





Innhold

4	Kort om eiendommen
6	Kjøpesum og omkostninger
7	Informasjon om eiendommen
25	Beliggenhet
28	Nøkkelinformasjon
37	Om oss

Ansvarlig megler

Joacim Johansen
Founder / Eiendomsmegler

93494326
jj@beleven.com

Gisles vei 1 B, 1185 Oslo

Gisles vei 1 B er en helt ny og flott familiebolig, med utleiedel, som ligger på enden av en boligrekke med 3 hus. Boligen har gjennomgående god standard, nybolig-garanti, og en tidløs arkitektur. Boligen er delt opp i flere plan og etasjer, som gir gode bruksmuligheter i form av soner og tilpasninger til de forskjellige behovene man har gjennom livet.

Fra hovedetasjen med stue, spisestue og kjøkken, har man direkte adkomst til hagen. Trappen ned til hagen gir et arkitektonisk løft i fasaden og er likeledes ment som en hyggelig sitteplass for store og små med utsyn ut over hagen.

Boligen inneholder hall, godt med lagringsplass, allrom i underetasjen, tv-stue/utleiedel, stue, spisestue og kjøkken, og 4 soverom, samt 3 bad. Dobbel garasje.



Gisles vei 1 B, 1185 Oslo

Helt ny og meget flott familiebolig med god standard, hage, og dobbel garasje. Utleiedel.

Prisantydning 13 900 000,-

Omkostninger 88 922,-

Totalpris inkl. omkostninger 13 988 922,-



Kjøpesum, omkostninger og informasjon om eiendommen

Prisantydning 13 900 000,-

Omkostninger

Dokumentavgift 87 500,-

Tingl.gebyr skjøte 525,-

Tingl.gebyr pantedokument 697,-

Pantattest kjøper 200,-

Omkostninger totalt 88 922,-

Totalpris inkludert omkostninger 13 988 922,-

Oppdragsnummer 1230179

Eier City Vekst AS

Eiendomstype Rekkehus

Eierform Eier

Betegnelsen Gnr. 160. Bnr. 131. OSLO kommune.

Byggeår 2022

Areal

Tomttype/areal 211 kvm
Eiet tomt889 kvm

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

















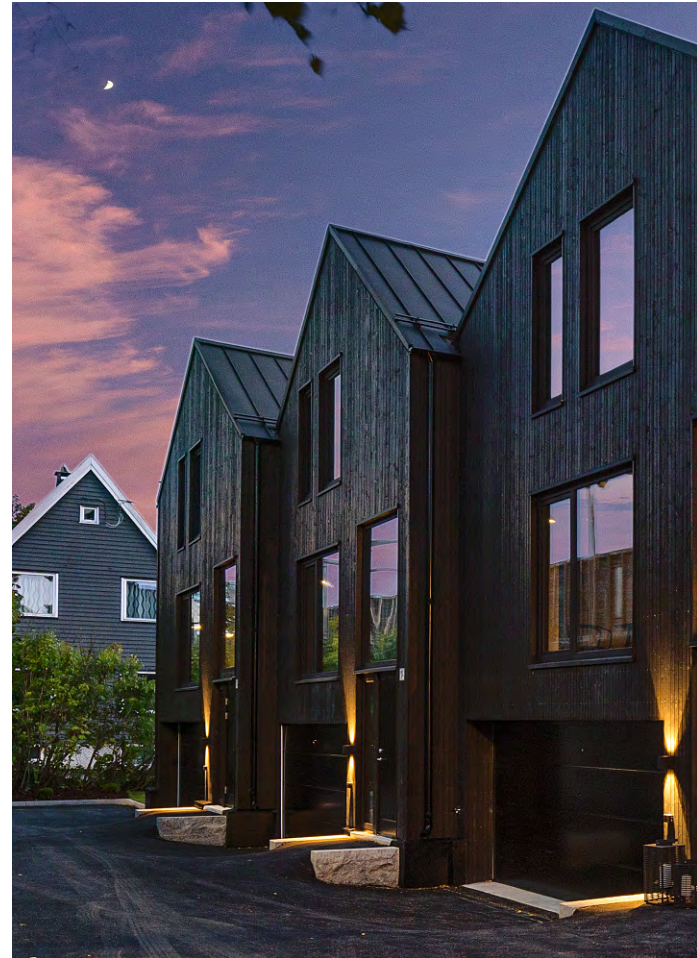


















Beliggenhet

Boligen ligger i et meget familievennlig, attraktivt og veletablert boligområde på Karlsrud i Nordstrand bydel. Et tilbaketrukket område med lite gjennomgangstrafikk. Området har et landlig preg, samtidig som at det er kort vei til både skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og flotte turmuligheter, sommer som vinter.

Det er kort vei til alle typer servicetilbud. Lambertseter senter er et hyggelig nær-senter med 85 butikker. Senteret har et godt utvalg av bla. klesbutikker, spisesteder, blomsterbutikk, apotek, optiker, vinmonopol og frisør. Det er også bibliotek og kino like ved senteret.

Sæter Torg og Sæterkrysset byr på totalt ca. 50 butikker og næringsdrivende. Her er det bla. frisør, apotek, bokhandel, klesbutikker og flere spisesteder. Boligen sogner til Karlsrud barneskole og ungdomsskole. Det ligger flere videregående i nærområdet bla. Lambertseter, Holtet og Kongshavn, som ligger i den gamle Sjømannskolen på Ekebergåsen.

Beliggenhet

Området er det et bredt utvalg av fritidsaktiviteter året rundt. I nærheten ligger bla. Lambertseter idrettspark med fotballbaner, friidrettsanlegg og idrettslekeplass. Ved Lambertseter skole er det svømmehall. Nordstrand idrettsforening på Niffen er godt kjent for sitt gode utvalg av aktiviteter og et godt miljø med bla. håndball, fotball og all-idrett. Bækkelagets sportsklubb (BSK) ligger også i området har anlegget på Sportsplassen og Ekeberghallen. Det er også flere treningsstudioer i nærområdet.

I nærområdet er det flere fantastiske tur og rekreasjonsmuligheter rundt Ekeberg/Brannfjell og i Østmarka. Ekebergsletta kan tilby lysløype, minigolfbane og ridesenter for å nevne noen av fasilitetene. En liten sykkeltur til Oslofjorden med kjente strender som Hvervenbukta, Nordstrand bad, Katten og Sistranda på Ulvøya.

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon med både T-bane og buss. Nærhet til Karlsrud t - banestasjon. Herfra går linje 1 og 4. Fra Raschs vei går også buss 74.



Nøkkelinformasjon

Innhold

1.etasje. Stue og bad. Utleiedel med egen inngang.
2.etasje. Stue, spisestue og kjøkken med direkte utgang og adkomst til hagen.
3.etasje. 4 soverom og 2 bad.
U.etasje. Teknisk rom, vaskerom og bod.

Integrert dobbel garasje på BRA 36 kvm.

Det er gode lagringsmuligheter i bod og teknisk rom.

Utvendig er det tilgang til en frostfri utekran, 2 stk utelamper og en stikkontakt.

Beskrivelse

Kvaliteter:

- Helt ny, attraktiv, og familievennlig bolig
- Utleiedel
- Store vindusflater fra tak til gulv slipper rikelig med sollys inn
- Innbydende kjøkkeninnredning fra HTH med blant annet sosial kjøkkenøy, overmontert vask fra Franke, ventilator fra AEG og kjøkkenkran fra Tapwell
- Integrert med oppvaskmaskin, vaskeskap med kildesortering, samt demping på skap og skuffer
- Trivelig peisovn
- Lekkert bad med gulvvarme, speil over servant, vegghengt toalett og mosaikkfliser i dusjsonen
- Regnfalldusj (3.etg) skaper ekstra velvære i hverdagen
- Downlights på bad
- Praktisk vaskerom
- God lagringsmuligheter i teknisk rom og bod
- Dobbeltgarasje med garasjeport
- Balansert ventilasjon
- Innvendige trapp i heltre Eik med lakkerte trinn og håndløper
- Trådløs ringeklokke

Tomt

Eiet tomt: 889 kvm.

Parkering

Integrert dobbel garasjeplass på BRA 36 kvm i bygget med garasjeport.

Oppvarming

Varmekabel på alle bad, samt vaskerom og inngangsparti.

Energimerking

Energimerke for denne boligen er: Oppvarmingskarakter Ingen - Energikarakter Ingen

Areal

Bruksareal: 211 kvm

Sammendrag fra egenerklæringsskjema

Rekkehus - BRA 211 kvm + Garasje BRA 36 kvm

Arealavvik kan forekomme. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoareal innenfor rommets omsluttende vegger, og omfatter på slik måte alle innvendige rom, inkludert garasjen.

Ferdigattest og brukstillatelse

Det er gitt rammetillatelse. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

Reguleringsforhold

Området omfattes av reguleringsplan S-4220, 202102096 småhusplanen og S-645.

Vei/vann/avløp:

Eiendommen blir tilknyttet offentlig vann- og avløp via stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Økonomi

Faste kostnader:

Fellesutgifter som inkluderer: strøm til pumpe og lys på fellesområdet og vedlikehold av fellesområder.

Faste løpende kostnader:

Offentlige / kommunale avgifter:

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes fortløpende. Kommunen avgjør om de kommunale avgiftene faktureres sameiet (og betales over fellesutgiftene) eller den enkelte eier direkte.

- Forsikring av bygg og innbo
- Kabel-tv/internett etter eget valg
- Strøm etter eget forbruk.

Oppstartskapital:

Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 mnd. ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Innskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige fellesutgifter ved evt. salg av seksjonen.

Det vil bli lave felleskostnader. Felleskostnader skal kun dekke strøm til pumpe og lys på fellesområdet og vedlikehold av fellesområder. Størrelsen på felleskostandene bestemmes av sameiet på første sameiemøte.

Forsikring:

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikringer av evt. særskilte påkostninger.

Andre faste utgifter:

Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og

forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

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

Beskrivelse av sameiet

Sameiet Gisle Vei 1 B-D består av 3 boligseksjoner på eiendommen gnr. 160 bnr. 131 i Oslo kommune.

Vedtekter: Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere årsmøte. Vedtektene er et utkast, og at endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen.

Som seksjonseier i et eierseksjons sameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en

nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling 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.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Seksjonering
Dagboknr.: 1241428
Dato: 02.11.2022

SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 216 / 611

Bestemmelse om deleforbud
Dagboknr.: 920327
Dato: 07.01.1921
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 920328
Dato: 29.04.1921
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 9323
Dato: 02.09.1937
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 8376
Dato: 15.07.1938
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 7752
Dato: 08.07.1958
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Dagboknr.: 3454592
Dato: 08.12.2020
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Adgang til utleie

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner.

Konsesjon og odel

Det er ikke krav til konsesjon ved erverv av eiendommen
Det hefter ikke odel på eiendommen.

Vennligst merk

Garantier
Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter

overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring 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

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

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 rettighetshavers identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om

kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetilak 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 endomshandelen.

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 bekrefte 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

Meglens vederlag og utlegg

Det er avtalt provisjon 1,25 % inkl. mva av endelig salgssum. Totalt kr 229 250,- forutsatt solgt til prisantydning. Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr. 50.000,-

Vedlegg

Meglernes verddivurdering

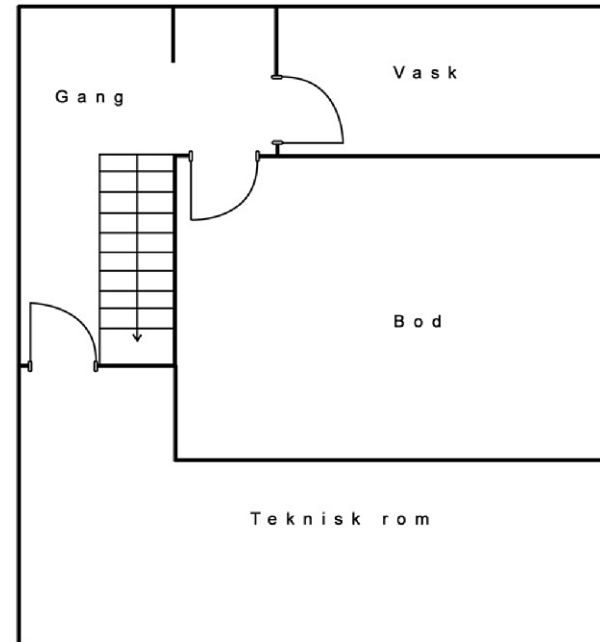
Vedtakter og eventuelle husordensregler

Rammetillatelse

Reguleringsplaner og bestemmelser

Budskjema

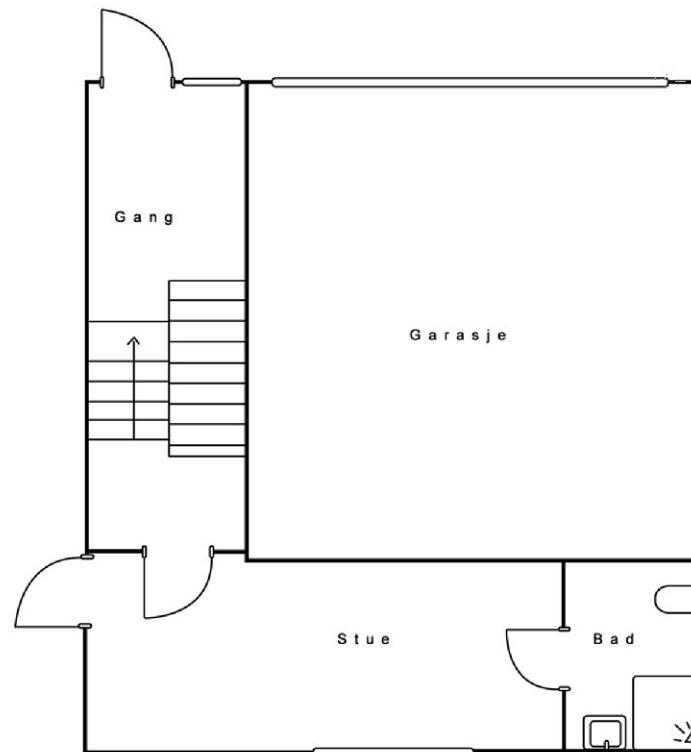
NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør



BELÈVEN

Gisles vei 1B, Oslo - Kjeller etg

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



BELÈVEN

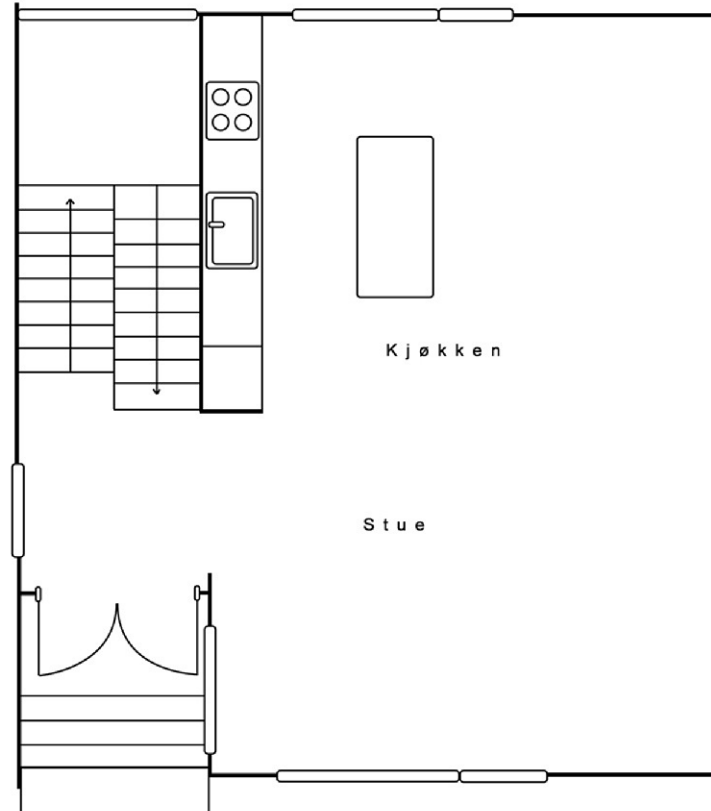
Gisles vei 1B, Oslo - 1 etg

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

BELÈVEN

Gisles vei 1B, Oslo - 2 etg

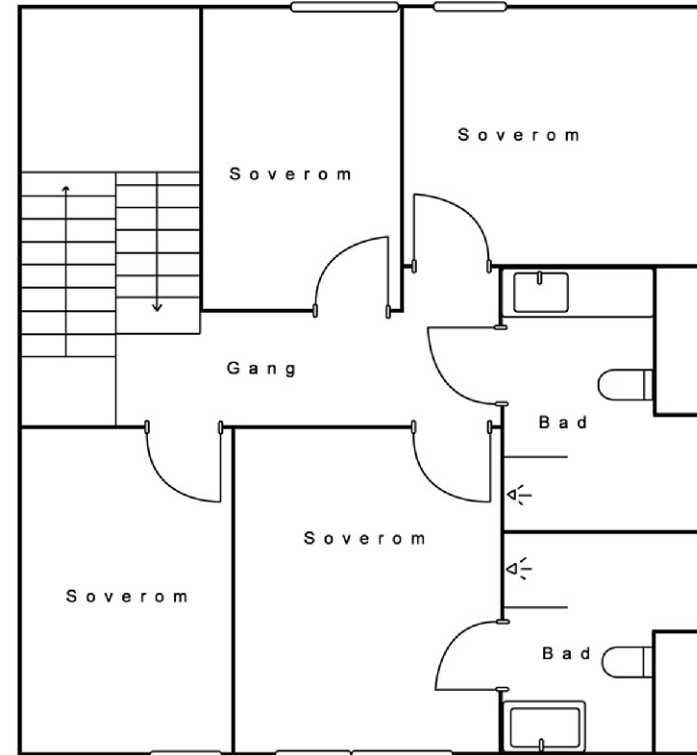
Plantegning kun ment som illustrasjon.
Evt mål er avrundet.
Avvik kan forekomme.
Evt alt. plantegninger er ikke kontrollert om er utførbar



BELÈVEN

Gisles vei 1B, Oslo - 3 etg

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](https://beleven.com)

Vedtekter for Sameiet Gisles Vei 1 B-D

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Gisles Vei 1 B-D. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 3 boligseksjoner på eiendommen gnr. 160 bnr. 131 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 karmen
- 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 vedlikeholdspunkt

(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 vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdspunkt 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.

VEDLEGG 1 TIL VEDTEKTER



Ny
tremannsbolig

Gisles vei 1B
1185 Oslo
160/131
Oslo kommune

Vedleggsnr.:
E-16
Tegning:
A10-05
Utomhusplan
Fase:
Byggemelding
Målestokk i A2:
1:200
Tilatahaver:
Villa Utvikling AS
Søker:
Steil Arkitektur AS
Dato:
22.12.2020

F. Tjekking på tak og ettermåler, fagten senket	20.04.22
E. Nytt snitt D	25.11.21
D. Lengde på bolig redusert	27.09.21
C. Planløsning	18.09.21
B. Garasjer, bredde på enheter	19.05.21
A. Målestokk garasje, 1. etg og snitt A	16.04.21
Rev. Ektebilde	Dato

Prosjekterende:
Steil Arkitektur AS
Øvre Slottsgate 14
0157 Oslo
Tlf: 92413030
www.steilark.no



BATE BOLIGBYGGELAG
Postboks 88 Sentrum
4001 STAVANGER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202209261 - 6 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Siri Skoglund Rækken	Dato: 06.10.2022
Adresse:	GISLES VEI 1B	Eiendom:	160/131/0/0
Søker:	BATE BOLIGBYGGELAG		
Saken gjelder:	Seksjonering		

Vedtak om seksjonering av Gisles vei 1 B

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om seksjonering som vi mottok 20.06.2022.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar å inndele gnr. 160 bnr. 131 i tre seksjoner. Seksjon 1 til 3 er boligseksjoner. Seksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Seksjon 1 til 3 har tilleggsareal i bygning.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden tilfredsstillter kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Retting av seksjoneringsøknaden

Etter avtale med søker Bate boligbyggelag v/Yonatan Haile har vi rettet pkt. 4 og 10 i seksjoneringsøknaden.



Retting av vedleggene til seksjoneringsøknaden

Etter avtale med søker Bate boligbyggelag v/Yonatan Haile har vi gjort endringer på situasjonsplanen. Dette er gjort for å tydeliggjøre avgrensningen av seksjonene, og medfører i praksis ingen endring av søknaden.

Hva skjer videre i saken?

Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Klagefristen er 3 uker

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

Vennlig hilsen

Siri Skoglund Rækken - saksbehandler
Benedicte Fjelltveit - for enhetsleder Sofie Søliland
teknisk fagavdeling
enhet for delesøknader og seksjonering

Vedlegg i sak 202209261-6	
Nr	Beskrivelse
1	Seksjoneringsvedtak (Dette dokument)
2	Kart
3	Tegninger

STEIL ARKITEKTUR AS
Øvre Slottsgate 14
0157 OSLO

Deres ref.:
Ole Kristian Jakobsen

Vår ref. (saksnr.):
202100047 - 11
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Mariann Nes

Dato: 02.07.2021

Adresse: GISLES VEI 1B
Tiltakshaver: VILLA UTVIKLING AS
Tiltakstype: Ukjent tilttype

Eiendom: 160/131/0/0
Søker: STEIL ARKITEKTUR AS
Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Gisles vei 1 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving av eksisterende bolig og oppføring av tremannsbolig, som vi mottok 13.12.2020. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan:

- avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som er en integrert del av plan
- bruk av gang- og sykkelvei i strid med formål

Det er merknader til søknaden.

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

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omhandler oppføring av en tremannsbolig. Boligene har garasje integrert i bygningskroppen, dobbeltgarasje for boenhetene på hver ende og garasje med bilheis for boenhet i midten. Tremannsboligen oppføres med stående kledning og tverrgående saltak for hver boenhet. Tiltaket er lokalisert i bydel Nordstrand.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	889 m ² (netto: 47,1 m ²)
Tiltakets bruksareal (BRA)	670,4 m ²
Grad av utnyttning	24 %
Tiltakets høyde	Møne: 8,999 meter/kote 173,82 Gesims: 6,5 meter/kote 171,32
Antall boenheter	3 boenheter omsøkt / 3 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	6 parkeringsplasser
Uteoppholdsareal	436,9 m ²
Harde flater	24 %

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* i reguleringsplan *Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen), S-4220*, vedtatt 15.03.2006, med endringer vedtatt 12.06.2013.

Eiendommen befinner seg i et område med gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Varsling

Dere har bekreftet at panthavere eller kreditorer som har pengeheftelser i eiendommen er varslet.

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

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

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

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Det foreligger følgende uttalelse fra Byantikvaren datert 01.02.2021 vedrørende riving av eksisterende bolig: «(...) *Byantikvaren har ingen merknader til søknaden om riving.*»

Det foreligger følgende uttalelse fra Byantikvaren datert 01.07.2021 vedrørende arkeologisk registrering: «(...) Byantikvaren stiller derfor ikke krav om arkeologisk registrering.»

Det foreligger følgende uttalelse fra Bymiljøetaten datert 07.04.2021 vedrørende bruk av regulert gangvei som atkomst: «(...) Bymiljøetaten har derfor ingen innvendinger mot at Gisles vei fortsatt benyttes som atkomst til planlagt tremannsbolig. Gisles vei driftes av Bymiljøetaten. Vi forutsetter at veien settes tilbake til opprinnelig stand etter byggeperioden og at parkering løses på egen grunn, slik at biler ikke er til hinder for driften av veien.»

Det foreligger tillatelse fra Sporveien datert 13.04.2021 for oppføring av tiltak inntil 12,5 meter til nærmeste spors midtlinje og inntil 6,55 meter til Sporveiens eiendomsgrense. Tillatelsen er gitt under følgende forutsetninger:

- Utbygger påtar seg ansvaret for nødvendige støyreducerende tiltak for bebyggelsen. De støyreducerende tiltakene må være slik at støynivået fra T-banen ligger under gjeldene grenseverdier i forskrift og retningslinjer når det gjelder støy utendørs/innendørs samt vibrasjoner/strukturlyd i henhold til NS 8176.
- Det må videre tas hensyn til framtidig trafikkgrunnlag når støynivået fra T-banen skal vurderes. Til orientering foreligger det planer om generell trafikkøkning tilsvarende ca. 40 % på Sporveiens linjer fram til 2040, som kan medføre 100 % økning på en enkelt bane. Det må også påregnes ytterligere framtidig trafikkøkning utover dette. For kvalitetssikring av trafikksituasjon og trafikkdatagrunnlag, ta kontakt på firmapost@sporveien.com. Det er utbyggers ansvar at det blir utført tilstrekkelig med støyavbøtende tiltak i forhold til det fremtidige trafikkgrunnlag før tiltaket er ferdigstilt.
- Sporveien utfører periodisk vedlikeholdsarbeider på våre anlegg. Av hensyn til drift- og sikkerhet utføres dette arbeidet i all hovedsak utenfor ordinært driftsdøgn, og det må i perioder påregnes støy fra nattarbeid. Dette er forhold som bør tas med inn i vurderingen av støyavbøtende tiltak.
- Støy, vibrasjoner og strukturlyd må vurderes når det planlegges å bygge tett ved T-banen. Det er utbyggers ansvar at nødvendig krav til støydempende tiltak for bebyggelse er oppfylt. Det bør utarbeides egen følsomhetsanalyse for støy for bebyggelse som planlegges nær T-banestasjon.
- Utbygger må påse at rystelser/vibrasjoner under bygg- og anleggsperioden ikke påvirker Sporveiens tekniske utstyr. Må være innen gjeldende krav
- Det er utbyggers ansvar at nødvendig krav til støydempende tiltak for bebyggelse er oppfylt og vi forutsetter at retningslinjene i T-1442/2016 og NS 8175 er tilstrekkelig ivaretatt av utbygger/tiltakshaver. Sporveien gjør oppmerksom på at det ved etablering av bebyggelse på terreng med grunnforhold som fjellgrunn, kan medføre at det oppstår strukturstøy fra T-banen i bebyggelsen. Det anbefales særlige tiltak mot strukturstøy for tiltak med grunnforhold hvor det kan oppstå strukturstøy fra T-bane.
- Beliggenhet ved eller inntil stasjonsområdet medfører ytterligere lydforurensning.
- Grunnarbeid som medfører graving, sprengning, spunting eller terrengendring som kan medføre destabilisering av våre anlegg må avklares og godkjennes av Sporveien før oppstart av anleggsarbeid. Henvendelse rettes til firmapost@sporveien.com.
- Sporveien forutsetter at tiltaket ikke er til hinder for drift og sikkerhet av T-bane.

- Før oppstart av anleggsperioden skal tiltakseier kontakte avis@sporveien.com for risikovurdering av farer knyttet til aktiviteter som planlegges nærmere enn 30 m fra spormidte. Eventuelle identifiserte sikkerhetstiltak skal iverksettes før aktivitetene gjennomføres. Tiltakene bekostes i sin helhet av tiltakshaver/anleggseier.
- Tillatelsen gjelder kun for det omsøkte tiltak. Dispensasjonen innebærer ikke at andre tiltak kan igangsettes uten ny søknad om dispensasjon. Andre tiltak/endringer krever ny søknad om dispensasjon. Henvendelse sendes til firmapost@sporveien.com
- Det kan på et senere tidspunkt ikke forventes gitt erstatning fra vognfører eller Sporveien for eventuelle påregnelige skader på eiendom på grunn av beliggenhet nær banetraseèn.

Plan- og bygningssetaten legger til grunn at tiltakshaver etterkommer alle gitt forutsetninger gitt av Sporveien.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Anna Berit Ådnevik, Gisles vei 1 (160/429), Ralf Kristiansen, Gisles vei 1 (160/429), Umar Ali, Steingrims vei 34 (160/130)

Merknadene gjelder:

- bebyggelsen må forholde seg til planens begrensninger til høyder og utnyttelse
- parkeringsnormen må oppfylles
- adkomstvei må settes i stand etter utbygging
- tegning må vise avstand til nabogrense

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker viser til at søknaden redegjør for hvordan tiltaket oppfyller bestemmelser i reguleringsplanen, og at tiltakshaver vil sette veien tilbake i den stand den var ved oppstart av prosjektet. Ansvarlig søker har vært i dialog med nabo vedrørende avstand til nabogrense.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

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

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

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

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

Vurdering av tiltaket som skal rives

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at eksisterende bolig har spesielt stor strukturell eller arkitektonisk verdi for nærområdet. Bygningene har ikke noen formell verneverdi, og Byantikvaren har ingen merknad til rivingen. Plan- og bygningsetatens samlede vurdering er at riving kan tillates.

Tiltakets utforming

Omsøkte tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne. Tremannsboligen har trekledning og saltak, som er den dominerende materialiteten og takformen i området. Videre anser vi at tiltaket innehar småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Eiendommen er flat/svakt skrånende, og det tillates terrengendringer på inntil 0,5 meter. Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

Det utføres terrengendringer langs fasade øst i forbindelse med innkjøring til garasjer på 0,6 meter, samt i forbindelse med to utvendige trapper i tilknytning til en mellometasje mellom kjeller og 1. etasje. Trappene er begrenset i bredden til 1,0 meter. Disse endringen er vurdert som mindre avvik ved adkomst.

Det er 4 store trær, etter definisjon i plan, på eiendommen. Ett tre må felles som del av tiltaket. Tiltaket er hensiktsmessig plassert, og grunnet både krav til uteoppholdsarealer og snuarealer ser vi ingen umiddelbar annen plassering av tiltak for å kunne bevare alle trærne. Plan- og bygningsetaten tillater med bakgrunn i overnevnte felling av en bjørk, med stammeomkrets på 1,9 meter, som del av tiltaket.

Tiltaket berører kan berøre kulturminner

Eiendommen ligger innenfor et område med middels høyt funnpotensial. Alle søknadspliktige tiltak innenfor slike områder, som berører et areal på min. 70 m² (over og/eller under bakken) skal forelegges Byantikvaren før vedtak, for realitetsvurdering av om arkeologisk registrering må iverksettes. Eiendommen ligger i et område der det tidligere er gjort funn. Ut fra størrelsen på eiendommen vurderer imidlertid Byantikvaren at potensialet for å påvise bevarte automatisk fredete kulturminner på denne eiendommen er relativt lavt. Byantikvaren stiller derfor ikke krav om arkeologisk registrering.

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

Tilgjengelig boenhet

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

Vår vurdering av nabomerknader

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

Dispensasjon

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

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen. Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 7 meter.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonen med at avstanden fra bolig til veien er blitt normalen i dette området, og denne avstanden er ikke i strid med hensynet til trafiksikkerheten, vedlikeholdet av veien eller miljøet på eiendommen.

Bruken av atkomstvei er i strid med formål. Atkomstveien er regulert til gangvei.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonen med at det er blitt en praksis å tillate kjøreatkomst over gangveien. Veien er i dag skiltet som blindvei, ikke gangvei. Tiltaket vil ikke endre dagens bruk av Gisles vei. Den regulerte gangveien benyttes som atkomst til eiendommene, og det er lite realistisk at gangveien opparbeides i henhold til regulert formål, også for krysning av T-banen. Her viser vi til uttalelse fra Bymiljøetaten, hvor de konkluderer med det samme. Prosessen med å lage en reguleringsplan er tidkrevende og omfattende, og med tanke på at tiltaket medfører tilsvarende, om noe økt bruk, vil ressursbruken ved å lage en reguleringsplan være så stor at det må kunne sies ikke å stå i stil til størrelsen på tiltaket.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra regulert formål gang-/sykkelvei

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensikten med å regulere en vei til gang- og sykkelvei er blant annet å tilrettelegge for en sikker og effektiv trafikkavvikling for syklister og «myke» trafikanter, samt å hindre unødig og uønsket biltrafikk.

I dag bruker flere av eiendommene som ligger inntil den aktuelle veien denne som sin hovedadkomstvei. Strekningen som er regulert til gang- og sykkelvei er avbrutt av t-banen, og en opparbeiding av gang- og sykkelveien i henhold til reguleringen er derfor lite realistisk. Grunnet T-bane er veien en blindvei, med begrenset bruk. Den aktuelle veien fungerer i dag som en kombinert bilvei og gang/sykkelvei. Bymiljøetaten har ingen innvendinger mot at Gisles vei fortsatt benyttes som atkomst til planlagt tremannsbolig. Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Den økte trafikkmengden vil være for beskjeden til at den kan ha særskilt innvirkning på trafikkavviklingen for syklister og ellers «myke» trafikanter. Samtidig er det etter vårt syn en vesentlig fordel at tomten kan bebygges med nye boenhet. Slik sett muliggjøres en mer effektiv og hensiktsmessig utnyttelse av tomten innenfor den utnyttelsen reguleringsplanen tillater. Vi kan ellers vanskelig se andre muligheter for sikker kjøreadkomst til tomten enn denne veien. I uttalelsen fra Bymiljøetaten fremsettes det ellers ingen innvendinger mot økt bruk av vei for oppføring av tremannsbolig. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon

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

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

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

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 8 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

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

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

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 7 meter fra midten av Gisles vei.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202100047

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	19.05.2021	10/4
Avkjørselsplan	D-02	19.05.2021	10/6
Utomhusplan	A10-05	19.05.2021	10/8
Marksikringsplan	A10-08	19.05.2021	10/10
Plan kjeller	A20-01	19.05.2021	10/11
Plan 1 etasje	A20-02	19.05.2021	10/12
Plan 2 etasje	A20-03	19.05.2021	10/13
Plan loft	A20-04	19.05.2021	10/14
Snitt A-A	A30-01	19.05.2021	10/15
Snitt B-B	A30-02	19.05.2021	10/16
Snitt C-C	A30-03	19.05.2021	10/17
Fasade nord	A40-01	19.05.2021	10/18
Fasade vest	A40-02	19.05.2021	10/19
Fasade sør	A40-03	19.05.2021	10/20
Fasade øst	A40-04	19.05.2021	10/21
Terrengsnitt	A40-05	19.05.2021	10/22

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket skal plasseres 4,00 meter fra nabogrensen i sør og 12,5 meter fra midten av nærmest spor. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1. etasje og fastsettes til kote 165.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40-43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202100047	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
985155097 Ole-Mikael Sørtdahl oppmåling AS	PRO - Utstikningsdata Innmåling av eksisterende terreng og eksisterende store trær, tkl.2
985155097 Ole-Mikael Sørtdahl oppmåling AS	UTF - Innmåling og utstikking, tkl.2
915251293 Rambøll Norge AS	PRO - Kartlegging av utendørs støy og innendørs lydnivå, tkl.2
919742887 Steil Arkitektur	PRO - Visuelle- og funksjonelle kvaliteter (plan-, snitt-, og fasadetegninger mv.) terrengtilpasning, sit. plan, tkl.1
919742887 Steil Arkitektur	SØK - Ansvarlig søker

918415262 Wiese Vann & Miljø AS	PRO - Installasjoner for drikke- og avløpsvann (herunder stikkledninger), tkl.1
918415262 Wiese Vann & Miljø AS	PRO - Veg, utearealer og landskapsutforming, samt åpen overvannshåndtering, grunnarbeider, tkl.2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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

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

I denne saken minner vi spesielt om:

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

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- driftstillatelse for heis

Vilkår for ferdigattest

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202100047>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Mariann Nes - saksbehandler

Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

sør

Kopi til:

VILLA UTVIKLING AS, Mosseveien 207, 1169 OSLO

Anna Berit Ådnevik, Gisles vei 1

Ralf Kristiansen, Gisles vei 1

Umar Ali, Steingrims vei 34

Vedlegg i sak 202100047-11	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Gisles vei 1 B - Oppføring av tremannsbolig

Ny tremannsbolig

Gisles vei 1B
1185 Oslo

160/131
Oslo kommune

Vedlegg nr.:

E-02

Tegning:

A20-02

Plan 1. Etasje

Fase:

Byggemelding

Målestokk i A3:

1:100

Tiltakshaver:

City Vekst AS

Søker:

Steil Arkitektur AS

Dato:

22.12.2020

H	Terrangendringer/utvasker:	23.11.20
G	Bolig senket 200mm:	20.10.20
F	Tykkelse på tak og streketeiler, epoksebetong:	20.10.20
E	Nytt snitt D:	25.11.20
D	Levohole på bolig redusert:	27.09.20
C	Planløsning:	14.09.20
B	Garasje bredde på enheter:	19.05.21
A	Målsett garasje, 1. etg og snitt A:	16.04.21
Rev	Revisjoner:	Dato:

Prosjekterende:

Steil Arkitektur AS

Wellhavens gate 2B
0166 Oslo
Tlf: 92415100
www.steillark.no



Ny tremannsbolig

Gisles vei 1B
1185 Oslo

160/131
Oslo kommune

Vedlegg nr.:

E-03

Tegnings:

A20-03

Plan 2. Etasje

Fase:

Byggemelding

Målestokk i A3:

1:100

Tiltakshaver:

City Vekst AS

Søker:

Steil Arkitektur AS

Dato:

22.12.2020

H	Terrangendringer redusert	23.11.22
G	Bolig senket 250mm	20.10.22
F	Tykkelse på tak og etasjekiller, kjøkken senket	20.04.22
E	Nytt snitt D	25.11.21
D	Leupe på bolig redusert	27.09.21
C	Planløsning	14.09.21
B	Garasje bredde på enheter	19.05.21
A	Målfelt garasje, 1. etg og snitt A	16.04.21
Rev	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:

Steil Arkitektur AS

Welhavens gate 2B
0165 Oslo
Tlf: 92413333
www.steillark.no



Ny tremannsbolig

Gisles vei 1B
1185 Oslo

160/131
Oslo kommune

Vedlegg nr.:

E-01

Tegning:

A2D-01

Plan Kjeller

Fase:

Byggemelding

Målestokk i A3:

1:100

Tiltakshaver:

City Vekst AS

Søker:

Steil Arkitektur AS

Dato:

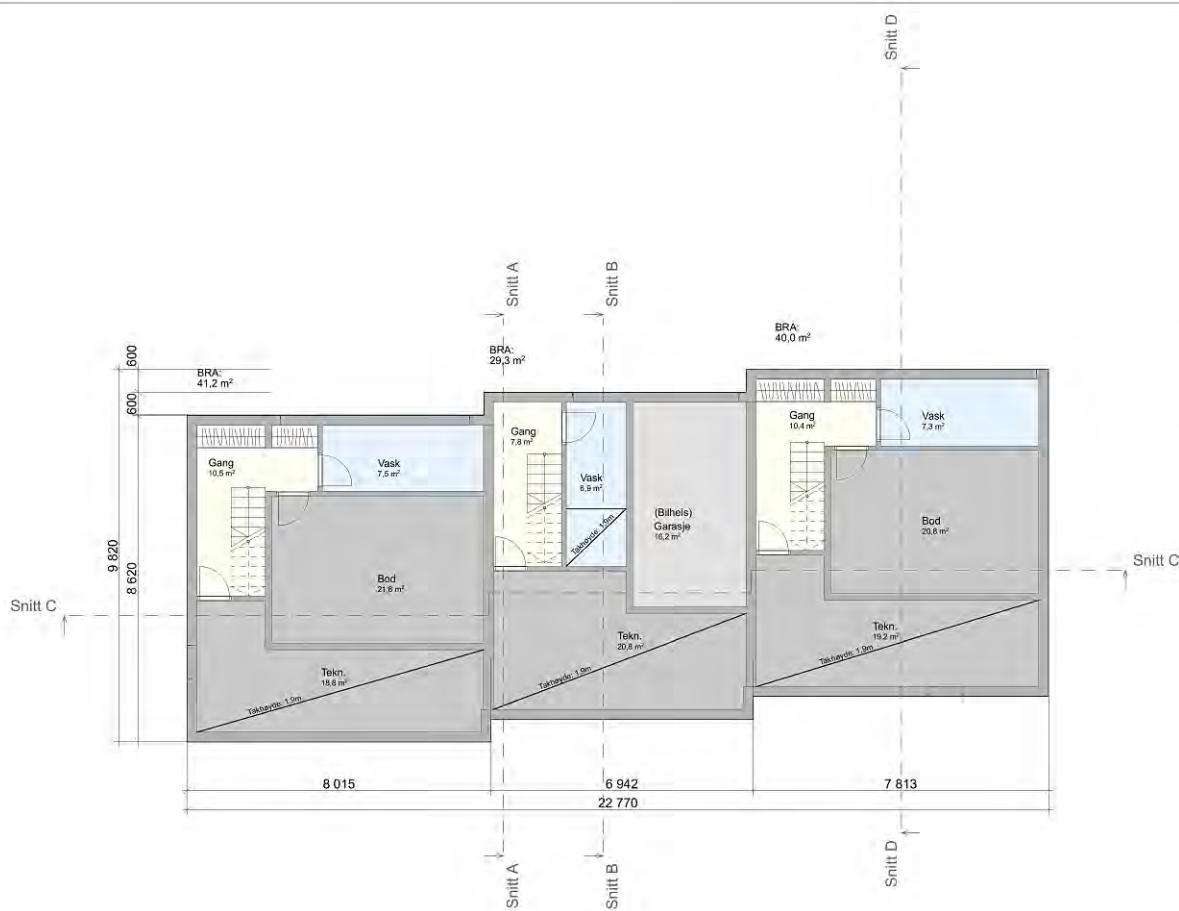
22.12.2020

H	Terrangendring/insur reduser	23.11.20
G	Bolig senket 230mm	20.10.20
F	Vasker på tak og innkjølling, oppkjenneren	20.04.20
E	Nytt snitt D	25.11.20
D	Levdele på bolig reduser	27.09.20
C	Planløsning	14.09.20
B	Garasje bredde på enheter	19.05.21
A	Målsett garasje, 1. etg og snitt A	16.04.21
Rev	Revisjoner	Dato

Prosjekterende:

Steil Arkitektur AS

Wellhavens gate 2B
0166 Oslo
Tlf: 924 15030
www.steillark.no



LEVERANSEBESKRIVELSE
3-mannsbolig
Gisles vei 1b-d Oslo kommune
Hvordan er det bygget.

Bygget etter TEK 17
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	
Flisarbeide	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 / eller ferdig utført leilighet som kan befares 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 3 boenheter

Energimerking

Byggene og leilighetene blir prosjektert i hht. 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. De er lagt klart for fiber

Grunn og utomhusarbeider.

Felles veier blir asfaltert.

Tomten er levert med ferdigplen. Med enkel beplanting mellom boenhetene.

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 og boligene vil ha lave energibehov.

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 leveres parkett type EcoWood/ Herdet Tre fra U9Q-Floors AS
- Vaskerom og gang i plan U leveres flislagt.
- Det er grå 60x60 på gulv og vegg på bad med 5x5 mosaikk i dusjone. Vaskerom og gang i kjeller er levert med 60X60 fliser på gulv med sokkelflis på vaskerom. Alle fliser er levert fra Fag-Flis.

Yttervegger

Mot terreng leveres det mur konstruksjon og armert betong

Ellers er bygningskonstruksjonen utført i tre. Vegger består av isolert bindingsverk kledd med panel, grunnet 1 strøk med 1 ekstra strøk beis i farge Brunsvart (NCS 8501-G90Y) (bør beises ferdig innen 1-2 år).

Isolasjon i vegger er levert ihht energi krav, 13 mm gips på innsiden som sparkles og males i en lys grå farge med 07 vannbasert maling.

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.

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

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,

Takverk

Taket konstruksjonen vil ha tosidig fall (saltak) og lufting under taktekkning.

Takene isoleres ihht energi krav og tekkes med Rukki stålplater farge: mørkgrå / sort.

Trapper

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

Trappen leveres med åpne og lukkede opptrinn.

Listverk

Gulvlister 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 under 1 etasje. (underetasjen)

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 med side glassfelt og ferdig malt fra fabrikk i farge sort/antrasitt.

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. (bestikkinlegg i plast 1 stk)

Vaskeskap med kildesortering. Demping på skap og skuffer.

20mm laminat benkeplate i farge 635 Hvit med rett forkant F32 DUO

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

Det er trukket ut kostnader for garderober ut fra prislisten for leiligheten slik at kjøpere selv kan bestille det de ønsker og evt. bestille dette som tilvalg.

Inntegnede garderober og hvitevarer leveres ikke.

Overmontert vask fra Franke MTG 610-50.

Ventilator fra AEG type DPB5651M



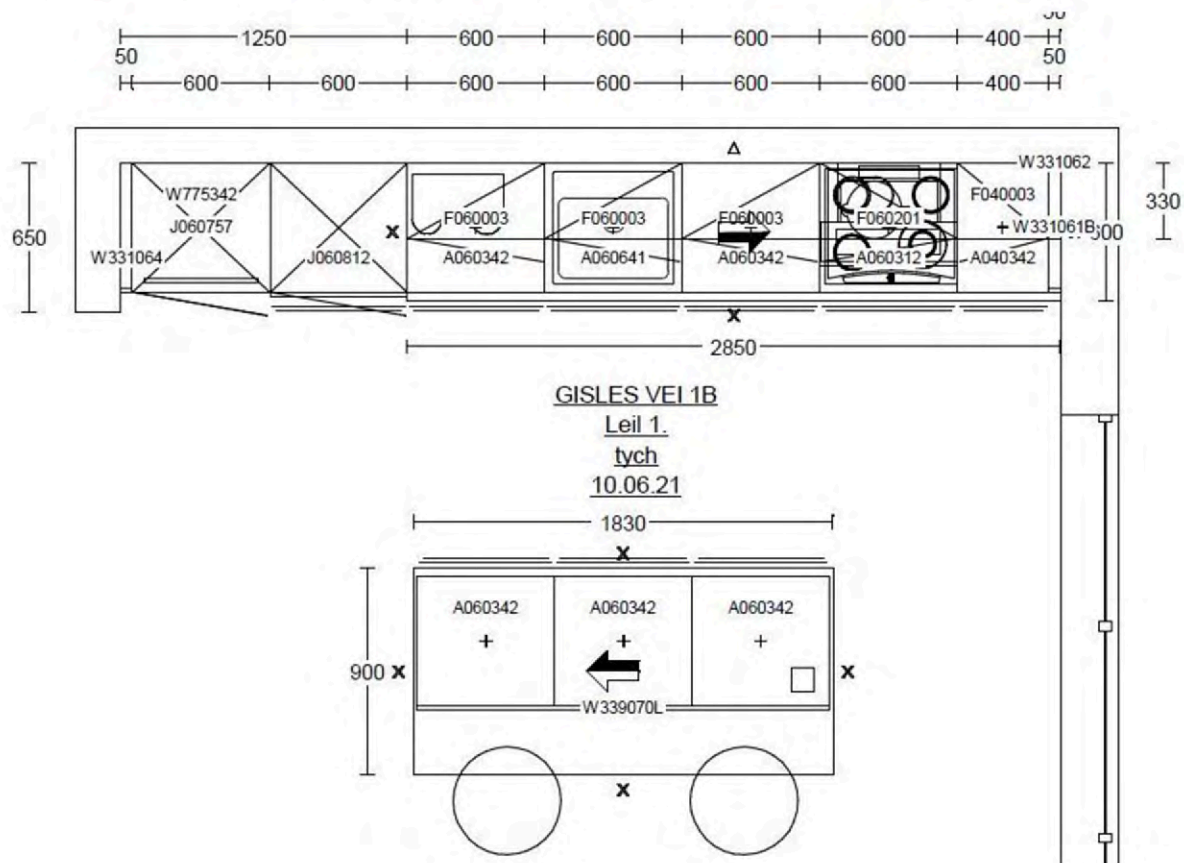
Kjøkken kran Tapwell evo 184



Kjøkken leilighet 1



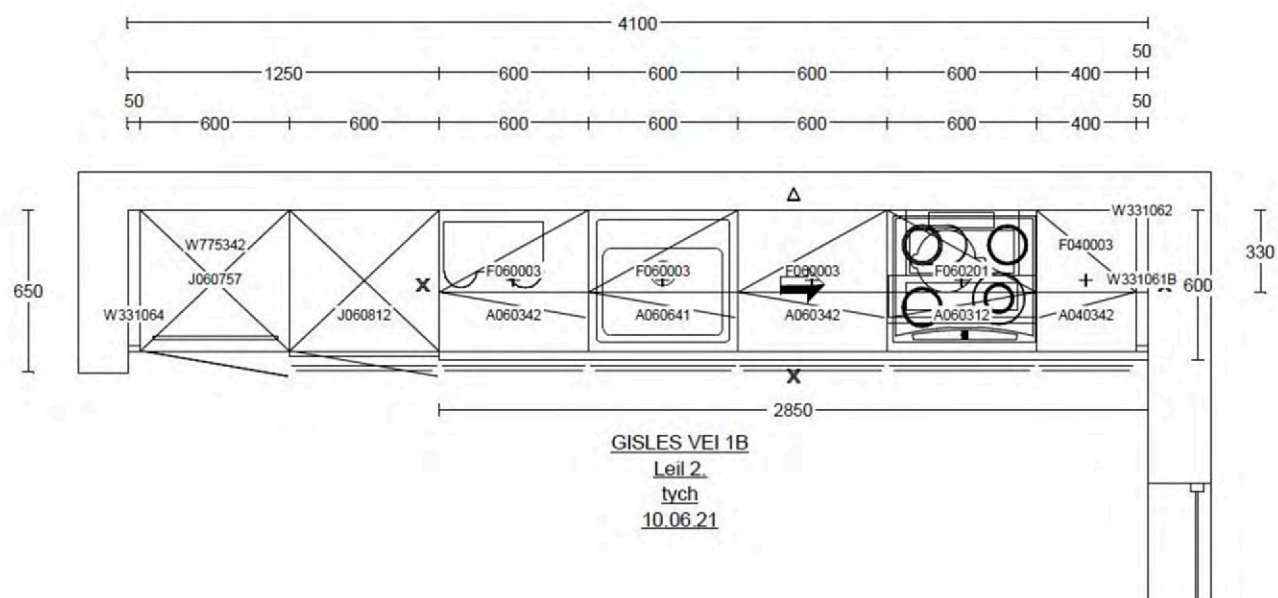
Plantegning av kjøkken leilighet 1



Kjøkken leilighet 2



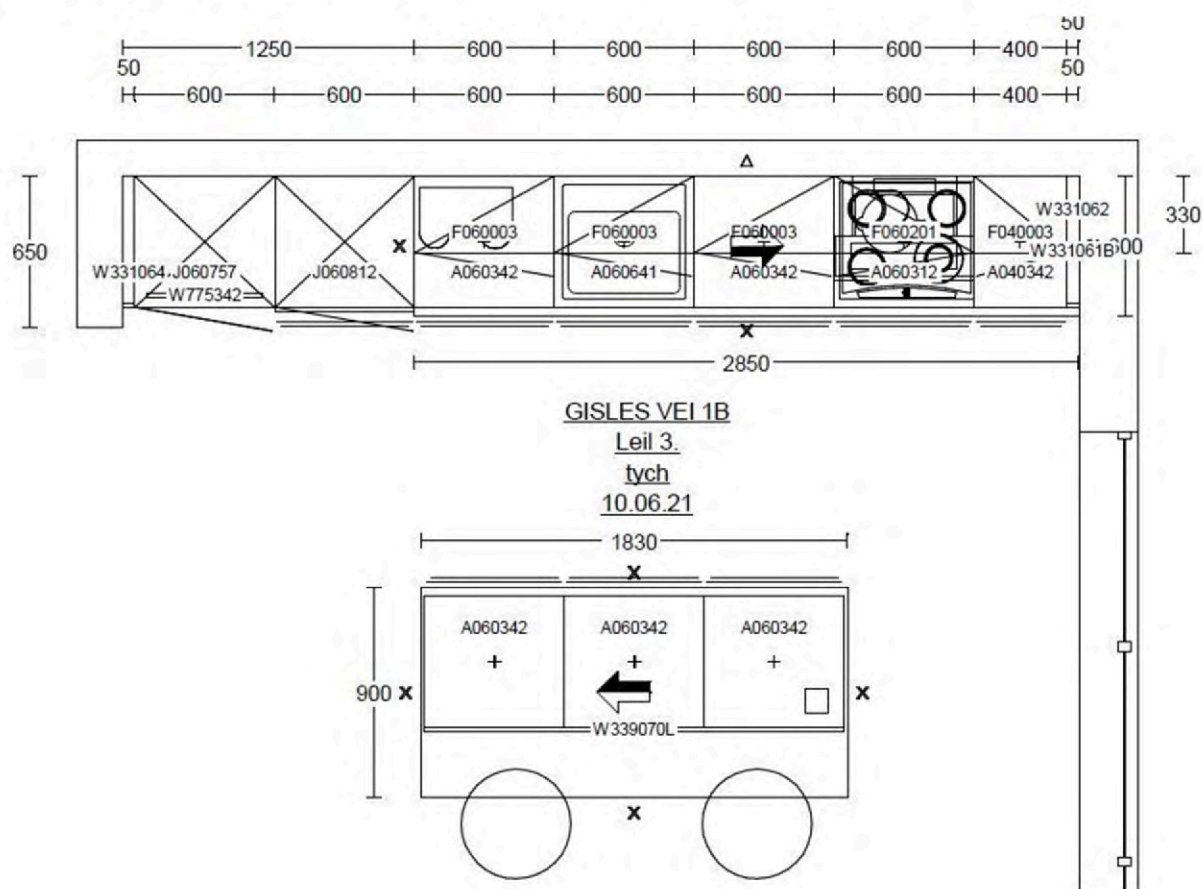
Plantegning kjøkken leilighet 2



Kjøkken leilighet 3



Plantegning kjøkken leilighet 3



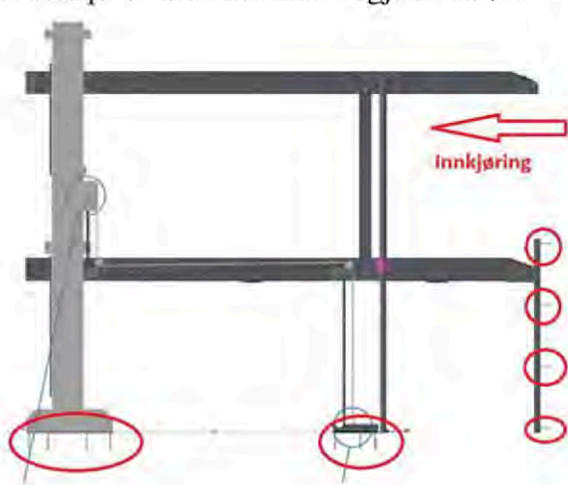
Garasje

Garasje / Bilheis

Det medfølger dobbel garasjeplasser innlemmet i bygget. Garasjen i midtre boenhet har bilheis. Høyde på nederste plattformen er ca. 1.700 mm. Anbefalt maks bilhøyde på nederste plattformen er 1.670 mm.

Garasjeport med 2 stk. port åpner. Vegger og himling i garasjen / bilheissjakt leveres i ubehandlet gips eller betong/puss.

Kjøper må være oppmerksom på at det medfører utvidet vedlikeholdsbehov av bilheis, i tillegg til at kommunen kan kreve periodisk sikkerhetskontroll hvert andre år. De fleste heisene krever jevnlig tilsyn og service, gjerne et par ganger i året. Kjøperne må derfor regne med å tegne en serviceavtale med leverandør av bil heisen for å sørge for et tilstrekkelig vedlikehold. Eventuelle reklamasjonskrav kan bli avvist eller avkortet dersom jevnlig service på bil heisene ikke er gjennomført.



Rørarbeider

Spillvannsavløp samles i pumpe kum på eiendommen før spillvannet 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.

300L Varmtvanns bereder

1 kaldtvanns frostfrie utekran til hver bolig.

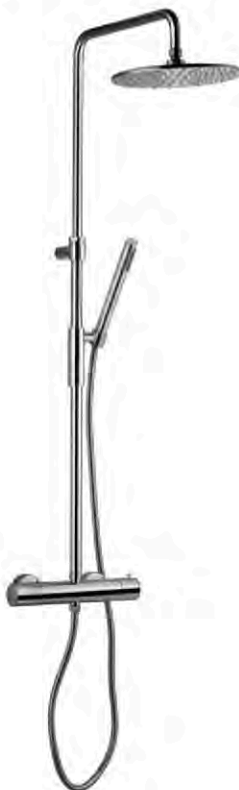
Bad og vaskerom

Badene blir plassbygd med delvis flislagte vegger og gulv samt med varme i gulv. Det leveres vegghengte toaletter oppe og nede samt regndusj på badet i 2.etg. Det er ingen garanti for at fuger mellom gulv og vegg vil sammenfalle. Ett-greps blandebatteri på alle vasker.

Det leveres vask med skuffer på bad i 2. etg. Enkel servantskap i 1.etg og underetasje. Hvit utførelse. Det monteres speil over servant.

Vegghengte toaletter leveres som vist på plantegning.

Det monteres opplegg for vaskemaskin i vaskerom i U.etg.
 Varmtvannsbereder i teknisk rom. Hvis entreprenør finner det hensiktsmessig, kan annen plassering av tekniske installasjoner bli vurdert.
 Det leveres spotter i tak på alle bad. Se punkt elektriske installasjoner.



Elektroarbeid

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

Alle ledninger føres i skjult anlegg.

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 og vaskerom

2 stk utelamper med LED lys.

Led-list i entre

Lys i teknisk rom og i gangen i kjeller

1 stk utestikkontakt.

Trådløs ringeklokke.

4 stk seriekoblet røykvarslere, 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 gang i kjeller.

Punkt for TV, kun tomrør og boks

Kabeltv og internett

Boligene blir levert klargjort for TV/Internett.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg fra System air type SAVE VTR300 som har over 80% varmegjenvinning,

Med avtrekk fra bod, bad, vaskerom og kjøkken

Tilluft til soverom og stue.

**Pipe/peis.**

Det levers stålpipe i alle hus som avsluttes i taket.

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 leveres peisovn av typen Aduro 9.5 Lux

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.

Ikke med i leveransen

Det som er inntegnet stiptet er ikke med i leveransen

Boligen leveres ferdig feiet og rengjort som på visning.

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
- Post kasser
- Avfalls beholdere fra renovasjons etaten.

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.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn, hvis interessant 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.

Ny
tremannsbolig
Gisles vei 1B
1185 Oslo
160/131
Oslo kommune

Vedlegg nr.: E-01
Tegning: A20-01
Plan Kjøller
Fase: Byggemeiing
Målestokk: 1:43
1:100
Tilskjebner: Villa Utvikling AS
Saker: Steil Arkitektur AS
Dato: 22.12.2020

E	Tilbyr på ut- og tilkjøp for teknisk saker	20.06.21
F	Byggesaker	25.11.21
D	Skjema for lading vedsett	27.09.21
C	Forlansning	14.09.21
B	Ganger/lysde på enhet	19.05.21
A	Måltid på ut- og tilkjøp for snitt A	16.04.21
	Rev. / tilskjebner	Dato

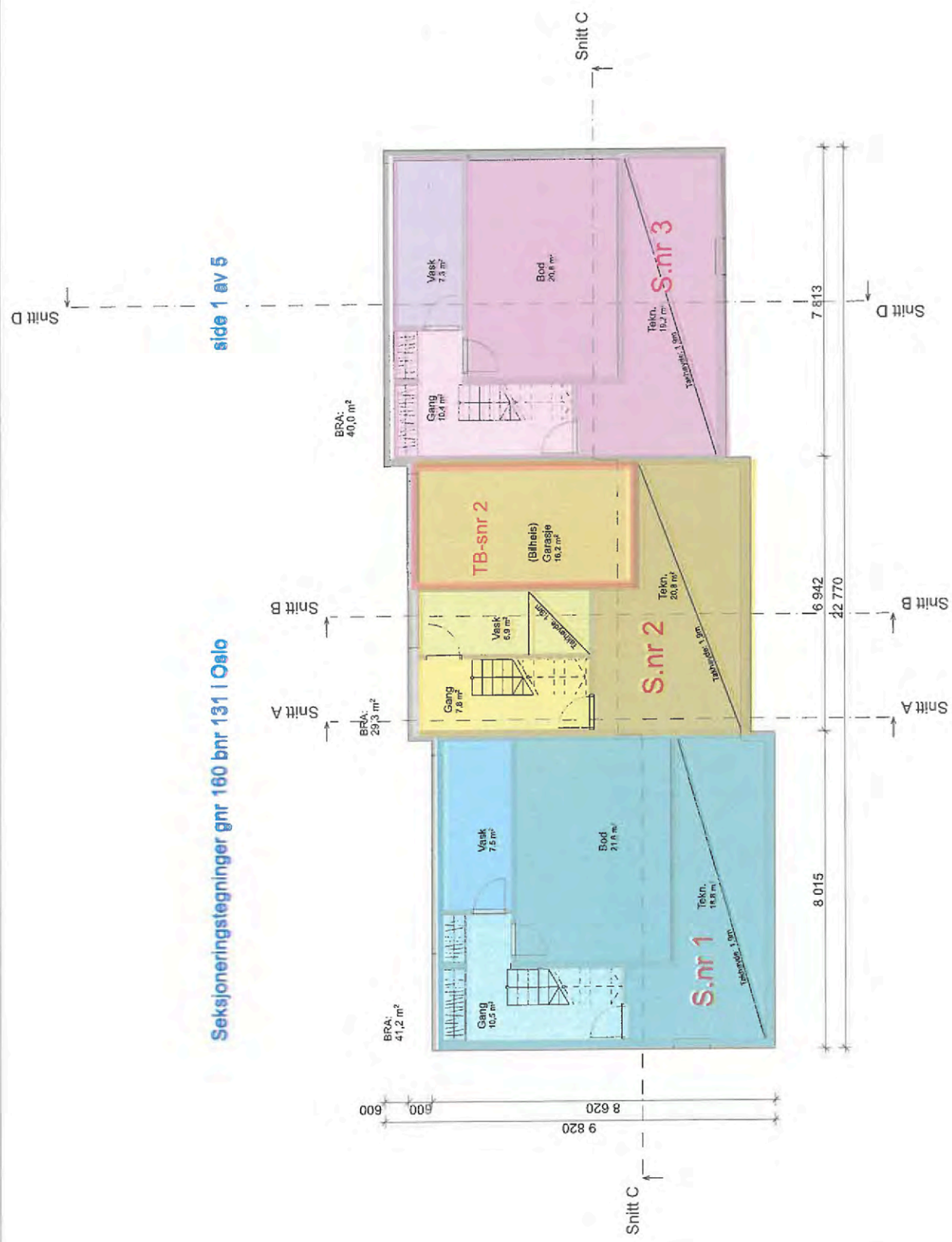
Prosjektleder:

Steil Arkitektur AS
Øvre Slottsgate 14
0157 Oslo
Tlf: 92413030
www.steilark.no



side 1 av 5

Seksjoneringstegninger gnr 160 bnr 131 i Oslo



Ny
tremannsbolig

Gisles vei 1B
1185 Oslo
160/131
Oslo kommune

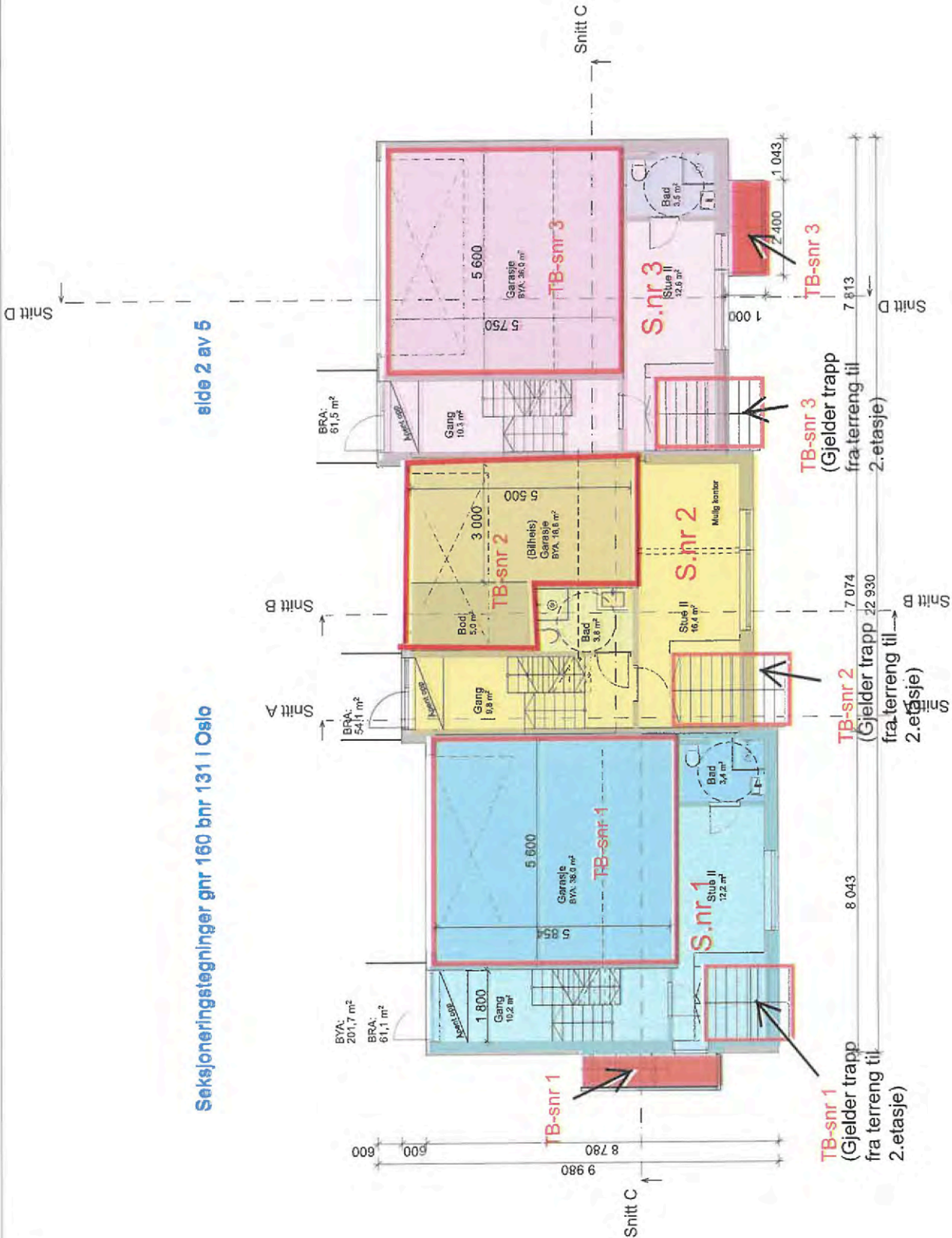
Vedlegg nr.: E-02
Tegning: A20-02
Plan 1. Etasje
Fase: Byggemelding
Målestokk i A1:
1:100
Tittel/forfatter:
Villa Utvikling AS
Søker:
Steil Arkitektur AS
Dato:
22.12.2020

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNIISK FAGAVDELING

F. Tilstede på d.d. og etasjer/et. kalkuleret 20.04.22
E. Ny snitt 2 25.11.21
D. Endring på bolig redusert 22.09.21
C. Endring på bolig redusert 14.09.21
B. Gjeldende 19.05.21
A. Målestokk i etg og snitt A 16.04.21
Rev. 16.04.21

Prosjektleder:

Steil Arkitektur AS
Øvre Slottsgate 14
0157 Oslo
Tlf: 92413030
www.steilark.no



Ny
tremannsbolig

Gisles vei 1B
1185 Oslo
160/131
Oslo kommune

Vedlegg nr.:

E-03

Teopngi:

A20-03

Plan 2. Etasje

Fase:

Byggemelding

Målestokk: A3:

1:100

Tittelshver:

Villa Utvikling AS

Saker:

Steil Arkitektur AS

Dato:

22.12.2020

Rev.	Beskrivelse	Dato
F	Fylket på tak og korridor - kjøkken stues	20.04.21
E	Nytt snitt D	23.11.21
D	Endre på baller redusert	23.09.21
C	Planering	16.05.21
B	Samspil, bredde på enheter	16.05.21
A	Modale girader 1. etg og snitt A	16.04.21

Prosjektleder:

Steil Arkitektur AS
Øvre Slottsgate 14
0157 Oslo
Tlf: 92413030
www.steilark.no



Seksjonerstegninger gnr 160 bnr 131 | Oslo

side 3 av 5



Ny
tremannsbolig

Gisles vei 1B
1185 Oslo
160/131
Oslo kommune

Vedlegg nr.:

E-04

Tegning:

A20-04

Plan Loft

Fase:

Byggemelding

Målestokk / A3:

1:100

Tilbehør:

Villa Utvikling AS

Saker:

Steil Arkitektur AS

Dato:

22.12.2020

BYGGEREGULERING AV
BYGNINGSETATEN
NORSK FAGAVDELING

F. Tittel: 20.12.2020, 20.12.2020
E. Nøkkelpersoner: 25.11.21
C. Lengde på byggesaken: 22.11.21
C. Planlagt: 14.09.21
B. Godkjenning av søker: 15.05.21
A. Vedlagt: 1. etg og 2. etg: 16.04.21

Prosjektleder:

Steil Arkitektur AS

Øvre Slottsgate 11

0157 Oslo

Tlf: 92413030

www.steilk.no



Seksjonerstegninger gnr 160 bnr 131 i Oslo

side 4 av 5



Ny tremannsbolig

Gisles vei 1B
1185 Oslo

160/131
Oslo kommune

Vedlegg nr.:

E-04

Tegning:

A20-04

Plan Loft

Fase:

Byggemelding

Målestokk i A3:

1:100

Tiltakshaver:

City Vekst AS

Søker:

Steil Arkitektur AS

Dato:

22.12.2020

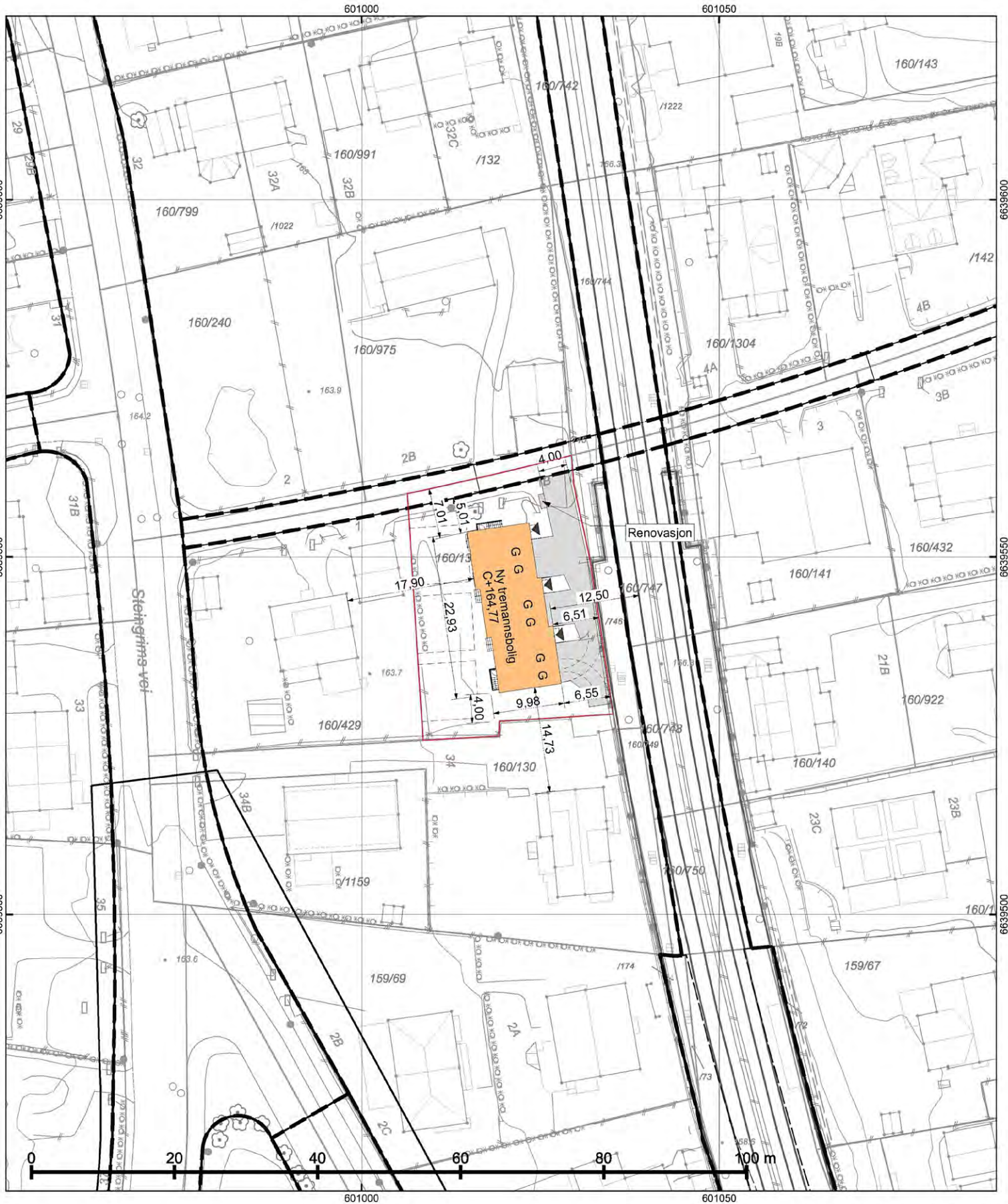
H	Terrangendringer redusert	23.11.22
G	Bolig senket 230mm	20.10.22
F	Tykkelse på tak og etasjesheller, i paken senket	20.04.22
E	Nytt snitt D	25.11.21
D	Lenode på bolig redusert	27.09.21
C	Planløsning	14.09.21
B	Garasje bredde på enheter	19.05.21
A	Målsatt garasje, 1. etg og snitt A	16.04.21
Rev	Beskrivelse	Dato

Prosjekterende:

Steil Arkitektur AS

Welhavens gate 2B
0166 Oslo
Tlf: 92413333
www.steillark.no





© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 01.12.2020
 Bruker: noas
 Målestokk 1:500
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 200610/ 86416519

Adresse: GISLES VEI 1B

Gnr/Bnr: 160/131

Deres ref.:

Kommentar:

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

Beskrivelse: **Situasjonsplan**
Ny tremannsbolig

NR:
 Dato: 22.12.2020
 Revidert dato: 23.11.2022 - H

D-01

Ny
tremannsbolig

Gisles vei 1B
1185 Oslo
160/131
Oslo kommune

Vedlegg nr:

E-16

Tegning:

A1005

Utomhusplan

Fase:

Byggemelding

Målestokk i A3:

1:200

Tilraskelver:

Villa Utvikling AS

Søker:

Steil Arkitektur AS

Dato:

22.12.2020

DELGG 1 AV 5

OG BYGNINGSETATEN

KNISK FAGAVDELING

Rev.	Beskrivelse	Dato
1	Tydelig på alle og utvalgsklar, kassen søkes	20.04.21
E	Byggsøkt D	25.11.21
D	Lengde på bolig reduuert	27.09.21
C	Planløsning	14.09.21
B	Ganger, bredde på enheter	19.05.21
A	Målsatt på side 1, stig og suitt A	16.04.21

Prosjektleder:

Steil Arkitektur AS

Øvre Slottsgate 14
0157 Oslo
Tlf: 92413030
www.steilarke.no



Seksjoneringstegninger gnr 160 bnr 131 i Oslo

side 5 av 5



S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



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.

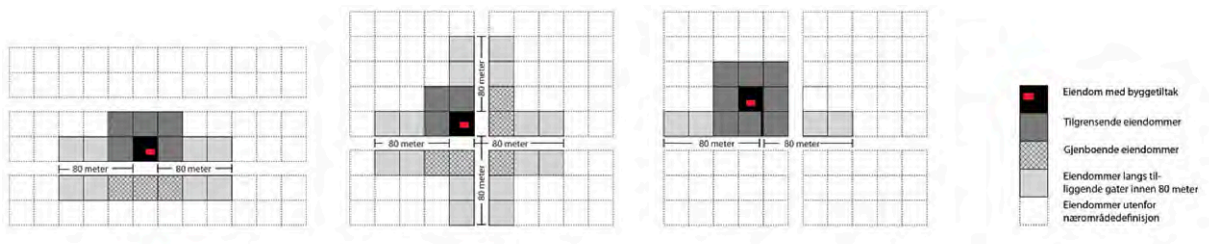
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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 nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

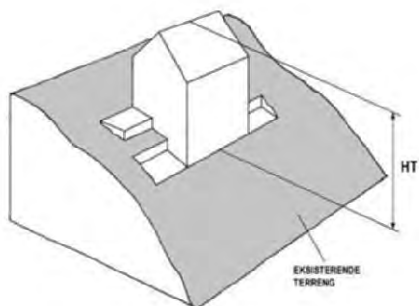
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

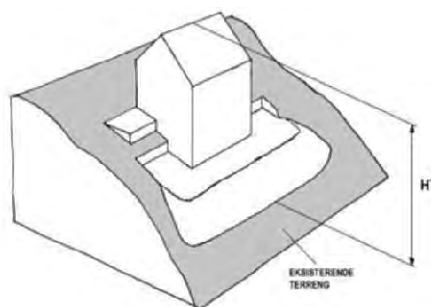
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bsm



S-645

Endret regulering av Håvaldsveg og Gisleveg samt opphevelse av regulering for Frøydisveg mellom Håvaldsveg og Steingrimsveg.

S-645 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.09.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195601526](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Gisles vei 1B

Nabolaget Karlsrud - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Karlsrud T Linje 4B, 4N	4 min	0.3 km
Karlsrud Linje 1, 4	4 min	0.3 km
Holtet Linje 13, 19	20 min	1.5 km
Ryen T-bane, buss	4 min	2.2 km
Bryn stasjon Linje L1, R12, R13	7 min	4.6 km

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 530 elever, 34 klasser	8 min	0.6 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 601 elever, 31 klasser	21 min	1.6 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 621 elever, 34 klasser	21 min	1.6 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 666 elever, 44 klasser	23 min	1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 613 elever, 36 klasser	24 min	1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min	0.6 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	21 min	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

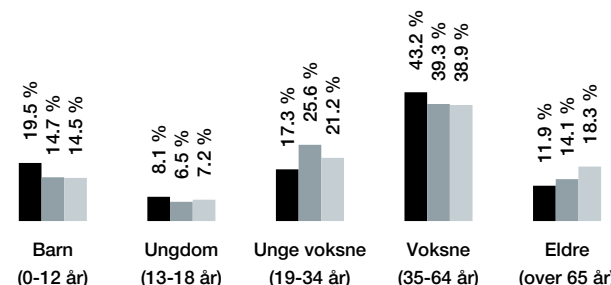
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud	2 926	1 149
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Tyrhans barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min	0.5 km
Christiania barnehage Nordstrand (1-5 år) 53 barn	8 min	0.6 km
Knausen barnehage (1-5 år) 123 barn	11 min	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Karlsrud	3 min	
Rema 1000 Lambertseter Post i butikk	6 min	0.4 km

Primære transportmidler

 1. Tog/t-bane

 2. Egen bil

Kvalitet på barnehagene



Veldig bra 90/100

Turmulighetene





Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået



Lite støynivå 88/100

Sport

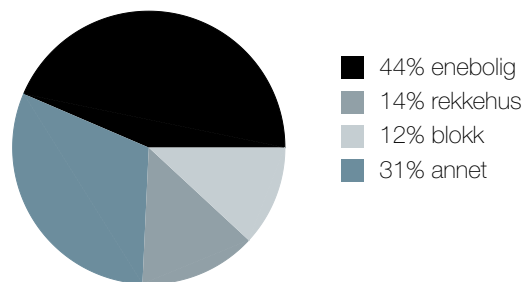
 Lambertseter idrettsanlegg 19 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.4 km

 Abildsøparken balløkke 21 min 
Ballspill 1.5 km

 Mudo Nordstrand 3 min 

 SATS Karlsrud 7 min 

Boligmasse



«Rolig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

Sitat fra en lokalkjent

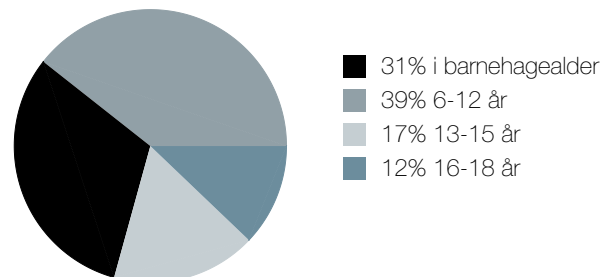


Varer/Tjenester

 Lambertseter Senter 15 min 

 Apotek 1 Karlsrud Lambertseter 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

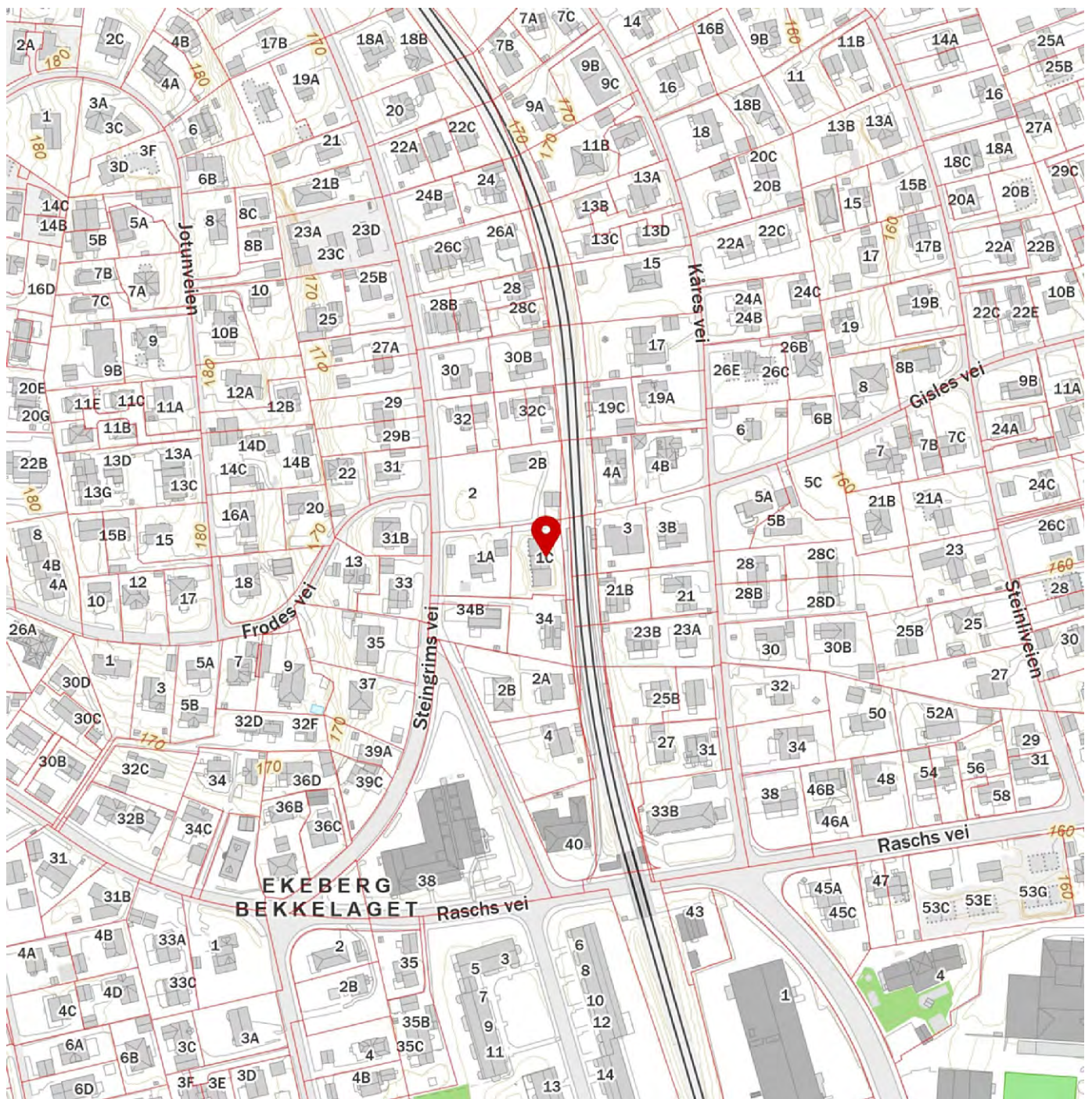
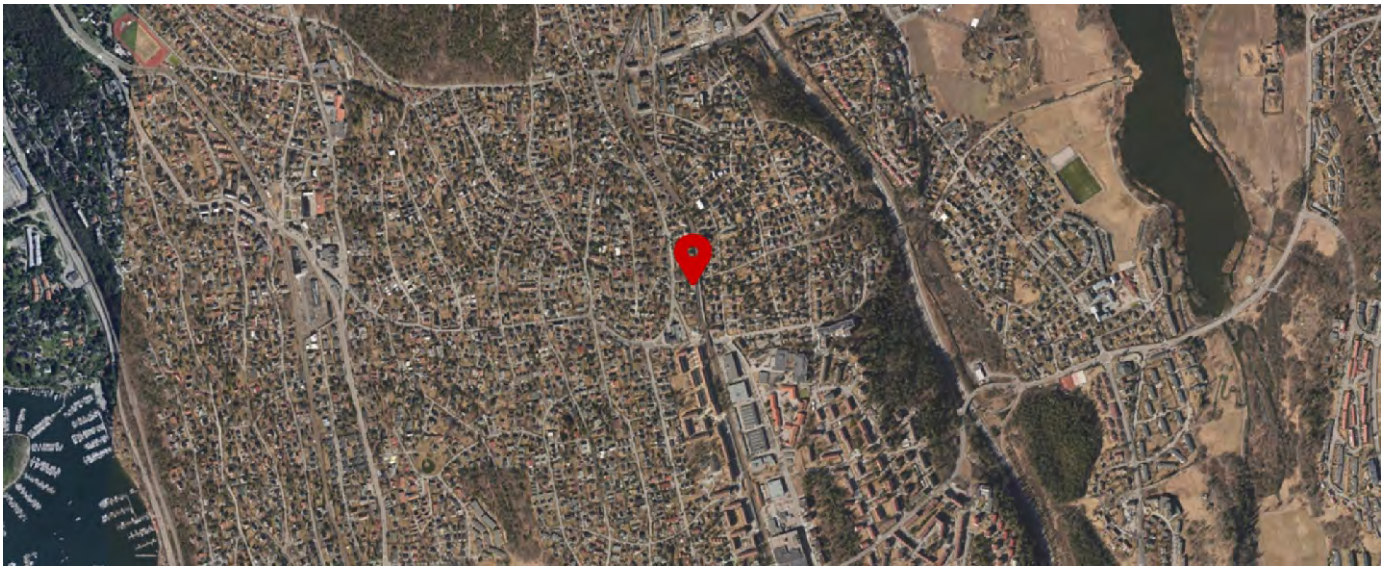


0% 47%

 Karlsrud
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	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 kjente gangveier er med i datagrunnet). 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 angrep 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: Gisles vei 1 B, 1185 Oslo

Gnr. 160. Bnr. 131. OSLO kommune.

Oppdragsnummer: 1230179 / 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 for beholdet 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