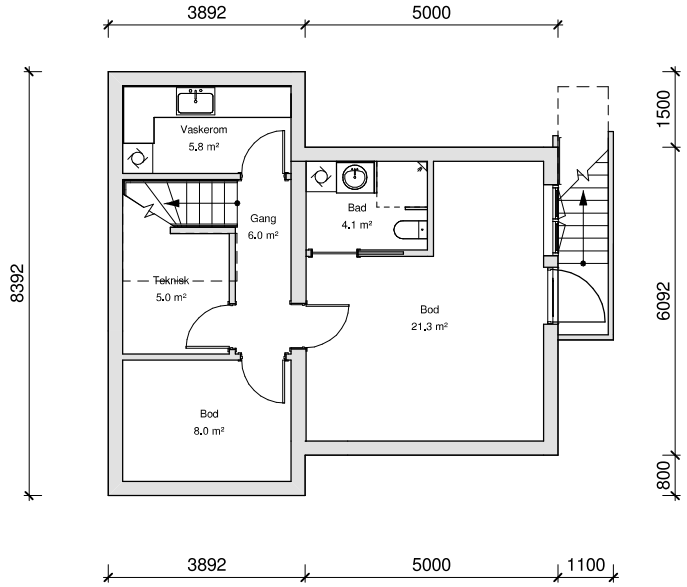
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E04

Rev.: B

Loftplan
1 : 100



Primærrom (P-ROM)	
Level	Areal
Kjellerplan	18.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	160.8 m²

Bruksareal - Hus 4	
Etasje	Areal
Kjellerplan	53.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	195.9 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	P-rom	TWB	LGD	24.08.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Mål: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Kjellerplan - Hus 4

Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E01

Rev.: A

Kjellerplan
1 : 100

ØVRE SMESTADVEI

ENTREPRENØR - ØVS AS | **4 FANTASTISKE ENEBOLIGER** | PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE

1 OM PROSJEKTET
Øvre Smestadvei 43

2 ARKITEKTENS TANKER
Ark. Lorentz Gedde-Dahl

3 INTERIØRKONSEPTER
Skreddersy din drøm

4 OVERSIKT
Fasade, nabolag

5 BOLIG
Hus 1-4, materialer

6 TILVALG
Kjøkken, baderom, materialer.

7 VIKTIGE OPPLYSNINGER
Romskjema, illustrasjoner, parkering/garasjeplan

8 INTERIØRDESIGN
Concept estate

OM PROSJEKTET

Prosjektet i Øvre Smestadvei 43 består av fire eksklusive eneboliger fra 195,6 til 216,6 kvm, pluss hager, balkonger, terrasser og gode parkeringsmuligheter. Det vil bli et flott opparbeidet hageanlegg med innholdsrike uteområder.

Eiendommen ligger tilbaketrukket i et hyggelig nabolag som byr på ro og glede. Utsikt mot Holmenkollbakken og gode solforhold.

1

FASADE

OBS! Det gjøres oppmerksom på at alle illustrasjonsbilder kun er ment som illustrasjon, blant annet kan synlige konstruksjoner som bærende dragere, luftekasser på tak etc. tilkomme.

ARKITEKT LORENTZ GEDDE-DAHL

Etter over 50 år i bransjen har Lorentz Gedde-Dahl tegnet flere hundre boliger samt en rekke hoteller og leilighetsbygg.

Gedde-Dahl er kjent for sine tids nøytrale fasader – som gjør han svært ettertraktet, da helheten i prosjektene treffer flere kjøpegrupper.

Arkitekt Gedde-Dahl har truffet blink både med hensyn til boligens utforming, størrelse og bebyggelsens arkitektur.
Her kan hver enkelt kjøper få designe sin drømmebolig.

2

ARKITEKTENS TANKER

Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl

Da vi først begynte å jobbe med dette prosjektet visste vi at boligene skulle bygges i et etablert familievennlig boligområde. Det er viktig at boligene vi skaper passer inn i området vi bygger i.
Form, plassering og skala er utformet for å gi hver bolig optimale kvaliteter som sol, lys, gode uterom, utsikt og effektive planløsninger.
Hovedfokuset vårt er alltid å maksimere bo-kvaliteten for de som faktisk skal bo der.

Bygningene oppføres i naturmaterialer med høy kvalitet som gir et klassisk, solid og tidløst uttrykk. Husene har felles formspråk med individuell variasjon.
Slik får hvert hus sitt særpreg.

Målet er alltid helheten og detaljer, funksjonelle og familievennlige planløsninger, samt fine og tidsnøytrale fasader er noe vi etterstreber i alle våre prosjekter. Det har vi klart i Øvre Smestadvei 43.
Hjemme er det viktig å kunne være privat og slippe innsyn fra gjenboere. Egne studier har fokusert på dette og vært en viktig del av prosessen. Arkitekturen er lagt opp slik at innsyn mellom boliger og i stor grad unngås med bruk av vinkelrette vegger og grønne hekker.
Med gode solforhold har vi lagt vekt på utearealene.

Vi har vært opptatt av at planløsningene skal være gjennomtenkte. Store oppholdsrom med godt gjennomlys og rom for både sosiale og mer private soner. Stue med åpen kontakt til kjøkken, store vinduer med sprosser bevarer det klassiske uttrykket.

INTERIØRKONSEPTER

DESIGNFOKUSERT UTVIKLING

Skreddersy din drøm.
Utgangspunktet i Øvre Smestadvei 43 er at hver bolig blir levert med en grunnleggende løsning basert på konseptene Concept estate har utformet. Slik kan de grunnleggende elementene utformes videre for hvert private hjem, ut fra hver enkelt sine ønsker og preferanser.

Design betegner prosessen der man fastsetter det endelige utrykket med sikte på både funksjonalitet og estetikk.

.

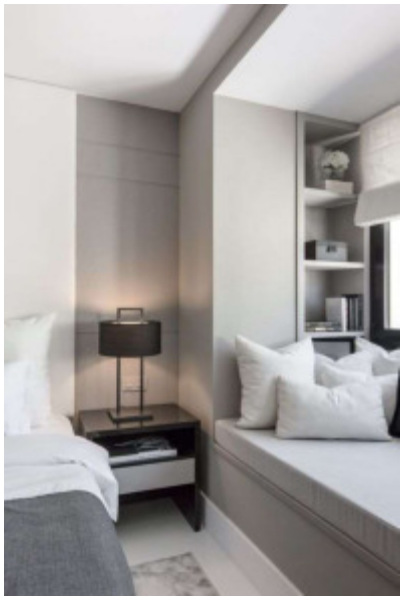
3

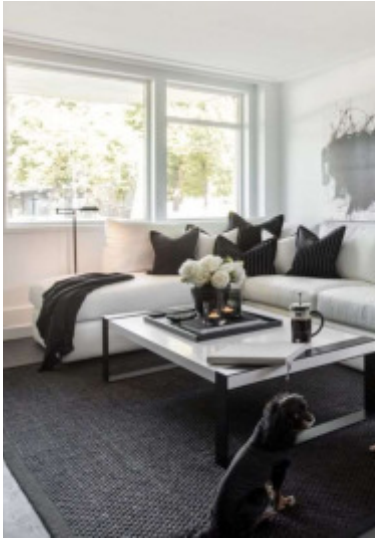
KONSEPT 1

HVITT/GRÅTT/SORT
KONTEMPORÆRT UTTRYKK

En vakker og lys stil som sammen med mørke kontraster skaper et tidløs og moderne hjem.

KONSEPT 1





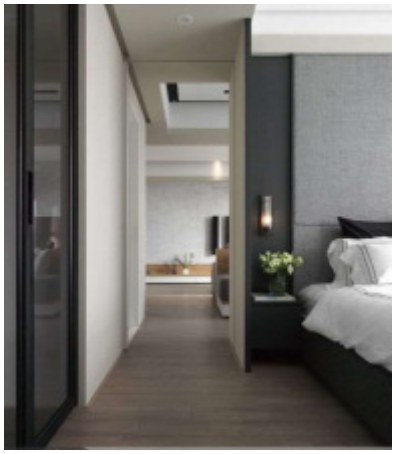
Bildene viser inspirasjon til foreslåtte interiør konsepter og ikke bilder fra boligene.

KONSEPT 2

HVIT/BEIGE/SORT
MODERNE KLASSISK UTTRYKK

En klassisk eleganse med lune toner og innspill av mørke kontraster. Flere typer materialer og farger skaper et tidløs og unikt hjem.

KONSEPT 2



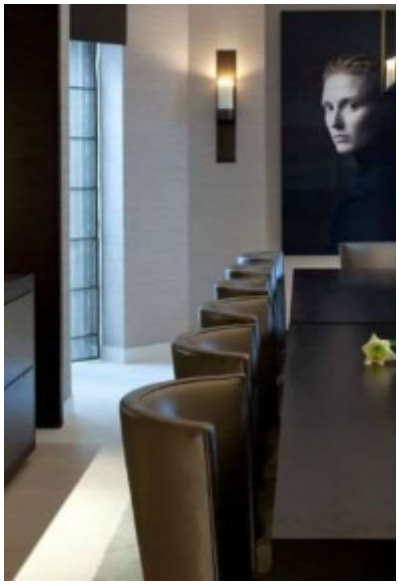
Bildene viser inspirasjon til foreslåtte interiør konsepter og ikke bilder fra boligene.

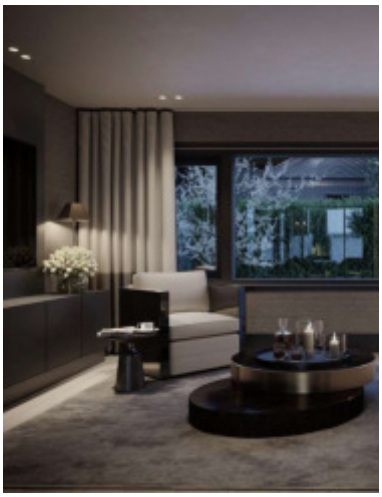
KONSEPT 3

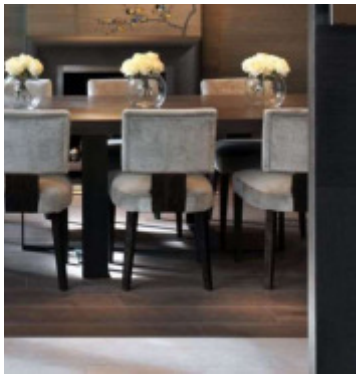
HVIT/BRUN/GRÅ/SORT
MODERNE UTTRYKK

Mørke og lune toner, skarpe detaljer,
gir rom for en maskulin og eksklusiv utforming.
Sammen skaper det et harmonisk hjem.

KONSEPT 3







Bildene viser inspirasjon til foreslåtte interiør konsepter og ikke bilder fra boligene.

FARGEVALG

Innvendige vegger i alle oppholdsrom utføres med gips som sparkles og males.
Uten tillegg i pris kan det velges 3 valgfrie farger per hus, begrenset til en farge per rom.
Dersom det ønskes flere farger tilkommer kr 4.500,- * pr. farge.

Konseptene er kun satt opp som foreslåtte sammensetninger.
Man kan velge fritt mellom de 9 fargene.
Vi tilbyr tapetsering som tilvalg i samarbeid med Concept estate.

KONSEPT 1

9918 Klassisk Hvit S0500-N

1024 Tidløs NCS S1002-Y

12078 Comfort grey NCS?

KONSEPT 2

1622 Refleksjon NCS 0801-Y25R

10341 Kalk NCS 1603-Y31R

0679 Washed Linen 2303-Y14R

KONSEPT 3

0394 Varmgrå 3504-Y19R

1434 Elegant NCS S7502-Y

9938 Dempet Sort NCS S8500-N

NB! Dette fargekartet er kun ment som en oversikt, og trykkfargene avviker fra malte farger.
For å se hvordan fargene blir, henvises det til fargekart med NCS fargekoder.

OVERSIKT

4

OVERSIKT

OBS! Det gjøres oppmerksom på at alle illustrasjonsbilder kun er ment som illustrasjon, blant annet kan synlige konstruksjoner som bærende dragere, luftekasser på tak etc. tilkomme.

BOLIG

5

BOLIG

HUS 1

Primærrom (P-ROM)	
Etasje	Areal
Kjellerplan	31.9 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Totalt	157.7 m²

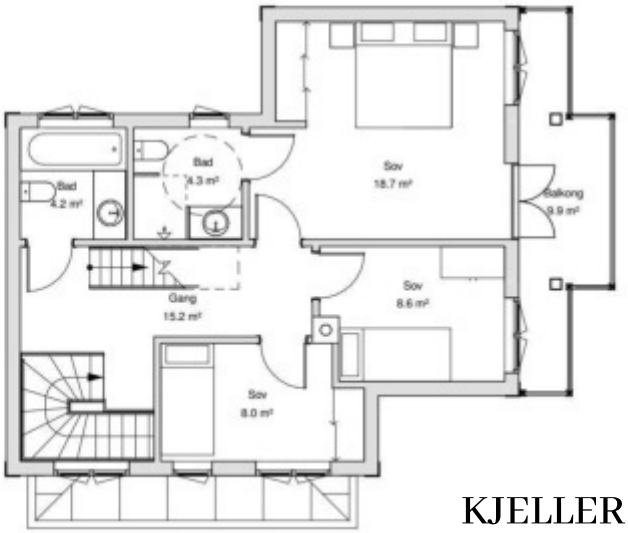
Bebygd areal	
Bolig	BYA
Hus 1	73.9 m²

Bruksareal - Hus 1	
Etasje	Areal
Loft	12.6 m²
Kjellerplan	61.5 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Totalt	199.9 m²

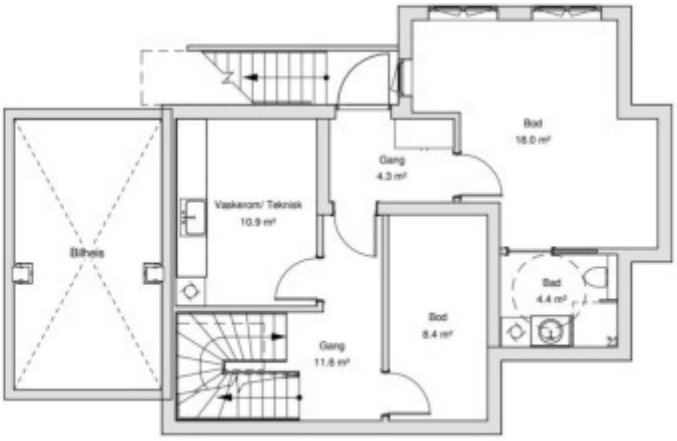
LOFT

1. ETG

2. ETG



KJELLER



BOLIG

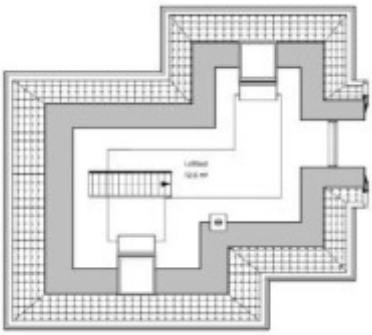
HUS 2

Primærrom (P-rom)	
Etasje	Area
Kjellerplan	26.0 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Totalt	151.7 m²

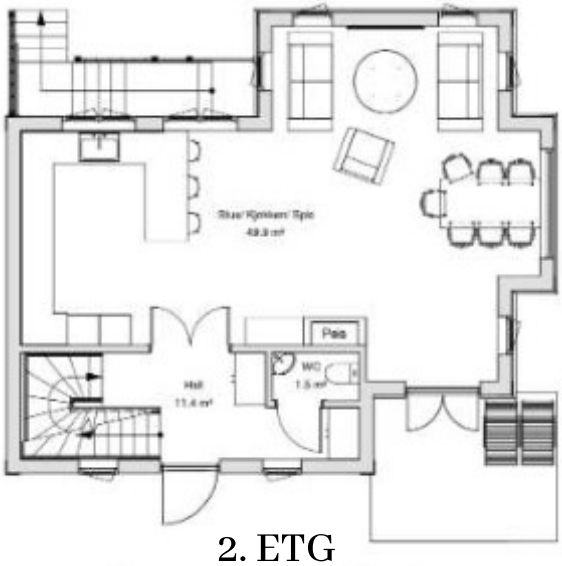
Bebygd Areal	
Bolig	BYA
Hus 2	73.9 m²

Bruksareal - Hus 2	
Etasje	Areal
Kjellerplan	78.2 m²
1. Etasje	64.0 m²
2. Etasje	61.8 m²
Loftplan	12.6 m²
Totalt	216.6 m²

LOFT



1. ETG



2. ETG

KJELLER

BOLIG

HUS 3

Primærrom (P-ROM)	
Etasje	Areal
Not Placed	0.0 m²
Kjellerplan	18.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	160.8 m²

Bebygd areal	
Bolig	BYA
Hus 3	71.0 m²

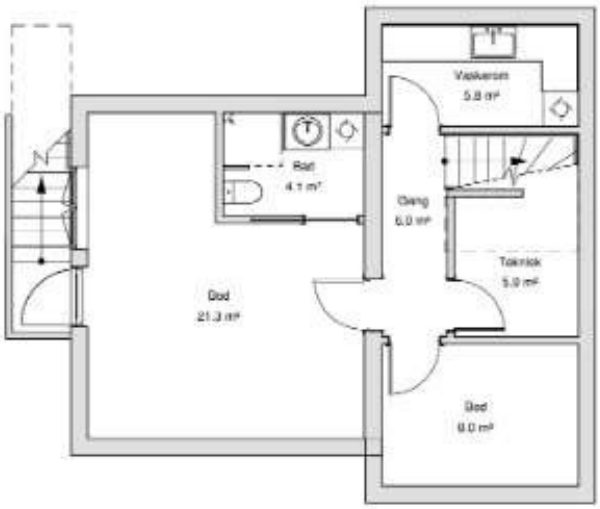
Bruksareal - Hus 3	
Etasje	Areal
Kjellerplan	53.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	195.9 m²

LOFT

1. ETG

2. ETG

KJELLER



BOLIG

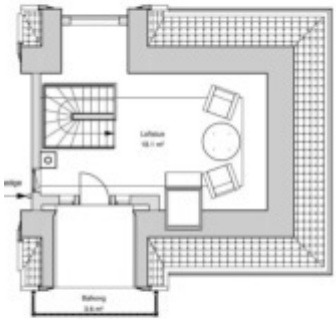
HUS 4

Primærrom (P-ROM)	
Level	Areal
Kjellerplan	18.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	160.8 m²

Bebygd areal	
Bolig	BYA
Hus 4	71.0 m²

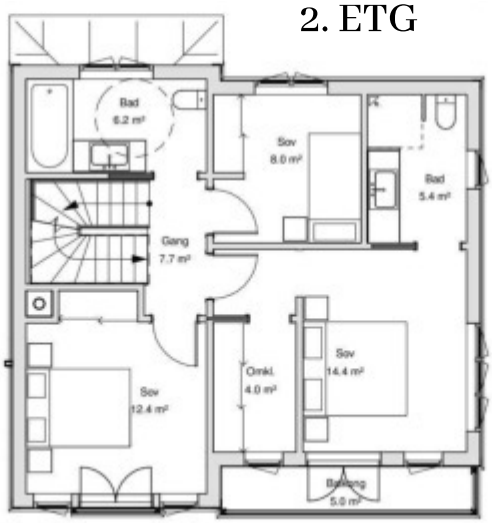
Bruksareal - Hus 4	
Etasje	Areal
Kjellerplan	53.7 m²
1. Etasje	62.0 m²
2. Etasje	62.0 m²
Loftplan	18.1 m²
Totalt	195.9 m²

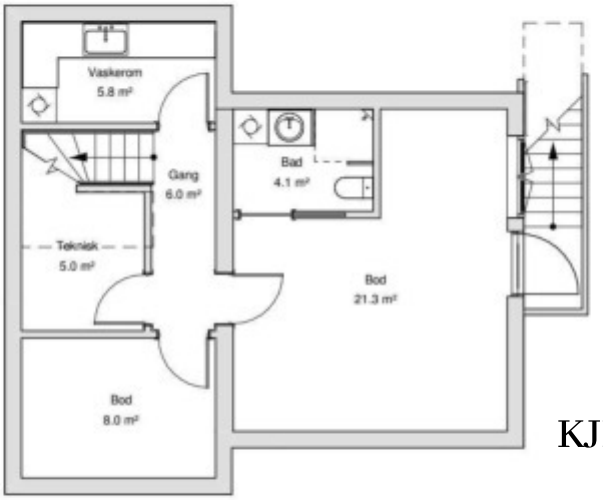
LOFT



1. ETG

2. ETG





KJELLER

MATERIALER OG TILVALG

Vi tilbyr en rekke standardløsninger og tilvalgs-muligheter som lar deg sette ditt personlige preg på den nye boligen din. Ditt individuelle behov skal ivaretas på best mulig vis, samtidig som vi skal ha fokus på at byggeprosessen blir gjennomført effektivt og med god kvalitet.

6

MATERIALER OG TILVALG

KAN JEG SELV LEVERE PRODUKTER TIL BOLIGEN MIN?

Ønsker du selv å anskaffe produkter i boligen din må dette avtales med entreprenør. Det er ikke anledning til å trekke ut produkter som har betydning for brukstillatelse.
Dette har sammenheng med hva vi kan stå ansvarlige for og hvilke aktører vi kan håndtere i prosjektet, samt de krav som stilles rundt arbeidsmiljøloven og byggherreforskriften.

Entreprenør har spesifisert et utvalg leverandører som skal levere både standardprodukter og tilvalg. Dette gjør at vi kan planlegge og prosjektere for de produktene vi skal tilby fra starten av. Det kan i noen sammenhenger være mulig å gjøre andre valg hos disse leverandørene utover de som er vist på tilvalglisten, men dette vil være gjenstand for en individuell vurdering.

Alle arbeider og endringer skal gjennom en prosess der de berørte partene i prosjektet må vurdere tilvalget. Dette inkluderer arkitekt, lydkonsulenter, brannrådgivere etc. videre skal det etter at tilvalget er ferdig prosjektert, koordineres og planlegges med de som skal utføre arbeidene. Dette innebærer blant annet utgivelse av en ny revisjon tegninger og gjennomgang med formenn og ledere på byggeplassen.

OBS! Det gjøres oppmerksom på at alle illustrasjonsbilder kun er ment som illustrasjon, blant annet kan synlige konstruksjoner som bærende dragere, luftekasser på tak etc. tilkomme.

KJØKKEN

Kjøkkenet leveres av Svane kjøkkenet, og den tidløse modellen GLAT hvit leveres som standard. Du har flere modeller å velge mellom. Kanskje den mer moderne-klassiske modellen Retro er din smak? Eller foretrekker du det lune, eksklusive utrykket til GLAT Finèr ?

Kjøkken og baderomsinnredning er en viktig faktor for at et hjem skal føles personlig og funksjonelt. Derfor betyr det mye at vi sammen kommer frem til de løsningene som passer for deg. Personlig kundebehandling og egne montører gjør oss trygge på at vi kan levere deg et ferdig produkt som du vil ha glede av i lang tid fremover.

Det forutsettes individuelle møter mellom kjøper og kjøkkenkonsulent.

KJØKKEN

(ILLUSTRASJONER FRA SVANE KJØKKENET)

1 MODELL: GLAT

DESIGN MED MANGE MULIGHETER.
GLAT-serien har mange muligheter, 21 standard lakkfarger og mulighet for spesialfarger.Moderne og tidløst design.

2 MODELL: RETRO

Nostalgien sprer seg i Svane Kjøkkenets RETRO kjøkkendesign, som er en kombinasjon av klassiske elementer og moderne uttrykk.

3 MODELL: GLAT FINÈR

GLAT-serien har mange muligheter og finnes i fire finértyper.
(Brun, sort, eik og hvittonet)
Naturmaterialet gir varme, og stråler av godt håndverk.

SVANE KJØKKENET
(ILLUSTRASJONER FRA LEVERANDØR)

1 PLANTEGNING HUS 1 OG 2

2 PLANTEGNING HUS 3 OG 4

3 ILLUSTRASJON HUS 3 OG 4

BADEROMSINNREDNING OG STANDARD VVS UTSTYR

På bad leveres det innredning i modellen Modena UNIK 100 som standard. Evt. endringer av baderomsinnredning håndteres av Modena i samarbeid med entreprenør eller interiør arkitekt i Concept estate.

Hvit heldekkende servant med blandebatteri, speil over innredningens bredde som vist på tegning, stikk på vegg ved innredning og LED downlights.

Standard servantbatteri er fra leverandøren Azur, her har man tre valgmuligheter på standard.

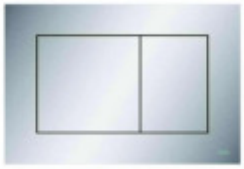
BADEROMSINNREDNING OG STANDARD VVS UTSTYR

Dusjvegg rett

Art.nr: 6312027 - 70x195 cm
Art.nr: 6312028 - 80x195 cm
Art.nr: 6312029 - 90x195 cm
Art.nr: 6312031 - 100x195 cm

Dusjvegg buet

Art.nr: 6312025 - 80x80 cm
Art.nr: 6312026 - 90x90 cm



Trykknapp

OBS! Det gjøres oppmerksom på at alle illustrasjonsbilder kun er ment som illustrasjon, blant annet kan synlige konstruksjoner som bærende dragere, luftekasser på tak etc. tilkomme.

STANDARD TILVALG

INFORMASJON

1. DUSJ OG SERVANTKRAN
GRHOHE EUPHORIA KROM DUSJ
TILVALG ANTIKK BRONSJE

2. BADEKARSARMATUR AZUR
TILVALG: DESSENCE
BØRSTET HARD GRAFITT

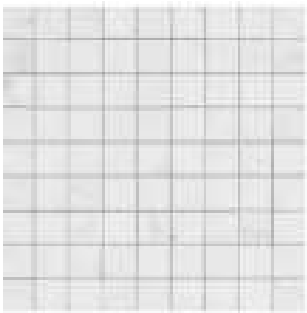
3. AZUR KROM
TILVALG: GROHE ESSENCE S
ANTIKK BRONSJE

FLISLEVERANSE

NB! Dette fargekartet av fliser er kun ment som en oversikt, trykkfargene avviker fra fargene på flisene. Det fremvises flisprøver på tilvalgsmøtet.

ALT. 1 STANDARD:
PRO MATRIX LIGHT GREY 60X60

PRO MATRIX LIGHT GREY
MOSAIKK 5X5(30X30)



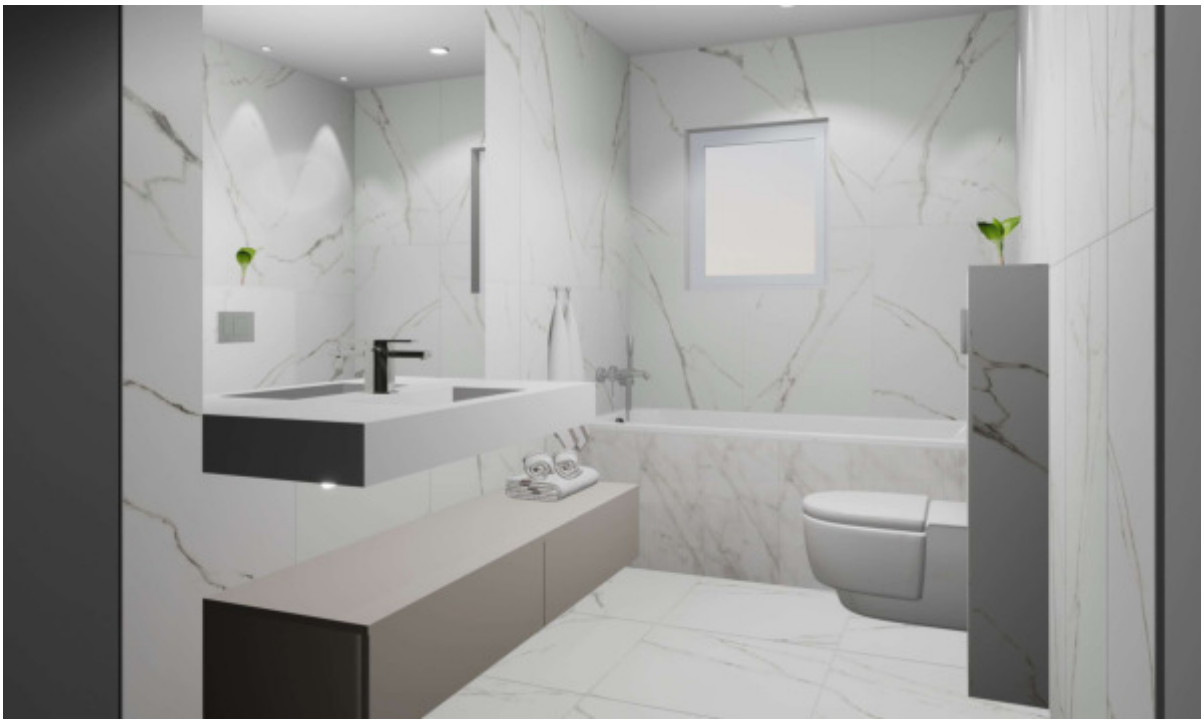
ALT. 2: TILVALG
ALL MARBLE ALTISSIMO 60X60

ALL MARBLE ALTISSIMO
MOSAIKK 3X3 (30X30)

ALT. 3 TILVALG
MAJESTIC SUPREME GREY MATT 60X60

ALT. 4 TILVALG
MAJESTIC WHITE STRIPE 30X119,5

FLISLEVERANSE TILVALG

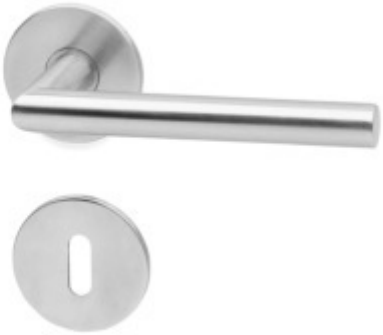


OBS! Det gjøres oppmerksom på at alle illustrasjonsbilder kun er ment som illustrasjon, blant annet kan synlige konstruksjoner som bærende dragere, luftekasser på tak etc. tilkomme.

EL- ANLEGG

Boligen din er full av muligheter, og elektro er dens infrastruktur som gir hjemmet ditt liv. Det finnes elektromateriell som kan gi interiøret ditt et ekstra løft, i tillegg til å øke komforten og brukervennligheten, samt redusere strømforbruket.
Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen (lydvegger vil få åpent anlegg). Antall punkter og plassering er iht. punktplan. Viser ellers til generelle toleranser og byggeplassavvik. Det gjøres oppmerksom på at punktplan kan ha avvik fra ajourførte arkitekttegninger.
Tilvalgsløsninger
Installatøren ønsker å veilede deg til en boligopplevelse etter dine ønsker. Tilvalg for elektro avtales direkte med elektro-leverandøren.
NB! Det tas forbehold om at det er byggteknisk og plassmessig mulig å levere de ulike tilvalgene i brosjyren.

STANDARD MATERIALER



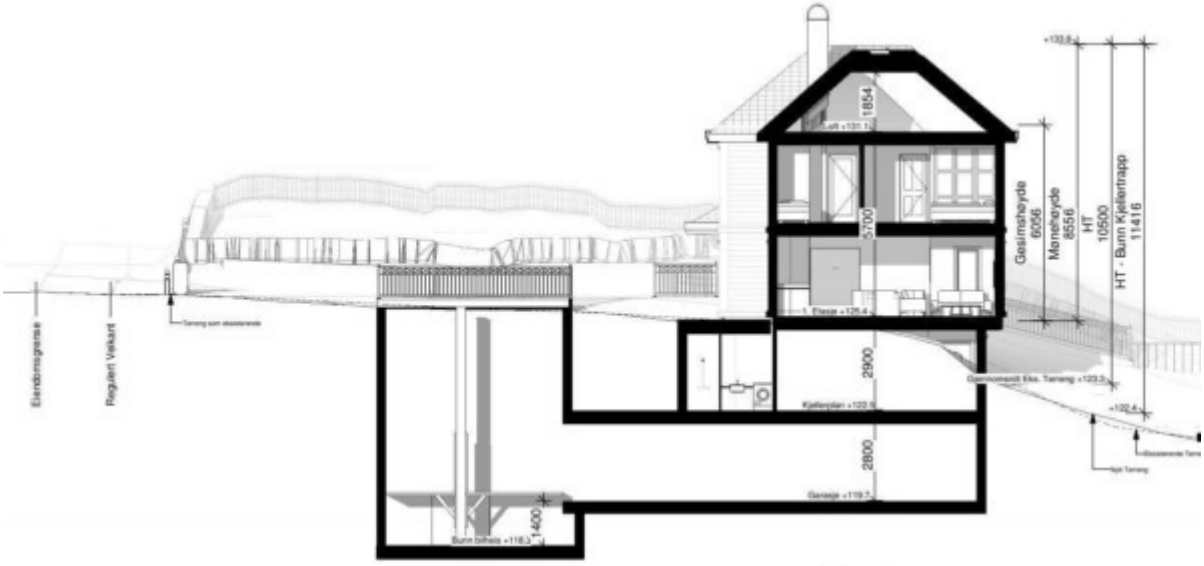
VIKTIGE OPPLYSNINGER

7

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	TAK	ELEKTRO	VARME
ENTRÈ	60x60 fliser	Gips, sparklet og malt. Tilvalg: Tapet	Gips, sparklet og malt. Fuges mellom tak og vegg	Det leveres tot. 30 downlights som plasseres etter avtale med elektriker	Varmekabler Panelovn fra Namrom eller tilsvarende
STUE	1-stavs eikeparkett 2 x fargealternativer som velges ut i tilvalgsmøte	Gips, sparklet og malt. Tilvalg: Tapet	Gips, sparklet og malt.Fuges mellom tak og vegg	Det leveres tot. 30 downlights som plasseres etter avtale med elektriker	Panelovn fra Namrom eller tilsvarende & peisovn Det kan legges varmefolie i oppholdsrom som tilvalg.
KJØKKEN	1-stavs eikeparkett 2 x fargealternativer som velges ut i tilvalgsmøte	Gips, sparklet og malt. Tilvalg: Tapet	Gips, sparklet og malt. Fuges mellom tak og vegg	Komfyrvakt leveres til kjøkken i 1. etasje	Panelovn fra Namrom eller tilsvarende Det kan legges varmefolie i oppholdsrom som tilvalg.
GARDEROBE	1-stavs eikeparkett 2 x fargealternativer som velges ut i tilvalgsmøte	Gips, sparklet og malt. Tilvalg: Tapet	Gips, sparklet og malt. Fuges mellom tak og vegg	Det leveres tot. 30 downlights som plasseres etter avtale med elektriker	Det kan legges varmefolie i oppholdsrom som tilvalg.
SOVEROM	1-stavs eikeparkett 2 x fargealternativer som velges ut i tilvalgsmøte	Gips, sparklet og malt. Tilvalg: Tapet	Gips, sparklet og malt. Fuges mellom tak og vegg	Det leveres tot. 30 downlights som plasseres etter avtale med elektriker	Panelovn fra Namrom eller tilsvarende Det kan legges varmefolie i oppholdsrom som tilvalg.
WC	30x30 fliser på gulv med sokkelflis	Gips, sparklet og malt. Tilvalg: Tapet	Gips, sparklet og malt. Fuges mellom tak og vegg	Det leveres tot. 30 downlights som plasseres etter avtale med elektriker	WC i 1. etasje, varmekabler
BAD	5x5cm fliser i dusjsonen og reste-rende gulv 60x60	Flis Tilvalg: Gips, sparklet og malt, tapet	Gips, sparklet og malt. Fuges mellom tak og vegg	Det leveres tot. 30 downlights som plasseres etter avtale med elektriker	Bad 2.etg, bad u. etg varmekabler Panelovn
VASKEROM	30x30 fliser på gulv med sokkelflis	Gips, sparklet og malt. Tilvalg: Tapet	Gips, sparklet og malt. Fuges mellom tak og vegg		Panelovn fra Namrom eller tilsvarende Det kan legges varmefolie i oppholdsrom som tilvalg.
TERRASSER/ BALKONGER		liggende kledning 19 x 148 m.m. dobbelfals skrå kant med spor.			
LOFTSTUE	1-stavs eikeparkett 2 x fargealternativer som velges ut i tilvalgsmøte	Gips, sparklet og malt. Tilvalg: Tapet	Gips, sparklet og malt. Fuges mellom tag og vegg	Det leveres tot. 30 downlights som plasseres etter avtale med elektriker	Panelovn fra Namrom eller tilsvarende Det kan legges varmefolie i oppholdsrom som tilvalg.
TEKNISK ROM	30x30 fliser på gulv med sokkelflis	Gips, sparklet og malt. Tilvalg: Tapet	Gips, sparklet og malt. Fuges mellom tag og vegg		
GARASJE	Asfalt	Betong	Gips/Betong		Lamper i garasje, stikk-ontakt og ledig trekkerør for elbillader strekkes i husene.
Annet				Lampepunkter utvendig for husene. Det leveres 3 lamper utvendig pr. hus.	
				Det monteres utelamper på inngangsdøren, dør til kjeller og tak terrasse.	
				Ringeanlegg til hoved-inngangsdøren leveres	

PARKERING



Hus 2

ILLUSTRASJONER

OBS! Det gjøres oppmerksom på at alle illustrasjonsbilder kun er ment som illustrasjon, blant annet kan synlige konstruksjoner som bærende dragere, luftekasser på tak etc. tilkomme.

INTERIØRDESIGN - CONCEPT ESTATE

Concept estate kan bistå med skreddersydde løsninger som vil gjøre hverdagen litt enklere og litt vakrere.

Ved hjelp av interiørdesigner vil kunden få mulighet til å skape drømmeboligen basert på personlige ønsker, stil og behov. Finisher og overflater kan utvikles videre for å skape spennende og unike interiørløsninger

8

INTERIØRDESIGN - CONCEPT ESTATE

Marte Teigen

Concept Estate AS er et design firma innen interiørarkitekt-, interiørdesign- og interiørkonsulentvirksomhet for kunder og bedrifter i inn- og utland.
Selskapet eies av Marte Teigen.

Etter over 7 år i bransjen med bred erfaring og kompetanse innen high-end eiendommer i det private og kommersielle markedet, stiftet Marte selskapet hvor målet er å gi unike resultater som er skreddersydd for hver klient, uavhengig av størrelsen på prosjektet. God design har evnen til å påvirke humøret og hvordan vi føler oss. Vi ønsker at alle våre klienter føler fred og ro når de går inn døren.

Vi tar ansvar for gode planløsninger, praktiske løsninger og alle detaljer i hvert prosjekt, med en visjon om at vakker design kan være tilgjengelig i alle prisklasser. Vi har et stort nettverk av landets og verdens dyktigste leverandører vi samarbeider tett med.

Vi forstår at suksessen til et godt prosjekt ikke bare ligger i sluttresultatet, men også i prosessen, derfor er vi stolte av nivået på kundeservicen vi tilbyr – og tar på oss et begrenset antall prosjekter hvert år for å sikre at hver klient mottar tid og oppmerksomheten de fortjener.
Concept Estate jobber tett med eiendomsutviklere og har lang erfaring og kompetanse innen privat- og fritidsbolig, prosjektledelse, boligstyling, event styling, kommersiell interiørdesign og visual merchandising for store kjeder og varehus.
Kjennetegnet til Marte er at hun legger stolthet i alt hun leverer, med fokus på kvalitet og tillit.

KONTAKT

ENTREPRENØR
Øvs AS
NAVN/TLF:
Torkel Gjerset
906 43 306
Thomas Grimsrud
906 02 180
MAIL:
torkel@rettogslett.com
thomas@guttaislaget.no

MEGLER
Privatmegleren Dyve og partnere
NAVN: Kim Gjelseth
TLF: 934 97 997
MAIL: kim.gjelseth@privatmegleren.no
ADRESSE: Karenslyst Allè 2

MODENA
NAVN: Gro Elisabeth Gregersen
TLF: 90 75 10 77
MAIL:
gro.elisabeth.gregersen@modena.no
ADRESSE: Brastadveien 58,
3425 Reistad

SVANE KJØKKEN
NAVN: Hilde Kallevig
TLF: 41 34 44 80
MAIL: hilde.kallevig@svaneoslo.no
ADRESSE: Karenslyst Allè 50

CONCEPT ESTATE
NAVN: Marte Teigen
TLF: 45295399
MAIL: marte@conceptestate.no

LEVERANSEBESKRIVELSE

ØVRE SMESTADVEI 43
0378 Oslo

INNHOLDSFORTEGNELSE

			SIDE
0	BYGGEMETODE		3
1	MUR-OG BETONGARBEIDER		5
2	BYGG- OG TØMMERARBEIDER		4
	2.1	2.1 BJELKELAG/ETASJESKILLE UNDERETASJE/	4
	2.2	YTTERVEGGER I TRE	6
	2.3	LISTVERK	5
	2.4	YTTERTAK	5
	2.5	VINDUER	6
	2.6	UTVENDIGE DØRE	6
	2.7	INNVENDIGE DØRER	6
	2.8	INNVENDIGE SKILLEVEGGER/BÆREVEGGER	6
	2.9	KJØKKEN OG BADEROMSINNREDNING	6
	2.11	TRAPPER	7
	2.12	VENTILASJON	7
3	RØRLEGGERARBEIDER		7
4	ELEKTRIKER		8
5	MALERARBEIDER		9
6	OFFENTLIGE AVGIFTER OG GEBYRER		9
7			

GENERELT 9
8 TEKNISK FORSKRIFT 9
9 GARASJE 9

LEVERANSEBESKRIVELSE
FOR PROSJEKT Øvre Smestadvei 43

DATO LEVERANSEBESKRIVELSE: 17.11.2021.

Boligene har solid kvalitet og høy standard leveranse.

BYGGEMETODE:

Utbygger leverer hus etter elementmetoden, og kommer i ferdige utvendige elementer
som er produsert innendørs. Dette sikrer en langt mer omfattende og jevn kvalitet,
samt eliminerer fukt og lekkasjeproblemer i konstruksjonen.
Alle utvendige materialer leveres i miljøvennlig trykkimpregnert eller maskinbeiset utførelse.

Bygget er forsikret i byggetiden fra oppstart til innflytting.

1. MUR-OG BETONGARBEIDER

Det leveres støpt isolert plate med radonduk og grunnmur som sprøytebetong.
Detaljer og løsninger prosjekteres av leverandøren.
Grunnmurene over terreng leveres grovpusset.

Vi leverer utvendig isolering av grunnmur inkl. grunnmursplast. Utføres av leverandør grunnmur.

Utvendig trapp og vange i mur som adkomst til kjelleretasje leveres. Trinn leveres grovstøpt.

Det leveres støpt platting foran hovedinngangsdør for alle boligene med mål ca. 1,50 x 3,00 meter.

Det blir montert utebelysning etter hensiktsmessig plassering.
Plassering av lampene er beskrevet i prospektet. Det leveres 3 stk opp/ned lys på fasade.

HUS 1-2:
Det leveres stålpipeløsning fra 1. etasje og over tak med nødvendige beslag. Pipene har tilluft.
Det leveres peisovn type Radius 100 eller tilsvarende i sort utførelse, fra Peisselakabet as.

HUS 2-4:
Det leveres stålpipe fra 1 etg og over tak med nødvendige beslag. Pipene har tilluft.
Det leveres peisovn type Radius eller tilsvarende i sort utførelse, fra Peisselskabet as.

Trapp/platting fra stue til terreng leveres i impregnert virke. Størrelse ca 3 x 5 meter

Det leveres ikke andre murarrangementer (støttemurer/trapper) utvendig.

2. BYGG- OG TØMMERARBEIDER

2.1 Bjelkelag/etasjeskille underetasje/1. etasje

Gipsplater i himling sparklet og grunnet to strøk i hvit utførelse. Vegger leveres tilsvarende. Kjøper kan velge mellom tre alternative farger på vegger i boligen uten tillegg i pris. Se pkt. 8 – Malerarbeider og overflatebehandling.

Parkett med underlag og dekkpapp leveres i tørre rom av typen 1- stav lys eikeparkett. Hvis kjøper velger å oppgradere parketten vil utbygger monterer parketten uten tillegg i prisen. Dette gjelder standard klikk parkett.
Kjøper krediteres med kr. 350,00 pr. m2 inkl. mva. Når byggetegningene foreligger vil antall m2 med parkett fastsettes.
Parketten legges i lysets lengderetning i alle boligene. (Gjelder for alle etasjer). Dersom kjøper leverer egen parkett, påtar kjøper seg garantiansvaret for parketten.

På bad 2.etg., VF/Entre, WC i 1. etasje og, bad i u. etg. gang i u. etg. senkes gulvet for støp, varmekabler og fliser. Romskjema definerer fliser i de enkelte rom/etasjer.
Kjøper krediteres med kr. 200,00 pr. m2 inkl. mva, for standard fliser dersom kjøper ønsker å trekke ut fliser fra leveransen. Når byggetegningene foreligger vil antall m2 med fliser fastsettes. Se pkt. 8 - Malerarbeider og overflatebehandling. Dersom kjøper leverer egen flis, påtar kjøper seg garantiansvaret for flisene.

På gulv i vaskerom legges det fliser med sokkelfliser.

2.2 Yttervegger i tre

HUS 1-4: Det leveres liggende kledning 19 x 148 m.m. dobbelfals skrå kant med spor.
Kledning deles i etasjeskille mellom 1 etg og 2 etg med et enkelt beslag i sort utførelse. Dette monteres på fabrikk.

Balkonger leveres som tette balkonger med membrantekking.

Utvendig kledning, rekkverk, belistning, hjørnebord og vindskier behandles med farge 9918 Klassisk hvit

Ytterveggene utfores med 48 x 48 m.m. og isoleres med 200 + 50 m.m. mineralull.

Det er beregnet benyttet GU-gips som vindtetting.

2.3 Listverk

HUS 1-4:
Taklister leveres ikke. Det fuges mellom tak og vegg. Det tas forbehold om at tørk kan medføre sprekker i ettertid.
Det leveres innvendig vindus belistning . Overgangen mellom foring og gipsplate utføres av maler.
Karmlister og gulvlister leveres som 15 x 70 m.m. slett list i hvit utførelse fra fabrikk i NCS S 0500N.

Lister og foringer leveres i NCS S 0500N. Maskinspikerhull etter montering vil være synlig etter montasje. Disse kan fjernes ved sparkling og maling mot et tillegg i prisen.

I trapperom leveres det lister i hvit utførelse som dekklister i overgang bjelkelag mellom etasjene.

2.4 Yttertak

HUS 1-4:
Leveres som luftet saltakskonstruksjon med undertaksduk og sort båndtekking. Beslag og renner leveres i sort utførelse. Nedløpsrør monteres på utsiden av fasadene.

Det leveres stigetrinn til pipe, snøfangere og luftehatt for soil i sort utførelse.

2.5 Vinduer / terrassedører

Vinduer leveres som lukkevindu eller fastvindu fra annerkjent leverandør (Nor Dan), standard med 3 lag glass. Lukkevinduene leveres som toppturn.
Vinduer i underetasjen leveres innadslående.

HUS 1-4:
Vinduer og inngangsdører/terrassedører leveres utvendig og innvendig i sort NCS S9000
Alle vinduer i underetasjen er innadslående.
Vinduene er målsatt på plantegningene.
Vindusomrammingen leveres i henhold til fasadetegningene.

Vridere til vinduer leveres i stål.

For informasjon om vinduer se leverandørens hjemmeside: Nor Dan

2.6 Utvendige dører

HUS 1-4: Hoveddøren og kjellerdøren leveres som type sort utførelse terskel i hardtre, beslag, sylinder og stålvridere.

For informasjon om ytterdører se leverandørens hjemmeside: www.harmonie.no

2.7 Innvendige dører

Dører i boligrom leveres som Harmoni Funkis 1 speil med dempekarm i hvit utførelse – NCS S 0500N
Hardterskel. Terskellister leveres i lakkert eik.

Dørvridere leveres i stål.

Alle dører leveres som innerdører.

For informasjon om innerdører se leverandørens hjemmeside: www.harmonie.no

2.8 Innvendige skillevegger/bærevegger

Vegger mellom boligrom leveres med justert bindingsverk, isolasjon og gipsplater.
Gipsplatene sparkles og grunnes og males to strøk.

2.9 Kjøkken og baderomsinnredning.

Det leveres innredningspakke (kjøkken, hvitevarer og baderomsinnredninger) til en sum av kr. 250.000,- inkl. montering og mva.
Vi benytter Svane Kjøkken.

Baderomsinnredninger og garnityr/blandebatteri leveres av Ahlsell A-collection. Forslag vedlagt til denne beskrivelsen.

Det medfører ingen ekstrakostnad for å velge andre farger på baderomsinnredningen.

2.10 Overflater bad, wc og teknisk rom.

Det legges 5x5cm fliser i dusjsonen og resterende gulv 60x60.
Det legges fliser på vegger 60x60.
På wc, teknisk rom og vaskerom vil det bli lagt 30x30 fliser på gulv med sokkelflis og malte vegger.
Det legges til grunn, fliser til 250,- ink.mva. pr.m^2. Det kan velges fritt fra utbyggers avtaleparter Fagflis AS.
Utbygger leverer fliser, lim og fug.

Fargevalg på fug/silikon leveres i ønsket farge.

Vi krediterer kjøper for standard fliser med kr. 250,- pr. m2 inkl. mva hvis kjøper leverer fliser selv.
Dette blir senere avregnet da vi per nåværende tidspunkt ikke vet nøyaktig antall m2.
Vi monterer flisene. Vi leverer lim, fug, silicon og smøremembraner.
Det leveres membran på våtrom i henhold til tekniske krav,

Før oppstart av flisearbeider vil det bli avholdt et byggemøte med flislegger og kjøper for å avklare leveransen og eventuelle løsninger.

Det vil bli utarbeidet en egen spesifikasjon av flisearbeider.

2.11 Trapper

Innvendige trapp leveres av Bygg Up.

Trapper leveres med hvite vanger, håndløper og spiler. Trinn i hvitpigmentert eik.

Trappene leveres som åpne trapper.

For informasjon om trappene se leverandørens hjemmeside, Bygg Up.

2.12 Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon som prosjekteres av leverandøren.
Det er beregnet ett anlegg for hele boligen.

Ventilasjonskanaler kan medføre påforing/innkassinger av vegger/himlinger.
Ventilasjonsfirma vil prosjektere anlegget.

For informasjon om ventilasjonen se leverandørens hjemmeside: Ener produkt as

3. RØRLEGGERARBEIDER OG BADEROMSINNREDNING

Innvendige rørleggerarbeider og materiell leveres i henhold til spesifikasjon vedlagt leveransebeskrivelse Ahlsell A-collection. Her kan kjøper velge fritt, sort eller standard typer av både innredninger/ garnityr og kraner.
Baderomsinnredningen er også definert i pkt. 3.9 og leveres for WC+ hovedbad 2 etg.

Alt av blandebatterier, kjøkken og servant armaturer leveres i serien Azur.
Dette inkluderer ikke de berøringsfrie armaturene.

Det leveres vegghengte klosett i alle etasjer med softclose sete.

Det leveres dusjvegger til bad type Imer rett 90 x 90 cm.

Bereder:
300 liter og plasseres i henhold til tegning.

Det leveres 1 stk utvendig vannkran som prosjekteres av rørlegger.

Det leveres waterguard til kjøkken i 1. etasje + WC i 1 etg.

Slukløsningen leveres som 15 x 15 cm, tile insert.
Det leveres standard sluk på vaskerom.
Komplette bunnledninger leveres. Det legges opp vann-og avløp i vegg i kjellerstue mot dusj/wc for fremtidig kjøkken i hybel. Rørføringer avsluttes i vegg.

Rørføringer i boligen kan medføre påforinger/innkassinger av vegger/himlinger.

Rørlegger har ansvaret for prosjekteringen av innvendige rørleggerarbeider. Enhver endring som kjøper ønsker å foreta skal avtales direkte med rørlegger. Rørlegger skal montere alt av utstyr som tilhører de rørleggermessige leveranser.

Det skal leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom.

Badekar leveres i 160cm lengde i hvitt stål og innbygnings skjermer.
Kararmatur leveres i leveres i serien Azur.

Tilvalg for baderoms innredninger om kunden ønsker,fra Modena

4. ELEKTRIKERARBEIDER

Elektriske installasjoner utføres som skjult anlegg i boligrom etter NEK 400. Det er utarbeidet et romskjema for hustypene datert 16.11.2021. Her fremkommer det plassering av stikkontakter, brytere og lampepunkt.

HUS 1-4:
Det leveres totalt X elektriske punkter, ihht. kravi TEK17.

Romskjema fra elektriker viser antall utstyr i de enkelte rom/etasjer, samt varmekabler.
Lampepunkter utvendig for husene.: Det er leveres 3 lamper utvendig pr. hus.
Det monteres utelamper på inngangsdøren, dør til kjeller og tak terrasse.

Komfyrvakt leveres til kjøkken i 1. etasje.

Brannvarsler leveres i henhold til krav i TEK17.

Tekniske punkter er inkludert i henhold til standardleveransen.

Ringeanlegg til hovedinngangsdøren leveres.

Det leveres 30 downlights som plasseres etter avtale med elektriker.

Panelovner til oppholdsrom leveres som i serien Namron eller tilsvarende.

Sikringsskap prosjekteres og plasseres av elektriker.

Det skal være dimensjonert og klargjort for fremtidig kjøkken i hybel med sikringer som støtter dette.

Lamper i garasje, stikkontakt og ledig trekkerør for elbillader strekkes i husene.

Det er avtalt tillegg for selve elbilladeren som kjøper kan bestille som tilvalg.
Det kan legges varmefolie i oppholdsrom, bestilles flere downlights som tilvalg.

5. MALERARBEIDER

Utvendig kledning, rekkverk, belistning, hjørnebord og vindskier behandles på fabrikk med Industri farge 9918 Klassisk hvit

Alle boligene har samme farge på kledning, omramminger, hjørnebord og vindskiebord.

Impregnert treverk viderebehandles ikke.

Vegger i alle etasjer sparkles og grunnes to strøk i matt utførelse.

Hver kjøper kan velge mellom 3 valgfrie farger på innvendige vegger men det kan kun benyttes en farge per rom. Ønskes flere farger per rom medfører det tillegg i prisen.
Farger avtales i møte mellom utbygger/maler og kjøper. Byggherre leverer en fargepallett med forslag til farger kjøper kan velge, men kunden står fritt til å velge andre farger begrenset oppad til tre farger per hus.

Utbygger inngår avtale med de respektive kjøperne om at det settes igjen maling i hvert hus som skal benyttes på eventuelle utbedringer på ett års befaringen. Hvis kunder kaster denne malingen er kunden selv ansvarlig for å gå til innkjøp av ny maling som entreprenør benytter under ett års befaringen.
Eventuelle utbedringer som gjøres på 1-års befaringen blir utført som flikk. Det betyr at det kan oppstå noe fargeforskjeller – endringer i glans fra gammelt malte overflater til nymalte overflater.
Dette er kjøper inneforstått med.

Eventuell videre behandling av vegger skjer etter at overlevering av boligen har funnet sted.

Himlinger i alle etasjer leveres med gipsplater sparklet og grunnet to strøk i hvit utførelse. Det vil bli utarbeidet en spesifikasjon over malerarbeidet.

HUS 1-4: Vinduer leveres sorte innvendig, foringer og belistning leveres hvit.

6. OFFENTLIGE AVGIFTER OG GEBYRER

Offentlige avgifter og gebyrer i forbindelse med byggesaken dekkes av selger.

Tilknyttingsavgifter for vann, avløp og elektrisk installasjoner dekkes av selger.

Oppmålingsteknisk prosjektering og utførelse er selgers ansvar.

7. GENERELT

Det kan leveres andre materialer enn beskrevet over, såfremt de valgte materialer er av minst like god kvalitet som de beskrevne.

Entreprenøren kan foreta nødvendige tilpassninger der dette er nødvendig.

Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet. Dette vil medføre at det kan oppstå sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater. Leverandøren er ikke ansvarlig for slike forhold etter ettårs befaringen.

Boligen rengjøres ved vanlig byggevask før overtakelse.

Dersom kjøper ønsker å endre eller bestille tillegg skal dette ivaretas med endringskontrakter. Endringskontraktene vil definere leveransen og oppgi ekstra tid som entreprenøren krever for hver endring/tillegg. Denne ekstra byggetiden vil komme i tillegg til den planlagte tiden som entreprenøren oppgir som byggetid i hovedkontrakten.

Når det gjelder vaskerommet/teknisk rom blir både balansert ventilasjon plassert her.

Tilvalg som fremtidig kjøper ønsker å bestille er regulert i Bustadoppføringsloven.
Tilvalg som kunder ønsker håndteres av Utbygger.

Påslag på endringer:
Det vil medføre et tillegg på endringer og tilvalg på totalt 20% av opprinnelig kostnad..
Kunden har rett til å kunne endre/ha tilvalg på maksimalt 15% av kjøpssummen i henhold til Bustadoppføringsloven.

8. TEKNISK FORSKRIFT

TEK 17 – ligger til grunn for leveransen.

9. GARASJE

Det leveres garasje med plass til 6 biler, i henhold til tegninger.

Det leveres asfaltert gulvdekke og vegger i betong i henhold til tegninger.

Trekkerør for el-billader leveres og strekkes av byggherre.
El-bil lader er tilvalg og koster 24.980,- ink mva
Dette inkluderer fremlegg og sikring som er for elbilladere.

10. DINE KONTAKTPERSONER

Kontaktpersoner vil være:
Torkel Gjerset - 906 43 306
Thomas Grimsrud - 906 02 180

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL
Nobels gate 21
0268 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202101726 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Elise Stuve	Dato: 09.09.2021

Adresse:	ØVRE SMESTADVEI 43	Eiendom:	32/597/0/0
Tiltakshaver:	VANIR EIENDOM AS	Søker:	GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse – Øvre Smestadvei 43

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig – hus 1 og 2, som vi mottok 29.01.2021. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsplanen:**
  - **§ 6.5 om terrenginngrep**
  - **§ 10 b om total høyde**
  - **avstandsbestemmelsene i vegloven § 29**
- **plan- og bygningsloven:**
  - **kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide veien (midlertidig dispensasjon)**

Dette er en seriesak som gjelder saksnr: 202101720, 202101722 og 202101726.

Det er merknader til søknaden.

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

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger på Holmen i bydel Vestre Aker. Det er gitt tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse på tomten. Det søkes om oppføring av totalt fire eneboliger med tilhørende parkeringskjeller. Denne søknaden gjelder hus 1 og 2.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1352,2 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	638,3 m²
Grad av utnytting	23,99 % BYA
Tiltakets høyde	Hus 1 Møne: 8,73 meter/kote + 134,1 Gesims: 6,22 meter/kote + 1314,6 Hus 2 Møne: 8,55 meter/kote + 133,8 Gesims: 6,06 meter/kote + 131,3
Antall boenheter	2 boenheter omsøkt / 4 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	8 parkeringsplasser (6 i parkeringskjeller og 2 på terreng)
Uteoppholdsareal	803, 2 m²
Harde flater	39,5 %
Anlegg under bakken	29,6 %

Plangrunnlaget for eiendommen

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

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

Eiendommen befinner seg i et område med gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for støy.

Eiendommen befinner seg i et område med mindre funnpotensiale for fortidsminner. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Tidligere saksbehandling

Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bolig i sak 201711370.

Det er også gitt rammetillatelse til oppføring av to eneboliger i sak 201716844 og 201716846. Rammetillatelsene er imidlertid utløpt.

Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

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

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Sølve Øystein Nord i Øvre Smestadvei 41 D gnr/bnr 32/972, Kristin og Jerome Genton i Øvre Smestadvei 43 B gnr/bnr 32/165.

- Tiltaket gir tap av ettermiddagssol
- Tiltaket medfører økt sjenanse og inngripen i privat sfære for nabo
- Tiltaket reduserer verdien på naboeiendommen
- Det stilles krav om at utbygger etablerer hekk mot nabotomten for å redusere innsyn
- Prosjektet fremstår som ruvende og er høyere enn tillatt
- Tomten er høyt utnyttet
- Det gjøres større terrenginngrep utover hva som er tillatt
- Prosjektet bryter med områdets bygningsstruktur
- Foreslåtte løsning med bilheis medfører økt gateparkering og belastning på området

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Søker har sendt inn tilsvar til nabomerknadene og skriver i hovedsak følgende:

- Det skal etableres hekk mot nabo etter nabos ønsker

- Nærområdet anses å ha variert bygningsstruktur og utforming. Søker skriver at tiltaket er forsøkt tilpasset nærområdet og at området er under utvikling med ny fremtredende bygningsstruktur.

- Søker mener at tiltaket er godt tilpasset det varierende terrenget på tomten. Store deler av tomten er svært bratt og at det er nødvendig med noen terrengendringer for å muliggjøre atkomst til den lavere delen av tomten. Terrenginngrepet er prosjektert for å løse dette på en god måte, og fremstår som naturlig og brukervennlig.

- Bebyggelsen rundt Øvre Smestadvei 43 har varierende høyder, takform og takvinkel. Takvinkelen på omkringliggende bebyggelse er mellom 26 og 44 grader. Prosjekter har en takvinkel på rundt 36 og 40 grader, med enkelte mindre bygningsdeler med en takvinkel på rundt 55 grader. Tiltaket er i tråd med planens høydebegrensninger hva gjelder møne- og gesimshøyde.

- Parkeringskjeller utformes slik at eventuelle ulemper ved bruk av bilheis som atkomst oppveies av fordeler med å parkere eget kjøretøy på private parkeringsplasser beskyttet fra vær og vind, samt enkel atkomst til boenheter.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

I henhold til reguleringsplanen § 6 skal nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur legges til grunn ved oppføring av ny bebyggelse.

Området vurderes å være av sammensatt karakter, hvor hustyper som større eneboliger, tomannboliger og rekkehus synes i hovedsak å prege strukturen. Flere av boligene har en avlang størrelse, men området er likevel ikke ensartet nok til å legge sterke føringer for ny bebyggelse. Tiltaket er utformet slik at to av boligene utgjør en bakenforliggende rekke, mens de andre to boligene er plasser i forkant av denne. Hus 1 er plassert nærmere veien enn omkringliggende bebyggelse, og etaten mener at tiltaket kunne vært bedre utformet dersom denne hadde vært trukket lengre vekk fra veien. På bakgrunn av områdets uensartede bebyggelsesstruktur, vurderer vi likevel at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset bebyggelsesstrukturen jf. § 6.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

I henhold til reguleringsplanen § 6.5 første ledd skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå. Videre fremgår det av § 6.5 andre ledd bokstav a at samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer maksimalt skal være 0,5 meter. Det kan tillates mindre avvik for atkomst.

Omsøkte tiltak innebærer at det gjøres større terrenginngrep ved etablering av trapp for atkomst til boligene beliggende på den lavere delen av tomten. Ettersom terrenginngrepet gjøres innenfor 4-metersbeltet mot nabogrensen og har en samlet høyde inntil 3,62 meter, kan ikke terrenginngrepet ansees som et mindre avvik for atkomst og er avhengig av dispensasjon. Se vår vurdering i avsnittet under «*dispensasjon*». Det skal også gjøres terrengendringer i forbindelse med etablering av kjellertrapper til boligens underetasje og parkeringskjeller. Etaten vurderer at kjellertrappene kan anses som et mindre avvik etter reguleringsplanens § 6.5. Terrenginngrepets omfang er ikke stort, trappene oppgis å være inntil 1,2 m bred og begrenser seg til hva som er nødvendig for å kunne etablere kjellerinngang.

Funnpotensial fortidsminner

Eiendommen befinner seg i et område med mindre funnpotensiale for fortidsminner. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015). Vi minner imidlertid om at kulturminnelovens aktsomhetsbestemmelse, § 8 annet ledd, gjelder generelt. Dersom man, i forbindelse med arbeid på eiendommen, blir oppmerksom på mulig automatisk fredete kulturminner, skal arbeid som berører disse stanses og Byantikvaren kontaktes.

Støy

Det er sendt inn støyrapport i saken som redegjør for at tiltaket, herunder både fasader og uteoppholdsarealer, blir liggende i hvit støysone.

Tiltakets utforming

Nærområdet fremstår som et variert småhusområde, hovedsakelig bestående av eneboliger og tomannsboliger/rekkehus. De fleste boligene i området er utført i to etasjer med loft og/eller kjeller, valmet tak eller saltak og trekledning.

Reguleringsplanens § 7 og plan- og bygningsloven § 29-2 angir tiltakets krav til visuelle kvaliteter. Småhusplanens § 7 gir føringer om at nye tiltak skal ha småhuskarakter og proporsjoner tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Formingsfaktorer, herunder høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, skal hentes fra eksisterende bebyggelse. Bestemmelsen er ikke ment å kreve direkte kopiering av eksisterende bebyggelse, men legger opp til at det skal foretas estetiske valg som etablerer en god sammenheng mellom ny og eksisterende bebyggelses formingselementer.

Omsøkte tiltak utformes med valmet takform og liggende trekledning i likhet med omkringliggende bebyggelse. Prosjektet har imidlertid noe ulike grunnflate og lengde/bredde fra eksisterende bebyggelse i nærområdet, hvor flertallet av boligene utgjør større volumer med

mer rektangulær grunnflate. Når det kommer til de øvrige formingsfaktorene vurderer etaten at tiltaket ikke avviker vesentlig fra området for øvrig. Basert på dette, vurderer vi at boligene oppfyller kravene i reguleringsplanen § 7 og har tilstrekkelige visuelle kvaliteter i henhold til plan- og bygningsloven § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet

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

Vår vurdering av nabomerknader

Merknader knyttet til innsyn, sjenanse og solforhold

Tiltaket er innenfor reguleringsplanens bestemmelser hva gjelder utnyttelsesgrad, størrelse, avstander og møne- og gesimshøyde. Når en eiendom er regulert til byggeområde for bolig har tiltakshaver rett til å realisere en eiendoms utbyggingspotensiale hvis alle krav i lov, forskrift og reguleringsplan følges. Det er forståelig at naboer reagerer når en eiendom som tidligere hadde lavere utnyttelse utbygges. Ubebygde eller ikke fullt utnyttede eiendommer kan være en ressurs for naboer når det gjelder å oppnå gode sol-, lys-, utsyns- og utsiktsforhold.

Det påpekes imidlertid at naboeiendommene ikke kan påregne å opprettholde disse kvalitetene fullt ut når et område eller en eiendom bygges ut. Prosjektet oppleves som økning i eksisterende boligmasse, men etaten kan ikke se at tiltaket medfører noen vesentlig forringelse av lys-, sol- og utsiktsforhold utover det som ivaretas av reguleringsplanen og plan- og bygningsloven, og som må påregnes i tettbebygd strøk. Søker har redegjort for at det skal plantes hekk mot naboeiendommen for å redusere innsyn som følge av tiltaket.

Prosjektets høyder

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen § 10 b om total høyde. Etaten har vurdert dette under avsnittet under om «*dispensasjon*. Når det kommer til møne- og gesimshøyder er tiltaket i tråd med reguleringsplanen.

Utnyttelse

Plan- og bygningsetaten er enig i at eiendommen er høyt utnyttet, men viser til at prosjektet er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser hva gjelder grad av utnytting. Søker har redegjort for at bebygd areal er på 23,99 % BYA.

Terrengendringer

Vi viser til våre vurderinger om terreng under avsnittet om «*tiltaket er tilpasset terrenget på tomten*» og «*dispensasjon*». Etaten viser for øvrig til at reguleringsplanens bestemmelser om maks tillatte terrenginngrep ikke inkluderer byggegropen i anleggstiden.

Tilpasning til områdets bygningsstruktur

Se våre vurderinger over i avsnittet om «*tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området*».

Om parkeringsløsningen

Det er planlagt 6 p-plasser i parkeringskjeller og 2 p-plasser på terreng i henhold til reguleringsplanen §§ 10 og 13, samt Oslo kommunes parkeringsnorm. Kravet til antall parkeringsplasser i parkeringsnormen skal både inkludere parkering til beboere og besøkendes behov for parkering. Atferd eller bruken av bilene er imidlertid utenfor hva plan- og bygningsetaten kan regulere.

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

Dispensasjon

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

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Dispensasjon fra reguleringsplanen § 6.5 om terreng

Det søkes om dispensasjon fra § 6.5 i reguleringsplanen om terreng. Søker skriver følgende:

«Vi har valgt å omprosjektere for å minimere terrengendringene ytterligere. Trappen til kjeller Hus 2 og garasjeanlegg er slått sammen. Adkomstveien er utformet i større detalj for å finne den beste balansen mellom fylling og skjæring som i størst mulig grad gir en naturlig terrengtilpasning. Ny støttemur overskrider ikke på noe punkt 0.5m langs trappen, der nødvendig tilpasses terreng til støttemur for en naturlig overgang. Støttemuren har en samlet høyde på ca 3,6 meter, dette er fra topp støttemur til bunn av trapp på terreng.

En alternativ plassering av adkomstvei til bebyggelse for å unngå terrenginngrep ble vurdert som en dårlig løsning fordi det okkuperer mye uteoppholdsareal som har høy kvalitet som hage, terrenget Nord-Vest på eiendommen er for bratt til å brukes som uteoppholdsareal. Vi er av den

oppfatning av at en slik løsning er den mest optimale for situasjonen på eiendommen. Hus 2 tar opp mye av terrengforskjellen i bebyggelsen og vi anser at ferdig situasjon vil fremstå som en naturlig overgang og vil være minst forstyrrende for naboer. Adkomstveien er ikke på noe punkt nærmere nabogrense enn 3.0 meter, vi er av den oppfatning av at grunnet terrengsituasjonen vil ikke adkomstveien oppfattes som noe mer forstyrrende for naboer enn om den lå som en sti på terreng.

...

Fordelene ved å gi dispensasjon er at man får disponert tomten på en hensiktsmessig måte, som gir god bokvalitet og store nok uteoppholdsarealer. Det er videre en fordel at tiltaket for øvrig er godt tilpasset tomten og omgivelsene, i tråd med reguleringsplanens intensjon. Selv om man overskrider tillatt høyde på skjæringer/støttemur er plassering av trapp i terreng og kjellertrapp tilpasset tomtens topografi. Løsningen fremstår ikke som særlig inngripende på denne tomten. Vi vurderer innvilget dispensasjon til å være fordelaktig for hensynet bak bestemmelsen på denne eiendommen. Oppmålt terreng er brukt som prosjekteringsgrunnlag. Se vedlagte oppdaterte tegninger og 3D skisser av adkomstsituasjonen».

Dispensasjon fra reguleringsplanen § 10 b om total høyde

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen § 10 b om total høyde. Maksimal tillatt total høyde er 10,5 meter. Bakgrunnen for dette er at boligene får en total høyde inkludert kjellertrapp på henholdsvis 11,71 meter for hus 1 og 11,41 meter for hus 2. Videre skriver søker:

«For de nye husene i Øvre Smestadvei skal HT for boligene måles til bunnen av kjellertrapp. HT for hus 1,2, 3 og 4 er 11,7m, 11,4m, 12.6m og 11,8 meter respektivt. Tiltakets møne- og gesimshøyder målt fra gjennomsnitt eksisterende terreng er ihht. høydebestemmelsene i §10 bokstav a i Småhusplanen. Vi mener det er en stor fordel at de nye husene får adkomst til kjeller og det underjordiske garasjeanlegget via utvendig trappeanlegg for en lettere og sikrere tilgang til og fra boliger. kjellertrappene kan også benyttes som rømningsvei fra garasjeanlegg direkte til terreng i tilfelle brann. Vi mener også at kjellertrappene ikke vil oppfattes som en del av husenes totale høyde da de ligger under terrengnivå og dermed svært lite synlige for naboer og forbipasserende. Hvis kjellertrappene hadde utgått ville likevel husene kunne blitt oppført med samme møne- og gesimshøyder siden de er ihht. høydekravet i §10 bokstav a.

Vi mener fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større en ulempene».

Dispensasjon fra pbl. § 18-1 om veiopparbeidelse

«Øvre Smestadvei er regulert til 8 meter bredde. Opparbeidet vei er noe smalere. Denne delen av Øvre Smestadvei benyttes i dag for adkomst til boenheter. I tillegg til normal lokaltrafikk. Tiltaket medfører en økning på 3 boenheter. Vi er av den oppfatning at ferdsel til tiltaket ikke medfører vesentlig endring av dagens trafikale forhold. Vi søker dispensasjon fra krav til

opparbeidelse av vei, §18 i PBL. Vi mener Øvre Smestadvei er tilstrekkelig opparbeidet for ferdsel for tiltaket».

Dispensasjon fra vegloven § 29

«Minste avstand fra midt vei, Øvre Smestadvei, til Hus 1 er 9.9 meter respektivt. Vi søker dispensasjon fra § 29 i Vegloven om krav til 15 meter fra midt vei til bygg for Hus 1. Avstand fra bygg til regulert veikant er på det minste 5,9 meter. Vi er av den oppfatning av at husets plassering ikke er til ulempe for trafikk, eller kommer i strid med siktlinjer, trafikksikkerhet, veivedlikehold eller miljøet på eiendommen».

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 6.5 om terreng

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om maks tillatt terrenginngrep og maks tillatt terrenginngrep 4 meter mot nabogrensen er å sikre at eksisterende terreng i småhusområdene i størst mulig grad bevares, og fremstår som opprinnelig. Et områdes topografi skal bevares slik at områdets samlede fremtredende topografiske trekk opprettholdes. Videre skal bestemmelsen hindre at det utføres terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for.

Det søkes om dispensasjon for etablering av terrengtrapp for atkomst til boligene beliggende på eiendommens lavere del. Terrenginngrepet, som innebærer en skjæring og støttemur, blir liggende innenfor 4-metersbeltet mot nabogrensen og har en samlet høyde på inntil 3,62 meter. Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet av den oppfatning at et terrenginngrep med høyde på inntil 3,62 meter er betraktelig mer enn hva planen åpner opp for, da særlig innenfor beltet mot nabogrensen. Dette kan være uheldig med tanke på bevaring av opprinnelig terreng mot nabogrensen. På den andre siden, vurderer etaten at terrenginngrepets omfang er begrenset. Den omsøkte støttemuren vil ikke på noen steder overstige 0,5 meter i høyde isolert sett og ligger over 3 meter fra nabogrensen. Eksisterende terreng vil fortsatt i stor grad fremstå som naturlig og eiendommens topografiske trekk opprettholdes. Omsøkte eiendom har terrengvariasjoner, herunder en bratt skråning ned til den lavere delen av tomten. Følgelig vil det være nødvendig å gjøre enkelte terrenginngrep for å kunne etablere atkomst til denne delen og de bakenforliggende boligene. Etaten er ikke av den oppfatning av tiltaket gjøres for å oppnå høyere utnyttelse. Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene med dispensasjon er at man får en hensiktsmessig plassering av boligene og at det etableres en enkel atkomstsituasjon til boligene beliggende nord på tomten. Inngrepet må sees i sammenheng med at eiendommen har terrengvariasjoner med en bratt skråning beliggende midt

på tomten. Til tross for at det samlede terrenginngrepet får en høyde på inntil 3,62 meter, vil ikke støttemuren som etableres på noen punkter være høyere enn 0,5 meter. Vi vurderer at terrenginngrepet som gjøres er begrenset og at dette ikke gjøres for å oppnå høyere utnyttelse, men for å etablere atkomst til hus 3 og 4.

En ulempe ved å gi dispensasjon er at det gjøres et betraktelig større terrenginngrep enn det reguleringsplanen åpner opp for. Dette innebærer også at man får en mindre naturlig terrengovergang mot nabogrensen. Inngrepet er imidlertid av begrenset omfang og vi vurderer at den konkrete situasjonen på eiendommen gjør det nødvendig for å etablere atkomst til to av boligene. Vi legger også vekt på at terrenget for øvrig i stor grad skal bevares som opprinnelig. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

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

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

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

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 10 b om total høyde

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om tillatt totalhøyde er å regulere bygningers høyde over terrenget og slik ivareta landskapspreg og fjernvirkning.

Total høyde skal måles som samlet høyde på bygning fra mønets høyeste punkt og ned til laveste punkt for fasade eller tilhørende skjæring, fylling eller støttemur. I dette tilfellet innebærer dette bunn av kjellertrapp. Ettersom boligene inkludert kjellertrapper får en total høyde på henholdsvis 11,71 meter for hus 1 og 11,41 meter for hus 2, er dette et dispensasjonsforhold.

Til tross for at den totalt høyde for begge boligene blir høyere enn tillatt, vil boligenes høyde over terreng fremstå som tilnærmet likt med eller uten kjellertrappene. Boligenes synlige høyde over terreng holder seg innenfor maks tillatt totalhøyde på 10,5 meter og maks tillatt møne- og gesimshøyde. Ettersom kjellertrappene i sin helhet ligger under terreng, mener etaten at en dispensasjon ikke vil medføre økt høyde- eller fjernvirkning. Terrenginngrepene som gjøres i forbindelse med kjellertrappene faller for øvrig inn under det som kategoriseres som mindre avvik i reguleringsbestemmelsenes § 6.5 og er sånn sett i samsvar med bestemmelsen om terrenginngrep.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon er at det kan etableres en direkte atkomst til boligenes kjelleretasje samt parkeringskjeller. Det er også fordelaktig at kjellertrappene benyttes som rømningsvei i tilfelle brann. En ulempe ved å gi dispensasjon er at boligene får en total høyde som er høyere enn det planen tillater. Dette må likevel ses i sammenheng med at det kun er for den delen hvor kjellertrappene etableres, at total høyde overstiger det planen tillater. Videre må det også ses hen til at det er en svært liten del av boligen, ut over bruken av kjellertrappen, som blir eksponert for omgivelsene og at terrenginngrepet ikke blir større enn det som er nødvendig for å etablere kjellerinngangen.

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

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

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

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

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

Øvre Smestadvei er opparbeidet i en bredde på 4,3 meter og er dermed smalere enn regulert bredde på 8,0 meter. Tiltaket er derfor avhengig av midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd, bokstav a.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

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

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

Dispensasjonen er midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som

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

Fordelene er klart større enn ulempene

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

Det å opparbeide veien innebærer i seg selv ulemper for de eiendommene som blir berørt. Disse ulempene er blant annet grunnavståelse, støv- og støyplager i anleggsfasen, samt at mindre deler av tomten kan bli benyttet til hage eller lignende. Ulempene er riktignok påregnelige fordi veien er regulert, og fordi kravet om opparbeidelse av vei følger av loven. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at den midlertidige dispensasjonen som utsetter opparbeidelsen av veien innebærer en fordel. Dette er fordi eiendommene som blir berørt av opparbeidelsen blir skånet fra ulempene av å opparbeide veien, helt til det strengt tatt er nødvendig. Denne fordelen er etter etatens vurdering så stor i dette tilfellet, at den er klart større enn ulempen ved ikke å opparbeide veien i regulert bredde nå.

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

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

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

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

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

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

Gjeldende plan er vedtatt i 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 9,93 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

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

Avviket fra hovedregelen i § 29 er på 5,07 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

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

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

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres inntil 9,93 meter fra midten av Øvre Smestadvei og 5,93 meter fra kant regulert vei.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101726			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	28.01.2021	9/8
Avkjørselsplan	D02	28.01.2021	9/9
Utomhusplan	D03	10.06.2021	9/11
Snitt A-A	E20	10.06.2021	9/25
Snitt B-B	E21	10.06.2021	9/26
Snitt C-C	E22	10.06.2021	9/27
Snitt D-D	E23	10.06.2021	9/28
Fasade nordvest - Hus 2 og 3	E16	10.06.2021	9/38
Fasade sydøst - Hus 2 og 3	E19	10.06.2021	9/39
Fasade nordøst - Hus 2	E14	10.06.2021	9/40
Fasade sydøst - Hus 1 og 4	E18	10.06.2021	9/41
Fasade sydvest - Hus 1	E10	10.06.2021	9/42
Fasade nordvest - Hus 1 og 4	E17	10.06.2021	9/43
Fasade sydvest - Hus 2	E11	10.06.2021	9/44
Fasade nordøst - Hus 1	E15	10.06.2021	9/45
Plan garasje	E01	02.06.2021	12/3
Kjellerplan - Hus 1	E02B	24.08.2021	12/8
Kjellerplan - Hus 2	E03C	08.09.2021	12/11
Plan 1. Etasje - Hus 1	E04B	24.08.2021	12/12

Plan 1. Etasje - Hus 2	E05B	24.08.2021	12/15
Plan 2. Etasje - Hus 1	E06B	24.08.2021	12/16
Plan 2. Etasje - Hus 2	E07B	24.02.2021	12/17
Loftplan - Hus 1	E08A	04.08.2021	12/18
Loftplan - Hus 2	E09A	02.06.2021	12/19

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket skal plasseres inntil 4,10 meter fra nabogrensen og 9,92 meter fra midten av regulert vei. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv første etasje og fastsettes til kote + 125,7 for hus 1 og +125,4 for hus 2.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202101726	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
970276416 GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL	SØK - Ansvarlig søker PRO - Arkitekturprosjektering (unntatt konstruksjonssikkerhet, brann, bygningsfysikk, energi og lydforhold), tkl. 1
968142739 INGENIØRKONTORET INGENIA AS	PRO - Overvannsberegninger, tkl. 1
914549760 NERDRUMS OPMAALING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl. 2 UTF - Plassering/kontroll, tkl. 2
913421949 PLANAKUSTIKK AS	PRO - Støyprosjektering, tkl. 2
998098688 TRIFOLIA AS	PRO - Åpen overvannshåndtering (veg-, utearealer og landskapsutforming), tkl. 2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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

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

I denne saken minner vi spesielt om:

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

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av brann og konstruksjonssikkerhet
- oppdatert gjennomføringsplan

  oppdatert plantegning av kjeller hus 1 med godkjent rombenevnelse jf jf. TEK17 § 1- 3 l)

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- det må være gitt driftstillatelse til heis før evt midl. brukstillatelse
- det skal foreligge ferdigattest i rivesaken på tomten før evt. midl. brukstillatelse

Vilkår for ferdigattest

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202101726

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger
Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/.

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

Vennlig hilsen

Elise Stuve - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Vedlegg i sak 202101726-10	
Nr	**Beskrivelse**
1	Rammetillatelse - Øvre Smestadvei 43 (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Øvre Smestadvei 43 - Oppføring av enebolig - Hus
3	Veierklæring-10m Opparbeidelse av vei
4	Veierklæring orientering opparbeidelse av vei
5	Veileder - Løfteinnretninger heis

Kopi til:
VANIR EIENDOM AS, Svingen 3, 0196 OSLO
Sølve Øystein Nord, Øvre Smestadvei 41 D, 0378 OSLO
Jerome Genton, Øvre Smestadvei 43 B, 0378 OSLO

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2020
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: ØVRE SMESTADVEI 43

Gnr/Bnr: 32/597

PlottID/Best.nr: 102472/ 86415147

Deres ref.:

Kommentar: Tegningen viser takutstikk, målsetting er fra utvendige vegger

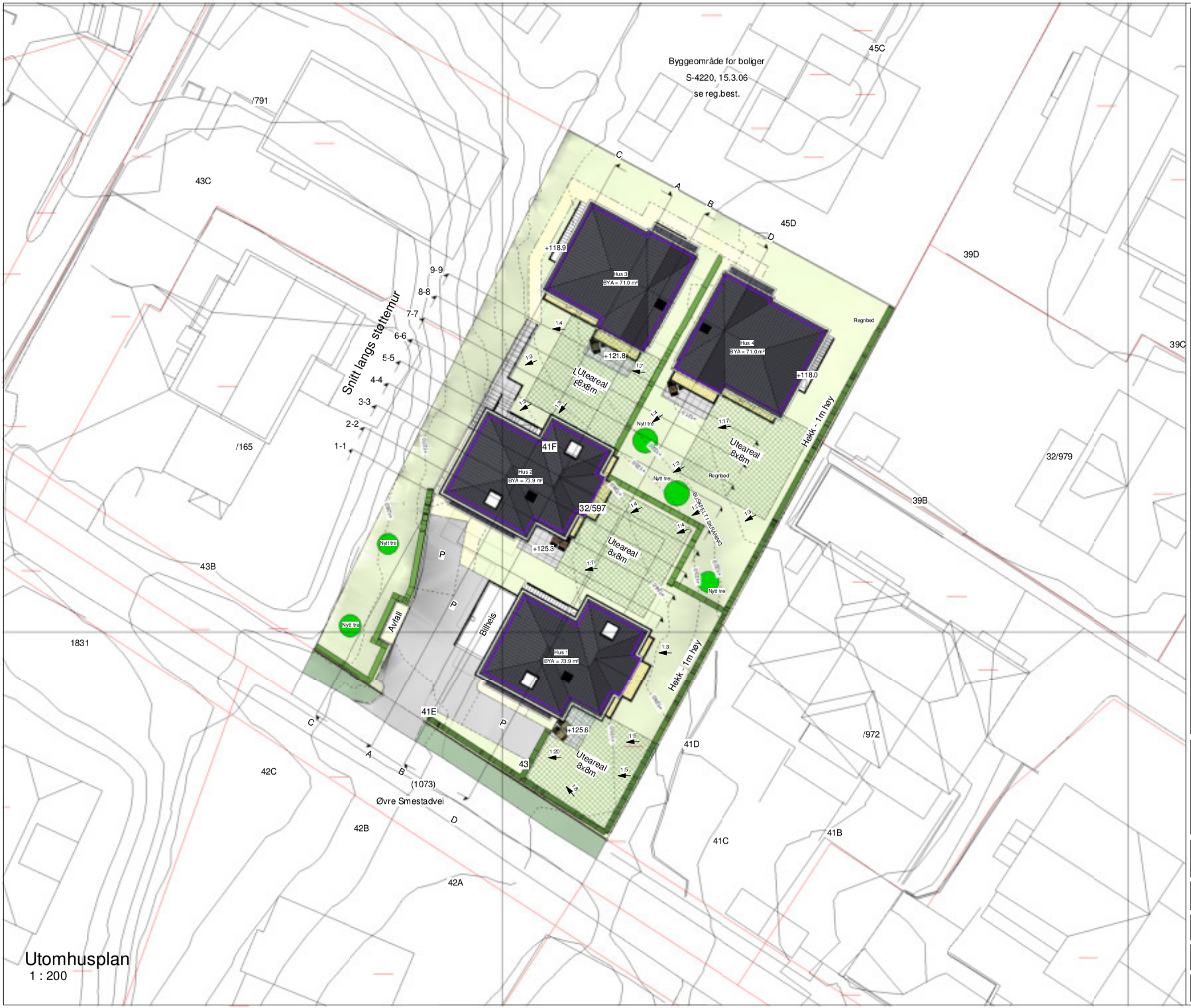
Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse: Situasjonsplan

NR: D01
Dato: 28.01.2021
Revidert dato: A



Utomhusplan
1 : 200

Tegnforklaring

- Tomtegrense
- Ny mur
- Eksisterende Cote
- Ny Cote
- + 100.0 Høydepunkt
- Uteareal
- Gangvei, el.
- Grus, Asfalt, el.
- Plen
- Nabobebyggelse
- Ny nabobebyggelse

Kommentar

Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
B	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021
A	Tegnet inn nye trær og markert plassering regnbed ihht. overvannsplan	ON	LGD	08.03.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Målt: 1:200

Prosjekt: Øvre Smestadvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Utomhusplan

Kontrollert av: LGD

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

Tegningsnr: D03

Rev.: B

Bebygd Areal
1 : 200

Tegnforklaring

- Tomtegrense
- Ny mur
- Eksisterende Cote
- Ny Cote
- + 100.0 Høydepunkt
- Uteareal
- Gangvei, el.
- Grus, Asfalt, el.
- Plen
- Nabobebyggelse
- Ny nabobebyggelse

Kommentar

Bebygd Areal = 289.8m²
Parkering = 36m²
Totalt = 325.9m²
% U-grad = 23.9%

Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021
	Mål: 1:200
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Bebygd Areal	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21A, 0268 Oslo Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr: D04 / Rev.: A

Areal under bakken
1 : 200

Tegnforklaring

- Tomtegrense
- Ny mur
- Eksisterende Cote
- Ny Cote
- + 100.0 Høydepunkt
- Uteareal
- Gangvei, el.
- Grus, Asfalt, el.
- Plen
- Nabobebyggelse
- Ny nabobebyggelse

Kommentar

Areal under bakken
Garasjeanlegg = 91,4m²
Kjeller Hus 1 = 78,0m²
Kjeller Hus 2 = 96,6m²
Kjeller Hus 3 = 68,3m²
Kjeller Hus 4 = 68,4m²
Totalt = 402,7m² = 29,6%

Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS
Dato: 28.01.2021
Målt: 1:200
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43
Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Areal under bakken
Kontrollert av: LGD

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

Tegningsnr: D05
Rev.: A

Vann- Ugjennomstrenglig Terreng
1 : 200

Tegnforklaring

- Tomtegrense
- Ny mur
- Eksisterende Cote
- Ny Cote
- + 100.0 Høydepunkt
- Uteareal
- Gangvei, el.
- Grus, Asfalt, el.
- Plen
- Nabobebyggelse
- Ny nabobebyggelse

Kommentar

Totalt ugjennomtrenglig terreng = 537,8m²
% av tomt = 39,5%

Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021
	Mål: 1:200
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Vann- Ugjennomstrenglig Terreng	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21A, 0268 Oslo Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr: D07 / Rev.: A

Uteoppholdsareal
1 : 200

Tegnforklaring

- Tomtegrense
- Ny mur
- Eksisterende Cote
- Ny Cote
- + 100.0 Høydepunkt
- Uteareal
- Gangvei, el.
- Grus, Asfalt, el.
- Plen
- Nabobebyggelse
- Ny nabobebyggelse

Kommentar

Uteoppholdsareal = 766,2m²
Balkonger = 37m²
Totalt = 803,2m²

Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021
	Mål: 1:200
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Uteoppholdsareal	Kontrollert av: LGD

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

Tegningsnr:	Rev.:
D06	A

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2020
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: ØVRE SMESTADVEI 43

Gnr/Bnr: 32/597

PlottID/Best.nr: 102472/ 86415147

Deres ref.:

Kommentar: Tegningen viser takutstikk, målsetting er fra utvendige vegger

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse: Avkjørselsplan

NR: D02
Dato: 28.01.2021
Revidert dato: A

Tegnforklaring

- Tomtegrense
- Ny mur
- Eksisterende Cote
- Ny Cote
- + 100.0 Høydepunkt
- Uteareal
- Gangvei, el.
- Grus, Asfalt, el.
- Plen
- Nabobebyggelse
- Ny nabobebyggelse

Kommentar

Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021
	Mål: 1:500
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Nærområde	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21A, 0268 Oslo Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr: D08 / Rev.: A

Tegnforklaring

- Tomtegrense
- Ny mur
- Eksisterende Cote
- Ny Cote
- + 100.0 Høydepunkt
- Uteareal
- Gangvei, el.
- Grus, Asfalt, el.
- Plen
- Nabobebyggelse
- Ny nabobebyggelse

Kommentar

Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021
	Målt: 1:200
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Solanalyse - Vårjevndøgn	Kontrollert av: LGD

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

Tegningsnr:	Rev.:
D09	A

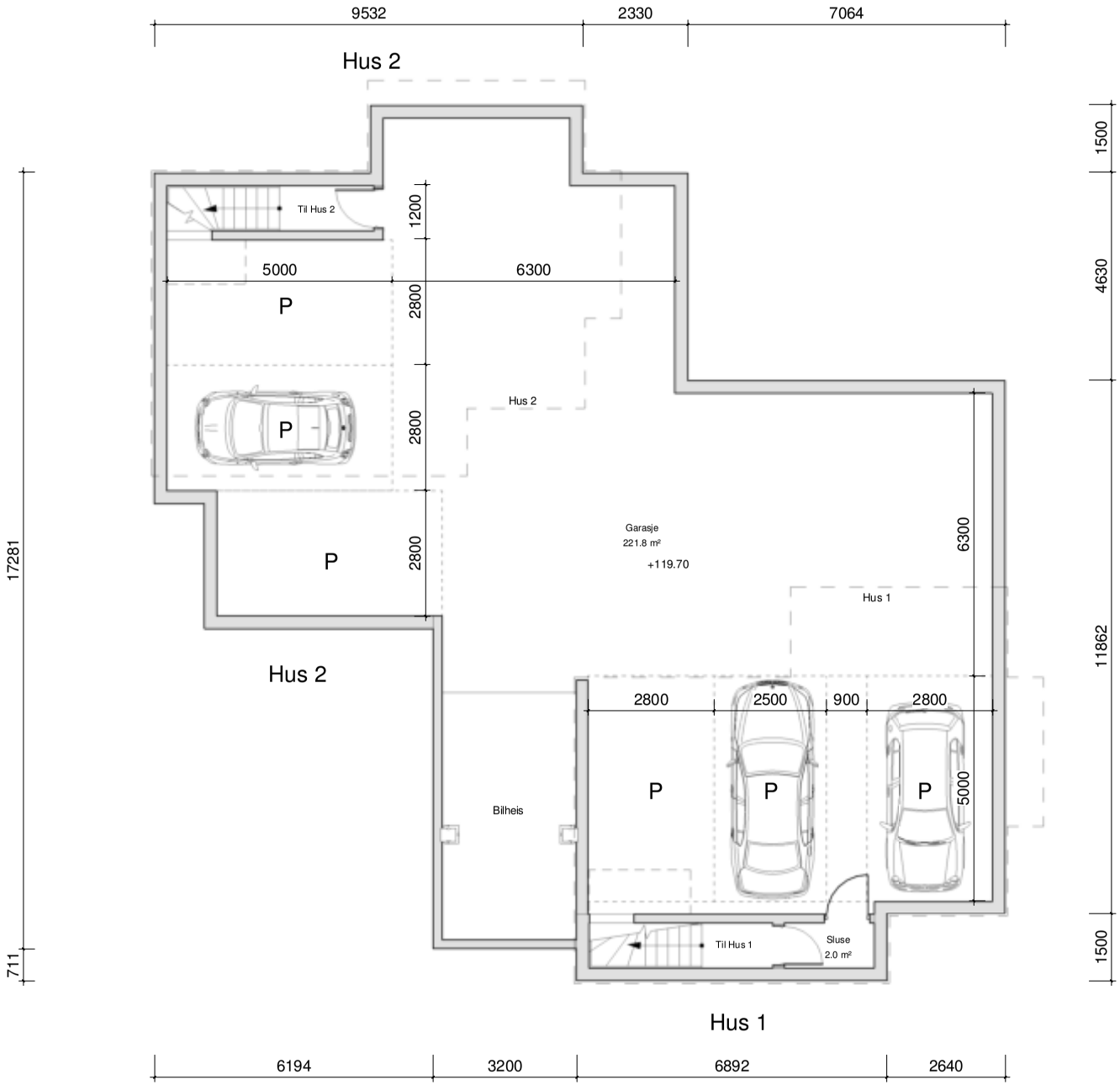
Tegnforklaring

- Tomtegrense
- Ny mur
- Eksisterende Cote
- Ny Cote
- + 100.0 Høydepunkt
- Uteareal
- Gangvei, el.
- Grus, Asfalt, el.
- Plen
- Nabobebyggelse
- Ny nabobebyggelse

Kommentar

Rev.	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021
	Mål: 1:200
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Solanalyse - Høstjevndøgn	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21A, 0268 Oslo Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr: D10 / Rev.: A



Garasjeplan

1 : 100

Areal Under Bakken	
Prosjekt	Areal
Garasjeanlegg	91.4 m²
Kjeller Hus 1	77.9 m²
Kjeller Hus 2	96.8 m²
Kjeller Hus 3	68.4 m²
Kjeller Hus 4	68.1 m²
Totalt	402.7 m²

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Revidert planer ref. omprosjektering fra PBE	TWB	LGD	02.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Mål: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadsvei 43

Tegnet av: TWB

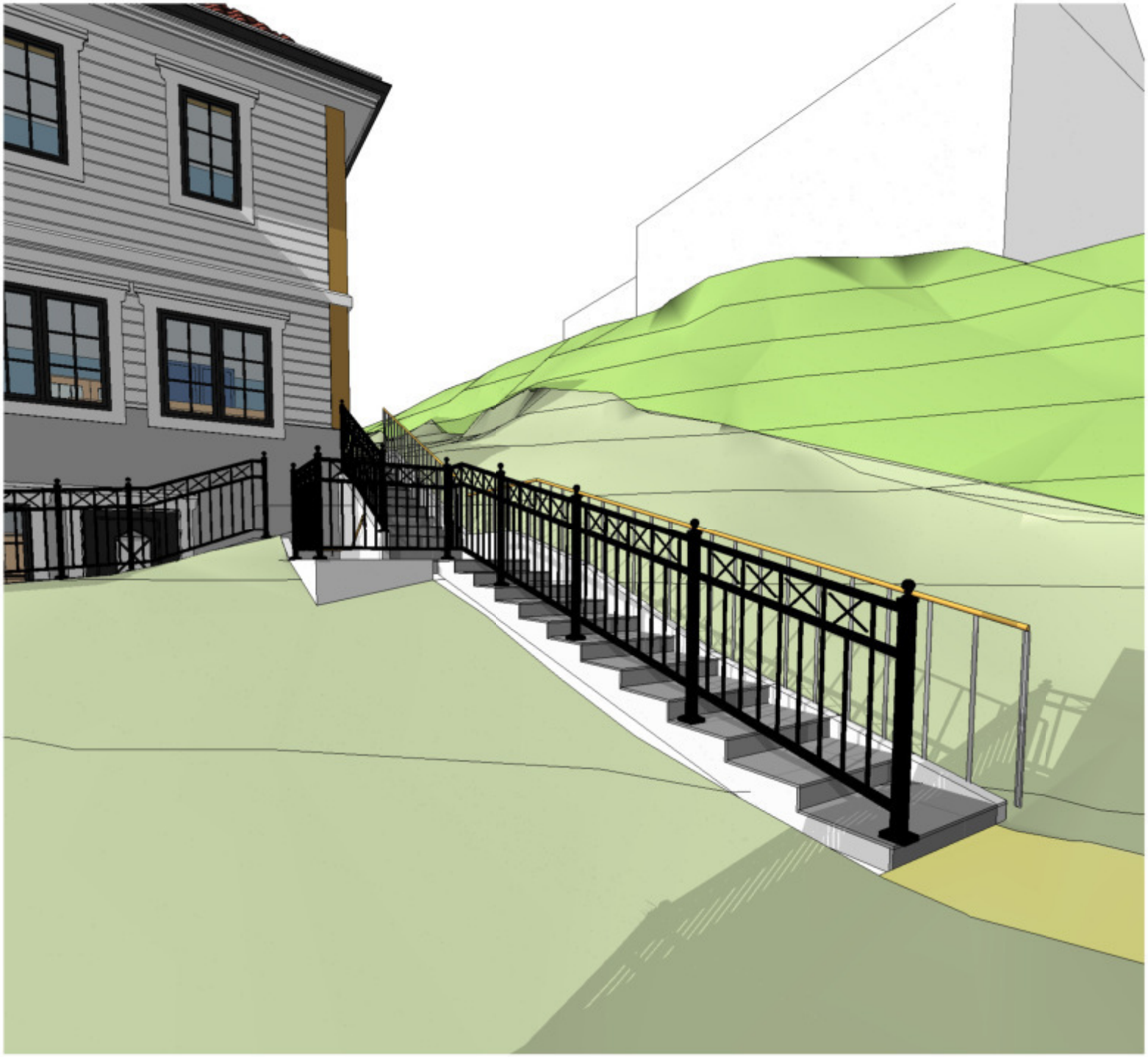
Tegningsnavn: Garasjeplan

Kontrollert av: LGD

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

Tegningsnr.: E01

Rev.: A



Tegnforklaring

- Tomtegrense
- Ny mur
- Eksisterende Cote
- Ny Cote
- + 100.0 Høydepunkt
- Utearеal
- Gangadkomst
- Grus
- Plen
- Hekk

Kommentar:

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 14.06.2021

Mål: --

Prosjekt: Øvre Smestadvei 43

Tegnet av: TWB

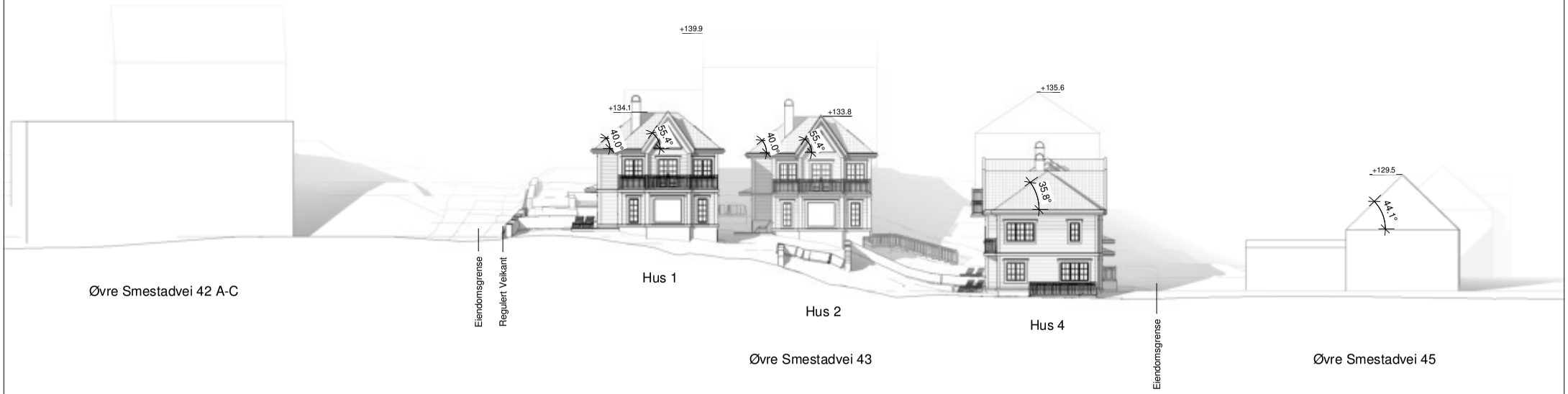
Tegningsnavn: 3D Skisse - Trapp i terreng

Kontrollert av: LGD

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

Tegningsnr.: E36

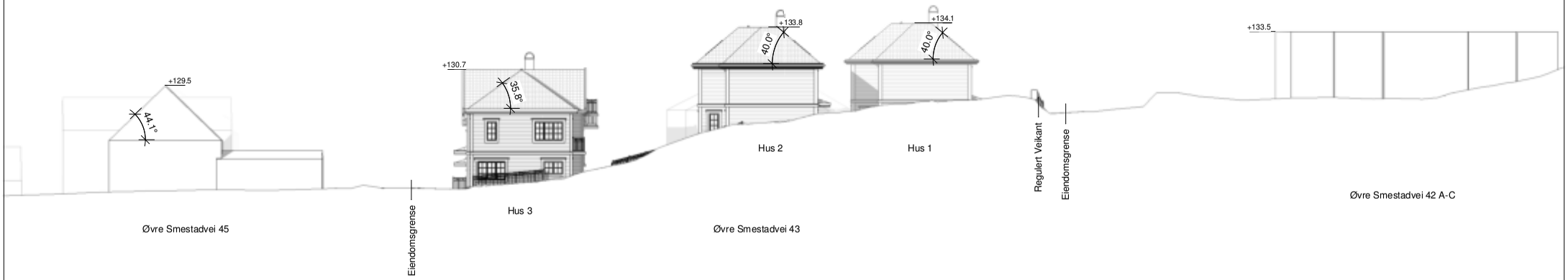
Rev.:



Fasade Syd-Øst - Nabobebyggelse
1 : 200

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

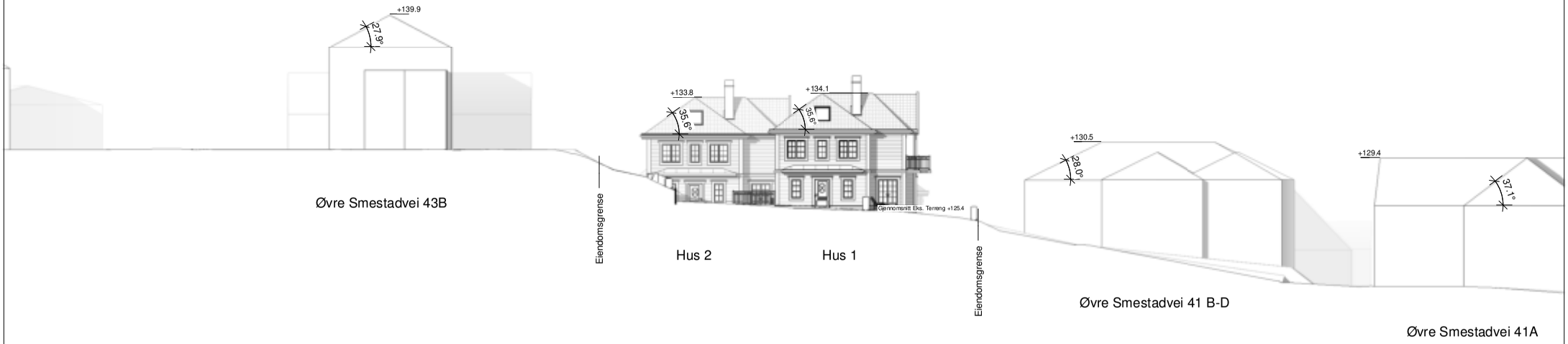
Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021 Mål: 1:200
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Nabobebyggelse - Syd-Øst	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, Oslo Tlf.: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr.: E24 Rev.: A



Fasade Nord-Vest - Nabobebyggelse
1 : 200

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

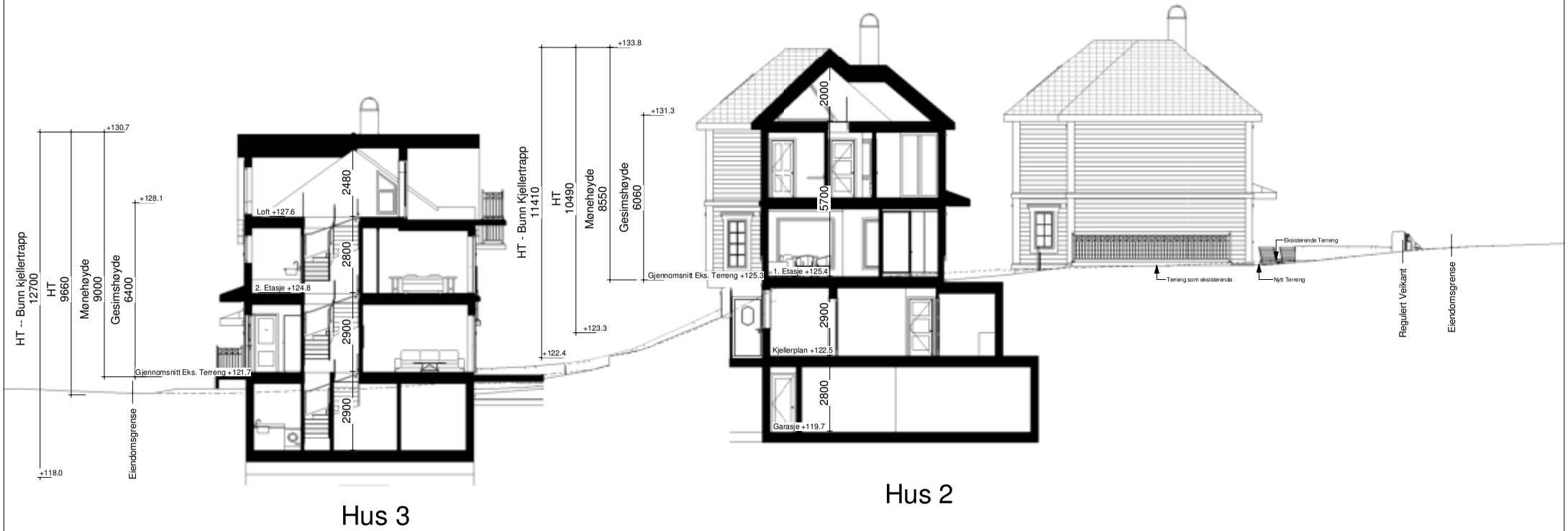
Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021
	Mål: 1:200
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Nabobebyggelse - Nord-Vest	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, Oslo Tlf.: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr.: E25 / Rev.: A



Fasade Syd-Vest - Nabobebyggelse
1 : 200

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021 Mål: 1:200
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Nabobebyggelse - Syd-Vest	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, Oslo Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr.: E26 Rev.: A



Snitt A-A
1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Mål: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadvei 43

Tegnet av: TWB

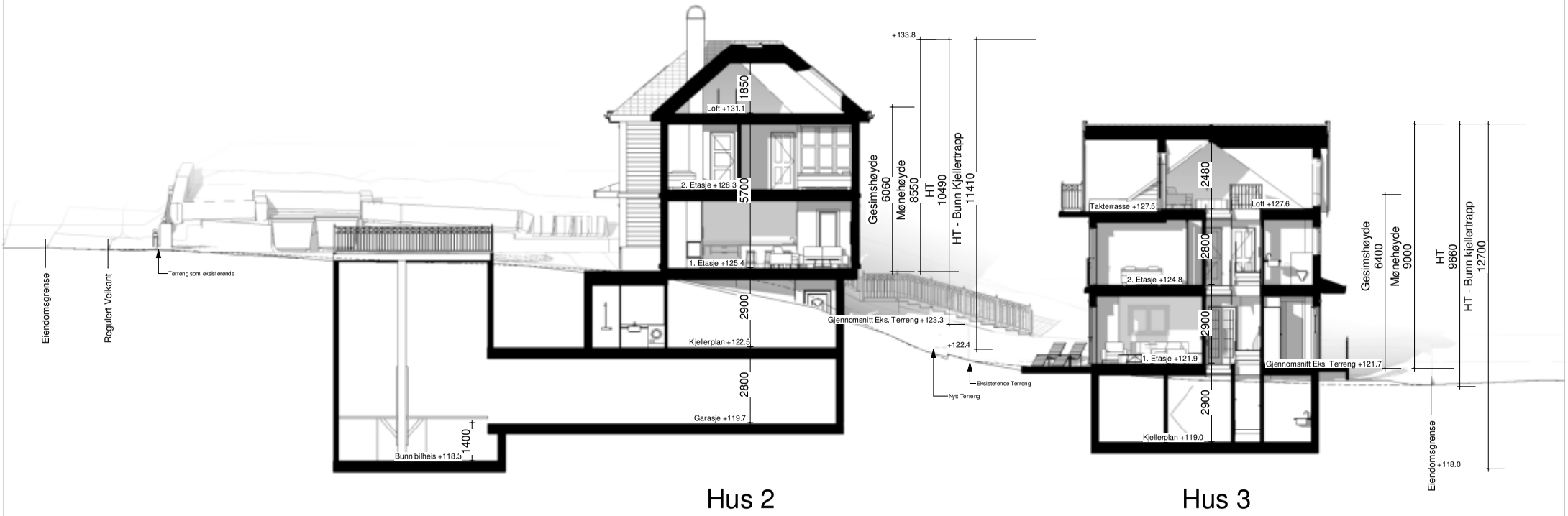
Tegningsnavn: Snitt A-A

Kontrollert av: LGD

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

Tegningsnr.: E20

Rev.: A

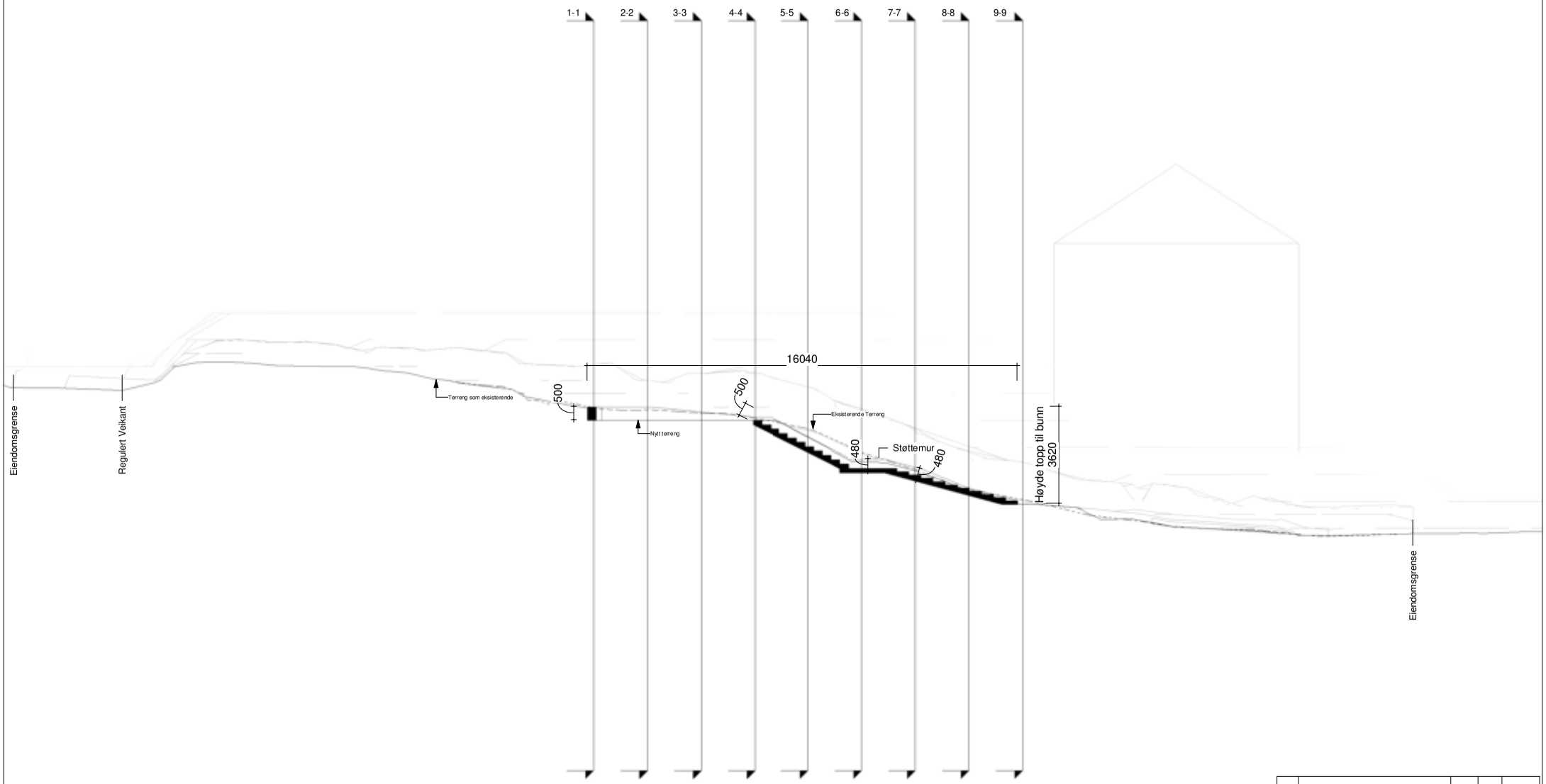


Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021 Mål: 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Snitt B-B	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, Oslo Tlf.: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr.: E21 Rev.: A

Snitt B-B
1 : 100

Snitt langs støttemur

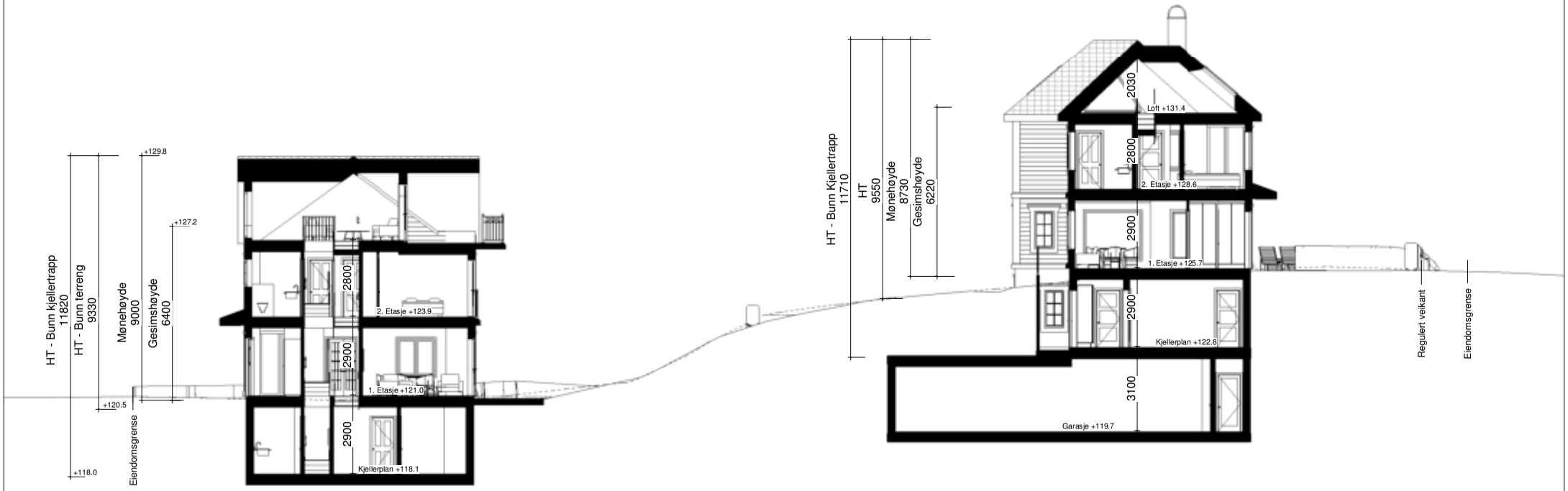


Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 28.01.2021 Mål: 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Snitt C-C	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, Oslo Tlf.: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr.: E22 Rev.: A

Snitt C-C

1 : 100



Hus 4

Hus 1

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Hus 2, trapp til garasjeanlegg, trapp i terreng og takterrasser revidert ref. tilbakemelding fra PBE	TWB	LGD	10.06.2021

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 28.01.2021

Mål: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Snitt D-D

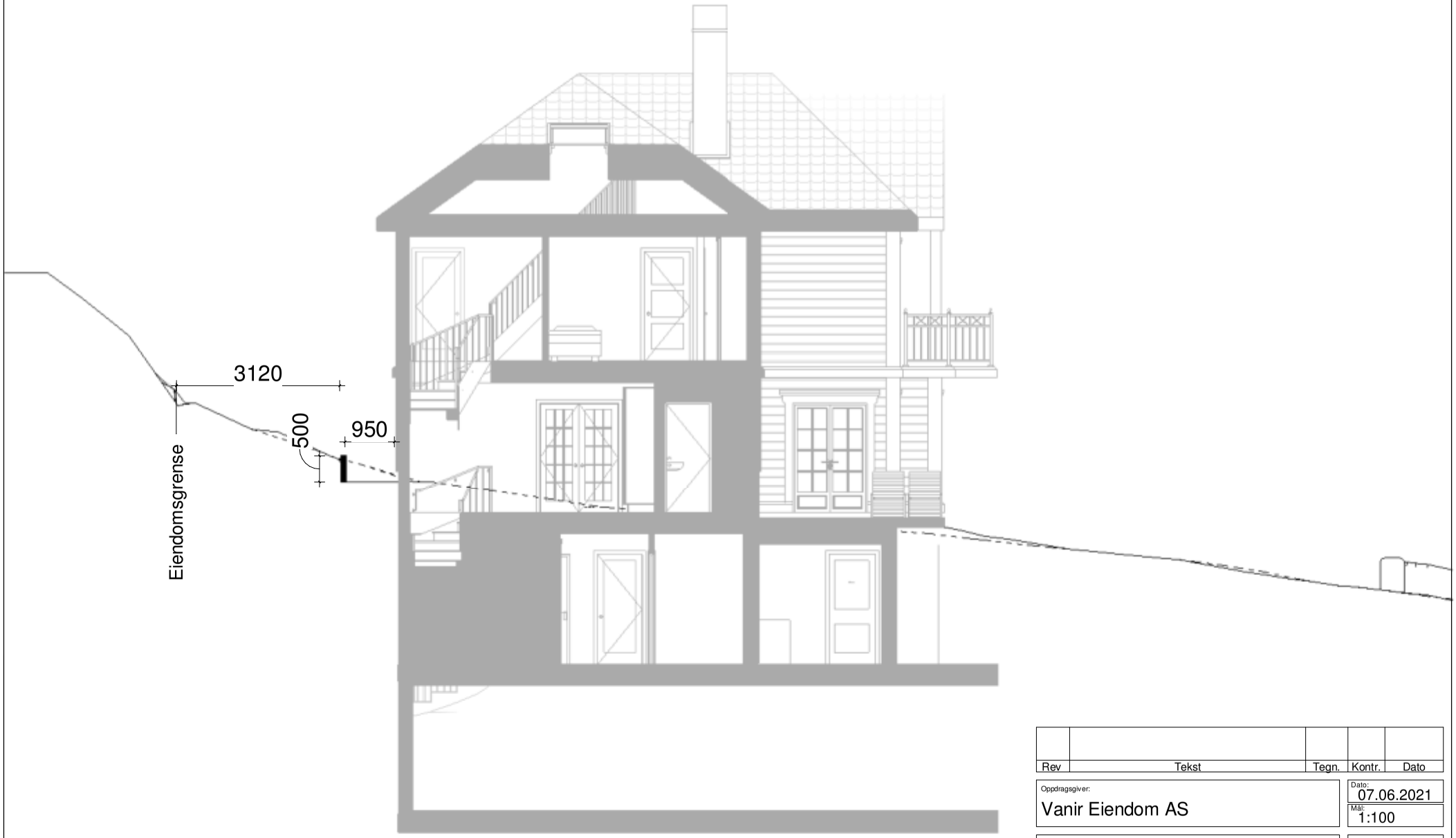
Kontrollert av: LGD

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

Tegningsnr.: E23

Rev.: A

Snitt D-D
1 : 100



Snitt Støttemur 2-2
1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 07.06.2021

Mål: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadvei 43

Tegnet av: TWB

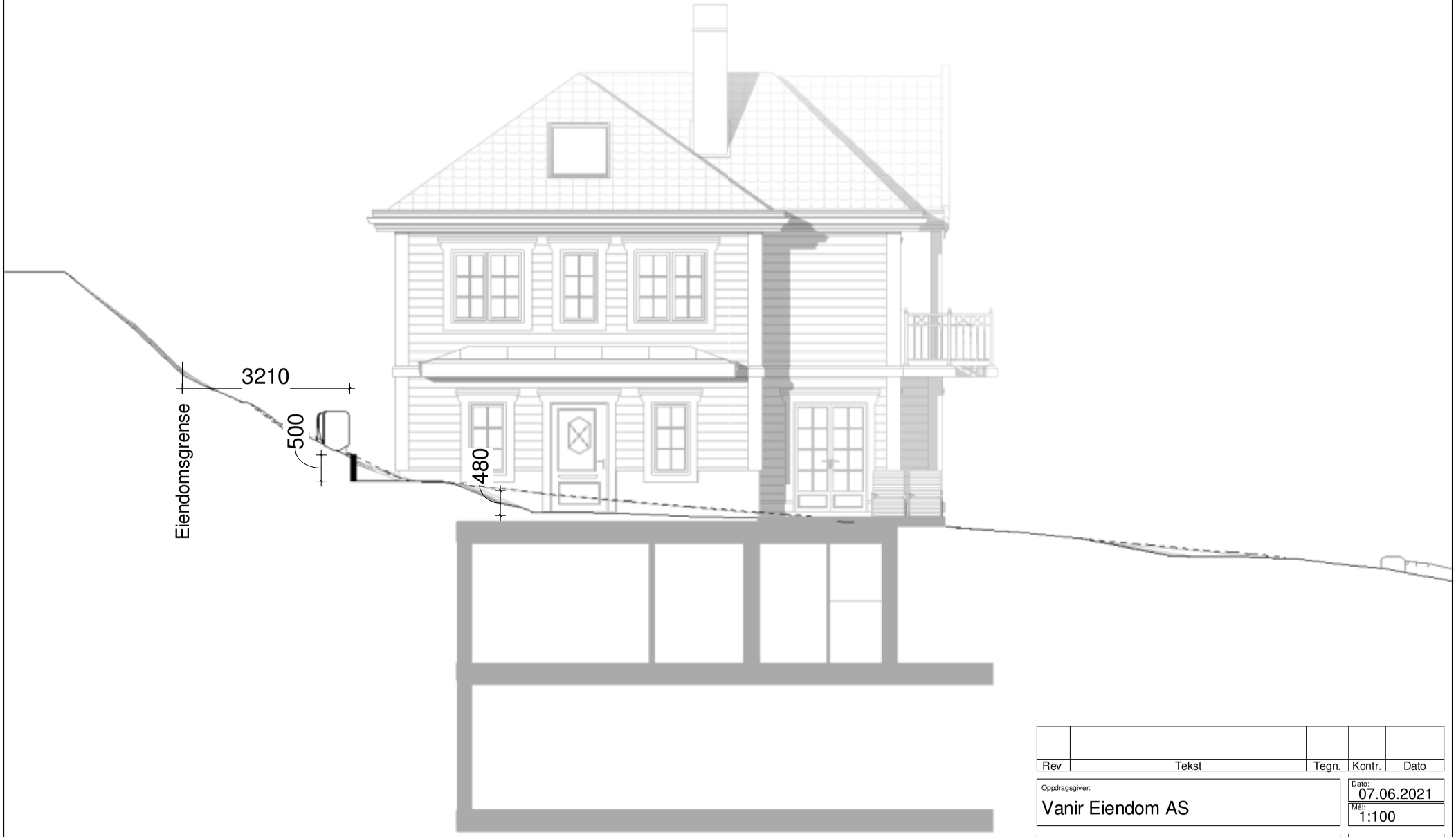
Tegningsnavn: Snitt Støttemur 2-2

Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E28

Rev.:

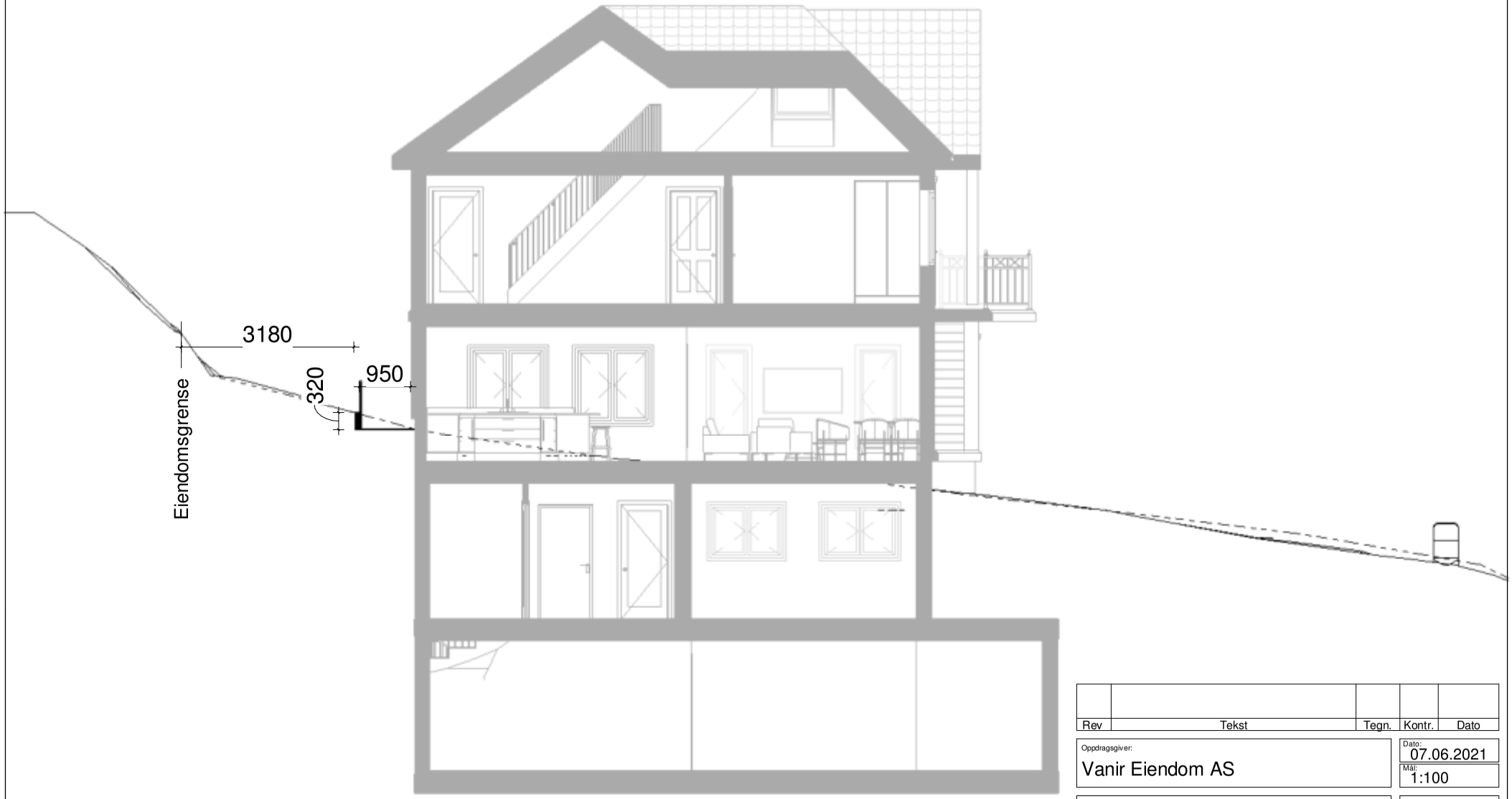


Snitt Støttemur 1-1

1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 07.06.2021
	Mål: 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Snitt Støttemur 1-1	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr.: E27 / Rev.:

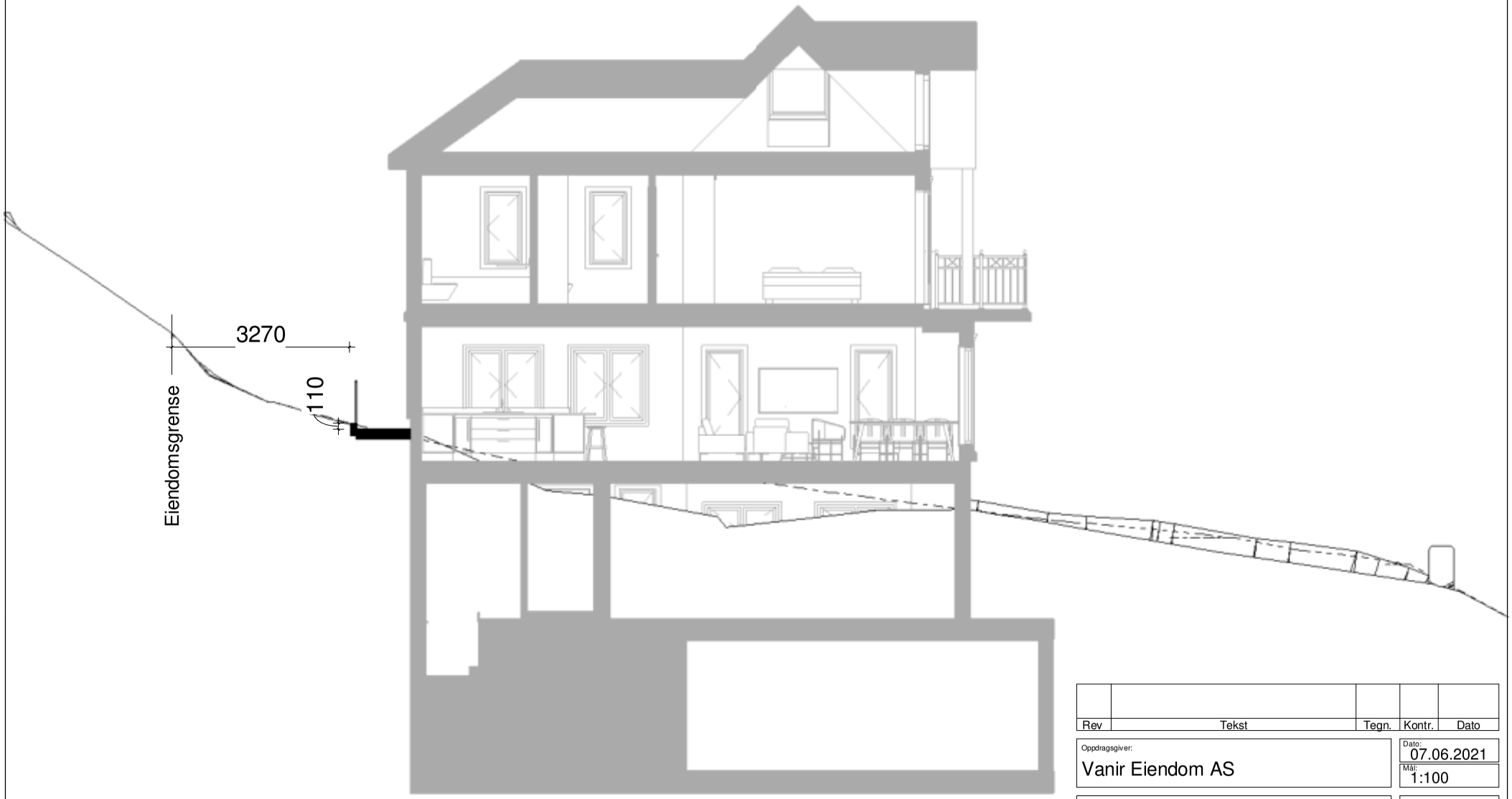


Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 07.06.2021
	Mål: 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Snitt Støttemur 3-3	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr.: E29 / Rev.:

Snitt Støttemur 3-3

1 : 100

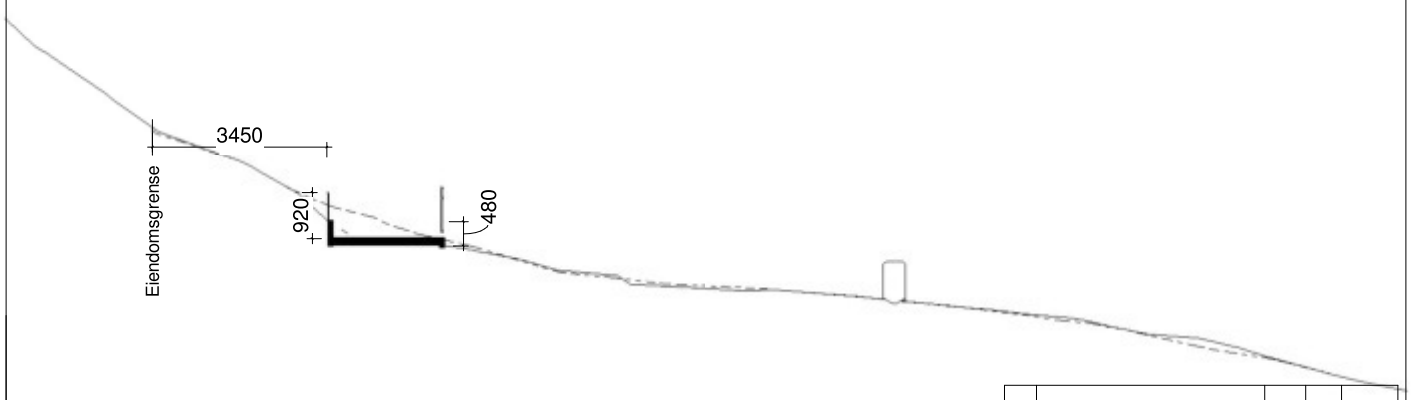


Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 07.06.2021
	Mål: 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Snitt Støttemur 4-4	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr.: E30 / Rev.:

Snitt Støttemur 4-4

1 : 100



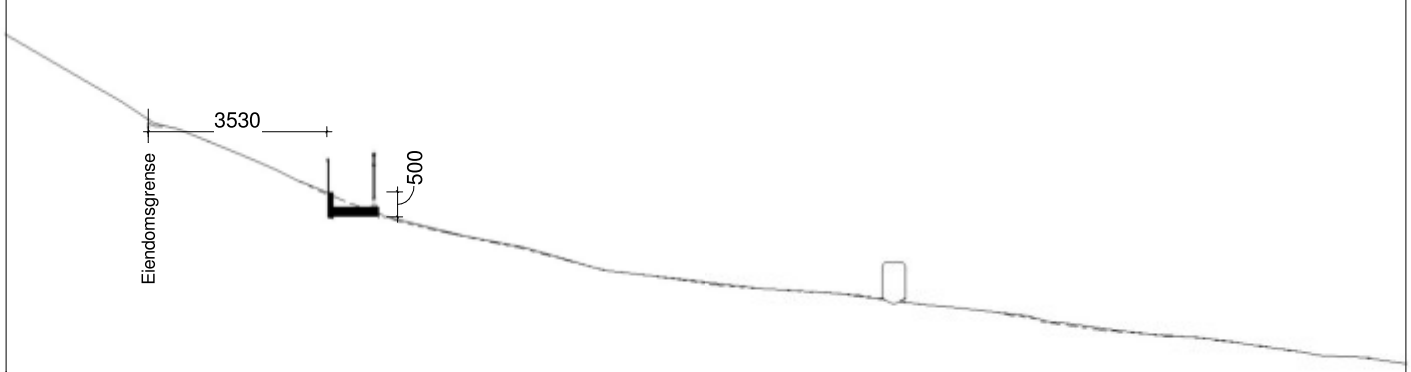
Snitt Støttemur 6-6
1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS
Dato: 07.06.2021
Mål: 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43
Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Snitt Støttemur 6-6
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E32
Rev.:



Snitt Støttemur 7-7
1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS
Dato: 07.06.2021
Mål: 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43
Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Snitt Støttemur 7-7
Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E33
Rev.:

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 07.06.2021

Mål: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Snitt Støttemur 8-8

Kontrollert av: LGD

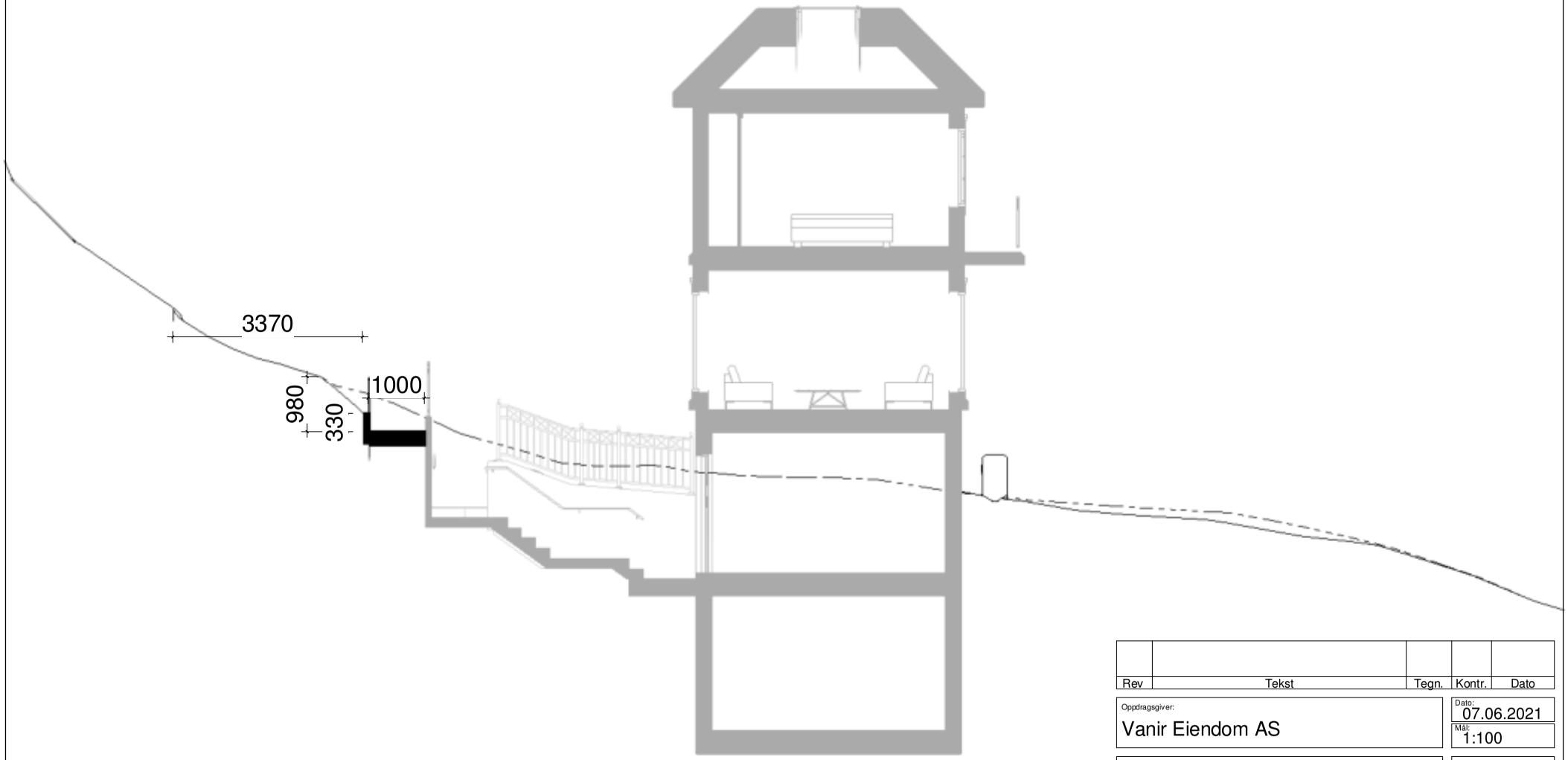
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E34

Rev.:

Snitt Støttemur 8-8

1 : 100



Snitt Støttemur 5-5
1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS

Dato: 07.06.2021

Mål: 1:100

Prosjekt: Øvre Smestadvei 43

Tegnet av: TWB

Tegningsnavn: Snitt Støttemur 5-5

Kontrollert av: LGD

ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO
Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no

Tegningsnr.: E31

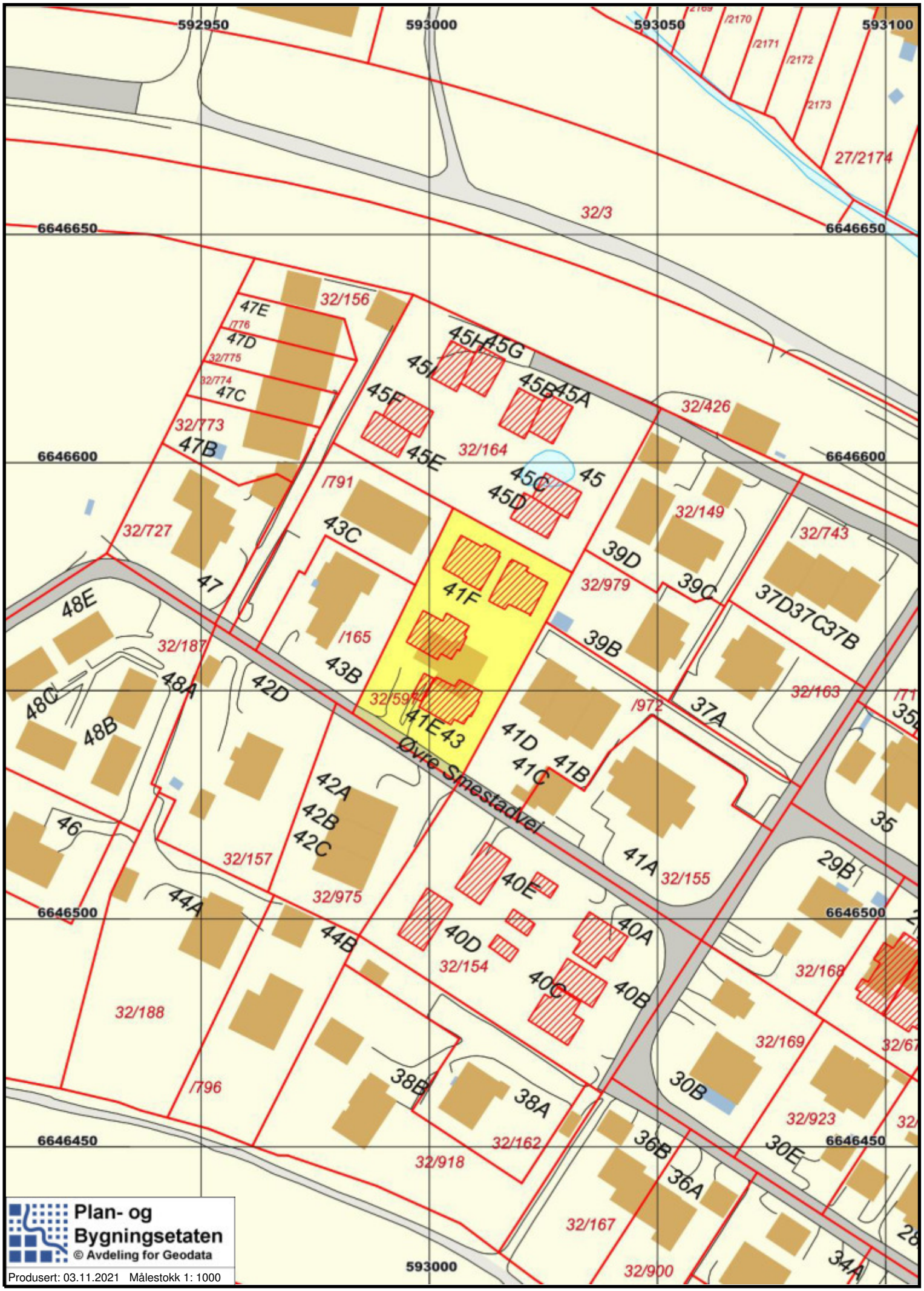
Rev.:

Snitt Støttemur 9-9

1 : 100

Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Vanir Eiendom AS	Dato: 07.06.2021
	Mål: 1:100
Prosjekt: Øvre Smestadvei 43	Tegnet av: TWB
Tegningsnavn: Snitt Støttemur 9-9	Kontrollert av: LGD
ARK. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsgate 21 A, 0268 OSLO Tlf: 22447631 - Mail: Post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no	Tegningsnr.: E35 / Rev.:


592950
593000
593050
593100
6646650
6646600
6646500
6646450
32/3
27/2174
/2170
/2171
/2172
/2173
32/156
47E
/776
47D
32/775
32/774
47C
32/773
47B
32/727
47
48E
32/187
48C
48A
48B
46
/791
43C
/165
43B
42D
32/597
41E
43
41F
45H
45G
45I
45F
45B
45A
45E
32/164
45C
45
45D
32/426
32/149
39D
32/979
39C
39B
/972
37A
32/743
37D
37C
37B
32/163
35
41D
41C
41B
41A
32/155
Øvre Smestadvei
42A
42B
42C
32/157
32/975
44A
44B
40E
40D
32/154
40C
40A
40B
29B
32/168
32/169
30B
32/923
30E
32/188
/796
38B
38A
32/162
32/918
36B
36A
32/167
32/900
34A
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.11.2021 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Dato: 03.11.2021

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86438690
40067 / WM120_43_3004172

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 597

Vi viser til bestilling av 20211102 for ¿VRE SMESTADVEI 41F.

GNR. 32 BNR. 597

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1952.

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

1470 m²

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

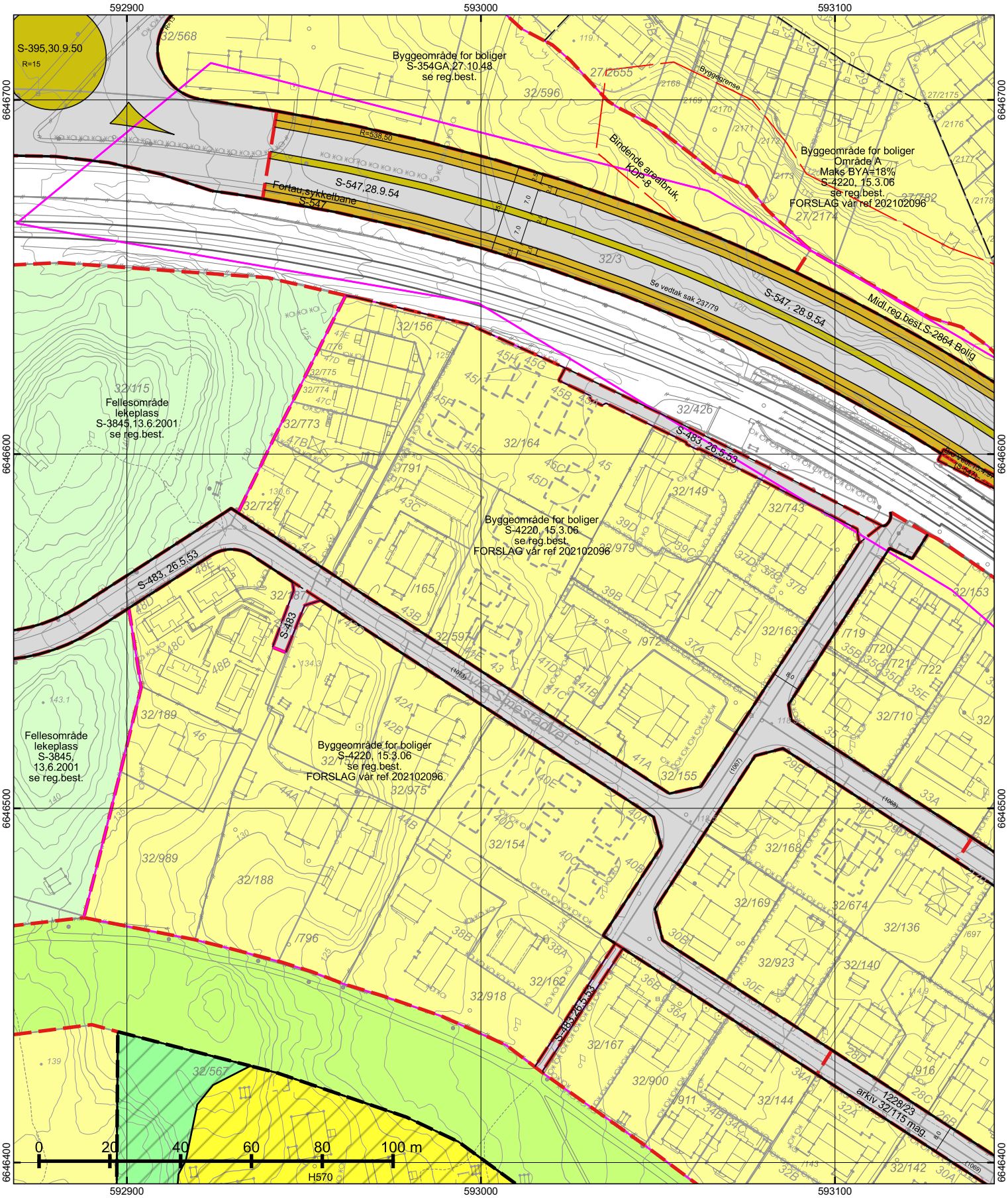
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2021

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 221270/ 86438690

Adresse: ØVRE SMESTADVEI 41F

Gnr/Bnr: 32/597

Deres ref.: 40067 / WM120_43_3004172

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

41 - Turvei/skiløype
72 - Felles lekeareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1110 - Boligbebyggelse
3020 - Naturområde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

70 - Felles avkjørsel
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
324 - Veigrunn under bru
912 - Grense for foreløpig plan
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Byggegrense
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2021
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

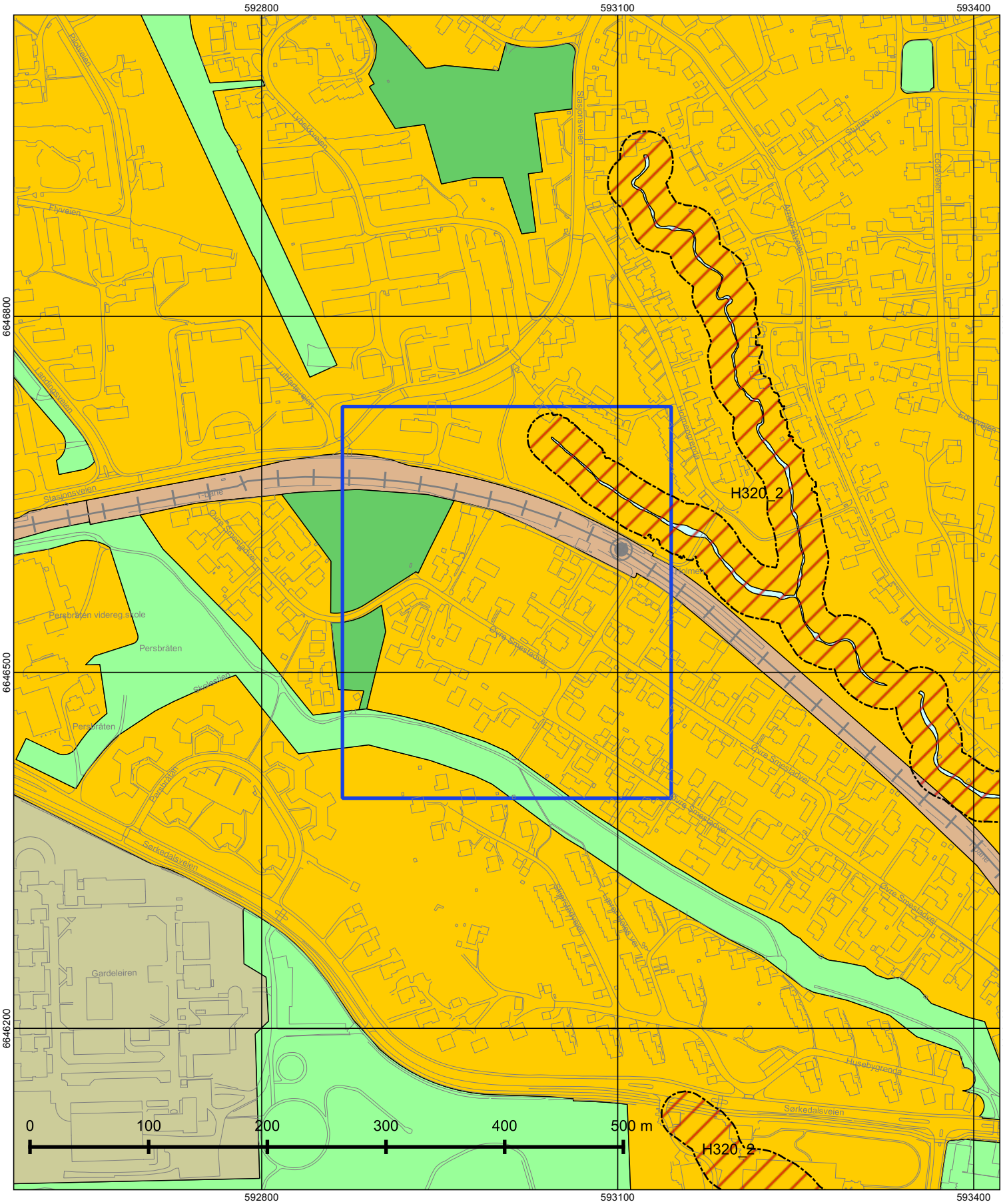
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 221270/ 86438690	Deres ref.: 40067 / WM120_43_3004172
Adresse: ØVRE SMESTADVEI 41F	Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/597	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2021
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 221270/86438690
Deres ref.: 40067 /

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-483

Saken

gjelder: Regulering av Øvre Smestad vei (veiene 1067, 1068, 1069 og 1073) fra gnr. 32, bnr. 144 til Røabanen.

For S-483 er all informasjon skrevet på kartet.

S-483 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.05.1953

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 1 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
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.

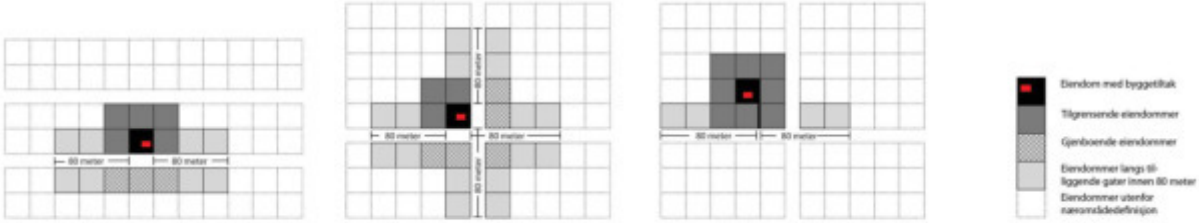
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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 tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



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

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

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

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

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

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

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

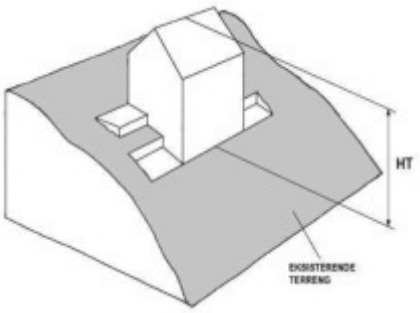
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

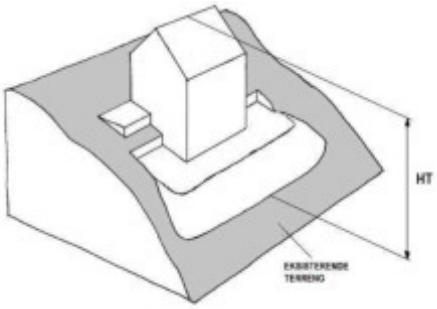
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

DAGB. Nr. 45683/52
AKER

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side

Tekst: »V.26 » 69.

J.-nr. 1046 - 1951/52.

MÅLEBREV

Dagbokført
19 DEC 1952

År 195 2, den 10. september ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 32 bruksnr. 165.

Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehaveren M. Urdal.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av avdelingsingeniør G. Møllerud.

Kartvitne var P. Pedersen.

Ved forretningen møtte rekvirenten M. Urdal.

Eierne av nabotomteneble ikke varslet, da grensene for disse eiendommer er fastsatt ved tidligere holdte kart- og oppmålingsforretninger som respektertes.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 1500. 12. 51. R. A.

Ekt kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble stukket ut etter byplankontorets godkjente plan. Det måltes til midt regulert øvre Smestad vei.

Grensene måler i meter: Mot nordøst til gnr. 32 bnr. 164: 29,72, mot sørøst til gnr. 32 bnr. 149, gnr. 32 bnr. 155: 12,22 - 40,12, mot sørvest til midt regulert og opparbeidet øvre Smestad vei: 27,73, mot nordvest til gnr. 32 bnr. 165: 50,20.

Arealet utgjør 1470 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 32 bnr. 165 og gis eget

matr.nr.: gnr. 32 bnr. 597.

Forretningen sluttet den 25. november 1952.

Eugen Lund

G. Møllerud

P. Pedersen

A. E. Mysen

Det attesteres at kart og tekst er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

A. E. Mysen

Distriktsingeniør
Vestre distrikt

STATENS KARTVERK

Dagbokført
18 MAR 1953 3574

E r k l æ r i n g.

I anledning av at Bygningssjefen i Oslo den. 16/4-52 i henhold til bygningslovens § 8 har meddelt dispensasjon til benyttelse av våningshus på gnr. 32 av bnr. 165 x/1 som midlertidig 2-mannsbolig erklærer herved undertegnede for seg og etterfölgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å forandre det bygde til.....

Denne enebolig-erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke. x) Wykl Bm. 59 x.

Oslo, den 18 mars 1953

Kurt Indal

Eier: Skjöteinnehaver:

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Generell tilföyelse til ovennevnte erklæring.

På grunn av den nåværende boligsituasjon kan eieren i alminnelighet regne med at bygningsrådet, i de förste 5 årene, ikke vil benytte sin rett til å forlange bygningen forandret.

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1398050
5 NOV 2021
STATENS KARTVERK

ØVS 43 AS
Fødselsnr./Orgnr. 927905264

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 32, bnr. 597, Øvre Smestadvei 43i Oslo, saksnummer 202101726 og 202101722.

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.

   Øvre Smestadvei 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 eiendomservervet 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.

Oslo, den 1/11 – 2021

THOMAS GRINSRUD Fødselsnr./Orgnr. ~~[illegible]~~ 927905264
FOR ØVS 43 AS

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

THOMAS GRINSRUD / IHHT GENERALFULLMAKT. Oslo, den 1/11 2021

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1398050
5 NOV 2021
STATENS KARTVERK
Randi Fagerlund

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 4/11-21
Camilla Procht Brambani
Eiendomsmegler
for Noroppgjør AS

(utkast til)

Vedtekter Sameiet Øvre Smestadvei 43 i Oslo kommune

§ 1 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen Gnr. 32 Bnr. 597 i Oslo kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Sameiets navn er *Sameiet Øvre Smestadvei 43*. Sameiet består av 4 - fire - boligseksjoner. Til enhver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk følger av tinglyste seksjoneringsbegjæring.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenhet og fellesarealer. Forøvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

§ 3 Bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Oversikt av arealer er vedlagt bakerst i disse vedtektene og markerer de ulike seksjonene sin eksklusive bruksrett med farger tilhørende hver seksjon. Bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter som fastsettes av sameiermøtet.
Den enkelte sameier skal holde bruksretten vedlike og plikter å sørge for at vedlikeholdet blir utført. Kostnadene fordeles etter prinsippet ¼-dels ansvar pr. seksjon.

§ 4 Disposisjon – Rettslig rådighet

Eier råder fritt over sin seksjon. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

§ 5 Fellesutgifter

Kostnader med eiendommene som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.
For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

§ 6 Styringsorgan

I. Sameiermøtet

På sameiermøtet har hver seksjon én stemme.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmer likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Styret består av 4 styremedlemmer, én pr. seksjon. På det årlige sameiermøtet behandles:
a) Styrets årsberetning
b) Godkjennelse av styrets regnskap
c) Valg av styremedlemmer og styrets leder

II. Styret

Styret skal føre kontroll med at det ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at det utarbeides årsoppgjør.

§ 7 Vedlikehold

Hver sameier eier sin egen seksjon, og bærer fullt utvendig og innvendig ansvar for vedlikehold og bruk. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.
Dersom en seksjonseier ønsker å endre farge på utvendig kledning eller øvrige synlige detaljer, skal dette godkjennes av sameiet.

§ 8 Lov om eierseksjoner

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

§ 9 Tvisteløsning

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet. Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

§ 10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning

PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Øvre Smestadvei 43 (hus 1-4)
Bolignummer: X

Megler:	Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 912302180 MVA
Type oppdrag:	04.Salg eiendom-prosjektert (buoppflov)
Eierform:	Eierseksjon / Eiet tomt
Oppdragsnr:	159-21-9011
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

ØVS 43 AS orgnr. 927905264

Breiens vei 35
1165 Oslo
v/Thomas Grimsrud, mob: 90 60 21 80, e-post: thomas@guttaislaget.no og
Ole Torkel Gjerset, mob. 90643306, e-post torkel@rettogslett.com

heretter kalt selgeren, og

Xxxx Xxxx

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Enebolig i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 32 Bnr. 597 i Oslo kommune
Eierform tomt	Felles, eiet tomt

Prosjektet er planlagt med 4 stk. eneboliger/eierseksjoner som oppføres på gnr. 32 bnr. 597 i Oslo kommune, med samlet tomteareal 1.469,1 m². Eiendommen er etter arkitekttegninger betegnet som enhet nr. X. Eiendommen vil seksjoneres i 4 stk. boligseksjoner med vedtektsbestemt enerett til bruk av spesifikk markterrasse og garasjeplass(er) på fellesareal. Det opparbeides i alt 8 stk. parkeringsplasser: 2 stk. utendørs og 6 stk. i felles underjordisk garasjeanlegg, samlet 2 stk. parkeringsplasser per boenhet. Hus 1 og 2 får 1 P-plass hver utendørs og 1 P-plass hver i garasje, hus 3 og 4 får 2 P-plasser hver i garasje.

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

Hjemmelshaver til eiendommen er: Erik Urdal, Knut Urdal og Petter Urdal ***(Generalfullmakt…!).*** Eier av eiendommen er ØVS 43 AS orgnr. 927905264 og signerer på egne og hjemmelshavers vegne med bakgrunn i generalfullmakt(er) fra hjemmelshavere.

Den samlede ytelse som overdras til kjøper er heretter kalt «Eiendommen».

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	Kr. xx.x00.000,-
Dokumentavgift til Staten (2,5 %) av andel tomteverdi	Kr. 168.750,-
Tinglysingsgebyr kjøpers pantobligasjon	Kr. 785,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr. 585,-
Totalt kr.	0,-

Kjøpesummen forfaller til betaling etter bestemmelsen i § 3. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres. Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig som restvederlaget ihht. § 3.

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 evt. fristforlengelse som følge av endringene.

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen, herunder utgifter til vei- og ledningsarbeid, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva., er inkludert i kjøpesummen.

Det tas forbehold om at Statens Kartverk kan overprøve tomteverdi lagt til grunn for dokumentavgift og dermed påvirke/kreve oppjustert tomteverdien og derav dokumentavgift for (andel av) denne.

Kjøper plikter uten opphold å innbetale til meglers klientkonto det beløp som er nødvendig for å dekke sin andel av dokumentavgift (2,5 % av 1/4-del av tomteverdi) dersom Statens Kartverk ved innsendelse av skjøte for tinglysing krever dokumentavgiftsgrunnlaget (tomteverdien) justert opp i verdi.

§ 3 OPPGJØR

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

Kjøper betaler vederlaget (inkl. kjøpesummen, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter) på følgende måte:

- I forbindelse med kontraktsinngåelse, og senest 3 virkedager etter kontraktsmøtet, skal det foretas en delinnbetaling tilsvarende 10 % av kjøpesummen, kr. X.X00.000,-, såfremt garanti ihht. Bustadoppføringslova § 12 er stilt.
- Restkjøpesum, kjøpsomkostninger og tinglysingsgebyrer innbetales senest en uke innen skriftlig varslet overtagelse.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Noroppgjør AS
PB 3871 Ullevål Stadion
0805 Oslo.
Orgnr: 986956204
Tlf 22 70 15 80 Fax: 22 70 15 81 / E-post: overtagelse@noroppgjor.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 **60010507971**, og merkes med **KID-kode 15921901121079**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 GARANTIER

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

seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

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

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

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

§ 5 HEFTELSER

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

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

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

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

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

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

Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommens grunnboksblad:

1953/3514-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
18.03.1953 Bestemmelse om benyttelse
(Servitutten betyr: Opprinnelig dispensasjon om å benytte «våningshus» til tomannsbolig, boligen er i dag revet).

For eiendommens hovedbøl som er naboeiendom gnr./bnr. 32/165, avgivende eiendom, er følgende servitutter av betydning, disse stammer fra utskillelse/opprettelse av denne eiendom:

1953/15683 MÅLEBREV
19.12.1953 Målebrev

(Servitutten betyr: Eiendommen 32/597 ble 10.09.1952 oppmålt og utskilt fra naboeiendom i vest, med koordinater, areal og egen matrikkel).

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

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

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

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

§ 7 BOLIGEN

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

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

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

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

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av

tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

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

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

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

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

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangels-beføyelser. 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.

(12) Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler gjelder ikke i følgende forhold:
-Reparasjoner som går under vanlig vedlikehold
-Feil eller mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av seksjonen/utstyr
-Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse selger ikke kan lastes for.

§ 9 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 prosjektet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker m.v., 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.

§ 10 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Rammetillatelse for prosjektet er datert 09.09.2021.

Forutsatt innvilget igangsettelsestillatelse tar selger sikte på fysisk igangsetting av grunnarbeider i 4. kvartal 2021. Byggetiden er forventet å være cirka 12-15 måneder fra igangsetting med ferdigstillelse innen utløp av 1. kvartal 2023. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtagelse.

§ 11 OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper den xx.xx.2022 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Dette basert på byggestart innen 31.12.2021. 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, og vil derfor ikke være grunnlag for beregning av evt. dagmulkt, jfr. buofl. § 18.

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

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

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

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

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

§ 12 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.

§ 13 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i xx, polisenr. xx.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret i byggeperioden, 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.

§ 14 FORBEHOLD

Det vises til selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

Det tas forbehold om at det vil være avvik, både når det gjelder utsikt og utsyn, og bygningsmessige avvik. 3D-bildene er kun ment som illustrasjoner. Hva gjelder husets plassering og tomtegrenser er det vedlagte utomhusplan som er gjeldende. Selger kan justere utomhusplanen dersom det er hensiktsmessig for prosjektet. Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikk kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra (landskaps)arkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse (til rammesøknad), men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Selger står fritt til å foreta endringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg m.m.

Tegninger og perspektiver er kun ment som illustrasjon. Justeringer må påregnes i detalj-prosjekteringen. Pipe, rørkasser, bærebjelker, knevegger, rom for ventilasjon etc. er ikke nødvendigvis vist på tegninger eller illustrasjoner.

Selger tar forbehold om uforutsette forhold som gjør at prosjektet blir forsinket eller som hindrer at prosjektet blir gjennomført. Selger vil besørge søknad/melding om brukstillatelse så snart boligen er klar til bruk. Kommunen har frist på behandling av slike søknader på tre uker. Dersom kommunen asv ulike årsaker velger å oversitte denne fristen, gir dette selger anledning til å utsette endelig overtagelsestidspunkt til brukstillatelsen foreligger, uten at dagmulkt løper.

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

Dersom kommunen stiller krav om at det skal tinglyses erklæringer/avtaler vedr. vei, vann eller avløp på eiendommen som er en forutsetning for rammetillatelse eller ferdigattest, kan kjøper ikke motsette seg dette, og slike erklæringer gir heller ikke grunnlag for prisavslag.

§ 15 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på 10 % av avtalt kjøpesum.

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

Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

§ 16 BILAG

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

- ❑ Selgers Leveransebeskrivelse
- ❑ Meglers salgsoppgave
- ❑ Grunnbokutskrift for eiendommen
- ❑ Utskrift av tinglyste erklæringer, dagboksnr……..
- ❑ Bygningstegninger, datert……
- ❑ Tilvalgliste
- ❑ Utkast til sameiets vedtekter og budsjett
- ❑ Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- ❑ Opplysninger fra kommunen
- ❑ Målebrev/arealbekreftelse/kart
- ❑ Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
- ❑ Budjournal
- ❑ Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør
- ❑ Oppgjørsinstruks
- ❑ Strømskjema
- ❑ Overtagelsesprotokoll
- ❑ Annet:

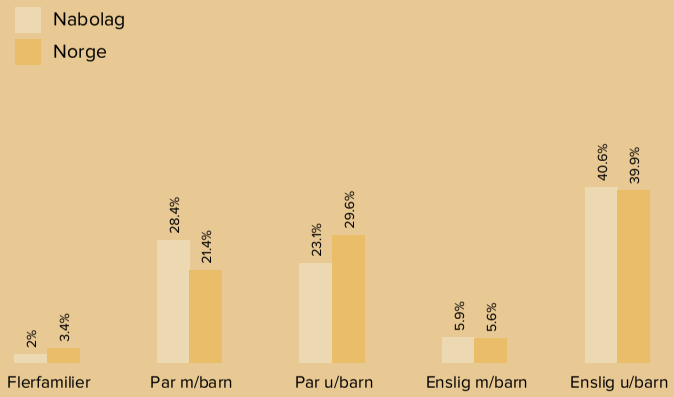
…….
…….

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

Sted/dato: Oslo, xx.xx.2021

Kjøper:	Selger:
……	…… ØVS 43 AS v/Thomas Grimsrud og Ole Torkel Gjerset

FAMILIESAMMENSETNING



DEMOGRAFI

28% er gift
36% er barnefamilier
62% har høyskoleutdanning
33% har inntekt over 500.000
75% eier sin egen bolig
18% eier hytte
34% har bolig på over 120 kvm
91% av boligene er eldre enn 20 år
52% bor i enebolig eller rekkehus
97% av eiendommene har pris over 5 mill

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

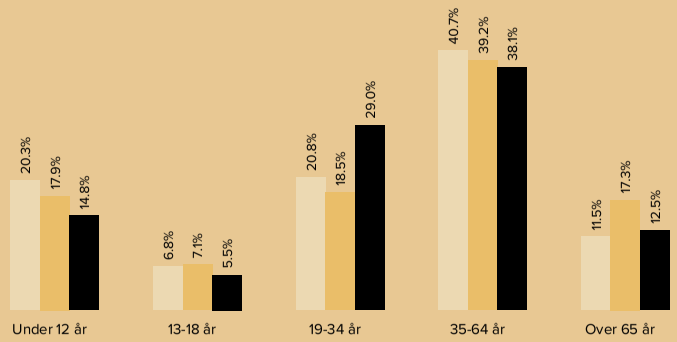
Godt voksne

Etablerere

Eldre

* Basert på vurderinger fra 53 lokalkjente

BEFOLKNING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDN.
Grunnkrets: Persbråten	1153	505
Bydel: Vestre Aker	49314	21975
Kommune: Oslo	681067	360614

SKOLER OG BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER	ELEVER	AVSTAND
Rudolf Steinerskolen i Oslo	1-10 kl	23 kl	490	11 min
Huseby skole	1-7 kl	26 kl	618	15 min
Holmen skole	1-7 kl	-	640	19 min
Voksen skole	1-7 kl	21 kl	460	20 min
Hovseter skole	8-10 kl	20 kl	566	14 min
Rudolf Steinerskolen i Oslo	-	-	-	11 min
Persbråten videregående skole	-	25 kl	650	15 min
Snippen barnehage og foreldrelag	2-6 år	2 avd	40	10 min
Husebygrenda foreldrebarnehage	3-6 år	-	18	15 min
Klatremus familiebarnehage, Bamsebo	1-3 år	1 avd	8	17 min

9,1 / 10
OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt

7,1 / 10
NABOSKAPET
Godt vennskap

8,2 / 10
KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra

TRANSPORT

Oslo Gardermoen	44 min
Oslo S	18 min
Skøyen stasjon	9 min
Holmen	4 min
Hoff	8 min
Makrellbekken	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Pilotveien 6	12 min
Sørkedalsveien, Oslo	17 min

SPORT

Njård tennishall	10 min
Njårdhallen	11 min
SATS Njårdhallen	10 min
Hovseter Velvære	15 min

VARER/TJENESTER

Røa Senter	21 min
Røa Torg	23 min
Vitusapotek Røa	21 min
Ditt Apotek Smestad	20 min
Røa Vinmonopol	23 min
Majorstuen Vinmonopol (Colosseum)	8 min
Rema 1000 Stasjonsveien	7 min
Coop Extra Makrellbekken	8 min

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Kart er levert av Geodata AS. Kartet skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Kilder: SSB 2019, Nabolag.no m.fl. Eiendomsprofil AS eller PrivatMegleren v/Dyve & Partnere AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Øvre Smestadvei 43
Gnr. 32 Bnr. 597 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-21-9011

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Kim Gjelseth
Telefon/Faks: 22 55 01 11 / 22 44 52 30
E-post: kim.gjelseth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: ----------

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------
Lånt kapital: ---------- Kr ----------
Egenkapital: ---------- Kr ----------
Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? ☐ JA ☐ NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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