





Innhold

4	Kort om eiendommen
6	Kjøpesum og omkostninger
7	Informasjon om eiendommen
15	Beliggenhet
24	Nøkkelinformasjon
33	Om oss

Ansvarlig megler

Joacim Johansen
Founder / Eiendomsmegler

93494326
jj@beleven.com

Kaptein Oppegaards vei 8 C, 1164 Oslo

Helt ny vertikaldelt tomannsbolig med en herlig takterrasse. Nydelig solforhold og utsikt fra takterrassen. Boligen har gjennomgående god planløsning, materialvalg og standard. Garasjen rommer to biler etter hverandre, og har i tillegg ett teknisk rom.

Første etasje består av entré med plass for garderobe, et vaskerom med toalett, spisestue i åpen løsning med kjøkkenet og en stue med utgang til hagen. I andre etasje er det to bad og tre soverom, hvorav master soverom med suiteløsning til eget bad. Soveromsgangen har utgang til et trappeløp som fører opp til takterrassen.

Boligen ligger godt tilbaketrukket fra veien, skjermet og privat og grenser samtidig mot idyllisk natur. Meget attraktivt og barnevennlig villaområde på Nordstrand i Oslo. Området har nærhet til skoler, barnehager og et godt kollektivtilbud med t-bane, buss og trikk.



Kaptein Oppegaards vei 8 C, 1164 Oslo

Nordstrand - Ny tomannsbolig med solrik takterrasse,
god standard og peis. Garasje for 2 biler.

Prisantydning 12 750 000,-

Omkostninger (inkl. forsikring) 122 670,-

Totalpris inkl. omkostninger 12 857 620,-



Kjøpesum, omkostninger og informasjon om eiendommen

Prisantydning 12 750 000,-

Omkostninger

Dokumentavgift 106 250,-

Tingl.gebyr skjøte 585,-

Tingl.gebyr pantedokument 585,-

Pantattest kjøper 200,-

Tryg Boligkjøperforsikring 15 050,-

Omkostninger totalt 122 670,-

Totalpris inkludert omkostninger 12 857 620,-

Oppdragsnummer 1230183

Eier City Vekst AS

Eiendomstype Tomannsbolig

Eierform Eier

Betegnelsen Gnr. 181. Bnr. 721. Snr. 1. OSLO kommune.

Byggeår 2022

Areal Bruksareal: ca. 120 kvm
Tomtetype/areal Felleseie tomt: 863 kvm

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















Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Nordstrand i Oslo. Beliggenheten er særs barnevennlig, ca. 400 m fra Nordstrand Arena og ca. 500 m fra de nærmeste barnehagene. Det er ca. 4 min gange til bussholdeplassen og ca. 10 min gange til T-banestasjonen. Dessuten er det ca. 5 min gange til Kiwi Nordstrand.

Nordstrand Arena har flere tennisanlegg, svømmehall, ridesenter og treningssenter. Nye Nordstrandhallen sto ferdig i 2018 og rommer håndball- og fotballbaner. Ellers er det kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad og Sydstranda.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi Nordstrand som ligger ca. 5 min gange fra boligen. Alternativt er det kort vei til Rema 1000 Sæterkrysset og ca. 8 min kjøring til den velassorterte gourmetbutikken Jacob's på Holtet.

Fra eiendommen er det ca. 8-9 min gange til Munkerud skole og ca. 5 min sykling til Nordseter ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Holtet, Kongshavn og Lambertseter vgs. Det er et godt utvalg av private og kommunale barnehager i området. Både Munkelia og Obersten barnehage.

Kvaliteter

- Helt ny vertikaldelt tomannsbolig
- Egen garasje med elbil lader, plass til 2 biler og lagring
- Herlig hage med direkte adkomst fra stuen
- Flott takterrasse klargjort for utekjøkken, med gode solforhold og utsikt
- Entré med avsatt plass til garderobe
- Vaskerom med gjestetoalett
- Flott kjøkkenløsning fra HTH
- Stor stue med peis
- Tre soverom
- Master soverom med suiteløsning til eget bad
- Pene fliser, parkett og downlights
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Master soverom med suiteløsning til eget bad
- Beliggende i meget attraktivt og barnevennlig villaområde
- Direkte adkomst fra garasjen og opp til inngangsparti
- Lave kjøpsomkostninger















Nøkkelinformasjon

Innhold

Planløsning, 2-mannsbolig

1. etasje: Entré, vaskerom med gjestetoalett, trappegang, kjøkken og stue.

2. etasje: Trappgang, 2 bad og 3 soverom.

U. etasje: Garasjeanlegg.

Annet: Bod og takterrasse.

Beskrivelse

Kvaliteter:

- Helt ny vertikaldelt tomannsbolig
- Egen garasje med elbil lader, plass til 2 biler og lagring
- Herlig hage med direkte adkomst fra stuen
- Flott takterrasse klargjort for utekjøkken, med gode solforhold og utsikt
- Entré med avsatt plass til garderobe
- Vaskerom med gjestetoalett
- Flott kjøkkenløsning fra HTH
- Stor stue med peis
- Tre soverom
- Master soverom med suiteløsning til eget bad
- Pene fliser, parkett og downlights
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Master soverom med suiteløsning til eget bad
- Beliggende i meget attraktivt og barnevennlig villaområde
- Direkte adkomst fra garasjen og opp til inngangsparti
- Lave kjøpsomkostninger

Entré

Romslig entré med plass til garderobe.

Det er gulvvarme i inngangspartiet, enstavs eikeparkett, og slette vegger som malt i en lun gråtone, NCS-kode 2703-Y19R Comfort Grey.

Innvendige hvite dører med slett utførelse og med dørvidere. Trapp med lakkerte trinn, håndløper og stålpiler.

Kjøkken

Lekkert kjøkken fra HTH, modell 48-One som er en mørk

innredning med trestruktur. Kjøkkenet har demping på skuffer og skap. Front og håndtak for helintegret oppvaskmaskin. I tillegg er det vaskeskap med kildesortering, oppvaskum og ettgreps kjøkkenbatteri med tilkobling for oppvaskmaskin. Det er komfyrvakt til platetoppen.

Stue

Stue og kjøkken i første etasje. Også her er det store vindusflater som sørger for rikelig med dagslys. Fra stuen og kjøkkenet er det en trapp som fører opp til boligens soverom og ytterligere to bad. Stuen har enstavs eikeparkett og slette vegger malt i Comfort Grey.

Bad/wc

To delikate bad/wc og ett vaskerom med gjestetoalett. Badene har flislagte flater, varme i gulvet, innfelte spotter i himlingen og balansert ventilasjon. Det er speil, heldekkende servant på hvitt skuffemøblement og ettgreps blandebatteri. Vegghengte toaletter.

Badene er plassert i første etasje og andre etasje.

Vaskerommet i første etasje har servant, toalett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. I andre etasje er det to bad, hvorav master soverom med suiteløsning til eget bad.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom, fordelt med tre i andre etasje.

Her ligger blant annet master soverom med tilhørende bad. I denne etasjen er det trappeløp opp til takterrassen.

Gulv

Badegulv med fliser med fall til sluk og varmekabel. Det er EcoWood/ Herdet Tre fra U9Q-Floors AS på soverom, stue, kjøkken og gang. Bad og inngang er flislagt.

Utstyr

Boligen er varmet opp med elektrisitet i form av gulvvarme i inngangspartiet og på alle badene. Boligen har stålpiper og peis. Stålpiper er konstruert med en separat tillufts kanal som sørger for at ildstedet blir tilført

nødvendig og riktig mengde forbrenningsluft fra toppen av pipa.

Luftbehandling via balansert ventilasjonsanlegg fra SystemAir med betjeningspanel. Det er avtrekk fra bod, bad og kjøkken, samt tilluft til soverom og stue. Anlegget gir inntil 80% varmegjenvinning.

Det er rør-i-rør system og boligen har egen varmtvannsbereder. Det er montert 1 stk. frostfri utekran for kaldtvann til boligen. Elanlegget følger forskrifter for boliginstallasjon (NEK400-2018). Boligen har sikringskap med automatsikringer og det er montert innfelte spotter i himling på alle bad.

Boligen har 1 stk. utestikk, trådløs ringeklokke og seriekoblet røykvarsler, tilkoblet 230V og batteribackup. Ellers er det trådløs tv/internettløsning. Kjøper må selv bestille abonnement på dette gjennom leverandør.

Tomt

Eiet, felles tomt på: 863 kvm.

Parkering

Garasje med 2 p-plasser etter hverandre, som er innlemmet i tomannsboligen. Øvrig parkering vil skje etter områdets gjeldende bestemmelser.

Oppvarming

- Gullvarme i entré og bad
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Peis

Energimerking

Oransje - B

Byggemåte

TEK17 standard. Se for øvrig leveransebeskrivelsen for nærmere informasjon.

Areal

Bruksareal: ca. 120 kvm + Garasje ca. 40 kvm.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp er tilknyttet det offentlige nettet via private ledninger.

Ferdigattest og brukstillatelse

Ferdigattest foreligger. Dato: 28.08.2023

Reguleringsforhold

Eiendommen omfattes av småhusplanen S-4220, og er regulert for boligformål. Småhusplanen er under revurdering, og det foreligger ett midlertidig forbud mot byggetiltak. Dette påvirker ikke prosjektets utforming, men kan påvirke omgivelsene rundt. Se reguleringskart- og bestemmelser som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Komplette info om KDP kan fås av megler ved henvendelse. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i områdets gjeldende regulering.

Økonomi

Det er ikke lagt opp til fellesutgifter. Dette blir opp til de nye eiere å eventuelt etablere. Kjøper må påregne kostnader til:

- Privat strømforbruk.
- Forsikring.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt.
- Tv/internett (tilkobling besørgeres av kjøper).
- Annet privat forbruk.
- Ev. faste kostnader sameiet blir enige om i fellesskap.

Det er ikke innhentet kostnadsoverslag på ovennevnte.

Oslo kommune innførte eiendomsskatt i 2016. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert fakturamottaker for eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskiftet må partene gjøre opp betalingen av eiendomsskatt seg imellom. Det settes et bunnfradrag på inntil 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2023 er på 3 promille for alle eiendommer. For boliger med boligverdi fra Skatteetaten er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av boligverdien.

For boliger som ikke har boligverdi fra Skatteetaten og for fritidsboliger, er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av taksten fra kommunen. Er boligen du bor i verdt mindre enn 5,7 millioner kroner, skal du sannsynligvis ikke betale eiendomsskatt for 2023. Opplysninger er hentet fra Oslo Kommune den 11.01.2023

Internett/Tv

Boligene er klargjort for trådløs TV/Internett løsning. Kjøper må selv bestille TV/ Internett abonnement fra leverandør.

Andel fellesgjeld og formue

Andel fellesgjeld kr. 0,-/ Andel fellesformue kr. 0,-

Beskrivelse av sameiet

Sameiet Kaptein Oppegaard's vei 8 B.

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.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen i hht lov om pant § 6-1. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. Forpliktelsen(e) vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen. 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. På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Seksjonering

Dagboknr.: 1240541

Dato: 02.11.2022

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 164 / 482

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 11637

Dato: 15.07.1969

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 13370

Dato: 22.08.1969

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 14098

Dato: 03.09.1969

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 283023

Dato: 14.03.2022

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til

Oslo kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Dagboknr.: 303284
Dato: 17.03.2022

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**GRUNNDATA**

1968/6060-1/105REGISTRERING AV GRUNN 27.04.1968
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:0301
Gnr:181 Bnr:402

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 0301-181/402 i eiendomsrett

1969/8688-1/105BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
05.06.1969

:Knr:0301 Gnr:181 Bnr:721

Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Rettigheter på 0301-181/402 i eiendomsrett

1983/20523-1/105BEST OM GARASJE/PARKERING
15.07.1983

:Knr:0301 Gnr:181 Bnr:721

Med flere bestemmelser

Adgang til utleie

Eventuell adgang til utleie. Eiendommen har ikke separat utleieenhet og blir p.t. ikke utleid helt eller delvis. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen, utleiedel eller enkeltrom (hybel) såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold. Vedtekter, tinglyste erklæringer e.l. kan begrense utleieadgangen. En ev. utleiedel er/kan være søknadspliktig, og selger bærer ingen risiko for dette. Konferer megler.

Konsesjon og odel

Nei/nei.

Vennligst merk

- Skissene er kun ment som en illustrasjon, og avvik kan forekomme.

- 3d fremstillinger av boligene kan også vise tilvalg og oppgradert boliger utover standard. Her er det eksempelvis illustrert tilvalg med glassrekkverk på utvendigtrapp ned til underetasjen.

- Eiendommen er under seksjonering og det tas forbehold om endelig godkjenning og justeringer.

- Boligen leveres byggregjort/feiet.
- Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.
- Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/ salgsoppgave med vedlegg, da bl.a. internettannonser kan være mangelfulle. Evt. avvik er budgivers/ kjøpers ansvar.

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 sluttoppkjøret.. Eventuell avtale om endringer og tilvalg som kjøper gjør direkte med entreprenør gjøres opp partene imellom utenfor denne kontrakt.

Husets ytre grenser er gitt og endelig BRA kan variere med +/- 5 % på grunn av tykkelser av isolasjon/ rørgjennomføringer og lydvegger, dette gir ikke rett til prisavslag.

Generelt:

I nyoppførte boliger forventes noen grad av svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig.

Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet samt nedbøying og krymp. Dette vil medføre at det kan oppstå retningsavvik / sprekkdannelse på vegg, gulv og takflater, +/- 10mm Glipper mellom tak/vegg og i hjørner vil forekomme.

Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår ved utbedring fra Selger, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag til svarende verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring, jf buofl § 32.

Bruksareal:

ca. 120 kvm + Garasje ca. 40 kvm.
Areal er hentet fra arkitekttegninger og det er ikke foretatt noen eksakt oppmåling. Det kan derfor forekomme avvik mellom tegninger og faktiske forhold.

Merk at areal er kun oppgitt i total BRA som inneholder oppholdsrom og boder.

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.

Oppgjør

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Hvitevarer/tilbehør

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig bør bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsakkdyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, og har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skadet kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10.000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2 pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordring om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bla. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees

som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige.

Budgivning

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver. For at samtlige vilkår skal bli oppfylt, oppfordrer vi til å gi bud elektronisk via eiendommens hjemmeside (www.beleven.com) eller via Finn.no. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr sms eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i sms og mail kan forekomme.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

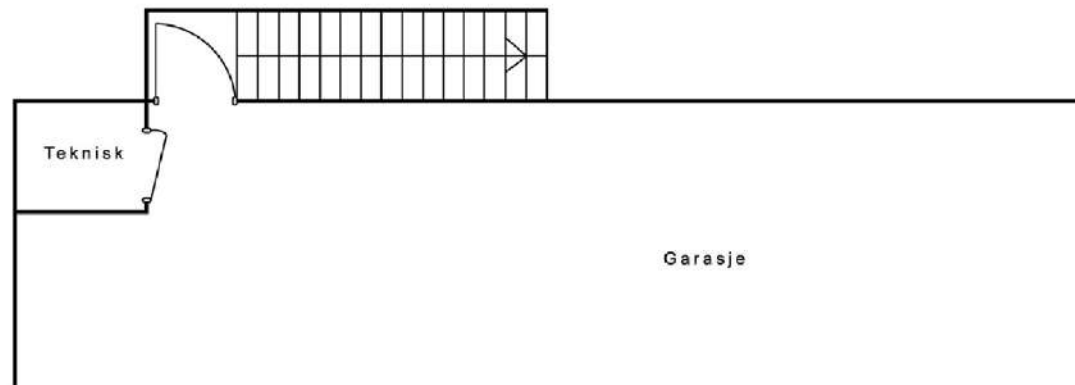
Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Personopplysninger

Meglerforetaket er pliktig til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften §3-7 (3). Mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler er dermed begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på vår hjemmeside: www.beleven.com

Meglere vederlag og utlegg

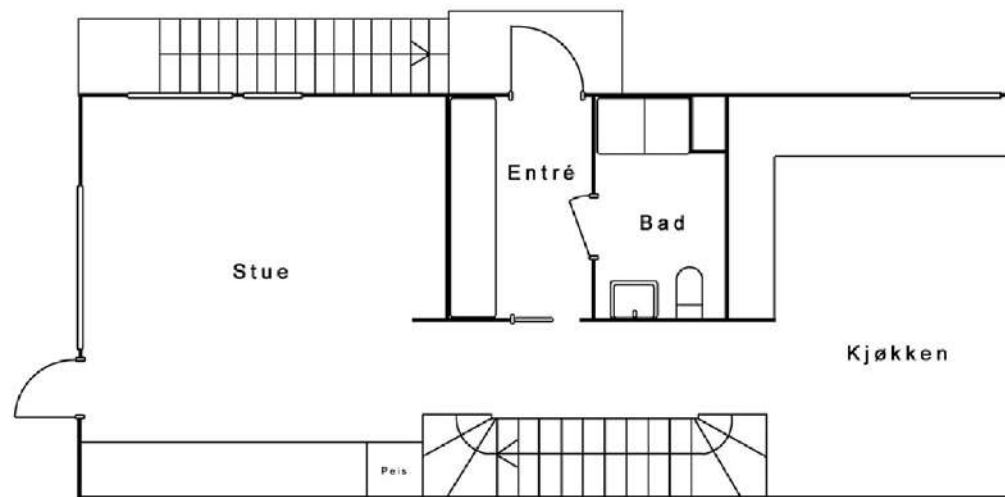
Det er avtalt provisjon 1,25 % inkl. mva av endelig salgssum.
Oppgjør kr 7 000,- (inkl. mva).
Visning/overtakelse kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedsføring kr 30 000,- (inkl. mva).
Produksjon kr 20 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr. 50.000,-



BELÈVEN

Kaptein Oppegaards vei 8 C - Kjeller/Garasje

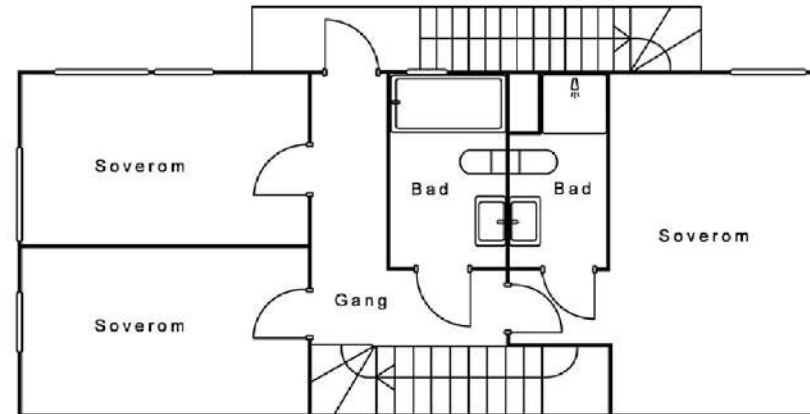
Plantegning kun ment som illustrasjon.
Evt mål er avrundet.
Avvik kan forekomme.
Evt alt. plantegninger er ikke kontrollert om er utførbar



BELÈVEN

Kaptein Oppegaards vei 8 C - 1.etg

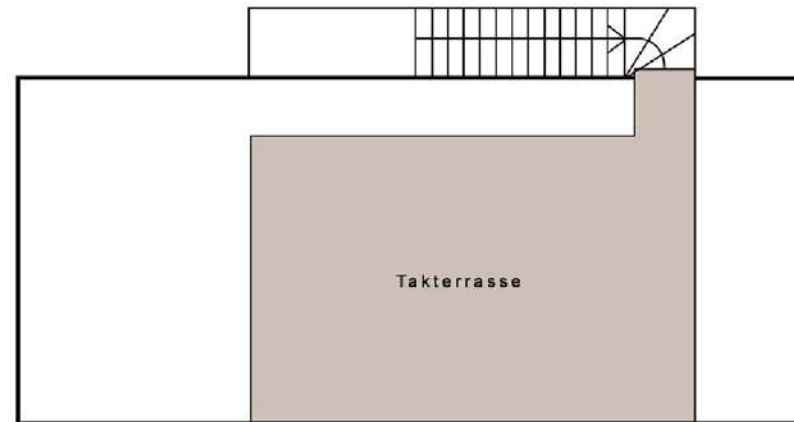
Plantegning kun ment som illustrasjon.
Evt mål er avrundet.
Avvik kan forekomme.
Evt alt. plantegninger er ikke kontrollert om er utførbar



BELÈVEN

Kaptein Oppegaards vei 8 C - 2.etg

Plantegning kun ment som illustrasjon.
Evt mål er avrundet.
Avvik kan forekomme.
Evt alt. plantegninger er ikke kontrollert om er utførbar



BELÈVEN

Kaptein Oppegaards vei 8 C - Takterrasse

Plantegning kun ment som illustrasjon.
Evt mål er avrundet.
Avvik kan forekomme.
Evt alt. plantegninger er ikke kontrollert om er utførbar



BELEVEN

www.beleven.com

Eiendomsmegleren som tilpasser seg din livsstil.

Om oss

Belèven vet at eiendomsmegling kan gjøres annerledes - gjøres bedre. Vi er et håndplukket team med spisskompetanse og lang erfaring med kjøp og salg av eiendommer.

Som kunde av Beléven får du skreddersydde løsninger som er tilpasset din bolig og dine behov, alltid med vår garanti om kvalitet og sømløshet gjennom hele prosessen. Vår erfaring er din trygghet.

Les mer på beleven.com

Kontakt

22425202

post@beleven.com

Landgangen 8, 0252 Oslo

[Les mer på \[beleven.com\]\(http://beleven.com\)](#)

LEVERANSEBESKRIVELSE

Kaptein Oppegaards vei 8b

Oslo kommune



Plan- og bygningsloven av 2017 med forskrifter.

Utførsel av bygningsfagene gjelder:

Grunnarbeider, tekniske anlegg NS 3420

Betong, murerarbeider, trearbeider/konstruksjoner NS 3420 toleranseklasse PC

Nedbøyng, krymp av trebjelkelag +/-15mm

Flis arbeide NS 3420 toleranseklasse PB

Malerarbeider NS 3420 toleranseklasse K2

Sanitæranlegg: det kommunale normalreglement og gjeldende norske standarder for fagområdet.

Elektriker: Gjeldene forskrifter for boliginstallasjon. (NEK 400-2018)

Boligen: er levert som elementkonstruksjon.

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom beskrivelse og utførsel/ plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelse som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc. Prosjektet er nybygg og består av 1 enebolig og 1 tomannsbolig.

Energimerking

Byggene og leilighetene blir prosjektert ihht. Teknisk Forskrift av 2017. Som konsekvens av høy isoleringsevne i glasset vil det, kunne oppstå dogg/rim på utsiden av glasset under spesielle værforhold.

Utvendig tekniske anlegg

Komplette grøfter med nødvendige ledninger kummer etc. med fyllinger for vann og spillvann, samt inntaksledning for elektrisitet inngår i leveransen.

Grunn og utomhusarbeider.

Felles vei er asfaltert.

Tomten er levert med ferdigplen og gruset stier, med enkel beplantning mellom boenhetene.

Overvann foran garasjen vil håndteres med avløpsrenne og pumpes til regnbed inne på tomten

Pumpe for overvann må vedlikeholdes i felleskap av alle boenheten.

Konstruksjon

Huset føres opp med full kjeller. Oppfylt areal med isolerte fundament iht. energikrav. Mot terreng leveres det mur konstruksjon og armert betong. Ellers er bygningskonstruksjonen utført i tre.

Areal og Plantegninger

Boligene angis med bruksareal (BRA). Bruksareal er husets areal innenfor omsluttende vegger.

Plantegningene må ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Arealavvik kan

forekomme. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoareal innenfor rommets omsluttende vegger. Areal oppgitt i plantegningene er veiledende fra arkitekt.

Gulv

- Badegulv legges med fliser med fall til sluk og varmekabel.
- Det er levert EcoWood/ Herdet Tre fra U9Q-Floors AS på soverom, stue, kjøkken og gang.
- Vaskerom, bad og inngang leveres flislagt.



Illustrasjon

Yttervegger

Mot terreng leveres det isolert betong konstruksjon.

Yttervegger består av isolert bindingsverk kledd med panel, grunnet 1 strøk med 2 ekstra strøk maling. Byggene bør males på nytt etter 5 år.

Isolasjon i vegger er levert ihht energi krav, 13 mm gips på innsiden som sparkles og males i NSC kode 2703-Y19R (Comfort Grey)

Krypsprekker vil forekomme siden deler av bygget er ett tre bygg.

Innvendige vegger

Innvendige delevegger vil bestå av bindingsverk av tre eller stål stendere med nødvendige spikerslag for levert innredning. Veggene isoleres med 70mm isolasjon og kles med 13 mm gipsplater på hver side. (to lag der det er lyd eller brannkrav) og tykkere vegg der det blir bærevegger.

Leilighets skille er i prefabrikkert elementer eller utføres i dobbelt bindingsverk, 2 stk 45*95 mm stenderverk med 2*100 mm isolasjon og dobbelt gipsplater som sparkles og males i en lys grå farge med 07 vannbasert maling.

Himling

Tak leveres med gipshimling som sparklet og males med standard hvit takfarge, NCS S 0500N.

Følgende rom vil kunne få kasser eller nedsenket tak i hele/deler av rommet:

Rom/deler av rom med bad i overliggende etasje.

For vann og ventilasjonsrør er det innkassinger langs tak/vegger og over kjøkkenskap.

Hvor mye himlingen er senket er tilpasset hver leilighet.

Alle himlinger leveres listefri.

Generelt

I nyoppførte boliger forventes noen grad av svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig.

Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet samt nedbøying og krymp. Dette vil medføre at det kan oppstå retningsavvik / sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater, +/- 10mm Glipper mellom tak/vegg og i hjørner vil forekomme. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår ved utbedring fra Selger, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag til svarende verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring, jf buofl § 32.

Takverk

Taket er tilnærmet flatt med interne fall med utvendig nedløp for takvann. Takene isoleres og tekkes med takpapp, terrassebord på terrassedeler.

Trapper

Innvendig trapp er levert i heltre eik med lakkerte trinn og håndløper og stålpiler.

Trappen leveres med lukket opptrinn.

Listverk

Gulvlist i rom med parkett er levert med lister med synlig spikerhull.

Øvrige listverk og utføring er levert i malt utførelse med synlige spikerhull.

Rundt vinduer og ytterdører er det malt smyg uten lister.

Tak er levert liste fritt.

Vinduer og terrassedører

Vinduer og balkongdører er levert med 3 lags energiglass i vedlikeholdsfri PVC med fallsikring/barnesikring fra 2. etasje. Uverdi på vinduer har et gjennomsnitt bedre enn 0,8

Omramming i sort/antrasitt utførelse innvendig og utvendig.

Radon

Det er lagt heldekkende radonsperre med brønn for utlufting i hele kjeller etasjen og garasjen.

Dette er gjort som et forebyggende tiltak for å være sikker på at det ikke skal være Radongasser i boligen.

Blikkenslagerarbeider

Alle beslag, takrenner og synlige nedløp utført i belagt stål.

Dører

Hovedinngangsdører til leilighetene er levert ferdig malt fra fabrikk.

Innvendige dører leveres hvite glatte med ett 3 speil. Hvite dørkarmen med flate terskler i eik. Fabrikat: swedoor Ferdig behandlet fra fabrikk.

Kjøkken-/garderobe

Kjøkkeninnredning er levert fra HTH. Type: Modell 48-ONE. Skrog: 16mm sponplater belagt med slitesterk, og miljøvennlig melamin. Front og håndtak for helintegrert oppvaskmaskin 60 cm. 2 stk. lux skuffer med innvendig skuff. (bestikkinnlegg)

Vaskeskap med kildesortering. Demping på skap og skuffer.

20mm laminat benkeplate i farge 652 rett forkant F32 DUO

Enkelte endringer i kjøkkenløsning kan komme i forbindelse med detaljprosjekteringen, dette gjelder spesielt plassering av hvitevarer og sjakter.

Eventuelt leveres kjøkken med tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Det er avsatt plass for garderobeskap slik at kjøpere selv kan bestille det de ønsker eller bestille dette som tilvalg. Inntegnede garderobeskap og hvitevarer leveres ikke som standard, men kan bestilles som tilvalg.



Kjøkken kran



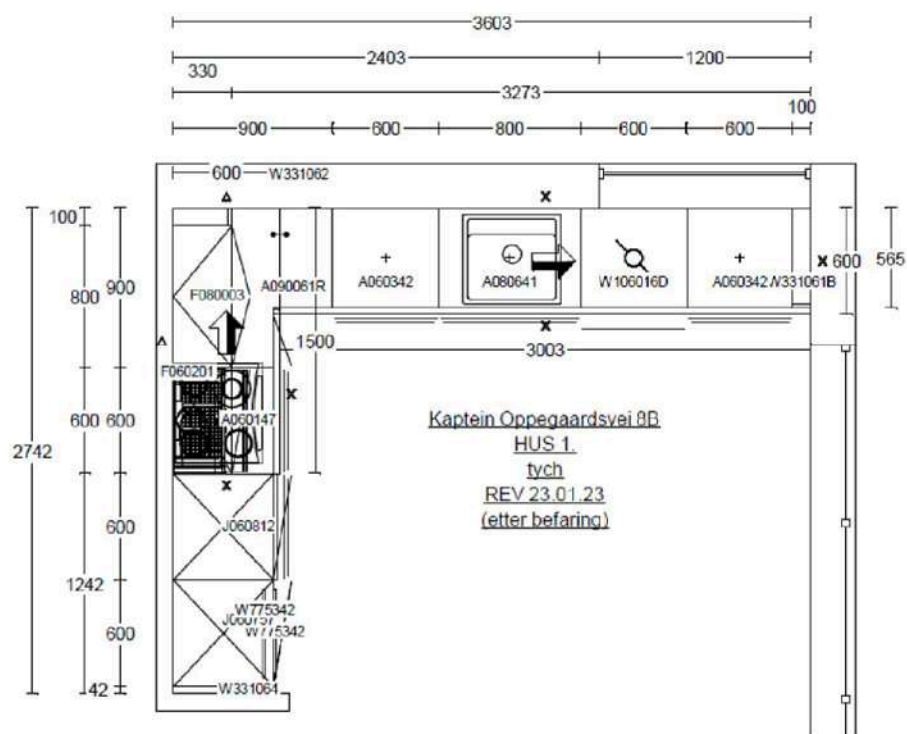
Kjøkken vask

Kjøkken hus 1



Illustrasjons bilde

Plantegning av kjøkken hus 1

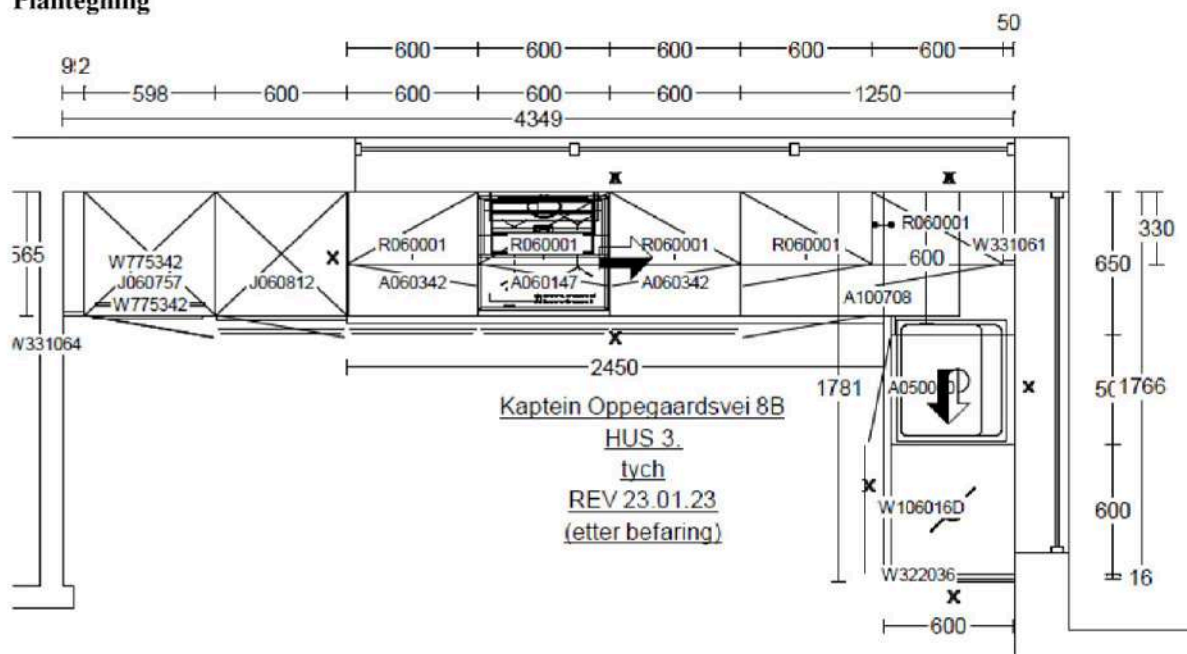


Kjøkken leilighet 3



Illustrasjons bilde
Kjøkkenet leilighet 3

Plantegning



Garasje

Det medfølger garasje med 2 p-plasser etter hverandre til hvert boenhet, som er innlemmet i tomannsboligen. Midtre garasje har isolert underjordisk tunnel adkomst til kjeller etasjen til eneboligen. Garasjeport med 2 stk. port åpner. Vegger og himling i garasjen leveres i ubehandlet gips eller betong. Det er montert El.bil lader i garasjen.

Rørarbeider

Spillvannsavløp kobles til kommunalt avløpsnett.

Komplett bunnledninger, opptrekk og fordelingsledninger.
Rør i rør system i leilighetene.

VVS utstyr lev. /montert i hver leilighet:

Vann og avløp tilknyttes det offentlige nettet via private ledninger. Det leveres brannslukningsapparat.

Det leveres ettgreps kjøkkenbatteri med tilkobling for oppvaskmaskin.

Varmtvanns bereder.

I kaldtvanns utekran til hver av boligene. På tak terrassen er det klargjort for utekjøkken med kaldtvann, varmtvann og avløp.

Bad og vaskerom

Badene blir plassbygd med flislagte vegger og gulv med varme i gulv. Det leveres vegghengte toaletter oppe og nede samt regndusj på badet i 2.etg. Fuger mellom gulv og vegg vil ikke sammenfalle.

Ett-greps blandebatteri på alle vasker.

Det leveres vask med servantskap med skuffer på bad. Hvit utførelse. Det monteres speil over servant.

Vegghengte toaletter leveres som vist på plantegning.

Det monteres opplegg for vaskemaskin i vaskerom i tomannsbolig og på kjeller bad i eneboligen

Varmtvannsbereder i tekniskrom.

Det leveres spotter i tak på alle bad. Se punkt elektriske installasjoner.

Elektroarbeid

Leveres ift 400V anlegg ihht NEK 400- 2018 standard.

Det er sikringsskap i hver bolig.

Det leveres skjult anlegg i alle vegger med unntak av betongvegger og brann/lydvegger og over kjøkkenskap.

Utvendig TKS skap. Komplett med overspenningsvern.

Innvendig sikringsskap med kurser og svakstrøms del.

Komfyrvakt til platetopp.

Downlights på bad

Utelamper med LED lys.

1 stk utestikkontakt.

Trådløs ringeklokke.

Seriekoblet røykvarsler, tilkoblet 230V og batteri backup

Bryterstyrte stikkontakter ved tak i stue / kjøkken, andre rom vil få takpunkt sentrert i rommet.

Antall stikkontakter i.h.t NEK 400.

Varmekabel på alle bad, samt vaskerom og inngang parti

Kabeltv og internett

Boligene blir levert klargjort for trådløs TV/Internett løsning. Kjøper må selv bestille TV/ Internett abonnement fra leverandør.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra System air type SAVE VTR 300/B med betjenings panel som har inntil 80% varmegjenvinning,

Med avtrekk fra bod, bad, vaskerom og kjøkken Tilluft til soverom og stue



Pipe/peis.

Det levers stålpipe og peis

Stålpipe er konstruert med en separat tillufts kanal som sørger for at ildstedet blir tilført nødvendig og riktig mengde forbrenningsluft fra toppen av pipa.

Det kan være nødvendig å monteres røykavsug på pipen ved montering av peis/ovn for å bedre trekken i pipen, for å hindre nedslag i oppfyringsperioden.

Endringer

Det vil ikke være mulig å påvirke planløsningene utenom det som er stiplet inn som «mulig flere soverom» mv. Det vil ikke være muligheter for tilvalg da husene er ferdig bygget.

Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen. Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer, skal dette bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og frem driftsmessig konsekvens. Kjøper gjøres oppmerksom på at Selger vil legge ut for alle tillegg/endringer, og vil beregne et påslag på 20 %. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgs liste, må Kjøper regne med betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv. Det vises ellers til salgsprospektet.

Ikke med i leveransen

Det som er inntegnet stiplet er ikke med i leveransen

Boligen leveres ferdig feiet og ryddet (grovrengjort)

Følger ikke med:

- Tørkestativ, postkasser, søppeldunk og inngjerding av tomten
- Garderobeskap og hyller og møbler
- Panelovner for oppvarming, må kunden selv bestille eller selv montere.
- Blomsterbrett, blomsterkasser, og gartnerarbeid
- Tilkobling av tv/kabel/bredbånd/telefon

Forbehold

Utbygger forbeholder seg retten til å gjøre endringer på konstruksjoner og evt. materialer som er hensiktsmessige og nødvendige uten at den generelle standarden eller verdien forringes eller medfører endring i pris eller kvalitet. Kasser og nedføring der det er hensiktsmessig ift. ventilasjon og rørføringer. Husets ytre grenser er gitt og er endelig P-ROM/BRA kan variere med +/- 5 % på grunn av tykkelser av isolasjon/ rørgjennomføringer og lydvegger, dette gir ikke rett til prisavslag. Forbehold om mulige feil ved tegningsmaterialet og beskrivelse.

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Det tas forbehold om mindre justering av størrelse av enhetene. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg i forbindelse med nye isoleringskrav, plassering og størrelse på trappegang etc., mindre endring av boligens areal eller liknende.

Hvis det endres på kjøkkenet eller andre ting i leiligheten f. eks flere tv uttak, kan dette medføre at man må ha flere el. punkter p.g.a krav i forhold til NEK 400 2018 dette vil komme som et tillegg i prisen.

Transport av kjøpekontrakt før overtagelse skal på forhånd aksepteres av utbygger og kan nektes på fritt grunnlag. Ved eventuell transport av kontrakt fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr. Eventuell endring krever utbyggers samtykke.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse. Vedlagte kontraktsdokument som forutsettes gjennomgått før bud gis.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn, hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale/ bud.

Utomhusplanen er utarbeidet i forbindelse med gitt rammetillatelse og seksjonering av eiendommen.

Alle bilder og tegninger i salgsoppgaven er kun å anse som antatt illustrasjoner av prosjektet.

Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil, men antas å være riktig.

RF PROSJEKT AS
Roseveien 33
3408 TRANBY

Deres ref.:
Roar Fuglerud

Vår ref. (saksnr.):
202111597 - 26
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Annabel Lee

Dato: 29.08.2023

Adresse: KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 8B
Tiltakshaver: VILLA UTVIKLING AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 181/721/0/0
Søker: RF PROSJEKT AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Kaptein Oppegaards vei 8 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av enebolig og tomannsbolig, mottatt 28.08.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111597

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-02	18.06.2021	1/26
Utomhusplan	E-01.1	02.07.2021	1/27
Rivingsplan	D-01	18.06.2021	1/28
Avkjørselsplan	D-03	02.07.2021	1/29
Plan 1.etg - Hus 1, 2 og 3	E-04.2	02.07.2021	1/38
Snitt BB og CC	E-03.2	18.06.2021	1/42
Fasader Nord Hus 1 og 3	E-02.1	18.06.2021	1/43
Fasader Sør Hus 2 og 3	E-02.2	18.06.2021	1/44
Fasader Vest og Øst Hus 1-2	E-02.4	18.06.2021	1/45
Fasader Vest og Øst Hus 3	E-02.3	18.06.2021	1/46

Plan Kjeller - Hus 1, 2 og 3_2	E-04.1	20.09.2021	8/3
Takplan - Hus 1, 2 og 3_2	E-04.4	20.09.2021	8/4
Snitt AA	E-03.1	20.09.2021	8/5
Plan 2. etasje			17/9

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 01.08.2023.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler

Sophie Sterud - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

sør

Kopi til:

VILLA UTVIKLING AS, Mosseveien 207, 1169 OSLO

Vedtekter for Sameiet Kaptein Oppegaards vei 8 b

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kaptein Oppegaards vei 8 b. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 3 boligseksjoner på eiendommen gnr. 181 bnr. 721 i Oslo kommune.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. jfr. Eierseksjonsloven §24 7. ledd) Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-1 Enerett til bruk

Seksjonseierne er gitt enerett til private uteareal. Eneretten fremkommer av vedlegg 1.

Eneretten gjelder frem til 2052

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3 Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseierne har garasje plass tilknyttet sin bolig.

3-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

5-1 Felleskostnader

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

6-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og ett styremedlem.

6-2 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

7 Årsmøtet

7-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

7-3 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

7-4 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som gjelder godkjenning av styrets regnskap og valg av styremedlemmer kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

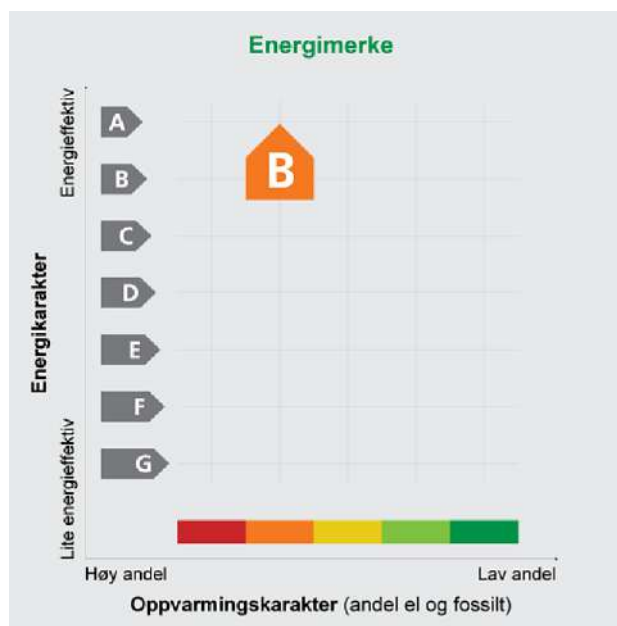
Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

ENERGIATTEST

Adresse	Kaptein Oppegaards vei 8 B
Postnr	1164
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	181
Bnr.	721
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300955330
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1401824
Dato	25.05.2022



Innmeldt av	Sweco Norge AS v/ Cathrine Hafnor
-------------	-----------------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: SMÅHUS
Bygningstype: ENEBOLIG
Byggeår: 2022
BRA: 125,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kaptein Oppegaards vei 8 B

Postnr/Sted: 1164 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 25.05.2022 12:29:26

Energimerkenummer: A2022-1401824

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Sweco Norge AS v/ Cathrine Hafnor

Gnr: 181

Bnr: 721

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300955330

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	89 m ²
Areal tak	62 m ²
Areal gulv	66 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m ²
Oppvarmet BRA	125 m ²
Totalt BRA	125 m ²
Oppvarmet luftvolum	299 m ³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	10,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	66 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,94
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem 0,57

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe 0,00

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem 1,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem 0,91

Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg 2,10

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg 9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet. 0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem 0,000

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. 0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 0,000

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. 0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,43

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet. 0,56

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning 25.5.2022

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Sweco Norge AS
Navn person	Cathrine Hafnor

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjetPrKvm

Romoppvarming	33,1
Ventilasjonsvarme	3,7
Varmtvann	29,8
Vifter	7,3
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	102,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima 15017 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima 120,42 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima 10499 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima 120,42 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi ved lokalt klima 15017 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet 0 kWh/år

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

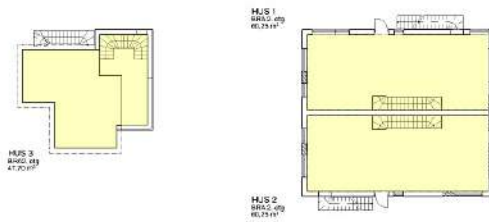
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

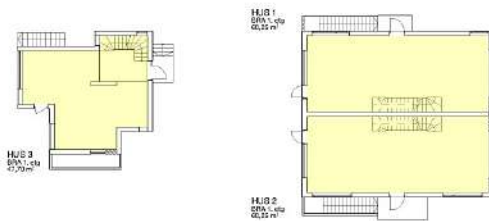
Elektrisitet	11479 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	3537 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15017 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	76,1 %
--------------------------------------	--------

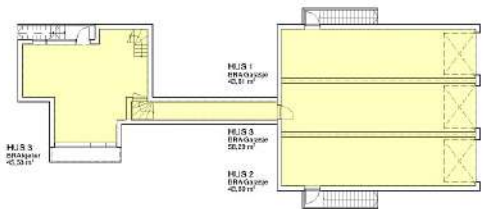
Hus nr.	BRA
Garasje	
Kjeller	58,29
Kjeller	43,51
Kjeller	43,50
	145,50 m²
Hus 1	
1. Etasje	60,25
2. Etasje	60,25
	120,50 m²
Hus 2	
1. Etasje	60,25
2. Etasje	60,25
	120,50 m²
Hus 3	
Kjeller	45,53
1. Etasje	47,70
2. Etasje	47,70
	140,93 m²
	527,43 m²



2. Etasje



1. Etasje

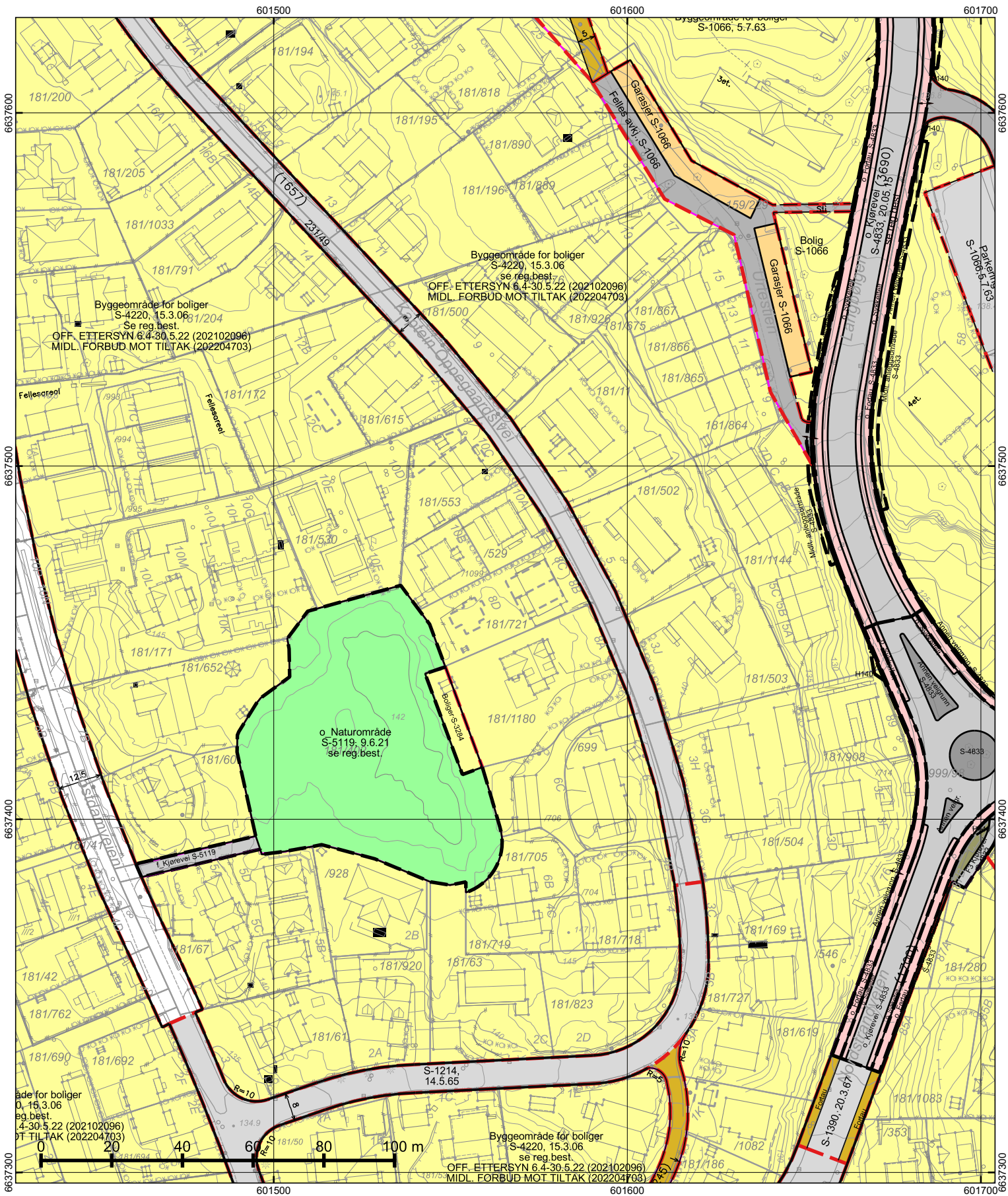


Kjeller



Crux Arkitektur AS
 Trondheim St. 0380 Oslo
 Org. Nr. 998 482 541 NVA
 Tlf. 522 05 454 / 402 15 961
 www.cruxarkitektur.no

Rev./Dato Korrigeringer	Sgn.	Kontroll	Prosjektansvar	Gnr. / Bnr.	Prosjektid	Tegningsnavn				Sgn. nr.	
A - 20/09/2021 - Korrigering av BYA under bakken / Kjeller areal reduseres	FV		Kapt. Oppegaard's vei 8B	181/721	0409	Arealberegning BRA				Q-02	
			Byggherre:	Tegningsarkiv:	DAK tilsett:	Dato:	Mål i A3:	Arse:	Teg.:	Kontroll:	Rev.:
			Jom Aase	Flammesolned	Kapt. Oppegaard's vei 8B	02.07.2021	1:250	TF	FV	SB	A



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 02.08.2022
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 228356/ 86454414	Deres ref.: 43676 / WM120_3000173_3004261
Adresse: KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 8B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 181/721	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3020 - Naturområde

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

- · - · - RpAngittHensynGrense

\\ \\ \\ RpSikringSone

- · - · - RpSikringGrense

————— 312 - Fortau

————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- - - - - 913 - Formålavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— Formålgrense

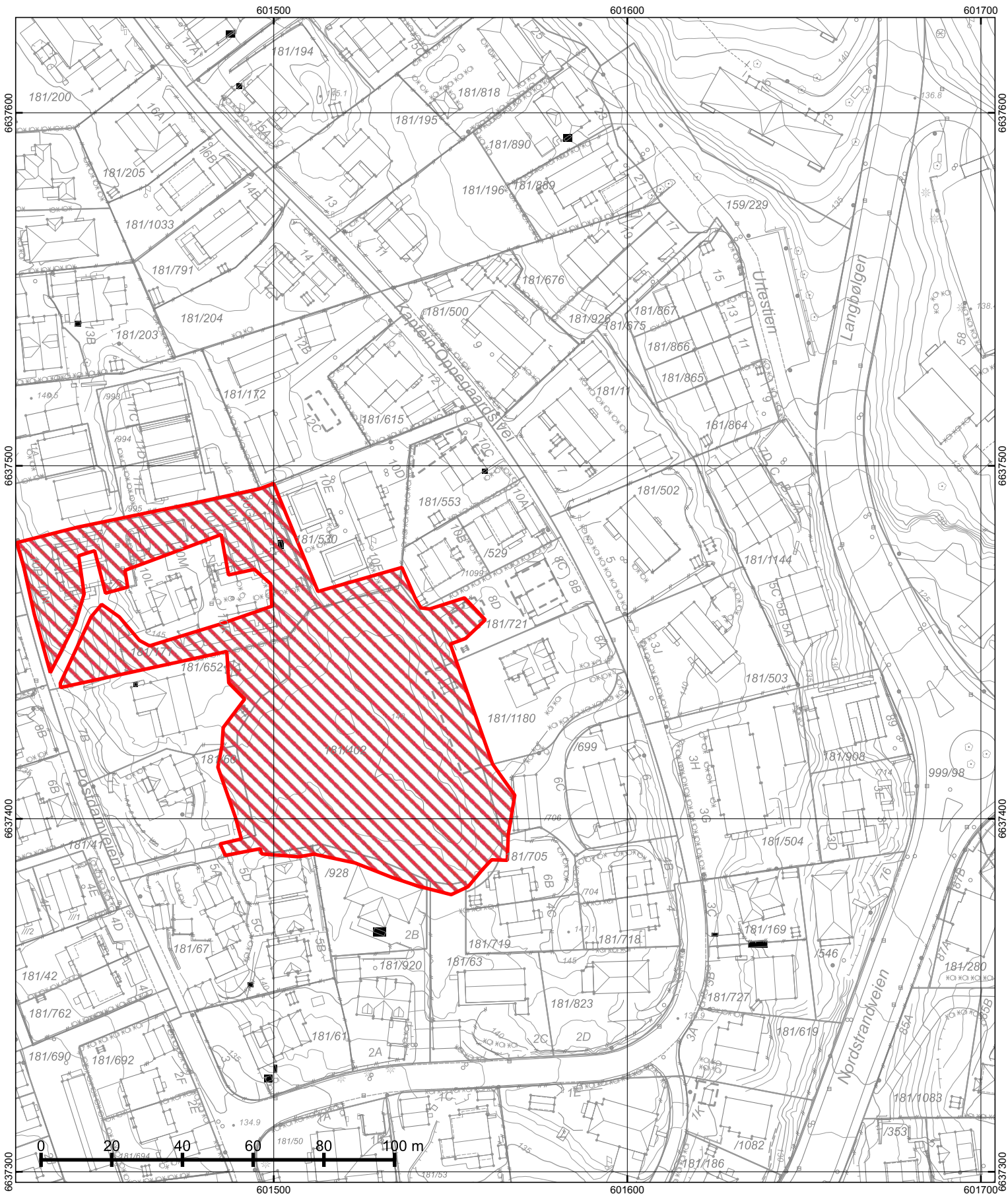
————— Foreløpig plan

——— Plangrense (gammel lov)

——— Plangrense (ny lov)

————— Bygningens avgrensning i beb. plan

↔ Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 02.08.2022
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



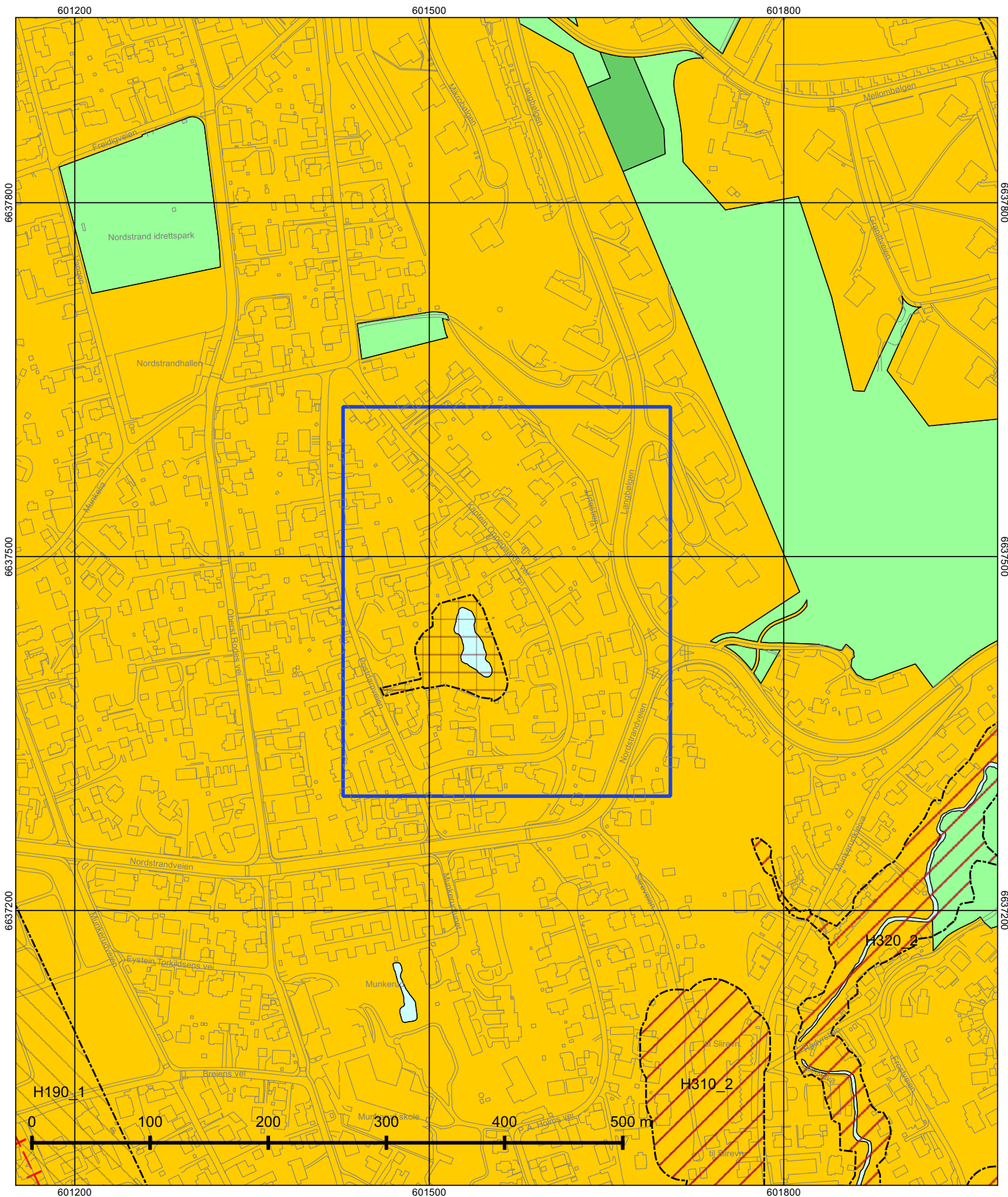
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 228356/ 86454414
 Adresse: KAPTEIN OPPEGAARDS
 VEI 8B
 Gnr/Bnr: 181/721

Deres ref.: 43676 /
 WM120_3000173_3004261
 Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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: 02.08.2022
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 228356/86454414
 Deres ref.: 43676 /

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4220

Saken gjelder: REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN).
Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning,
vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

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

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

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

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

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

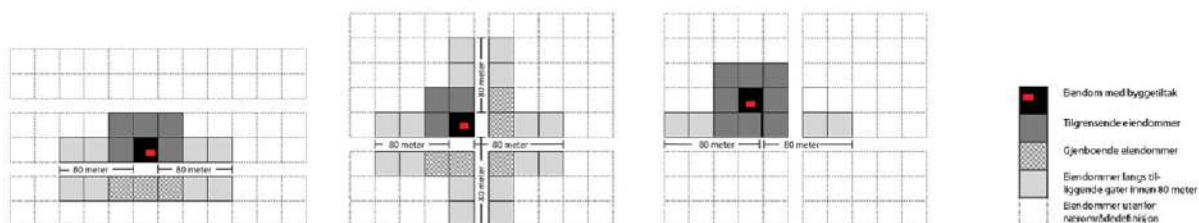
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av 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 byggeproper 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 nabolrådet. 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 nabolråder 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.

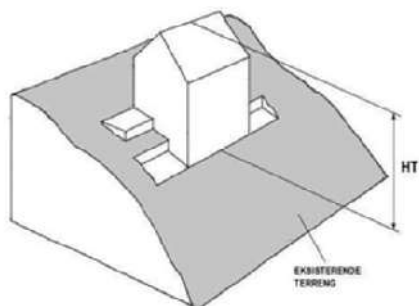
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

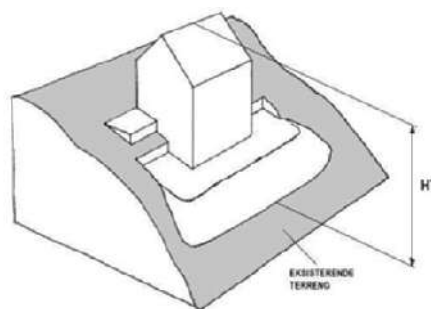
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevnøgn 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, bsm

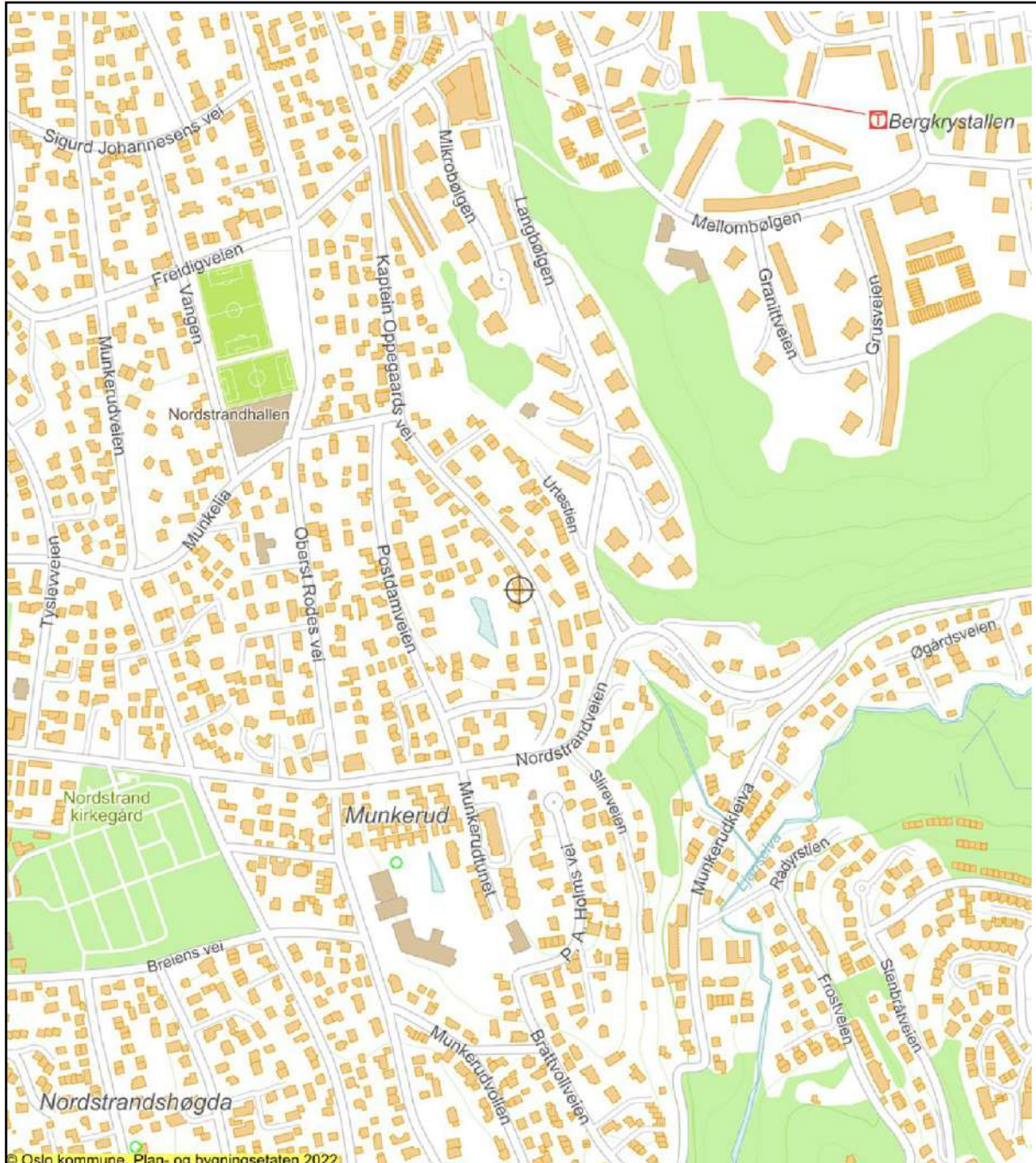
Oversiktskart

Adr.: Kaptein Oppegårds vei 8 B

Bydel : NORDSTRAND

Gnr bnr : 181 / 721

Skolekrets (2020/2021): MUNKERUD



© Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten 2022

Dato: 02.08.2022

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Off. bygg

⊕ Adresse/eiendom



PrivatMegleren Tjuvholmen
KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 8B

Dato: 02.08.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86454414
6636496

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.181 BNR. 721

Vi viser til bestilling av 20220801 for KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 8B.

GNR. 181 BNR. 721

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.04.1968.

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

863 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



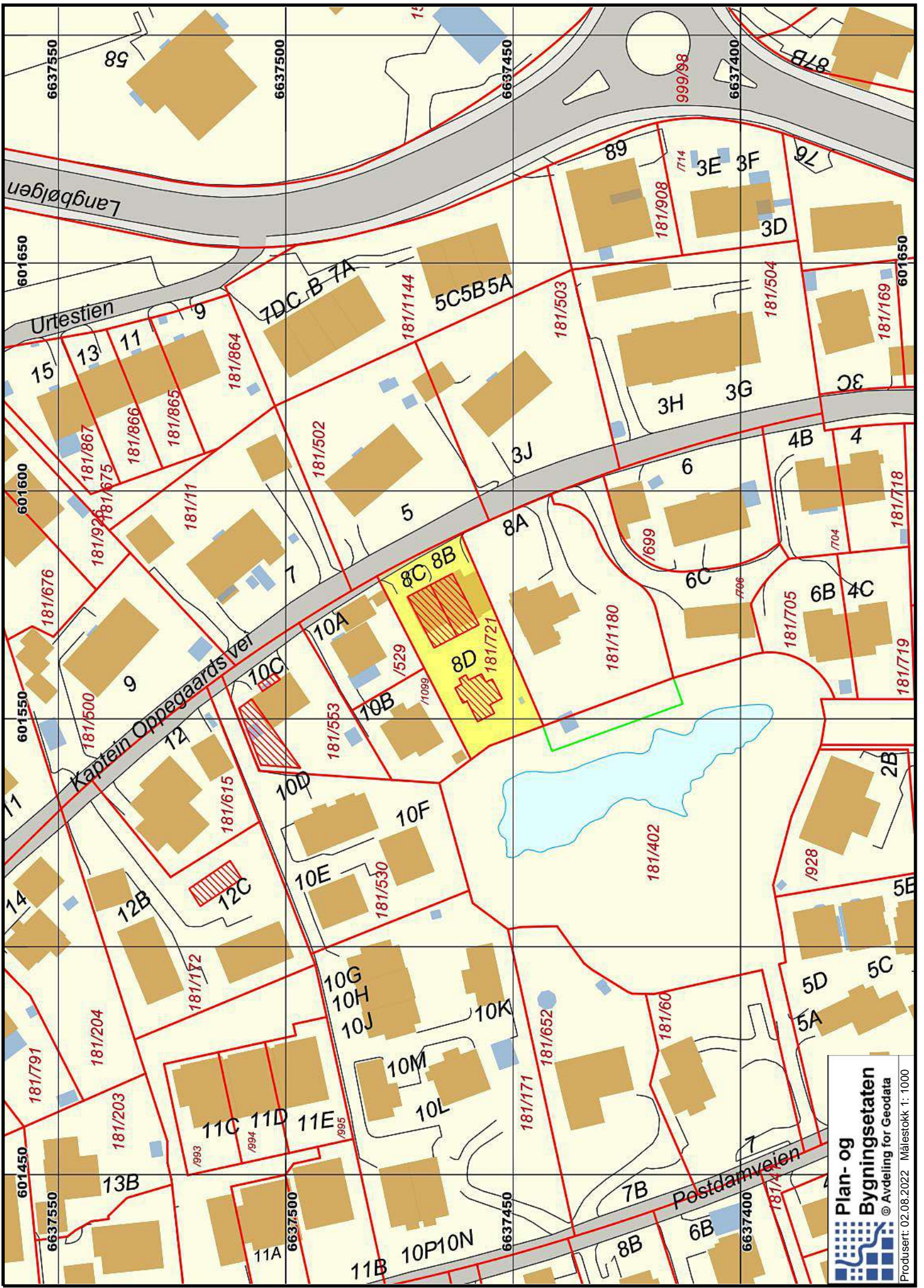
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



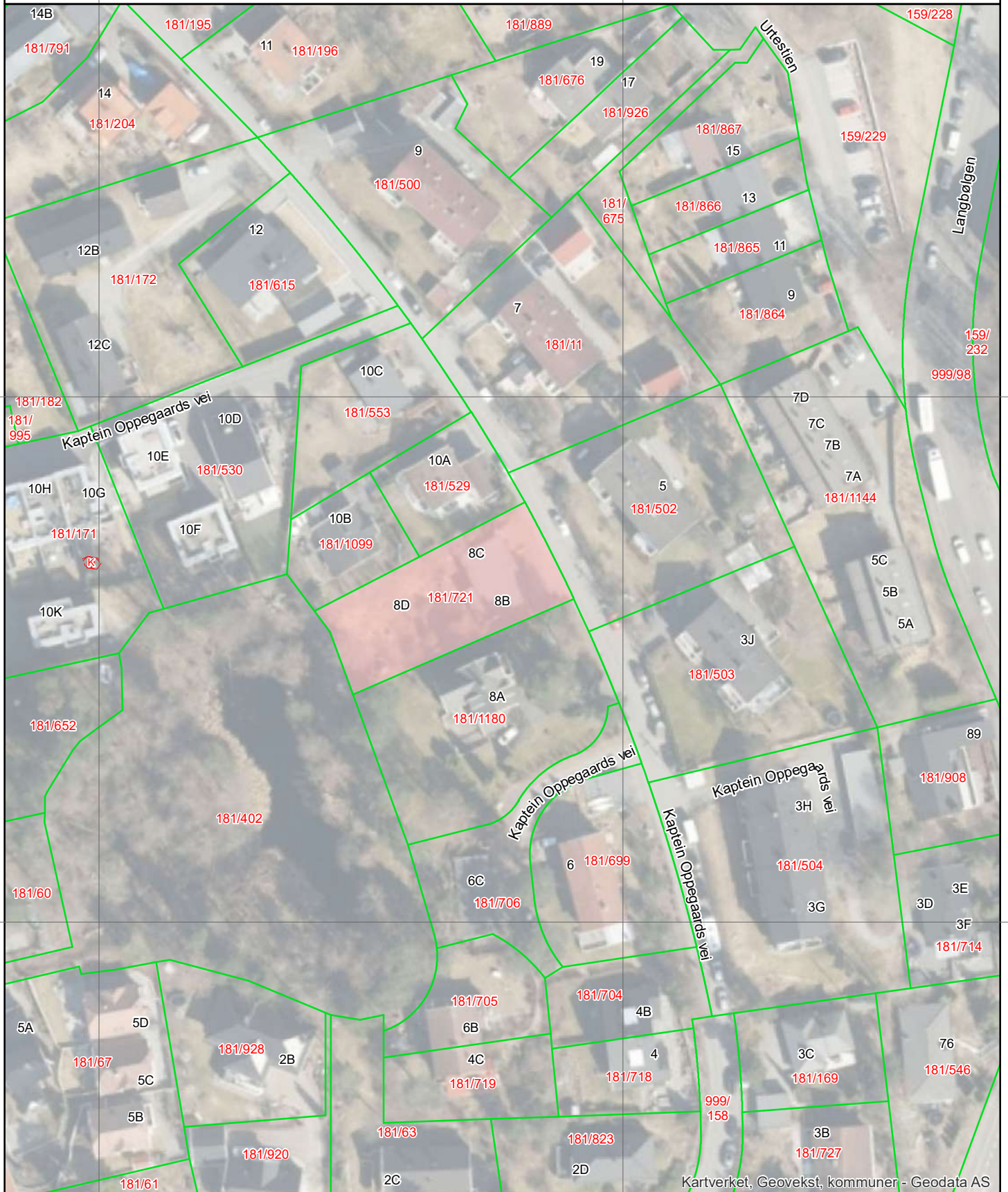
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Kommune: 0301 Oslo

Eiendom: 0301/181/721/0/0

Dato: 1.8.2022



0 25 50 m

Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

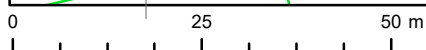
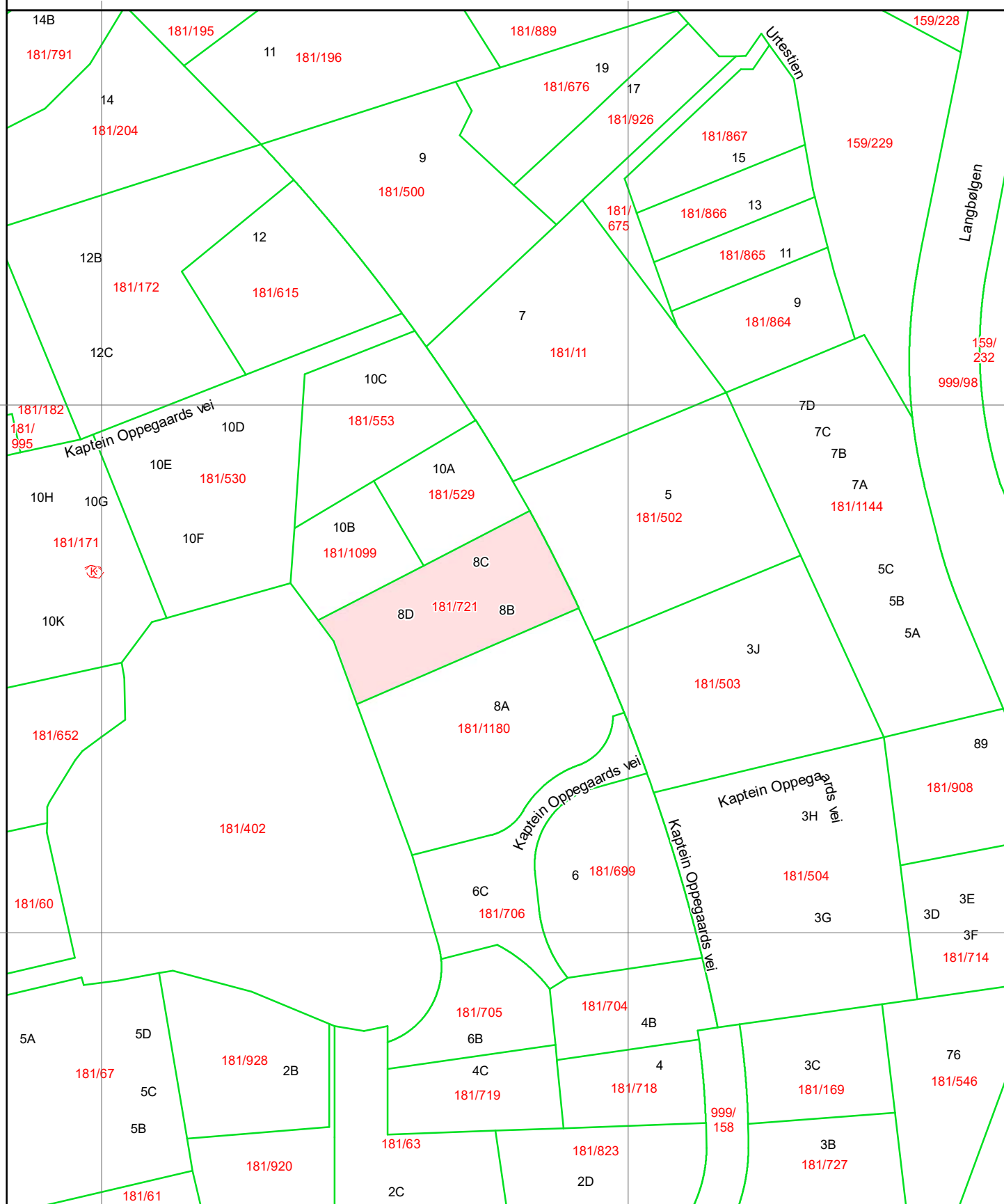
Kommune: 0301 Oslo

Eiendom: 0301/181/721/0/0










Målestokk 1:1000





Dato: 1.8.2022








Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

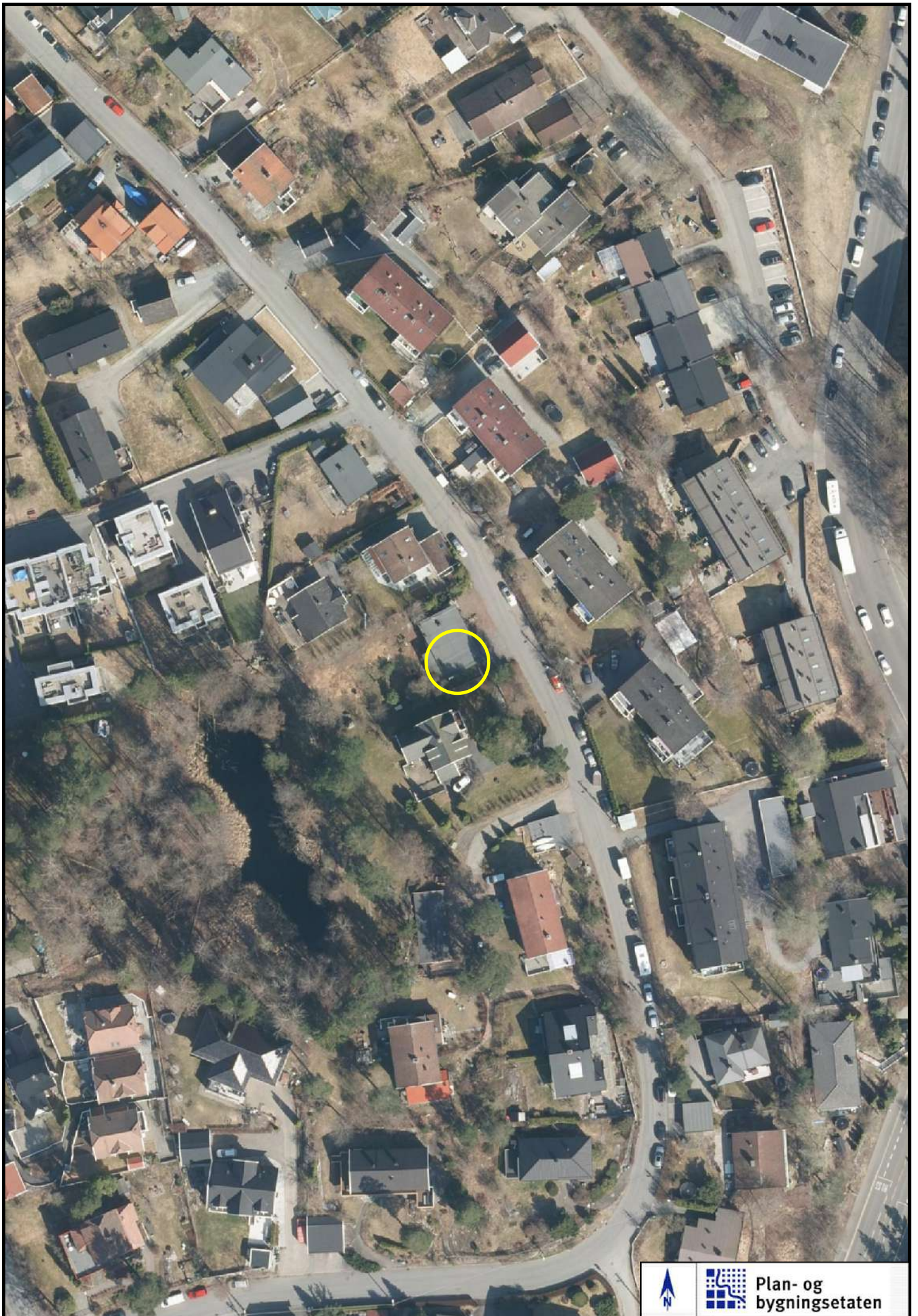
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Bygningsflate
-  Tiltaksflate
-  Valgt eiendom
-  Vannflate
-  Gang- og sykkelveg
-  Parkeringsområde
-  Veg



Kaptein Oppegaards vei 8C

Nabolaget Munkelia - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

P. A. Holms vei Linje 74, 79	4 min	0.4 km
Munkelia Linje 1, 4	11 min	0.8 km
Sæter Linje 13, 19	15 min	1.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min	2.2 km
Hauketo stasjon Buss, tog	8 min	3 km

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.) 730 elever, 35 klasser	8 min	0.6 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 371 elever, 18 klasser	17 min	1.3 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 666 elever, 44 klasser	19 min	1.4 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1001 elever, 57 klasser	20 min	1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 211 elever, 14 klasser	18 min	1.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min	2.4 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	9 min	4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

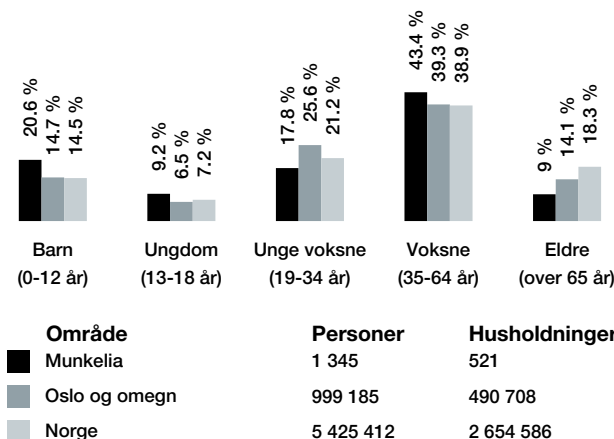
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling





Barnehager

Munkerudtoppen barnehage (2-5 år) 22 barn	4 min	0.3 km
Munkelia barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min	0.4 km
Obersten barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Nordstrand	6 min	
Rema 1000 Sæterkrysset PostNord	12 min	1 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane

Gateparkering

 Lett 92/100





Støynivået

 Lite støynivå 91/100

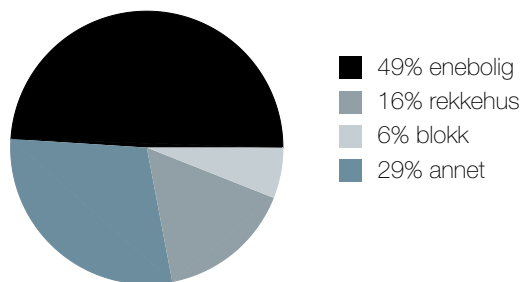
Kollektivtilbud

 Veldig bra 91/100

Sport

-  Nordstrand kunstgressbane 6 min 
Ballspill, fotball, friidrett, squash 0.4 km
-  Nordstrandhallen 6 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  EVO Nordstrand 14 min 
-  SATS Lambertseter 18 min 

Boligmasse



«Stille og fredelig»

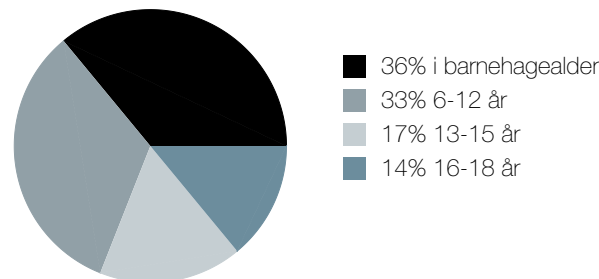
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sæter Torg 11 min 
-  Apotek 1 Nordstrand 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



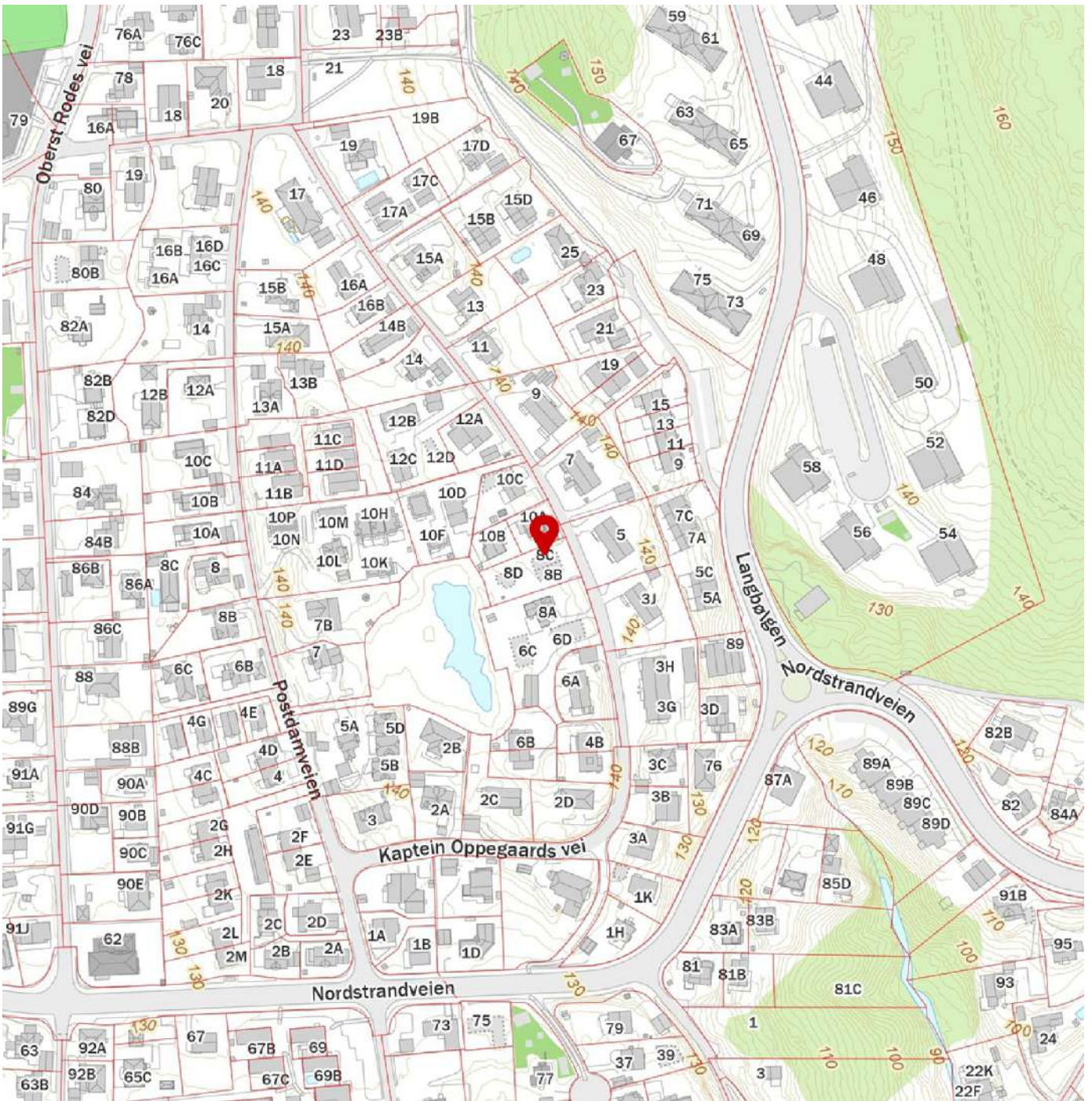
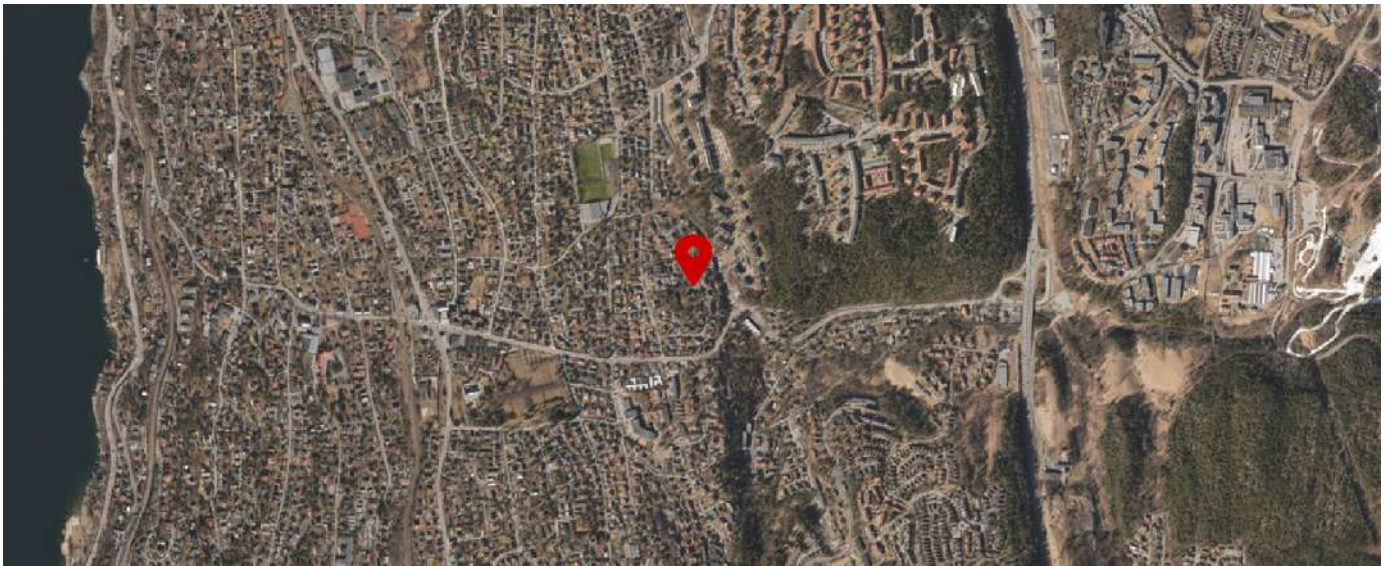
0%

47%

-  Munkella
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjørte gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Beløven Eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus med eget gnr/bnr under 230 m²
4440 kroner

Enebolig og rekkehus med eget gnr/bnr over 230 m²
4740 kroner

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960

www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.

Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

Eiendomsinformasjon

Adresse: Kaptein Oppegaards vei 8 C, 1164 Oslo

Gnr. 181. Bnr. 721. OSLO kommune.

Oppdragsnummer: 1230183 / Joacim Johansen

Meglerforetak: BELÈVEN / org.nr.: 921176333

Bud stort kr: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, Bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering: Ja Nei

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

Budskjema kan printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 forbruker myndighetene 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, finansierings plan, 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

Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

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

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

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.

22425202
post@beleven.com

Landgangen 8, 0252 Oslo

BELÉVEN

Les mer på beleven.com