NORDVIK

Vækerøveien 20B

3 soverom | 158 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Vækerøveien 20B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
10	Om boligen
18	Nabolagsprofil
20	Andre vedlegg
124	Vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.01.2026









Nøkkelinformasjon

Særpreget rekkehus i attraktivt boligområde | Arkitekttegnet av R21 | 3 soverom | 2 bad | Garasjeplass | 2 uteplasser

Prisantydning	**14 500 000,-**
Omkostninger	**132 650,-**
Totalpris	**14 632 650,-**
Felleskostnader	**4 325,-**
BRA-i	**158 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Vækerøveien 20B – et moderne rekkehus beliggende i Furulunden trinn 2

Rekkehuset kjennetegnes av et gjennomarbeidet arkitektonisk formspråk med fokus på både estetikk og praktiske løsninger tilpasset en aktiv hverdag, og byr på romslige, lyse oppholdsarealer og generøse vindusflater. Boligen har en skjermet solrik, vestvendt hagedel i 1. etasje, vendt mot et flott atrium ved inngangspartiet, samt morgensol ved uteplass fra kjøkken.

- Utsikt mot fjorden
- 3 soverom/ mulig med 4
- 2 bad/ ett med tilknytning til vaskerom
- Romslig hovedplan med naturlig inndeling mellom kjøkken, spiseplass og stue
- Nybyggaranti
- Antatt ferdigstillelse mars 2026
- Kort vei til kollektivtransport og Fornebubanen (planlagt 2029)
- Attraktiv beliggenhet
- Mulighet for kjøp av en garasjeplass til



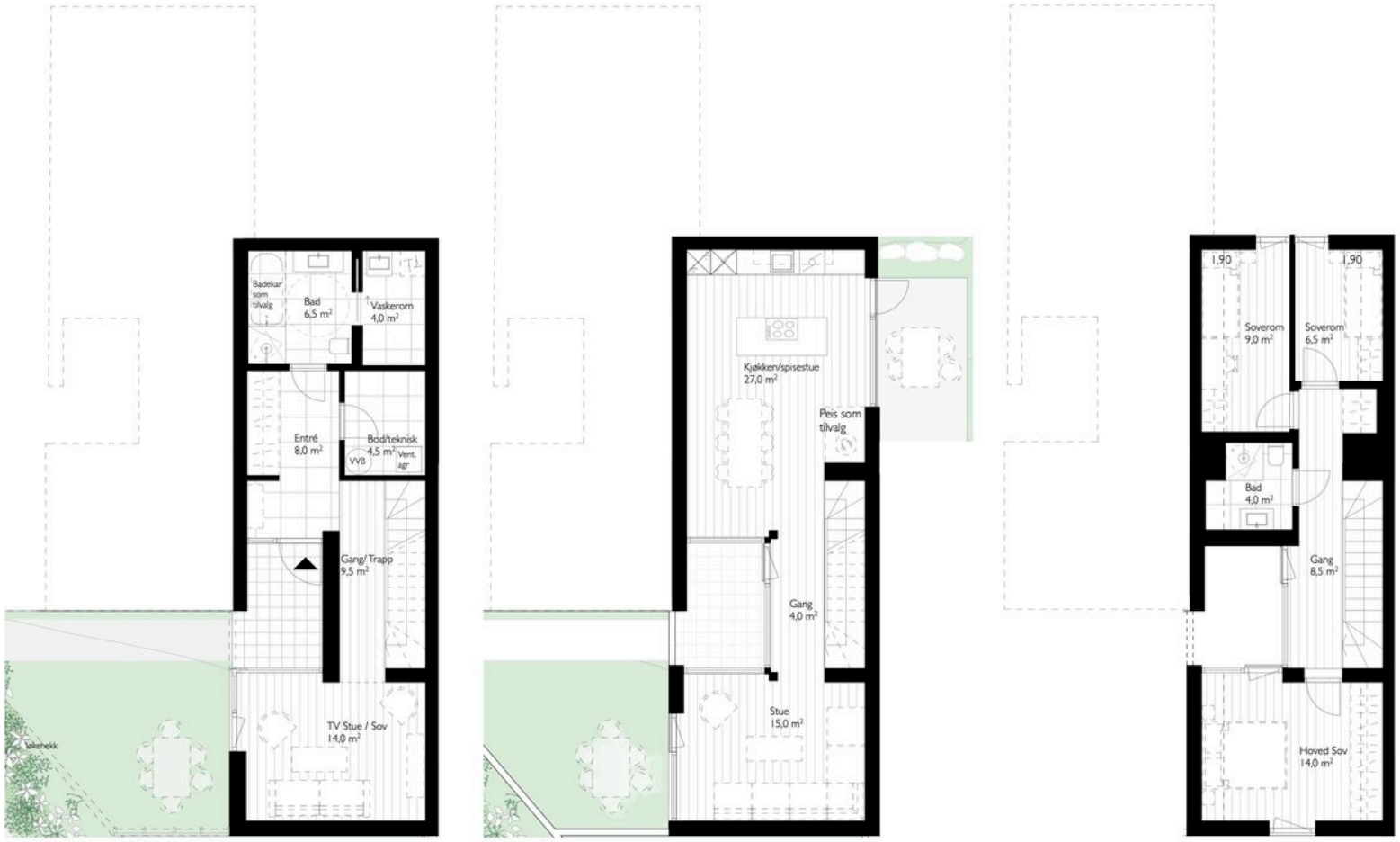


Bolig B

1.-3. etasje

BRA 158 m²
BRA-i 152 m²
BRA-e 6 m²





1. etasje

2. etasje

3. etasje

Merk:

Nedforinger og innkassing av tekniske føringer vil forekomme. Nedforing/innkassing over skap på kjøkken fremkommer ikke på tegning.

Endelig kjøkkenløsning fremgår av egen tegning fra kjøkkenleverandør.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsningen.

Mindre avvik fra de oppgitte arealer på de enkelte rom vil kunne forekomme. Tegningen er ikke målbar.

A3 / 1:100

1 m 4 m


Kirsebærtre
Skråning
Nytt furutre
Hus C.
Nytt furutre
Skråning
Hus B.
Furu
Hus A.
Nytt furutre
Støyskjerm 1,5m
Kirsebærtre
Møbler ikke inkludert
Støyskjerm 2 m
Port
Svartsurbær
Støyskjerm 2 m
A3 / 1:250
2 m
8 m


Felles uteområde
Nedkjørsel til parkeringskjeller
Inngang felles parkeringskjeller
Kirsebærtre
Nytt furutre
Skråning
Hus C.
Nytt furutre
Skråning
Hus B.
Furu
Hus A.
Nytt furutre
Støyskjerm 1,5m
Kirsebærtre
Møbler ikke inkludert
Støyskjerm 2 m
Støyskjerm 2 m
Port
Svalsurbær
A3 / 1:250
2 m
8 m

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0049/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vækerøveien 20B, 0282 OSLO
Gnr 7, bnr 113, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Vækerøveien 18 22 AS

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
118 820,- (Dokumentavgift)
12 450,- (Oppstartskapital sameie)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
132 650,- (Omkostninger totalt)
---
14 632 650,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift er kr. 4 753 000,-

Om boligen

Byggeår
2026

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 158 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 164 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 158 kvm. Total BRA-i
Total BRA: 158 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Innvendig fremstår boligen med en gjennomtenkt og fleksibel planløsning med to romslige oppholdsrom. Stuen i første etasje kan enkelt tilpasses og benyttes som ekstra soverom ved behov. I andre etasje er kjøkken og spiseplass adskilt fra stuen av et lyst atrium som gir en åpen og luftig atmosfære samt en tydelig soneinndeling. Boligen disponerer totalt tre, eventuelt fire, soverom. Videre er det to bad samt separat vaskerom. I første etasje finner man et romslig bad med frittstående badekar og direkte adkomst til vaskerom – ideelt tilrettelagt for en aktiv familiehverdag. Boligen har også en egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg, romslig sportsbod og tilgang til to felles utearealer til bruk for sameiet.

Standard
Boligen byr på høy kvalitet, et arkitektonisk preg og meget god bokomfort.

Boligen har utvendig kledning en dempet sort farge som gir et stilrent uttrykk. Innvendig 1-stavs parkett av type Harmoni Eik Norden, fliser i entré og på bad i type Stone Select Ivory (60x60 cm) med fuger lik flis for et sømløst uttrykk. Mindre fliser i dusjen.

Det er installert balansert ventilasjon, som sørger for godt inneklima året rundt. Kjøkken fra kvalitetsleverandøren Drømmekjøkkenet med lekre fronter. Aroma er en moderne dypfrest kjøkkenfront med utseende av en rammedør. Fronten kommer i flere malte utførelser. Aroma passer i et moderne kjøkken med en klassisk touch, i fargen Østerbeige. Se tegning. Hvitevarer fra Siemens som inkluderer:
- iQ 100 innbygningsovn
- iQ500 Induksjonstopp med integrert bankeventilator på kjøkkenøy (70 cm bredde)
- iQ100 integrert kombiskap (kjøl/fys)
- iQ100 helintegrert oppvaskmaskin

Parkering
Det følger med en p-plass til hver bolig i felles parkeringskjeller. Hver bolig får tildelt en plass, etter avtale med Selger. Boligene leveres uten opplegg for lader i parkeringskjeller. Det vil være mulig å bestille tilkobling av lader som tilvalg.

Parkeringsanlegget ble ferdigstilt i forbindelse med byggetrinn 1 (2022) og er prosjektert og oppført i henhold til SINTEF Byggforsk detaljblad 312.130, mars 2015. Standard mål på parkeringsplass er 2,5 meter bred x 5,0 meter lang, i tråd med gjeldende regelverk og reguleringsbestemmelser på oppføringstidspunktet.

I henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring datert 29.09.2022 er det knyttet 2 parkeringsplasser som tilleggsdeler til snr. 7 (Vækerøveien 20 A) og snr. 8 (Vækerøveien 20 B). Interessenter gjøres oppmerksom på at det ved kjøp av bolig i prosjektet Furulund Trinn 2 kun medfølger én parkeringsplass, og at selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplassene. Selger er i prosess med å reseksjonere de 5 parkeringsplassene til egne næringsseksjoner med snr. 10 - 14. Dette vil medføre at disse plassene enklere kan omsettes mellom sameierne i ettertid.
Det vil være mulig å kjøpe en ekstra p-plass til for kr. 500.000,-

Kjøpere er forpliktet til å medvirke til en reseksjonering av eiendommen på et senere tidspunkt om dette skulle bli nødvendig.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Seksjonseiere får full råderett over egen bolig og kan leie den ut innenfor de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk gulvvarme/varmefolie i plan 1 og plan 2. Rom med fliser på gulv har elektriske varmekabler. Øvrige oppholdsrom har vegghengte panelovner i henhold til energiberegninger og forskriftskrav. Boligen leveres med pipe og startboks i himling for peis i plan 2.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Boligen er under oppføring og har således ikke vært bebodd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: I forbindelse med innflyttingen av trinn 1, bestående av seks rekkehus, ble Sameiet Vækerøveien 20–22 AS (org.nr. 830 115 862) etablert og satt i drift.

Felleskostnadene utgjør for tiden kr 4 325,- per måned, og dekker blant annet: Kommunale avgifter, bygningsforsikring (NB! Ikke den enkeltes innbo), fremtidig utvendig vedlikehold, renovasjon, felles strøm, brøyting og strøing av fellesarealer, andel felles parkeringsplass, vaktmestertjenester og fellesavtale for tv/telefoni/bredbånd.

Det skal innbetales en startkapital til sameiet på kr. 12.450,-

Felleskostnadene kan vedtas endret av sameiet etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er ikke fastsatt, og det tas derfor forbehold om størrelsen på de kommunale avgiftene.

Andre utgifter
Kjøper må regne med utgifter til innboforsikring, TV/internett og strøm. Da boligen ikke er ferdigstilt, har man ikke informasjon om disse beløpenes størrelse. Fellesutgifter, kommunale avgifter og evt. eiendomsskatt kommer i tillegg.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen vil bli en del av avtalen til Altiboks med resten av sameiet.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Vækerøveien 20-22, orgnr. 830115862

Om sameiet
Sameiet Vækerøveien 20-22 består av 9 boligseksjoner.

Alle seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal i henhold til pkt. 3-2 i sameiets vedtekter.

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1. Eneretten gjelder frem til 31.12.2052. Kartet som illustrerer enerettene ligger vedlagt salgsoppgaven. Utbygger har foreslått en endring som potensielt vil medføre noe større areal til de eksklusive bruksrettene for snr. 7, 8 og 9. Dette er ved utarbeidelsen av salgsoppgaven (januar 2026) ikke vedtatt, og krever kvalifisert flertall (2/3) fra generalforsamlingen. Kartet som illustrerer en eventuell ny situasjon ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Bate

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste et overskudd på kr. 98.205. I 2024 viser regnskapet et underskudd på kr. 99.003. Underskuddet skyldes hovedsakelig kostnader til vedlikehold.

Budsjettet for 2025 forutsetter at sameiet går i null.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 912 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Adkomst til eiendommen kan blant annet være fra Vækerøveien fra E18. Eiendommen ligger på venstre side etter ca. 400 meter på Vækerøveien.

Radonmåling
Boligen er prosjektert og utført med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske krav i TEK 17 som gjelder på oppføringstidspunktet.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen er attraktivt og solrikt beliggende i et veletablert villa-/ boligområde på Furulund/ Bestum - på den nedre delen av Ullern. Det er kort vei til skoler og barnehager, samt de fleste av byens fasiliteter. Fra eiendommen er det kort vei til matvarebutikk (75 m) og til trikkeholdeplass (100 m). Det er ca. 1 km til CC-Vest kjøpesenter som har et meget godt utvalg av butikker, bank, treningssenter, kafeer, vinmonopol, etc.

Sport-, tur- og rekreasjonsaktiviteter
Av sport og fritidsaktiviteter kan det nevnes Ullern Idrettsforening med bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. Ullern Tennisklubb ligger på Blokkajordet ved Ullern Kirke og har et høyst moderne tennisanlegg til helårsbruk. I tillegg er det kort vei til diverse lekeplasser

for de minste.

Langs Lysakerelva er det fine gangveier som kan fører deg ned til Lysaker brygge med flott utsyn over Oslofjorden, eller helt opp til Bogstadvannet og et bad. Man kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Etter nyåpningen i 2009 kan Oslo Golfklubb på Bogstad tilby en av Europas beste golfbaner.

Det er gangavstand til Sollerudstranda og Lysaker brygge med rekreasjonsområder, badestrand, kafeer, butikker etc.

Idylliske Vækerø park (ca. 2,3 km) er en godt bevart hemmelighet for de som er kjent i området. Her er det grønne og flott beplantede områder, gressplen og stier, samt benker, brygger og mulighet for bading. I vestre ende av parken ligger pent opparbeidede Sollerudstranda som også har en fin gresslette med mulighet for ballspill.

Skole og barnehage
Eiendommen sokner til Bestum Skole (ca. 400 meter unna). For elever i ungdomstrinnene er det ca. 1,4 km til Øraker ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Ullern videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Velkjente Oslo International School har beliggenhet på Bekkestua.

Det er en rekke barnehager i området, som eksempelvis Sollerud Barnehage (2,5 til 5 år), Skogbrynet Kanvas barnehage (0-5 år) og Ingvilds familiebarnehage (1-3 år).

Offentlig kommunikasjon
Når det gjelder tilgang til offentlig kommunikasjon, så er det ett minutts gange til Furulund trikkeholdeplass med trikk nr. 13 som tar deg til sentrum mot øst eller vestover mot Bekkestua. Det er også en rekke bussholdeplasser i nærområdet, samt enkel tilgang til flybussen. Med bil fra området tar det ca. 4 min til Skøyen, 7 min til Majorstuen, 10 min til Oslo S og 39 min til Oslo lufthavn. Det planlegges også et nytt T-banestopp på Vækerø i forbindelse med utbyggingen av Fornebubanen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Selger skal fremskaffe ferdigattest. Boligen kan likevel overtas av kjøper dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale kjøpesummen eller overta boligen før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler at kjøper holder tilbake deler av kjøpesummen, tilsvarende forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen/fremskaffe ferdigattest. Av den midlertidige brukstillatelsen skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår før ferdigattest kan utstedes. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen utløper.

Overtagelse kan ikke gjennomføres dersom midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke foreligger. Blir overtakelsen forsinket som følge av manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan kjøper ha rett til dagmulkt. Overtakelse uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse frarådes, da det ikke er lov å ta boligen i bruk. Velger kjøper likevel å overta boligen, mister kjøper muligheten til å kreve dagmulkt.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Stikkveien mellom Vækerøveien og nedkjøringen til parkeringsanlegget er privat. Sameiet må påregne kostnader til brøyting.

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til byggeområde for boliger, reguleringsbestemmelse S-4220.

Rammetillatelsen for prosjektet, datert 27.09.2022, samt igangsettingstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/7/113/8:
24.10.1924 - Dokumentnr: 901188 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1924 - Dokumentnr: 901189 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1924 - Dokumentnr: 90 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1925 - Dokumentnr: 91 - Erklæring/avtale
VEDR. VANNKLOSETTER OG SEPTIKTANK M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1926 - Dokumentnr: 8 - Erklæring/avtale
VEDR. VANNKLOSETTER M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1955 - Dokumentnr: 9370 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2022 - Dokumentnr: 1084530 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Pilares Eiendom AS
Org.nr: 911 770 717
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om varighet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2025 - Dokumentnr: 1048862 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2022 - Dokumentnr: 1091739 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 150/1362

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og byggerengjort stand.

Overtagelse
Byggearbeidene startet i mai 2025 og boligen er klar for overlevering innen 31.03.2026. Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig. Selger tar forbehold om at det oppnås nødvendig offentlige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert. Utløpet av mars vil være å regne som endelig frist i henhold til bustadoppføringslova og vil være dagmulksutløsende. Selger vil innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15, og er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

Sentrale lover
Avtaler mellom forbruker og entreprenør om kjøp av ny bolig under oppføring reguleres av bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12.

Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Dersom kjøper ikke er forbruker, eller boligen er ferdigstilt på avtaletidspunktet, vil avtalen reguleres av avhendingslova, og rettigheter som følger av bustadoppføringslova vil ikke gjelde, selv om de er beskrevet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto innen overtakelse.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger, må hjemmel til eiendommen være overført kjøper eller selger har stilt forskuddsgaranti for hele kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 47.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller kjøper frem til skjøtet er tinglyst, eventuelt selger dersom det er stilt forskuddsgaranti. Renter av omkostninger som er innbetalt tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Dersom selger har tatt forbehold som gir utsatt garantiplikt, blir kjøpers betalingsplikt og selgers plikt til å stille garantier, utsatt inntil forbeholdene er opphevet.

Viktig informasjon om budgivning
Boligene selges i utgangspunktet til fastpris. Selger forbeholder seg likevel retten til fritt å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Finansiering må kunne bekreftes før aksept av bud.

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.

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.

Har du spørsmål om budgivningen, ta kontrakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver, eller ved å kjøpe en enhet i prosjektet vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Personopplysninger nødvendig for oppfølging/gjennomføring av kjøpet deles med selger.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om vår behandling av personopplysninger på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 112 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar prosjekt kr. 5 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 143 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. januar 2026

Megler
Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2
Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vækerøveien 20B

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	13 min 🚶 1.2 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.3 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	7 min 🚗 5.5 km

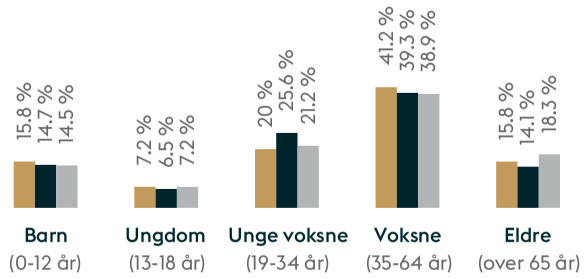
Offentlig transport

Furulund	Linje 13	3 min 🚶 0.2 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	5 min 🚶 0.4 km
Vækerøveien	Linje 23, 42, 42N	10 min 🚶 0.8 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	16 min 🚶 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 8 km

Barnehager

Skogbrynet Kanvas-barnehage (1...	68 barn	7 min 🚶 0.6 km
Ingvildsbarnehage Bestumveien		8 min 🚶
Sollerud barnehage (1-5 år)	33 barn	8 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Bestum skole	9 min
Ullern Tennisbaner	10 min
MOVA Ullern	14 min
SATS CC Vest	15 min

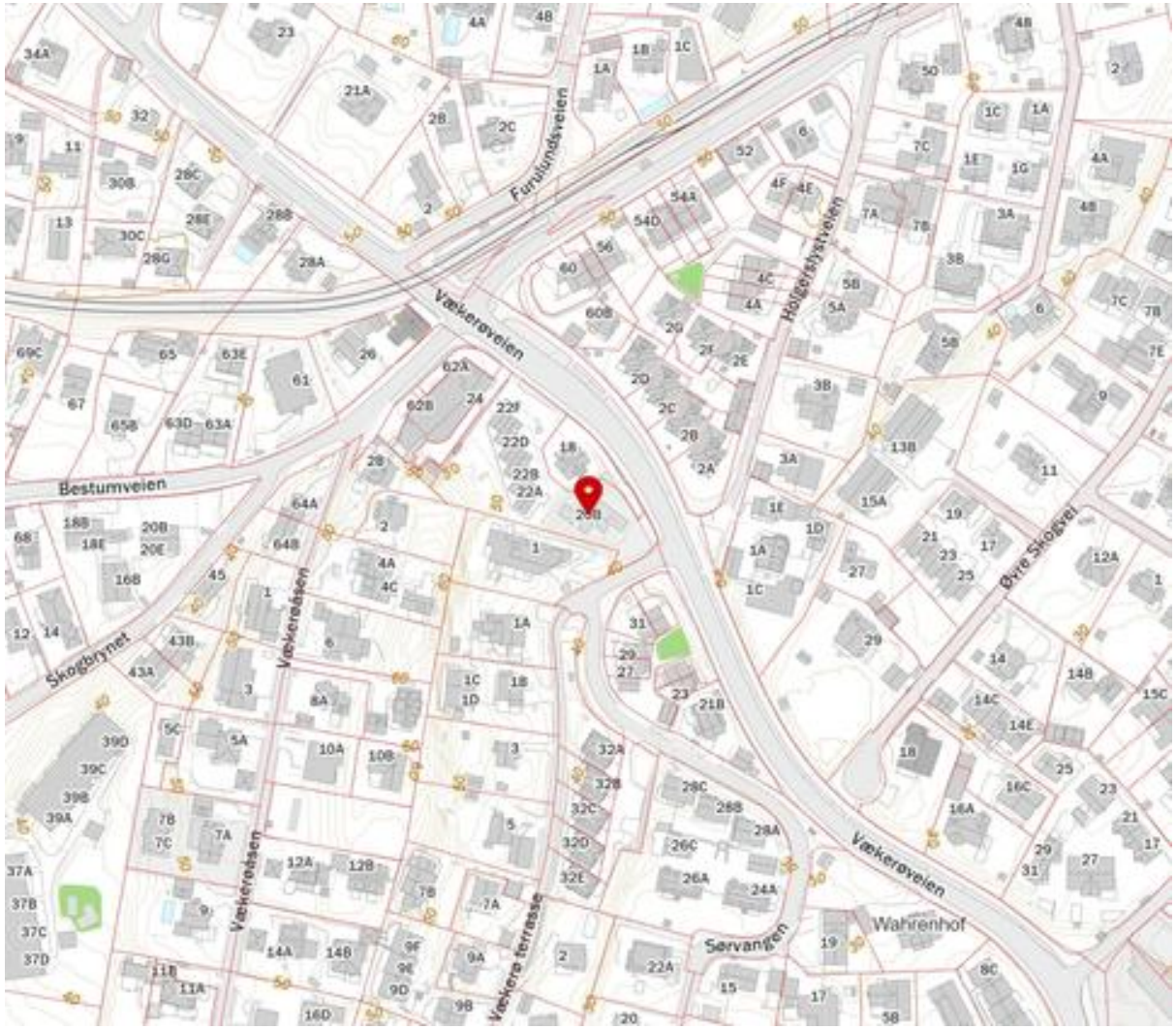
«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Romskjema – Furulund						
Generellt - Alle rom						
Swedoor unique 01l - 1 speil massiv innerdør, klassisk hvit. Standard eik terskel, Dørvrider Habe A2012 børstet stål, gerikter 15x58 klassisk hvit.						
Elektro:						
1. ETASJE	**GULV**	**VEGGER**	**TAK**	**INNREDNING**	**ELEKTRO**	**VVS**
ENTRE	Stone Select Ivory - 60x60 cm, Fuge lik flis.	Malt gips K2. 1928 Sommersne Jotun NCS 1102-Y10R	Malt gips. Klassisk hvit	Trapp salvi, hvitlaserte tette eiktrinn, opptrinn, vanger, håndløpere, stolper og spirer klassisk hvit.	I henhold til eltegning Varmekabler	Ingen
Bad	Stone Select Ivory - 60x60 cm, mossaik i dusjsone, Fuge lik flis.	Stone Select Ivory - 60x60 cm, Fuge lik flis.	Malt gips. Klassisk hvit	Ingen	I henhold til eltegning Varmekabler	Vask: Byge Storm m/ heldekkende vask, hvit porselen fra Drømmekjøkkenet. Speil: Belysningsspeil i innredningens bredde. Servantbatteri: Tapwell RIN071 krom Dusjgarnityr: Tapwell TVM7200 takdusj krom Slukrist: Krom 20x20 cm Dusjvegger: Vikingbad rett MATS Toalett: Duravit Starck eller lignende Spylknapp: Krom Badekar: Nørholm 165 Blandebatteri badekar: ARM026
Vaskerom		Malt gips K2. 1928 Sommersne Jotun NCS 1102-Y10R	Malt gips. Klassisk hvit	Ingen	I henhold til eltegning Varmekabler	Vask: Utslagsvask i krom Servantbatteri Blandebatteri: Krom Opplegg for vaskemaskin
TV stue / sov	Parkett: Harmoni Eik Norden Gulvlister: 15x58mm klassisk hvit	Malt gips K2. 1928 Sommersne Jotun NCS 1102-Y10R	Malt gips. Klassisk hvit	Ingen	I henhold til eltegning Varmekabler	Ingen
BOD	Stone Select Ivory - 60x60 cm, Fuge lik flis.	Malt gips K2. 1928 Sommersne Jotun NCS 1102-Y10R	Malt gips. Klassisk hvit	Ingen	I henhold til eltegning Varmekabler	Ingen
2. ETASJE						
KJØKKEN / SPISESTUE	Parkett: Harmoni Eik Norden Gulvlister: 15x58mm klassisk hvit	Malt gips K2. 1928 Sommersne Jotun NCS 1102-Y10R	Malt gips. Klassisk hvit	Kjøkken ihht tegning. Det leveres stålpipe uten peis	I henhold til eltegning Varmefolie	Vikingbad MIRI uttrekkbar tut, krom
STUE	Parkett: Harmoni Eik Norden Gulvlister: 15x58mm klassisk hvit	Malt gips K2. 1928 Sommersne Jotun NCS 1102-Y10R	Malt gips. Klassisk hvit		I henhold til eltegning Varmefolie	Ingen
3.ETASJE						
HOVEDSOVEROM	Parkett: Harmoni Eik Norden Gulvlister: 15x58mm klassisk hvit	Malt gips K2. 1928 Sommersne Jotun NCS 1102-Y10R	Malt gips. Klassisk hvit	Ingen	I henhold til eltegning	Ingen
SOVEROM 2	Parkett: Harmoni Eik Norden Gulvlister: 15x58mm klassisk hvit	Malt gips K2. 1928 Sommersne Jotun NCS 1102-Y10R	Malt gips. Klassisk hvit	Ingen	I henhold til eltegning	Ingen
SOVEROM 3	Parkett: Harmoni Eik Norden Gulvlister: 15x58mm klassisk hvit	Malt gips K2. 1928 Sommersne Jotun NCS 1102-Y10R	Malt gips. Klassisk hvit	Ingen	I henhold til eltegning	Ingen
BAD	Stone Select Ivory - 60x60 cm, mossaik i dusjsone, Fuge lik flis.	Stone Select Ivory - 60x60 cm, Fuge lik flis.	Malt gips. Klassisk hvit	Ingen	I henhold til eltegning Varmekabler	Vask: Byge Storm m/ heldekkende vask, hvit proselen fra Drømmekjøkkenet Speil: Belysningsspeil i innredningens bredde. Servantbatteri: Tapwell RIN071 krom Dusjganrityr: Tapwell TVM7200 takdusj krom Slukrist: Krom 20x20 cm Toalett: Duravit Starck eller lignende Spyleknapp: Krom Dusjvegger: Vikingbad rett MATS
UTVENDIG						
YTTERVEGG		Betong og trekledning.	Lindab Takplater	Ingen	I henhold til eltegning Trådløs ringeklokke.	1 stk frostsikker kaldtvannskran montert på yttervegg. Plassering etter entreprenørens ønske.

Perspektivtegning: 69059/2/2 Bad - Bad plan 3 (3 stk) **Skrevet ut: 03.07.2025**
Prosjekt: Furulund 2



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Perspektivtegning: 69059/2/1 Bad - Bad plan 1 (3 stk) **Skrevet ut: 03.07.2025**
Prosjekt: Furulund 2



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

SIEMENS

iQ100, Innbyggingsovn, 60 x 60 cm, Sort
HB010FBA0







1 x Kombirist, 1 x Langpanne

HZ438201	Teleskopiske hylleskinner i 2 nivåer
HZ438301	Teleskopskinner 3 nivåer

Ovn med praktisk hurtigstart-funksjon som reduserer steketiden.

- ✓ 3D hotAir Plus: Jevn varmedistribusjon på inntil tre nivåer samtidig, for garantert fremragende resultater.
- ✓ fastPreheat: ønsket temperatur oppnåes raskere med effektiv hurtigstart.

Design: ..... Innbygging
Integrert rengjøringssystem: ..... Nei
Nisjemål (H x B x D): ..... 575-597 x 560-568 x 550 mm
Mål: ..... 595x594x548 mm
Emballasjemål (H x B x D): ..... 680 x 655 x 680 mm
Materialet på kontrollpanelet: ..... metall lakkert
Dørmateriale: ..... Glass
Vekt: ..... 31.3 kg
Nettovolum ovn: ..... 66 l
Type av varmeelement: ..... Varmluft skånsomt, Varmluft, Konvensjonell varme, Varmluftsgrill, Stor vario-flategrill
Temperaturregulering: ..... Mekanisk
Antall innvendig lys: 1
Lengden på strømledningen: ..... 120.0 cm
EAN-kode: 4242003956830
Antall ovnsrom - (2010/30/EU): 1
Energiklasse: ..... A
Energy consumption per cycle conventional (2010/30/EC): ..... 0.98 kWh/cycle
Energy consumption per cycle forced air convection (2010/30/EC): 0.79 kWh/cycle
Energieffektivitetsindeks (2010/30/EU): ..... 95.2 %
Tilkoblingsgrad: ..... 3300 W
Sikring: ..... 16 A
Spenning: ..... 220-240 V
Frekvens: ..... 50-60 Hz
Støpseltype: ..... Schuko-/Gardy støpsel med jord
Inkluderte tilbehør: ..... 1 x Kombirist, 1 x Langpanne



SIEMENS

iQ100, Innbyggingsovn, 60 x 60 cm, Sort
HB010FBA0

Type stekeovn / stekefunksjon
- Innbyggingsovn med 5 ovnsfunksjoner: varmluft, over-/undervarme, varmluftgrill, skånsom varmluft, stor variogrill
- Temperaturintervall 50 °C - 275 °C
- Volum: 66 l

Teleskopskinner
- Antall nivåer: 5 stk.
- Teleskopskinner kan ettermonteres

Design
- Sylinderbryter(e)
- Ovnsrom i antrasit emalje

Rengjøring
- Innerdør i helglass

Komfort
- Stanghåndtak
- Hurtigoppvarming
- Halogenbelysning
- Innbygd vifte

Tilbehør
- 1 x Kombirist, 1 x Langpanne

Miljø og Sikkerhet
- Dørtemperatur maks. 50°C, målt midt på ovnsdøren etter 1 time ved over-/undervarme 180°C
- Øvrige sikkerhetsfunksjoner: mekanisk dørlås

Tekniske info
- Lengde kabel: 120 cm
- Spenning: 220 - 240 V
- Total tilkoblingsverdi elektr.: 3.3 kW
- Energiklasse (ihht EU Nr. 65/2014): A
- Energriforbruk i standard drift:0.98 kWh
- Energriforbruk i varmluftsdrift:0.79 kWh
- Antall ovnsrom: 1 Varmekilde: elektrisk Volum ovnsrom:66 l

Dimensjoner
- Mål (HxBxD): 595 mm x 594 mm x 548 mm
- Nisjemål (hxwxd): 575 mm - 597 mm x 560 mm-568 mm x 550 mm
- Vennligst se innbyggingsmål i strektegningene.

SIEMENS

iQ500, Induksjonstopp med integrert ventilator, 70 cm, Overflatemontering med ramme ED777HQ26E







Design induksjonsplatetopp med helintegrert ventilator.

- ✓ combiZone – Koble sammen to induksjonssoner for store gryter.
- ✓ touchSlider: Styr kraften med et lite fingertrykk.
- ✓ inductionAir Plus garanterer minimal støy - uten å gå på bekostning
- ✓ av ventilasjonsytelsen.
- ✓ Enkel rengjøring – Minimal innsats ved rengjøring av den innebygde ventilatoren din.
- ✓ Home Connect: La koketoppen bli en del av det smarte kjøkkenet ditt.

Produktnavn/-familie: ..... Kokesone glasskeramikk
Design: ..... Innbygging
Energiforbruk: ..... Elektrisk
Antall soner/plater som kan brukes samtidig: 4
Nisjemål (H x B x D): ..... 223 x 560-560 x 490-490 mm
Apparatets bredde: ..... 710 mm
Mål: ..... 223x710x520 mm
Emballasjemål (H x B x D): ..... 430 x 950 x 665 mm
Vekt: ..... 23.5 kg
Bruttovekt: ..... 29.9 kg
Restvarmeindikator: ..... ja
Plassering av kontrollpanelet: ..... Front
Materiale på overflaten: ..... Glasskeramikk
Farge overflate: ..... Sort
Lengden på strømledningen: ..... 110.0 cm
Sealed Burners: ..... Nei
powerBoost: ..... Alle kokesoner
2. varmeelement, effekt,W: ..... 3.6 kW
Antall mulige innstillinger av hastighet: ..... 9-trinns + 2 intensiv
Maks. ytelse utluftsdrift: ..... 500 m³/h
Intensivinnstilling luftgjennomstrømming omluft: ..... 595.0 m³/h
Maks. kapasitet omluft: ..... 487 m³/h
Utluftsdrift boost: ..... 622 m³/h
Lydnivå: ..... 69 dB(A) re 1pW
Kullfilter: ..... Nei
Påminnelse filterrengjøring: ..... Ja
Spenning: ..... 220-240/380-415 V
Frekvens: ..... 50-60 Hz
Inkluderte tilbehør: ..... 1 x Skyvebryter for omluft, 1 x Clean Air Plus filter

1 x Skyvebryter for omluft, 1 x Clean Air Plus filter

HZ32WA00 Trådløs steketermometer, HZ390090 Wokpanne med lokk, HZ9CF240 Stekepanne, belagt 24 cm Ø, HZ9CF280 Stekepanne, belagt 28 cm Ø, HZ9ES100 :, HZ9FE280 Stekepanne Ø 18 / 28 cm, HZ9SE030 :, HZ9SE040 4 stycken set, HZ9SE060 6 pieces Set, HZ9VDKE1 Tilbehør, HZ9VDKR0 Recirkulationssæt, HZ9VDKR1 RecirkulationssÃ¦t, HZ9VDKR2 :, HZ9VDSB1 90° Horisontal/ liggende bend - Hann, HZ9VDSB2 90°Vertikal bend - Min.70cm dybde - Hann, HZ9VDSB3 90°Vertikal bend - Min.65cm dybde - Hann, HZ9VDSB4 90°Vertikal bend - Min.60cm dybde - Hann, HZ9VDSI0 Overgang flat/rund Ø 150mm - Hann, HZ9VDSI1 Overgang flat/rund via 90° bend - Hann, HZ9VDSM1 Flatkanal Ø150mm - 50cm - Hann, HZ9VDSM2 Flatkanal Ø150mm - Hann - 100cm, HZ9VDSS1 Hunn-skjøtedel mellom Hann-rørelementer, HZ9VDSS2 Fleksibel kanal - Hunn, HZ9VEDU0 Acoustics Filter, HZ9VRCR1 cleanAir Plus filter, HZ9VRPD1 Tilbehør til ventilasjon, sort

SIEMENS

iQ500, Induksjonstopp med integrert ventilator, 70 cm, Overflatemontering med ramme ED777HQ26E

Fleksibilitet
- 2 combiZone kokesoner som fungerer enten som to vanlige soner, eller som kan kombineres til en stor sone.
- Kokesone foran venstre: 190 mm, 210 mm, 2.5 kW (maks. effekt 3.7 kW)
- Kokesone venstre bak: 190 mm, 210 mm, 2.5 kW (maks. effekt 3.7 kW)
- Kokesone høyre bak: 190 mm, 210 mm , 2.5 kW (maks. effekt 3.7 kW)
- Kokesone foran høyre: 190 mm, 210 mm, 2.5 kW (maks. effekt 3.7 kW)

Komfort
- Multitouch+
- Favourite button: direkte tilgang til favorittfunksjonene med en konfigurerbar knapp.
- 17 effekttrinn: tilpass varmen nøyaktig med 17 effektnivåer (9 hovednivåer og 8 mellomnivåer).
- Hold varm. Kan velges via Favorittknapp/Home Connect-appen (forventet tilgjengelig i Q4/2024 via programvareoppdatering for apparater som er koblet til Home Connect).: holder servise eller maten varm på et forhåndsinnstilt lavt effektnivå.
- Switch-off timer: slår av kokesonen på slutten av den innstilte tiden (f.eks. for kokte egg).
- Nedtellingsur (kan velges istedenfor utkoblingsur): det høres en alarm på slutten av den innstilte tiden (f.eks. for pasta).
- Lydvolumet kan tilpasses personlige preferanser og behov.

Tidsbesparing og effektivitet
- powerBoost-funksjon for alle induksjonssoner
- : kok vann raskere med 50% mer energi enn på høyeste standardnivå.
- PanBoost (justerbar via favorittknapp/Home Connect-appen): varm opp panner raskere enn på høyeste standardnivå mens du beskytter pannebelegget.
- quickStart-funksjon: når du slår på, velger koketoppen automatisk kokesonen med kokekar (plassert i av-modus).
- reStart-funksjon: i tilfelle utilsiktet utkobling, gjenopprettes alle tidligere innstillinger ved å slå på koketoppen igjen innen 4 sekunder.

Cooking assistance
- 11 frying levels: den integrerte sensoren forhindrer overkoking og brenning med automatisk temperaturregulering .
- Dish assistant: finn riktig temperaturinnstilling for en bestemt matrett enkelt i home connect-appen.

Connectivity
- Home Connect - trådløs betjening og kontroll via mobil eller nettbrett.. Sjekk om platetoppen er slått av når du har gått ut av huset, eller bruk Home Connect appen til å finne inspirerende retter og nyttige funksjoner.
- via MyButton: åpne smart-universet fra platetoppen din (krever partner-tjeneste).
- Oppdaterbar apparat (tilgjengelig med tilkoblet Home Connect-konto): Hold apparat alltid oppdatert med siste programvarestatus.

Design
- studioLine ramme, blackSteel
- studioline design eksklusivt soneprint: minimalistisk design med mørk farge på soneprinten.

Sikkerhet
- 2-trinns restvarmeindikator for hver kokesone: indikerer hvilke kokesoner fortsatt er varme.
- Barnesikring hindrer utilsiktet betjening
- powerManagement funksjon, Kasserollesensor, Barnesikring hindrer utilsiktet betjening, Sikkerhetsutkobling: tørk bort væske fra overkoking uten å utilsiktet endre innstillingene (blokkerer alle berøringsknapper i 30 sekunder).
- Hovedbryter: slå av alle kokesoner ved å trykke på én knapp.
- Sikkerhetsutkobling: av sikkerhetsmessige årsaker stopper platetoppen oppvarmingen automatisk etter en forhåndsinnstilt tid uten interaksjon.

Installasjon
- Dimensjoner (HxBxD mm): 223 x 710 x 520
- Nødvendig størrelse på nisjen til installasjon (HxBxD mm) : 223 x 560 x (490 - 490)
- Min. tykkelse på benkeplaten: 16 mm
- Connected load: 7400 W
- powerManagement funksjon: begrenser maks. effekt om nødvendig (avhenger av sikringsbeskyttelse av elektrisk installasjon).
- Ledning: 1.1 m, Kabel medfølger

Tilbehør
- Clean Air Plus filter, Skyvebryter for omluft følger med
- Installasjon i 60cm underskap mulig

Integrert ventilasjonssystem
- Induksjonstopp med helt integrert ventilator.
- Egnet for omlufts- eller utluftsavtrekkskonfigurasjon (inkl. differensierte programvaremoduser). Installasjonstilbehør for omluft/resirkulering, blant annet fire cleanAir Plus luktfiltre og et teleskopisk skyveelement, er inkludert i platetoppen. Tilbehør for andre installasjonsalternativer er tilgjengelig, se detaljer i planleggingsnotatene.
- Estetisk integrert design med varmebestandig glasskeramikktopp for fri bevegelse og plassering av kokekar.
- Ventilatoren aktiveres automatisk når en kokesone er i bruk.
- Automatisk utsatt avstengning ettermatlaging for å fjerne gjenværende lukt (ekstremt lavt støynivå - 12 min ved utluftsdrift, 30 min ved omluftsdrifr. Kan slåes av manuelt).
- Støysvak og energieffektiv høyytelsesmotor med BLDC-teknologi. Svært trykkbestandig selv med lange og mer komplekse kanaler.
- Fettfilter og væskeoppsamlerenhet som er enkle å ta av og rengjøre:

SIEMENS

- - Enkel fjerning av enheten med én hånd. - Integrerte, store, høytytende fettfiltre i rustfritt stål med 12 filtreringslag og ett svart topplag for bedre estetisk integrering. Fettfiltreringseffektivitet på94 %.
- - Alle deler av enheten er enkle å rengjøre, tåler oppvaskmaskin og er varmebestandige. - (Øvre) væskeoppsamlerenhet med 200 ml kapasitet for vanlig utilsiktet søl eller kokekondensat. - Kraftig dreneringssystem for søl som overstiger 200 ml væske. - Væskeoppsamler med en ekstra kapasitet på 700 ml for mer alvorlige uhellssituasjoner. Tåler oppvaskmaskin. Lett tilgjengelig og avtakbar nedenfra. - Samlet oppsamlingskapasitet på 900 ml (200 ml + 700 ml). - Vanntett blåsesystem.
- - Praktisk enhåndsfjerning av enheten via flytende glasskeramikkhåndtak.
- Store integrerte høyytelses fettfiltre i rustfritt stål med 12 lag og et svart topplag for en estetisk integrering. Fettfiltreringseffektivitet 94 %.
- - Alle deler av enheten er lett å rengjøre, tåler oppvaskmaskin og er varmebestandig.
- Øvre væskebeholder med 200ml kapasitet for utilsiktet søl eller kondensat fra matlaging.
- - Kraftig dreneringssystem for søl som overstiger 200 ml væske.
- Ekstra væskebeholder med 700ml kapasitet for situasjoner med mye søl. Tåler oppvaskmaskin. Lett tilgjengelig og avtakbar nedenfra.
- Væskesamlingskapasitet 900ml (200ml + 700ml).
- Vanntett viftesystem
- Ytelse ventilasjon:
- - Ekstraksjonsevne utluft (ihht. EN 61591): min. normal setting154 m3/h , maks. normal setting 500 m3/h, maks. Boost-/Intensiv setting 622 m3/h.
- - Ekstraksjonsevne omluft (ihht. EN 61591): min. normal setting117 m3/t , maks. normal setting 487 m3/t , maks. Boost-/Intensiv setting 595 m3/t.
- - Lydnivå utluft (ihht. EN 60704-3): min. normal setting42 dB re 1 pW, maks. normal setting 69 dB re 1 pW, maks. Boost-/Intensiv setting 74 dBre 1 pW.
- - Lydnivå omluft (ihht.EN 60704-3.): min. normal setting41 dB re 1 pW, maks. normal setting 68 dB re 1 pW, maks. Boost-/Intensiv setting 72 dBre 1 pW.
- - Fettfiltereffektivitet (ihht. EN 61591)94 %.
- All forbruksdata er foreløpig og basert på seneste testresultater med avanserte prototyper og vil bli oppdatert med tester fra sluttprodukter.
- Fettfilter effektivitet (ihht. EN 61591) 94 %.
- Forbruk og energiklasse ihht Regulation (EU) No 65/2014:
- - energiklasse:B(på en skala fra A+++ til D).
- - Fluiddynamisk effektivitet:A.
- - Gjennomsnitlig forbruk:57.
- - Fettfiltreringsklasse:B.
- - Lydnivå (min. normal setting & maks. normal setting:42 dB & 69 dB .
- Energiklasse: B (på en skala fra A+++ to D).
- - Væskedynamisk effektivitet: A .
- - Fettfiltreringseffektivitetsklasse: B .
- Lyd min. standarddrift og maks. standarddrift: 42 dB & 69 dB .
- Ved omluftsdrift: 2 x 2 batteri med direkte integrerte cleanAir Plus-luktfiltre med høy ytelse.
- Optimalisert luktreduksjon under matlaging med komplekse luktmolekuler (f.eks. fisk).
- Stor overflate på filtrene for en høy luktreduksjonskapasitet.
- - Anti-pollen-funksjonalitet: Filteret holder tilbake ekstremt mye luftbåren pollen og deaktiverer allergener som holdes tilbake av filteret.
- - Levetid på 360 timer (ikke regenerativ).
- Lav-støy filtre med optimalisert akustikk.
- Lett tilgjengelig og enkelt å fjrene ovenfra.
- - Etterfylling av cleanAir-filtersett HZ9VRCR1.
- Til utluftsdrift: 2 x 2 sett direkt integrerte høyytelse lav-støy akustikkfiltre for signifikant støyreduksjon og en behageligere lyd.

Planlegging & installasjon

- Egnet for 4 forskjellige avtrekksvarianter (uten kanal, delvis kanalisert, helt kanalisert, utluft). Platetoppen følger med installasjonstilbehør for omluftsdrift uten kanal, blant annet fire cleanAir Plus-luktfiltre og et teleskopisk skyveelement. Det medfølgende tilbehøret muliggjør enkel og rask installasjon og kan planlegges i alle benkeplatedybder ≥60 cm. For andre typer installasjoner anbefales ett av følgende tilbehørssett:
- HZ9VDKR1 for delvis omluftsdrift i benkeplater med dybde ≥60 cm med maks. benkeplatehøyde på 960 mm. HZ9VDKR0 for delvis omluftsdrift i benkeplater med ≥70 cm dybde og maks. benkeplatehøyde på 960 mm.
- - HZ9VDKE1 som startersett for utluftsdrift i benkeplater på ≥60cm dybde.
- For å fullføre et fullstendig kanalisert avtrekk eller for å utføre annen individuell resirkuleringsplanlegging, finnes det forskjellig kanaltilbehør.
- Kan installeres både i kjøkkenøy og i kjøkkenbenken.
- - Produktet er i samsvar med "Needle Flame Test" (i henhold til IEC 60695-5-11), og byggematerialeklasse B1 (DIN 4102-1).
- - Maks. nedsenkningsdybde er 223 mm under glasset for toppmonterte apparater og 227 mm for innfelte apparater.
- Apparatet må være fullt tilgjengelig nedenfra (f.eks. for å håndtere den nedre væskebeholderen)
- - Det er ikke nødvendig med et undergulv under platetoppen. Skuffene og/eller hyllene i underskapet må kunne tas ut. Underskapets bakpanel kan beholdes - det er bare nødvendig med en utskjæring for luftutløpet (plassering og størrelse fremgår av monteringsanvisningen).
- - Installasjon for kanalfri omluftsdrift krever en vertikal åpning på minst 25 mm bak bakpanelet. For optimal ytelse anbefales 50 mm.
- - Minste benkeplatetykkelse er 16 mm for toppmonterte og innfelte apparater med standard installasjonssystem. Installasjon i enda tynnere benkeplater er også mulig med reservedel: 626792.
- - Apparatets totalvekt er 26 kg - bæreevnen og stabiliteten, spesielt ved svært tynne benkeplater, må støttes med egnede underkonstruksjoner. Det må tas hensyn til apparatets totalvekt og benkeplateprodusentens spesifikasjoner for strukturell integritet.
- - Ved omluftsdrift med og uten kanal må det tas hensyn til en tilbakestrømningsåpning på ≥400 cm² i sokkelområdet. Åpningen kan realiseres via utløpsrister, lamellrister eller lett avkortede sokler, avhengig av kjøkkenleverandørens sortiment.
- - Luftutløpet på baksiden av apparatet er direkte tilgjengelig med et flatt mannlig kanalelement.(DN 150).
- - Den trykkfallsikre blåseren gjør det mulig med lengre og mer komplekse kanaler på opptil 8 m med tre 90° buer, samtidig som ytelsen er tilstrekkelig.
- - Når du installerer en ventilasjonshette med kanalisert utluftsdrift og

SIEMENS

iQ100, Integrert kombiskap, 177.2 x 54.1 cm, Glidehengsel KI87VNSE0









Integrert kombiskap med lowFrost for mindre avriming.

- ✓ LED-lys: kraftig, jevn belysning som hjelper deg å få raskere oversikt over kjøleskapsinnholdet ditt.
- ✓ autoAirflow – Jevnere kjøling gir lengre holdbarhet for fersk mat.
- ✓ Ekstra sterke og med sikkerhetsglass som er lett å vaske: safetyGlass-hyller.
- ✓ Fresh – Praktisk oppbevaring av frukten og grønnsakene dine.
- ✓ lowFrost: mindre isdannelse og raskere avriming.

Tilbehør

GS6BZR00 :
KS6BZR00 Bottle Rack
KSGGZM00 Butter box

Produktdata

Energieffektivitetsklasse: ..... E
Gjennomsnittlig årlig energiforbruk i kilowattimer i året (kWh/a): 216 kWh/annum
Summen av volumet i fryserom: ..... 70 l
Summen av volumet i kjølerom: ..... 200 l
Luftbårne akustiske støyutslipp: ..... 35 dB(A) re 1pW
Klasse for luftbårne akustiske støyutslipp: ..... B
Design: ..... Innbygging
Dekorramme med plate: ..... Ikke mulig
Høyde: ..... 1772 mm
Apparatets bredde: ..... 541 mm
Dybde: ..... 548 mm
Nisjemål (H x B x D): ..... 1775.0 x 560 x 550 mm
Vekt: ..... 50.6 kg
Sikring: ..... 10 A
Dørhengsling: ..... Høyre, kan hengsles om
Spenning: ..... 220-240 V
Frekvens: ..... 50 Hz
Lengden på strømledningen: ..... 230.0 cm
Antall kompressorer: 1
Antall uavhengige kjølesystemer: 1
Integrert ventilator i kjøledelen: ..... Nei
Kan hengsles om: ..... Ja
Antall justerbare hyller i kjøleskapet: 4
Flaskehyller: ..... Nei
Automatisk avfrostning: ..... Nei
Type installasjon: ..... Helintegrert



SIEMENS

iQ100, Integrert kombiskap, 177.2 x 54.1 cm, Glidehengsel
KI87VNSE0

Ytelse og forbruk
- Energiklasse: E
- Total volum : 270 l
- Årlig energiforbruk: 216
- superFreeze
- Lydnivå: 35 dB

Design
- LED-belysning i kjøledelen

Komfort og Sikkerhet
- Elektronisk temperaturregulering med LED-display
- Akustisk varsling ved åpen dør
- Automatisk avriming
- superKjøl med automatisk tilbakestilling: ekstra rask nedkjøling av matvarer

Kjøledel
- Netvolum kjøl: 200 l
- 5 hyller av sikkerhetsglass, hvorav 4 er høydejusterbare
- 4 dørhyller

Ferskhetssystem
- 1 freshBox

Frysedel
- Net volum (frys):70 l
- Frysekapasitet (24t):
- 3.2 kg
- Oppbevaringstid ved strømbrudd : 12 t
- lowFrost - rask og enkel avriming
- 2 transparente fryseskuffer
- superFreeze for rask nedfrysning av matvarer

Dimensjoner
- Mål: H 177 x B 54 x D 55 cm
- Nisjemål(H x B x T): 177.5 cm x 56.0 cm x 55.0 cm

Teknisk informasjon
- Høyrehengslet dør, kan hengsles om
- Spenning: 220 - 240 V
- Klimaklasse: SN-ST
- Justerbare føtter foran, hjul bak
- Lengde av ledningen:230 cm

Tilbehør:
- 1 x Isterningsbrett

SIEMENS

iQ100, Helintegrert oppvaskmaskin, 60 cm, XXL - ekstra høy
SX61IX09TE







Profesjonell smart oppvaskmaskin med projeksjon av programstatus på gulvet. Maskinen kan styres med mobilen eller voice control.

- ✓ varioSpeed on demand – for en opptil 2 ganger raskere oppvasksyklus som kan startes når som helst, fra hvor som helst,via Home Connect appen.
- ✓ Fleksibel høyderegulering av overkurven skaper plass for til og med de høyeste tallerkener og gryter.
- ✓ infoLight: projiserer et blått lys på gulvet når programmet kjører.
- ✓ Home Connect: ha kontroll over den smarte oppvaskmaskinen din, uansett hvor du er.
- ✓ Favourite -knapp: finn fram til de foretrukne programmene på oppvaskmaskinen din raskere.

SZ30BI22	Rustfrie sidelister, 86cm
SZ38BI00	Connection rail for divided furniture
SZ72010	aquaStop forlenger
SZ73000	Tillbehørsett oppvask
SZ73001	Sølvglanskassett
SZ73010	Tilbehør opvask
SZ73051EU :	
SZ73300	Vinglassholder for fire glass
SZ73640	Glasskurv

Energieffektivitetsklasse:	E
Energiforbruk for 100 sykluser med økonomiprogram:	92 kWt
Maks antall plasseringsinnstillinger:	12
Vannforbruk i liter per syklus med økonomiprogram:	10.5 l
Programvarighet:	4:30 t
Luftbårne akustiske støyutslipp:	48 dB(A) re 1pW
Klasse for luftbårne akustiske støyutslipp:	C
Design:	Innbygging
Høyde på avtakbar topplate:	0 mm
Mål:	865 x 598 x 550 mm
Nisjemål (H x B x D):	865-925 x 600 x 550 mm
Dybde med 90 graders åpen dør:	1200 mm
Regulerbare føtter.:	Ja - fra forsiden
Maksimale justeringsmuligheter føtter:	60 mm
Justerbar sokkel:	Både horisontal og vertikal
Vekt:	32.5 kg
Bruttovekt:	34.7 kg
Tilkoblingsgrad:	2400 W
Sikring:	10 A
Spenning:	220-240 V
Frekvens:	50; 60 Hz
Lengden på strømledningen:	175.0 cm
Støpseltype:	Schuko-/Gardy støpsel med jord
Lengden på inntaksslangen:	165 cm
Lengden på avløpsslangen:	190 cm
EAN-kode:	4242003868591
Type installasjon:	Helintegrert

SIEMENS

iQ100, Helintegrert oppvaskmaskin, 60 cm, XXL - ekstra høy
SX61IX09TE

Forbruk og ytelse
- Utsatt starttud: 3, 6 eller 9 timer
- Energiklasse[1]: E
- Energi[2] / vann[3]: 92 kWt / 10.5 liter
- Kapasitet: 12 standard kuverter
- Lydnivå: 48 dB(A) re 1 pW

Program og spesialfunksjoner
- 5 programmer: Eco, Auto, Intensiv, Speed 65°, Favourite
- 3 tilleggsfunksjoner: Home Connect, halfLoad, varioSpeed on demand
- Home Connect til trådløs betjening via Home Connect appen på din smartphone eller tablet
- Forvask
- Silence on demand (via app)

Design og komfort
- vario kurvsystem
- Lett glidende lavfriksjonshjul på underkurv
- Rack Stopper hindrer avsporing av underkurven.
- Høydejusterbar overkurv
- InfoLight blue
- doseringsAssistent
- auto All-in-1: automatisk tilpassing til type oppvaskmiddel
- Innerdel i Rustfritt stål/Polinox
- Pleieprogram machine care
- Bestikkurv i underkurv

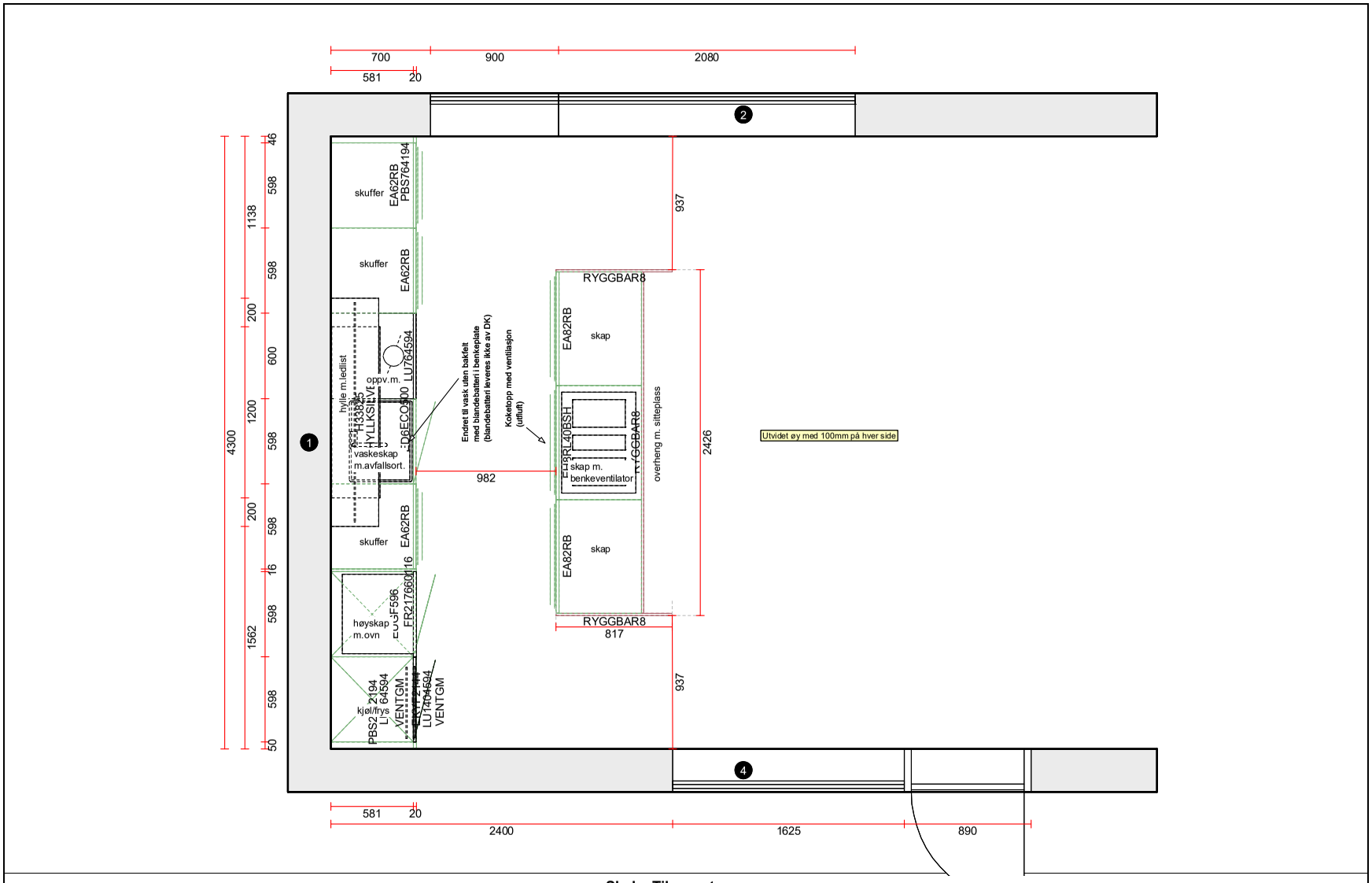
Teknologi
- Sensorer: aquaSensor
- iQdrive: energisparende og stillegående motorteknologi
- Glassbeskyttelsesteknikk
- Selvrensende filtersystem, 3-lags med bølget mikrofilter

Sikkerhet
- aquaStop: beskytter garantert mot vannskader under hele produktets levetid
- Inkl. dampbeskyttelse

[1] Energieffektivitetsskala fra A til G
[2] Energiforbruk i kWt per 100 sykluser (program Eco 50 °C)
[3] Vannforbruk i liter per syklus (program Eco 50 °C)



Plantegning: 69059/4/5 HUS B - Pilares - Tilvalg kjøkken 311025 **Skrevet ut: 31.10.2025**
Prosjekt: Furulund 2

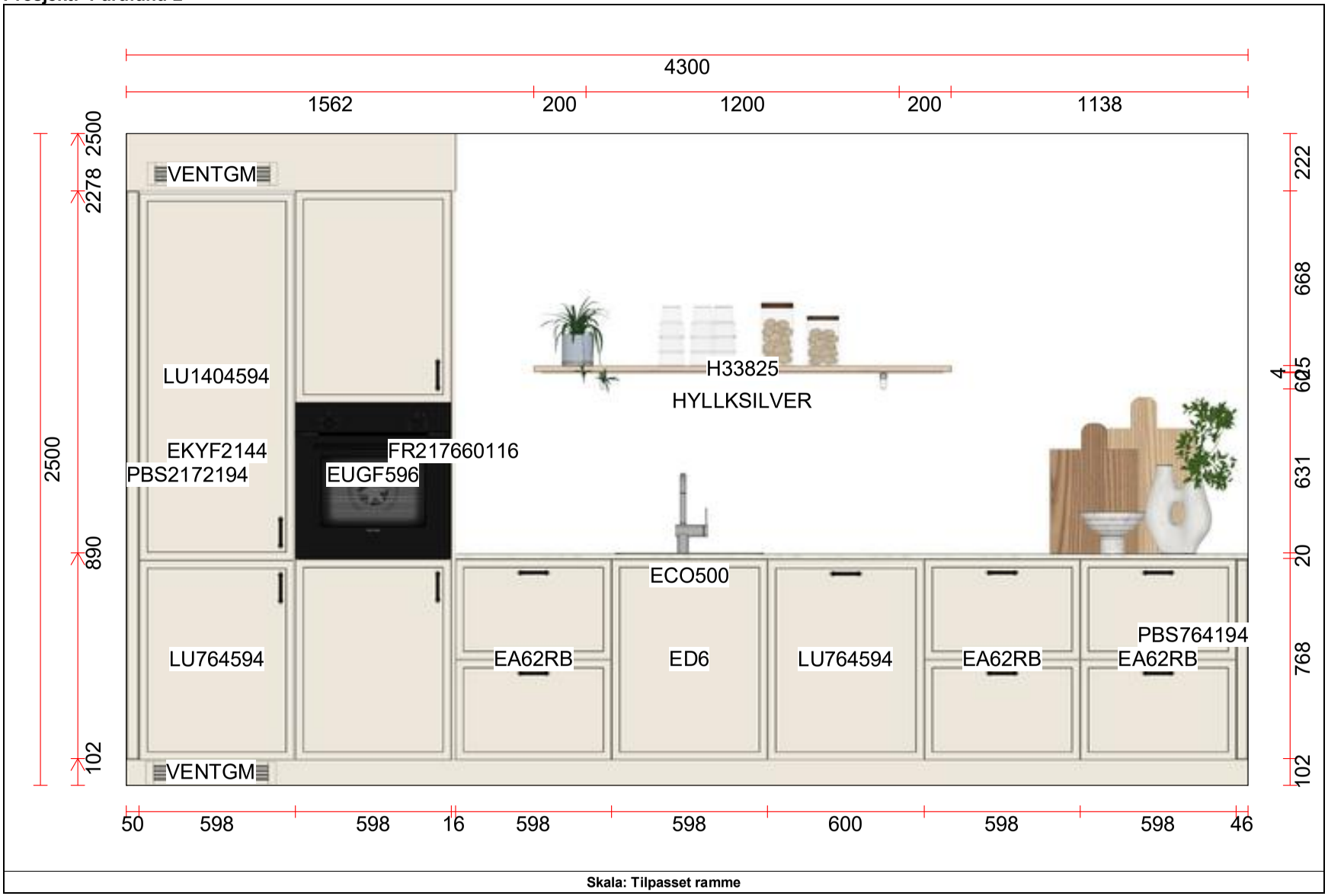


Skala: Tilpasset ramme

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

Selger: Jahr, Madeleine Side:1 (1)

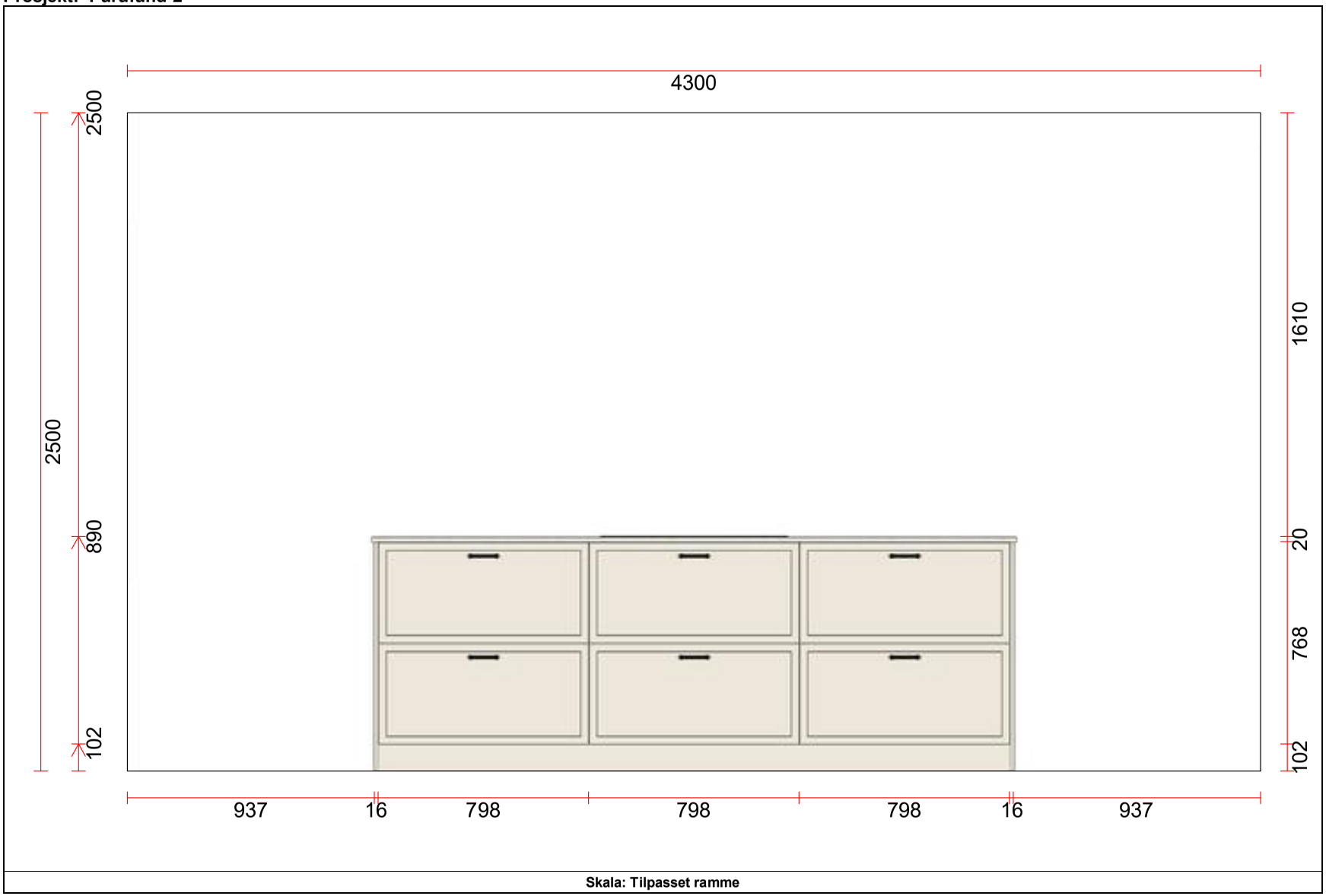
Oppriss: 69059/4/5 HUS B - Pilares - Tilvalg kjøkken 311025 **Skrevet ut: 31.10.2025**
Prosjekt: Furulund 2



Skala: Tilpasset ramme

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

Oppriss: 69059/4/5 HUS B - Pilares - Tilvalg kjøkken 311025 **Skrevet ut: 31.10.2025**
Prosjekt: Furulund 2



Skala: Tilpasset ramme

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

Selger: Jahr, Madeleine Side:1 (1)

Perspektivtegning: 69059/4/5 HUS B - Pilares - Tilvalg kjøkken 311025 **Skrevet ut: 31.10.2025**
Prosjekt: Furulund 2



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Drømmekjøkkenet Prosjekt
Verkseier Furulunds Vei 16E, 0668 Oslo
Tlf: 22 32 84 84 Mobil: Faks:
post@dkprosjekt.no
Organisasjonsnr.:996951014
Bankgiro: Postgiro:

Ordrebekreftelse

Vi takker for Deres bestilling og kan herved bekrefte denne.

Drømmekjøkkenet Kjøkken

Kjøkken	**: Aroma**
Utførelse dør	**: Østersbeige**
Utførelse skrog	**: Hvit laminat**
Skuffetype	**: Atira**
Tipon skuff	**: Tipon skuff Av**
Hylle	**: Hylle På**
Kjøkken (bare skrog)	**: Skrog**
Utførelse dør	**: Skrog**
Front	**: Aroma**
Utførelse skrog	**: Bare dør**
Høyt skrog (768) tilbehør	**: Malt**
Utførelse	**: Malt østersbeige**
Sokkel	**: Malt**
Takavslutning	**: Malt**
Skrog	**: Laminat**
Utførelse	**: Laminat hvit**

Drømmekjøkkenet benkeplater

Kompositttstein	**: Kompositttstein 20mm**
Farge	**: Fusion White**
Utførelse overflate	**: Brushed**
Forkant	**: N2020**

DK-Gruppen

Diverse	**: Diverse**

Møbler

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
1	PBS2172194	Foring-pakke 2172x194 Bredde = 50		1,000	stk

Møbler

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
2	EKYF2144	Høyskap F, kjøl/frys, H=2176, B=598 Spotlight / type topp = Av		1,000	stk
2.1	GGJ11037	Hengsel 110° med demping, 37 mm innrykk		6,000	stk
2.2	HHSE6KOPV	Hylle ventilert BS/HS, koblet med hylleb. 565x560		1,000	stk
2.3	HHSE6KOPV	Hylle ventilert BS/HS, koblet med hylleb. 565x560		1,000	stk
2.4	LU764594	Dør 764x594	V	1,000	stk
2.5	LU1404594	Dør 1404x594, handtag mitten på Magnum	V	1,000	stk
3	EUGF596	Høyskap F, ovn, 4 hyller, H=2176, B=598	V	1,000	stk
4	FR217660116	Dekkside høyskap F, 2176x601x16		1,000	stk
5	EA62RB	Benkeskap, 2 skuffer, 1 bakke, B=598		1,000	stk
6	ED6	Oppvaskbenkeskap, B=598	V	1,000	stk
6.1	AHS2S	Avfallssystem Select sidemontert på skinne,		1,000	stk
6.2	FARG50	Forbedringsfarge, 20 ml		1,000	stk
7	DM6_764	Dør for DM		1,000	stk
7.1	OBORR	Døren leveres UBORRET.		1,000	stk
7.2	LU764594	Dør 764x594 Bredde = 600, Ombygd front		1,000	stk
8	EA62RB	Benkeskap, 2 skuffer, 1 bakke, B=598		1,000	stk
8.1	IFA6G50	Skuffeinnsats 600, dybde 500, grå plast, til Atira		1,000	stk
9	EA62RB	Benkeskap, 2 skuffer, 1 bakke, B=598		1,000	stk
10	PBS764194	Foring-pakke 764x194 Bredde = 46, Dybde = 581		1,000	stk
11	H33825	Hylle 338x25, løpemeterpris Bredde = 1600 *Finer* *Utførelse Eik hvitpigmentert matt*		1,600	m
11.1	BELLIST900	Belysningslist innfrest i Tackos inkl. 1,8 m kabel 900-1699mm		1,000	stk
11.2	DIMDRIVER12VM ULTI	Driver dim 12V, 2-6 spot, bellist 599-3000 mm		1,000	stk
12	HYLLKSILVER	Hyllekonsoll silver, 1 par, H=67,5, D=105 Bredde = 1200		1,000	stk
13	VENTGM	Ventilationsgitter, malt, 86x500, uttak 73x475		1,000	stk
14	RYGGBAR8	Rygg barløsning 16 mm, løpemeterpris, Minimum pris 1 løpemeter Bredde = 2394, Høyde = 870		2,394	m
15	RYGGBAR8	Rygg barløsning 16 mm, løpemeterpris, Minimum pris 1 løpemeter Bredde = 817, Høyde = 870		0,817	m
16	EA82RB	Benkeskap, 2 skuffer, 1 bakke, B=798		1,000	stk
17	EH8RL40BSH	Platetoppskap ventilator, 2 skuffe, dybde 400,		1,000	stk
17.1	STBS766	Støttelist for benkeplate. L=766		1,000	stk
18	EA82RB	Benkeskap, 2 skuffer, 1 bakke, B=798		1,000	stk
19	RYGGBAR8	Rygg barløsning 16 mm, løpemeterpris, Minimum pris 1 løpemeter Bredde = 817, Høyde = 870		0,817	m
21	VENTGM	Ventilationsgitter, malt, 86x500, uttak 73x475		1,000	stk
504	BEN100	Støttebein 100 mm, ink clips, H=95-123 mm		31,000	stk
505	SO102	Sokkel 102, 102x2400x16		3,000	stk
506	TA25	Taktilslutning til overskap, 250x2400x16		1,000	stk
507	TH25	Taktilslutning hjørne, 250x25x25		1,000	stk

Benkeplater

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
20	ECO500	ECO 500 - vask inkl. strainer		1,000	stk
500	KO-635	Kompositsten plate D: 501-635mm Lengde = 3038, Dybde = 610		3,038	m
501	KO-850	Kompositsten plate D: 701-850mm Lengde = 2446, Dybde = 835		2,446	m
501.1	KO-11K	Utfresing til koketopp		1,000	stk

502	N2020	N2020 - forkant H:20 mm	10,210	m
503	HUL1GR	Tillegg for hull til servant eller blandebatteri (Natursten/komposit) - Max Ø50 mm	1,000	stk

Tilbehør

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
450	351021-11	Handtag Riff rostfri look cc128mm		18,000	st

Levering

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
22	KFU	Utkjøring kjøkken uten innbæring, til første hindring, mellom 08 - 16		1,000	stk
23	BP-STOR	Levering/innbæring av store benkeplater, over 80 x 180 cm (4 mann)		1,000	

Leveransebeskrivelse

Furulund II

Adresse: Vækerøveien 20
Dato: 25. august 2025
Versjon: 3.0

Innhold

Generelt 2

11 Rigg og drift 2
12 Prosjektering 2

2 Bygning 3

21 Grunn og fundamenter 3
22 Bæresystemer 4
23 Innervegger 4
24 Dekker 5
25 Yttertak 5
26 Fast inventar 6
27 Trapper, balkonger mv 6
28 Øvrige bygningsdeler 7

3 VVS-installasjoner 7

31 Sanitærutstyr 7
32 Varme 8
33 Brannslokking 8
34 Gass og lufttrykk 8
35 Kjøling 8
36 Ventilasjon og luftbehandling 8
37 Komfortkjøling 8
38 Vannbehandling 8
39 Andre VVS-installasjoner 8

4 Elkraft 8

41 Basisinstallasjoner 8
42 Høyspent forsyning 9
43 Lavspent forsyning 9
44 Lys 9
45 Elvarme 9

5 Tele og automatisering 9

51 Basisinstallasjon for tele og automatisering 9
52 IKT 9
53 Telefoni og Porttelefon mv 9
54 Alarm og signalsystemer 9
55 Lyd- og bildessytemer 10

6 Andre installasjoner 10

7 Utendørs 10

71 Bearbeidet terreng 10
72 Utendørs konstruksjoner 10
73 Utendørs røranlegg 10
74 Utendørs elkraft 11
75 Utendørs tele og automatisering 11
76 Veger og plasser 11
77 Parker og hager 11
78 Utendørs infrastruktur 11

1 GENERELT

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å gi en oversikt over bygningenes og boligenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Ved eventuell motstrid mellom denne beskrivelsen og øvrige dokumenter, er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder.

Illustrasjonsmateriell benyttet i markedsføring er kun av illustrativ karakter. Det kan forekomme avvik iblant annet farger, overflater, detaljer, byggenes plassering i terrenget og forholdet til omgivelsene. Illustrasjoner viser ofte møblering og inventar som ikke inngår i leveransen. Det oppfordres derfor til å gjøre seg godt kjent med innholdet i dette dokumentet.

Leveransebeskrivelsen gir en generell fremstilling av utførelsen av boligene, parkeringsanlegget og utomhusanlegget. Selger eller entreprenør kan benytte alternative leverandører, merker eller produkter enn de som er oppgitt, forutsatt at disse holder tilsvarende kvalitet og gir samme uttrykk. Endringer skal ha saklig grunn, som for eksempel forsinkelser i levering, mangel på tilgang til materialer, unormale prisøkninger eller leverandørens konkurs.

Kvalitetsforhold

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. På dager hvor det er kaldt, og høy luftfuktighet kan det oppstå kondens på utsiden av glasset på vinduer og dører. Gode vinduer og dører med lav u-verdi (godt isolerte glass) slipper igjennom mindre varme. Da blir glasset varmere på innsiden og kaldere på utsiden. Inne blir det da mindre kaldras og mindre kondens på den innvendige siden. På utsiden av vinduene og dørene vil det da kunne oppstå kondens.

Heksesot kan oppstå på deler av innvendige overflater, vanligvis på malte flater, laminater eller plast. Det er foreløpig lite kunnskap om årsaken til heksesot. Mye tyder på at måten boligen brukes på påvirker hyppigheten, og at risikoen er størst de to første årene. Det er spesielt viktig å unngå overdreven bruk av stearinlys/luktlys, og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting.

11 RIGG OG DRIFT

Boligproduksjonen gjennomføres med høyt fokus på sikkerhet og HMS. Det opplyses derfor om at forbruker kun har adgang til prosjektet etter avtale med totalentreprenøren sin prosjektleder eller byggeleder.

12 PROSJEKTERING

Boligene og tilhørende fellesanlegg leveres i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK17).

Boligene tilfredsstiller lydkravene i NS 8175:2012, klasse C. Denne klassen oppfyller kravene i teknisk forskrift. Det gjøres oppmerksom på at opplevelsen av lyd og støy er subjektiv, og at enkelte kan oppleve lyd som sjenerende selv om kravene er overholdt.

Det kan bli behov for innkassinger og/eller nedforinger av tak og vegger utover det som fremgår av tegningene på nåværende tidspunkt. Dette skyldes nødvendige tilpasninger til tekniske installasjoner og byggets bærende konstruksjoner. Slike løsninger søkes unngått, men dersom det blir aktuelt, skal forslag til innkassinger forelegges byggherren for godkjenning i god tid før arbeidene igangsettes.

2 BYGNING

21 GRUNN OG FUNDAMENTER

Boligene leveres fundamentering for sålefundamentering og gulv på grunn, avrettes og komprimeres med radonfri pukk til prosjekterte høyder.

Utgraving for bunnledninger og oppfylling innenfor sålefundament.

Drenering utføres langs underkant såle til infiltrasjonsmagasin 40 m^3 steinmagasin. Det leveres 1 stk sandfangkum.

Vann og avløpsrør kobles til eksisterende stikkledning innenfor tomtegrense. Det leveres vannledning inklusiv 1 stk utekran til hver bolig.

Det etableres grøfter for støm og fiber fra eksisterende fordelingsskap ved tomtegrense til utvendig inntaksskap for hver enkelt bolig, inkl trekkerør for strøm og fiber.

22 BÆRESYSTEMER

Boligene bygges som tradisjonelle trekonstruksjoner på plate på mark av betong. Enkelte bærebjelker i stål forekommer.

Yttervegger

Yttervegger leveres som klimavegger med bindingsverk i tre med isolasjon iht. gjeldende krav.

Utvendig kledning leveres som stående dobbelfals rettkant i 19x148 mm. Kledningen er behandlet med 2 strøk fra fabrikk, i farge Dempet Sort eller tilsvarende. Kledning vil ikke etterbehandles på byggeplass, og det må påregnes etterbehandling/maling av kledning etter om lag 2 år.

Utenpåliggende spiler leveres der hvor dette kommer frem av siste godkjente fasadetegninger.

Vinduer

Det leveres moderne trevinduer og balkongdører med utvendig aluminiumsbeslag. Vinduene leveres i RAL 8004 utvending og klassisk hvit innvendig.

Det leveres ikke takvinduer i plan 3.

Vrider, hengsler og beslag til vinduer leveres i krom.

Ytterdører

Hovedinngangsdør leveres som slette, tette ytterdører med sidefelt i glass, i samme farge som vinduene. Endelig farge og utforming fastsettes i detaljprosjekt.

Terrassedører til markterrasse leveres som tredør med utvendig aluminiumsbeslag og isolerglass uten brystning. Dørene leveres i RAL 8004, samme farge som vinduer. Vannbrett leveres i sort beslag.

Vrider, hengsler og beslag leveres i krom. Vannbrett i sort utførelse, tilpasses øvrige beslag.

Hovedinngangsdør leveres med FG-godkjent sylinderlås. Øvrige ytterdører leveres med innvendig lås iht gjeldendekrav.

23 INNERVEGGER

Innvendige skillevegger oppføres i tradisjonelt bindingsverk med isolasjon og kledning i gipsplater. Dimensjonering og utførelse tilpasses funksjon og tekniske krav.

Alle vegger sparkles og males, med unntak av bad, som leveres med flislagte overflater. Vaskerom og WC får våtromsmalte veggflater. Malerarbeid utføres i henhold til NS 3420-T:2019, estetisk klasse K2.

Malte vegger leveres som standard i alle rom i fargen Jotun Sommersne.

På bad leveres fliser i format 60x60 cm, type Bricmate Stone Select (Light Grey). Fuger leveres med lys grå sementfugemasse.

Innerdører

Innvendige dører leveres som slette, hvite dører med kompakt eller massivt dørblad av typen Line 1 fra Harmonie, eller tilsvarende. Dørblad og karm leveres i fargen klassisk hvit, og dørene utstyres med dempelist. Terskel i standard eik.

Beslag og dørhåndtak leveres i børstet stål.

Gerikter/listverk
Alle himlinger leveres som malt gips , i fargen klassisk hvit.

Listverk og foringer rundt dører leveres i klassisk hvit, i MDF eller treverk med synlige spikerhull. Det leveres listefri utførelse rundt vinduer.
Fuging ved listverkets overgang til gulv av parkett inngår ikke i leveransen.

24 DEKKER

Gulv
I entre leveres flis i format 60x60 cm, type Bricmate Stone Select (Light Grey), med lys grå sementfuge.

Gulv i våtrom (bad, vaskerom) og WC leveres med samme type flis i format 60x60 cm. I dusjsonen benyttes samme flistype i format 5x5 cm. Fuges med lys grå sementfuge. Overganger fuges med silikon i tilnærmet samme farge.

I gang, stue, stue/kjøkken og soverom leveres 1- stavs eikeparkett, type Harmoni Eik Skandinavia eller tilsvarende.

Slukrist leveres som standard 20x20 cm sluk.

Gulvlister
Listverk på gulv med parkett leveres som hvit slett, i dimensjon 15x58 mm, med synlige spikerhull.

På WC og Vaskerom leveres sokkelflis av samme type som gulvflis. Fuges med lys grå sementfuge. Overganger fuges med silikon i tilnærmet samme farge.

Himling
Himling i boligene kles med nedforet gips og sparkles og males i klassisk hvit.

25 YTTERTAK

Det leveres forenklet undertak, sløyfer, lekter og stålplater type Plannja Trend 475/Lindab SRP 25 eller tilsvarende.

Ved takutstikk i gavler bekles undersiden med kledning på nedlekting. Ved taktutstikk på raft legges kledning direkte på undersiden av utstikkende del av takstoler/sperrer.

Beslag, nedløp mv
Alle beslag leveres i standard sort utførelse.

Pipe/takhatt
Det leveres pipe og startboks i himling klargjort for installasjon av peis i kjøkken/stue (ett sted per hus). Peis leveres ikke som standard.

26 FAST INVENTAR

Kjøkkeninnredning
Kjøkken leveres fra Drømmekjøkkenet, i henhold til omfang som fremgår av salgstegning.

Fronter leveres i laminat, modell Primo i farge Kashmir.

Benkeplate leveres i lys laminat, 20 mm tykk med rett forkant, og underlimt vask/stålkum. Dekksider/sokkel og taktilslutning malt eller finert i samme farge som kjøkkenet.

Boligene leveres med helintegrert hvitevarepakke fra Siemens, som inkluderer:

- iQ 100 innbygningsovn
- iQ500 Induksjonstopp med integrert bankeventilator på kjøkkenøy (70 cm bredde)
- iQ100 integrert kombiskap (kjøl/fys)
- samt iQ100 helintegrert oppvaskmaskin.

Baderomsinnredning
Baderom i plan 1 leveres med servantskap i lys eik med skuffer og knotter. Det leveres heldekkende porselensvask og rundt speil med integrert lys i innredningens bredde.

I plan 1 vil innredningens bredde være ca 120 cm og i plan 3 leveres ca 80 cm bredde.

Garderobeskap
Det leveres ikke garderobeskap til boligene. Plasseringer vist på tegningene er forslag til plassering. Det utføres ikke spesielle byggetekniske tiltak slik som spikerslag eller lignende til disse.

Kan leveres som tilvalg.

Skilt og tavler
Husnummerskilt til hver bolig i henhold til kommunens krav.

27 TRAPPER, BALKONGER MV

Innvendig trapp
Det leveres rettløpstrapp fra Trapperingen eller tilsvarende. Trinn utføres i tilnærmet samme farge som parkett. Vanger, rekkverk, håndløper og spiler leveres i klassisk hvit.

Markterrasser
Markterrasser leveres med terrassebord i trykkimpregnert trevirke der hvor dette er vist på salgstegning.

Balkong og rekkverk mv.
Franske balkonger leveres i stål, i farge RAL 8004.

Skillevegger mellom enhetene leveres med liggende spiler, med tilhørende innretning som vist på tegning. Disse behandles som fasade ellers.

28 ØVRIGE BYGNINGSDELER

Teknisk rom/innvendig bod
Vegger og tak i teknisk rom/bod er forbeholdt tekniske installasjoner. Tenkt plassering av tekniske innredninger for el-skap, ventilasjon, varmtvannsbereder fremkommer av salgstegning.

Innvendig boder leveres med malte gipsplater på vegg og i tak.

Sportsboder
Det medfølger egen sportsbod til hver bolig i felles parkeringskjeller.

P-plasser
Det følger med en p-plass til hver bolig i felles parkeringskjeller. Se egen tegning som viser plassering av de ulike plassene. Hver bolig får tildelt en plass, etter avtale med Selger.

Parkeringsanlegget ble ferdigstilt i forbindelse med byggetrinn 1 (2022) og er prosjektert og oppført i henhold til SINTEF Byggforsk detaljblad 312.130, mars 2015. Standard mål på parkeringsplass er 2,5 meter bred x 5,0 meter lang, i tråd med gjeldende regelverk og reguleringsbestemmelser på oppføringstidspunktet.

Det vil være mulig å kjøpe ekstra parkeringsplass, så lenge tilgjengeligheten tillater det.

3 VVS-INSTALLASJONER

31 SANITÆRUTSTYR

Armaturer og blandebatterier

Boligene leveres med armaturer og blandebatterier i krom utførelse fra Tapwell, med følgende modeller:

- Kjøkkenbatteri: SK184 Krom
- Baderom/WC: RIN071 Krom
- Dusjbatteri: EVM 168 Krom
- Dusjsystem: TVM 7200 takdusj Krom

Garnityr, WC mv

Det leveres vegghengt toalett med skjult sisterne, type Duravit Starck eller tilsvarende.

Dusjvegger fra Vikingbad leveres som faste og innsvingbare, i krom utførelse med herdet glass som vist på tegning. Dusjsone (90x90 cm) leveres med 20x20 cm sluk i krom utførelse.

Vaskerom leveres med utslagsvask/vaskekar med vaskeromsarmatur i krom.

Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom og på hovedbad.

32 VARME

200 liter varmtvannsbereder plasseres i bod/teknisk rom i plan 1.

33 BRANNSLOKKING

Selger/entreprenør sørger for prosjektering og levering av brannteknisk utstyr i henhold til gjeldende lov og forskrifter.

34 GASS OG LUFTTRYKK

Inngår ikke i leveransen.

35 KJØLING

Inngår ikke i leveransen.

36 VENTILASJON OG LUFTBEHANDLING

Boligene leveres med balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plasseres i bod/teknisk rom, som anvist på tegning.

37 KOMFORTKJØLI NG

Inngår ikke i leveransen.

38 VANNBEHANDLING

Ledningsnett og utstyr dimensjoneres og leveres i henhold til gjeldende forskrift, og leveres som rør i rør

39 ANDRE VVS-INSTALLASJONER

Det leveres enutekran til hver bolig.

4 ELKRAFT

Boligens elektriske installasjoner leveres i henhold til NEK 400:2018 - Norsk standard for avspenningsinstallasjoner og NEK 399:2018 - Norsk standard for tilknytningspunkt for elanlegg og ekomnett.

Plassering av stikkontakter, spotter og lampepunkter mv fremgår av egen El-plan.

41 BASISINSTALLASJONER

Installasjonen legges skjult der det er byggeteknisk hensiktsmessig. Synlige føringer kan forekomme der vegger er brann- og/ eller lydskillevegger.

Stikkontakter
Stikkontakter leveres i standard hvit utførelse, fra SG eller tilsvarende. Det benyttes innfelte stikkontakter i alle rom, med unntak av brann- og skillevegger mellom enhetene , samt i bod/teknisk rom, hvor det leveres utenpåliggende stikkontakter i hvit utførelse.

Brytere og dimmere
Det leveres innfelte brytere og dimmere av type SG LEDDim 400 eller tilsvarende. Dimmere leveres som standard i entré, baderom, kjøkken/stue og gang/trapperom.

Ved hovedinngangsdør leveres ringeknapp i sort, nøytral og moderne utførelse.

42 HØYSPENT FORSYNING

Boligene tilkobles offentlig ledningsnett via eksisterende fordelerskap som står inne på tomten.

43 LAVSPENT FORSYNING

Utvendig tilknytningsskap plasseres ved inngangsparti, i overgang mellom le-/skillevegger og fasade. Innvendig sikringsskap plasseres i bod i plan 1.

Elbillading
Boligene leveres uten opplegg for lader i parkeringskjeller. Det vil være mulig å bestille tilkobling av lader som tilvalg.

44 LYS

Det leveres 15 Downlights per bolig, fordelt på 3 ulike soner. Hver sone utstyres med dimmer. Takpunkt til belysning leveres på alle øvrige rom. På terrasse leveres lysarmatur montert på vegg med dobbel stikkontakt.

Standard plassering av Downlights, dimmer og takpunkt mv. fremgår av egen El-plan.

45 ELVARME

Boligene leveres med elektrisk gulvvarme/varmefolie i plan 1 og plan 2. Rom med fliser på gulv leveres med elektriske varmekabler.

Øvrige oppholdsrom leveres med vegghengte panelovner i henhold til energiberegninger og forskriftskrav.

5 TELE OG AUTOMATISERING

51 BASISINSTALLASJON FOR TELE OG AUTOMATISERING

Boligene leveres klargjort for uttak med tomt røranlegg (tomrør) for TV og bredbånd, med uttak i TV stue i plan 1 og i stue plan 2.

Det legges tomrør fram til sikringsskap for fremtidig tilknytning til fiber. Kjøper må selv kontakte aktuell fiberleverandør i området for tilkobling etter overtakelse.

52 IKT

Sameiet/huseier bestiller selv abonnement og tilkobling fra ønsket leverandør. Sameiet Vækerøveien 18-22 benytter i dag Altibox med TV og bredband inkludert.

53 TELEFONI OG PORTTELEFON MV

Inngår ikke i standardleveransen.

54 ALARM OG SIGNALSYSTEMER

Det leveres brann- og røykvarslersystem i henhold til gjeldene forskrift for bolig. Varslerne er tilkoblet strømnettet og har innebygd batteribackup.

55 LYD- OG BILDESYTEMER

Inngår ikke i leveransen.

6 ANDRE INSTALLASJONER

Fasade og takvask
Sameiet/huseier må selv påregne og sørge for utvendig vedlikehold og renhold av tak og fasade etter overlevering, etter nærmere beskrivelse i FDV-dokumentasjonen fra TE.

FDV leveres på digital på plattform valgt av entreprenør.

7 UTENDØRS

Landskapsplan i salgsprospektet viser plassering, inndeling og omfang av bygninger, hagearealer, grøntområder, gangveier, beplantning mv.

Trapper i gangarealer leveres i lys granitt i henhold til utomhusplan, monteres i pukk, uten vanger.

Arealer angitt som grøntareal på utomhusplanen leveres hovedsakelig som ferdigplen, planert til prosjekterte høyder.

71 BEARBEIDET TERRENG

Selger sørger for all nødvendig utgraving og grovplanering, drenering og forsterkning av grunnen samt graving, sprengning og igjenfylling for komplett leveranse av boligene med utendørsanlegget inklusiv VVS, elkraft og tele- og automatisering innenfor tomtens avgrensning, som vist på landskapsplanen.

72 UTENDØRS KONSTRUKSJONER

Terrenget rundt husene må tilpasses på stedet, og behov for støttemurer, terrengtilpasning og gjerder mv. avklares av entreprenør under utførelsen. Støttemurer etableres i henhold til landskapsplanen og etter behov, hovedsakelig i granittblokker. Det må påregnes at faktisk utførelse kan avvike fra tegninger og illustrasjoner, blant annet når det gjelder terrenghelning, avstand til nabobygg, plassering og omfang av støttemurer, gjerder og øvrige utomhuselementer.

Støyskjerm
Det skal etableres støyskjerm langs Vækerøveien og Vækerø Terrasse, i henhold til offentlige krav og som vist på tegning. Skjermen utføres med impregnert reisverk med kledning av stående 15 mm impregnerte bord på begge sider,

montert på fundament/betongmur.

Det etableres elektrisk kjøreport til innkjøring til Vækerøveien nr 18, i henhold til offentligrettslige krav og beskrivelse.

Det monteres gangport i støyskjermen som angitt på landskapsplanen. Porten utføres i samme materialer som støyskjerm, og leveres med en bredde på ca 100 cm.

Kummer og tanker for tekniske installasjoner
Omfang av utvendig kummer mv. er ikke detaljprosjektert og fastsettes etter behov i byggefasen.

73 UTENDØRS RØRANLEGG

Utendørs overvannsløsninger og vann- og avløpsledninger frem til boligene utføres i henhold til godkjent byggesøknad og gjeldende offentligrettslige krav.

74 UTENDØRS ELKRAFT

Leveres av TE i henhold til krav.

75 UTENDØRS TELE OG AUTOMATISERING

Tele og automatisering leveres til hver bolig, i henhold til offentligrettslig krav.

76 VEGER OG PLASSER

Hovedadkomstvei til parkeringskjeller er etablert i forbindelse med byggetrinn 1. Adkomst skjer fra Vækerøveien til Vækerøveien nr. 18, med gangadkomst fra og til felles trapperom som vist på tegning.

Fellesområdene i forbindelse med trinn 2 opparbeides med gangveier i henhold til landskapsplanen. Det vil bli beplanting og opparbeidede grøntarealer som vist på tegning.

Gangstier etableres hovedsakelig som grusdekke. Eventuelt behov for trapp i terreng avklares av entreprenør i byggefasen. Gangstier er felles for trinn 1 og trinn 2.

77 PARKER OG HAGE

Terrasser ved inngangspartiene utføres med dekke i betongheller. Som skille mellom enheter settes det opp skillevegg av tre, med liggende spiler.

Overgang mellom fasader og beplantede arealer etableres med drenerende masser.

Nye trær plantes i henhold til siste godkjente landskapsplan og offentligrettslige krav. Grøntområder etableres hovedsakelig som ferdigplen.

Beplantning leveres som vist på landskapsplanen og består av bøkhekk i høyde 80-120 cm, alperips eller svartsurbær (små busker) og prydkirsebærtrær i ca 250 cm høyde.

Postkasser plasseres i henhold til gjeldende krav, samt der det er hensiktsmessig i tilknytning til avfallsstasjon ved hovedadkomst.

Frittstående avfallsbeholdere er etablert ved hovedadkomst. Plassering og antall fraksjoner leveres etter kommunale føringer.

78 UTENDØRS INFRASTRUKTUR

Tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett mv
Selger sørger for påkobling til det offentlige avløpsnettet. Tilknytningsavgift for påkobling til offentlig vann- og avløpsnett bekostes av Selger.

Tilknytning til offentlig elkraft og telenett

Selger er ansvarlig for å koordinere og sørge for påkobling til det offentlige avløpsnettet. Kabler for sterkstrøm og TV/ bredbånd føres i grøfter fram til hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap.

Tilknytningsavgift til kommunen bekostes av Selger.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Vækerøveien 20-22
(org. nr. 830 115 862)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 30.08.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Vækerøveien 20-22. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.09.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 9 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7, bnr. 113 i Oslo kommune.

Det er rammesøkt 3 seksjoner hvor det planlegges at nåværende seksjon 7 og 8 skal omdannes til seksjon 7, 8 og 9. Alle seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til eventuell reseksjonering av eiendommen. Utbygger, utbyggers rettsetterfølger eller den utbygger utpeker kan gjennomføre dette på vegne av sameiet. Denne forpliktelsen er tinglyst og gjelder inntil utbyggingen av Furulund er ferdigstilt, og gjelder også seksjonseiers rettsetterfølgere. Bestemmelsen kan ikke endres uten utbygger eller utbyggers rettsetterfølgers godkjenning.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk

Alle seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1.
Eneretten gjelder frem til 31.12.2052.
Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 11 parkeringsplasser. Alle disse ligger som tilleggsdeler til seksjonen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Dersom en seksjon har flere parkeringsplasser, kan plass nr.2 (evt. 3) overføres til annen seksjon ved reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 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.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(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. Seksjonseiernes 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 karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap 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 utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(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 utskiftning 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 utskiftning 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.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha to medlemmer og inntil ett varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har seksjon 1-9 én stemme hver. Flertallet regnes etter antall stemmer

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



R21
ARKITEKTER

Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 99524881
post@r21.no

Prosjekt:
Furulund
Vækerøveien 18-22, 0282 Oslo

Gnr/Bnr 7 / 8

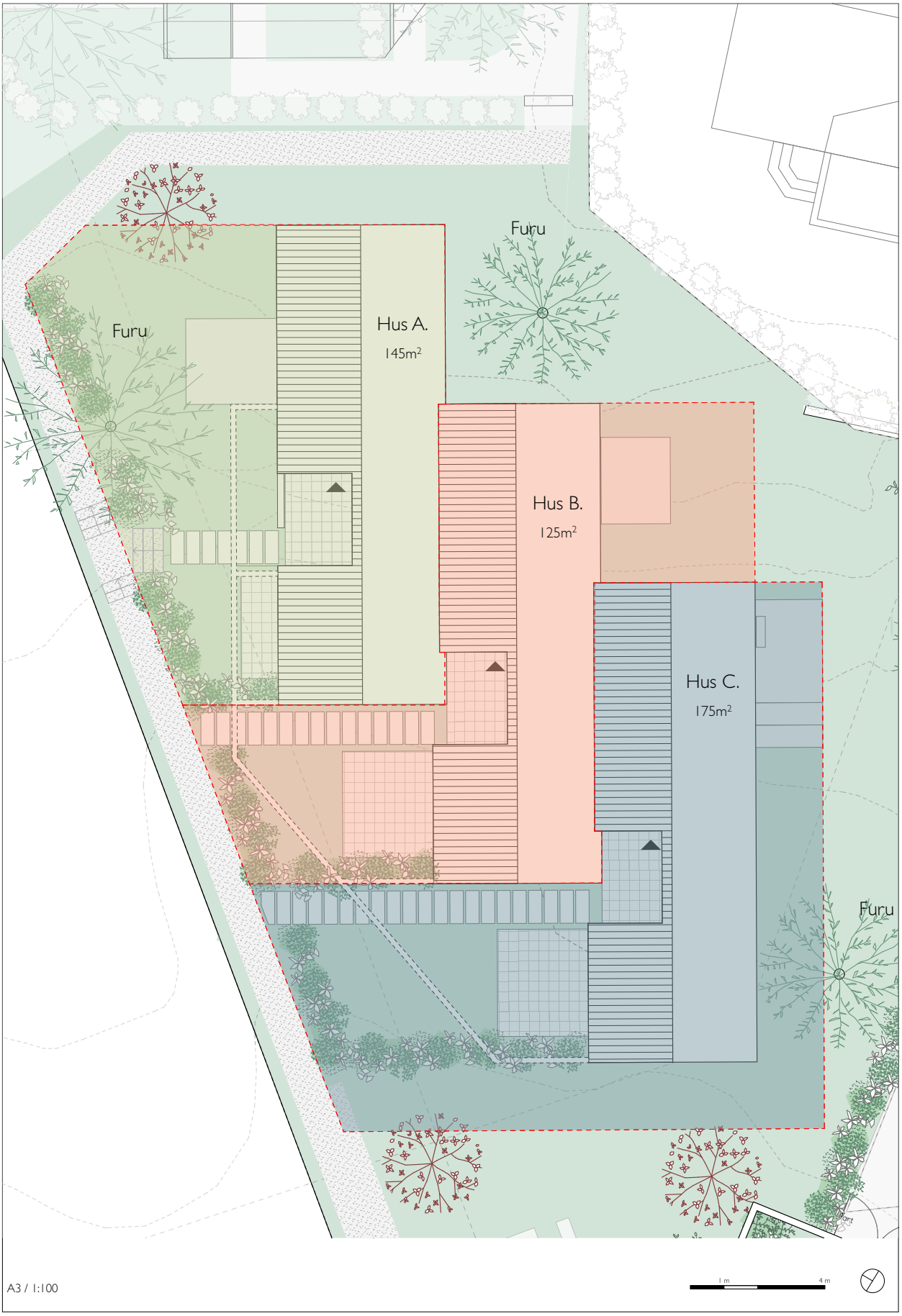
Tiltakshaver:
Pilares Eiendom AS

Type tegning:
Bruksrett Utomhusplan

Fase:
Seksjonering

Prosjektleder:	Dato:
Bergur Briem	23/08/2022
Prosjektnr.: 1901	Målestokk A4: 1:400
Kontroll prosjekt.: Sign.: KK / Kontroll: BB	Tegningsnr.: A21-202
Filnavn: 1901 Detaljprosjekt.pln	Rev.nr: 01

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


Furu
Furu
Hus A.
145m²
Hus B.
125m²
Hus C.
175m²
Furu
A3 / 1:100
1 m
4 m

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Vækerøveien 20-22

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Vækerøveien 20-22.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Flytting av busker i bed langs Hus 22F til forside av støyvegg
- 4.2 Ønske om markise/solskjærming ved hus F

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-26, og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Styrehonoraret er på 12 000 kr.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 12 000,- godkjennes.

4. Andre saker

4.1 Flytting av busker i bed langs Hus 22F til forside av støyvegg

Dagens busker langs hus 22F er litt kjedelige. De vokser fort og "vilt", dvs. krever en del trimming for å ikke se ustelt ut. Og på vinterstid er de veldig grå/brune uten blader. Derfor foreslår jeg å flytte disse til forsiden av støyveggen mot Vækerøveien, slik at de sammen med de etablerte villvind/klatrehortensia kan skape et mer grønt området på sommerstid. Flytting burde skje rundt dugnadstider, og innebære at vi trekker noe grus bort fra muren og sper på med noe mer jord. På forsiden av muren kan disse buskene få lov til å vokse mer vilt og friske opp den ellers kjedelige muren.

Som erstatning for disse buskene foreslås prydgress/strå. Fordelene med prydgress er følgende. Ser pent ut både sommer og vinter, tåler tørke og lite vedlikehold. Etter hvert som prydgresset vokser til i bedet, fortrenges åpen jord og vekstmuligheter for ugress, dvs. mindre behov for luking. Om våren kuttes gresset ned, som gjør at det ikke alltid står vegetasjon på fasadeveggen. Dermed også mindre problematisk med vedlikehold av fasaden.

Estimert kostnad: Sekker med jord til foran støyvegg, 10 stk 40L 400kr. Se link.

https://www.byggmax.no/catalogsearch/result/?q=158020

Forslag til vedtak: Innkjøp av foreslåtte busker godkjennes.

4.2 Ønske om markise/solskjærming ved hus F

5.9 Ønske om markise/solskjærming ved hus F Forslag til vedtak: Beboere av hus F vil presentere forslag om ny solskjærming ved privat hageflekk over kjellerrampe.

Forslag til vedtak: Ny markise godkjennes.

Styrets innstilling: Styret ønsker at saken skal arbeides videre med før en beslutning.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nora Awty Fossum
Styremedlem, Sebastien Forest
Styremedlem, Heidi Mette Langseth
Varamedlem, Arta Selimi

5.1 Valg av leder

Nora er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Årsmøte velger ny leder.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Heidi Mette Langseth er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Sebastien Forest er på valg.

Forslag til vedtak: Sebastien Forest velges for 1 år.

Årsmøte velger et nytt styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arta Selimi er på valg.

Forslag til vedtak: Arta Selimi velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**203 193**	**104 987**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-99 003	98 205
B. Endring arbeidskapital	**-99 003**	**98 205**
C. Arbeidskapital	**104 190**	**203 193**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	122 362	217 046
Kortsiktiggjeld	-18 172	-13 853
C Arbeidskapital	**104 190**	**203 193**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Vækerøveien 20-22

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	287 565	274 938	276 480	319 385
Sum leieinntekt		**287 565**	**274 938**	**276 480**	**319 385**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	466 800	0	0	0
Sum annen inntekt		**466 800**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**754 365**	**274 938**	**276 480**	**319 385**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	423	0	423	1 410
Styrehonorar	3	3 000	0	10 000	10 000
Driftskostnad					
Energikostnad		25 284	25 333	26 000	28 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 189	561	16 000	6 000
Kommunale avgifter/renovasjon		191 283	28 009	32 000	128 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	19 271	39 788	17 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	6	501 500	18 688	38 000	6 000
Forretningsførerhonorar		33 893	32 156	37 000	35 500
Andre honorar	7	16 350	688	2 000	17 000
TV/bredbånd		31 614	0	40 000	35 000
Forsikringer		35 872	34 096	36 000	39 000
Andre kostnader	8	2 451	2 291	4 000	2 500
Sum kostnad		**862 129**	**181 610**	**258 423**	**320 410**
Driftsresultat		**-107 764**	**93 328**	**18 057**	**-1 025**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 761	4 878	1 500	1 026
Netto finansposter		**-8 761**	**-4 878**	**-1 500**	**-1 026**
Årsresultat		**-99 003**	**98 205**	**19 557**	**1**
Overført sameiekapital		-99 003	98 205	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-99 003**	**98 205**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Vækerøveien 20-22

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 674
Andre kortsiktige fordringer		3 840	0
Forskuddsbetalte kostnader		9 767	8 968
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		108 755	204 404
Sum omløpsmidler		**122 362**	**217 046**
SUM EIENDELER		**122 362**	**217 046**

Balanse 2024 Sameiet Vækerøveien 20-22

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		104 190	203 193
Sum opptjent egenkapital		**104 190**	**203 193**
Sum egenkapital	**9**	**104 190**	**203 193**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 575	11 207
Annen kortsiktig gjeld		2 597	2 646
Sum kortsiktig gjeld		**18 172**	**13 853**
Sum gjeld		**18 172**	**13 853**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**122 362**	**217 046**

Sted:_____ Dato:_____

Nora Awty Fossum Styreleder	Sebastien Forest Styremedlem	Heidi Mette Langseth Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Sameiet består av 6.boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 7 b.nr 113 i Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polise nr. SP54791991

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i USBL.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	262 080	250 128
3609 Leie parkering	14 400	14 400
3610 Sameieinnbetalinger	0	10 410
3618 Leietillegg strøm	11 085	0
Sum	**287 565**	**274 938**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	233 400	0
3999 Andre inntekter	233 400	0
Sum	**466 800**	**0**

Konto 3990 og 3999 gjelder kapitalinnkalling for fasader og utvendige malerarbeider.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	423	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	3 000	0
Sum	**3 423**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	561
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 189	0
Sum	**1 189**	**561**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 985	17 983
6540 Inventar	329	11 228
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	9 691
6552 Driftsmateriell	16 957	886
Sum	**19 271**	**39 788**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	11 688
6641 Malerarbeider	-85 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	7 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	586 500	0
Sum	**501 500**	**18 688**

Konto 6641 gjelder kompensasjon for utvendige malerarbeider.

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	725	688
6730 Teknisk honorar	15 625	0
Sum	**16 350**	**688**

Konto 6714 gjelder utfakturering.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 136	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 241
7770 Betalingskostnader	933	972
7773 Omkostninger innkreving	382	79
Sum	**2 451**	**2 291**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	203 193	-99 003	104 190
Sum opptjent egenkapital	**203 193**	**-99 003**	**104 190**
Sum egenkapital	**203 193**	**-99 003**	**104 190**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vækerøveien 20-22.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vækerøveien 20-22

Styreleder	Nora Awty Fossum (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Sebastien Forest (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Heidi Mette Langseth (sign.)	10.03.2025

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.09.2022
	202202039 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Elise Stuve	

Adresse:	VÆKERØVEIEN 20	Eiendom:	7/7/0/0
Tiltakshaver:	VÆKERØVEIEN 18 22 AS	Søker:	BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse – Vækerøveien 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av rekkehus med tre boenheter, som vi mottok 07.02.2022. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Reguleringsplan**
  - **byggegrense mot vei i reguleringsplan S-950**
  - **§ 10 om grad av utnytting (midlertidig dispensasjon)**

Det er ikke merknader til søknaden.

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

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i et boligområde på Furulund i bydel Ullern. Det søkes om oppføring av et rekkehus med tre boenheter. Det er ønskelig å endre tidligere godkjente tomannsbolig i sak

202001994 til en tremannsbolig, som nå omsøkes i egen sak. Det er avsatt parkering i felles parkeringskjeller med tilhørende rekkehus med seks boenheter i sak 202001993.

Dette er en seriesak med følgende saker:

- Oppføring av rekkehus med tre boenheter – sak 202202039 (denne saken)
- Oppføring av støyskjerm – sak 202002000
- Riving av enebolig – sak 202001998
- Oppføring av rekkehus med seks boenheter – sak 202001993

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	2.938 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	480 m²
Grad av utnytting	23,5 % BYA
Tiltakets høyde	Møne: 9,0 meter/kote +52,19 Gesims: 6,5 meter/kote +49,69
Antall boenheter	3 boenheter omsøkt / 9 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	15 parkeringsplasser (felles parkering)
Uteoppholdsareal	900 m² totalt i hvit støysone

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* (nåværende) i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *byggeområde for boliger* gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen), vedtatt den 15.03.2006, S-4220, med senere endringer av 12.06.2013.

Det er vedtatt midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen (saksnummer 202204703). Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom at saken er sendt inn 07.02.2022.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for torg og møteplasser, KDP 17, vedtatt den 22.04.2009.

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

Tidligere saksbehandling

I saksnummer 202204684 er det gitt tillatelse til arealoverføring, hvor ca. 200 m² overføres fra gnr./bnr. 999/818 og ca 12 m² overføres fra gnr./bnr. 6/703 til gnr./bnr. 7/113. Arealoverføringen er per dags dato ikke tinglyst enda.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Det foreligger samordnet forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten datert 07.02.2022 hvor igangsettingstillatelse anbefales for tiltaket.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

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

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

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Det fremgår av reguleringsplanen § 6.1 at nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer. Eiendommene langs Vækerøåsen og Vækerø terrasse kan sies å ha en viss bebyggelsesstruktur, men det finnes også variasjoner i forhold til byggenes avstand og orientering mot vei. Det kan derfor ikke sies at området fremstår med en enhetlig struktur som gir tydelige føringer for nye tiltak. Videre legger topografien i området føringer for plassering av bebyggelsen på tomten. Eiendommene i nærområdet har ulik størrelse og form, noen av eiendommene er fortettet, mens andre fremstår som mer åpne. Det generelle terrengfallet i området er ujevnt og boligenes orientering i forhold til terrenget er noe varierende. Den nye

bebyggelsen skal plasseres på tomtens sydøstre del. Omsøkte tiltak tilpasser seg områdets variasjon.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Terrenginngrep

Det fremgår av sakens opplysninger at tomten er en kategori a-tomt (svakt skrånende), jf. reguleringsplanen § 6.5 og det skal legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå. Videre fremgår det av § 6.5 andre ledd bokstav a at samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer maksimalt skal være 0,5 meter. Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering, jf. § 6.5 siste ledd.

Hvorvidt avviket kan anses som et «mindre avvik» i henhold til småhusplanen § 6.5 siste ledd eller om de er avhengig av dispensasjon fra § 6.5, må etter etatens syn bero på en konkret vurdering av den enkelte eiendom, og avhenger bl.a. av tomtens topografi og utforming, samt terrenginngrepets høyde og utstrekning. Hvorvidt et eventuelt mindre avvik «kan tillates» må etter etatens syn deretter vurderes opp mot nødvendigheten av inngrepet og om foreslåtte løsning er den mest skånsomme for terrenget. Tiltaket innebærer at det gjøres et terrenginngrep med en samlet høyde på inntil 0,91 meter. Plan- og bygningsetaten vurderer i utgangspunktet at avviket fra 0,5 meter er vesentlig. Utrekningen av terrenginngrepet er imidlertid svært begrenset og innebærer kun en mindre justering av terrenget i forbindelse med atkomsten til en av boligene. Omfanget er begrenset til det som er nødvendig for å etablere en atkomst og innebærer ikke unødvendig store terrenginngrep. På bakgrunn av dette, vurderer vi at terrenginngrepet som gjøres på fasade sør kan anses som «mindre avvik».

Trær

Når det kommer til hensynet til større trær på eiendommen, så har søker redegjort for at begge furutrærne nord for bebyggelsen skal bevares. Plan- og bygningsetaten legger dette til grunn for vår vurdering, og minner om at det i henhold til reguleringsplanen § 6 ikke skal gjøres inngrep innenfor rotsonen. Vi legger dette til grunn og krever at arborist ansvarsbelegges i saken (se vilkår lengre ned).

Funnpotensial for fortidsminner

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

Støy

Det er sendt inn støyrapport i saken og prosjektering av støy er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 2. Tiltaket er omprosjektert og det er gitt tillatelse til oppføring av en støyskjerm i sak 202002000. Som følge av dette får alle rom for støyfølsom bruk luftemuligheter mot stille side og kravet til

uteoppholdsareal ligger innenfor hvit støysone. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at prosjektet tilfredsstiller kravene til støy jf. reguleringsplanen § 15 og kommuneplanens § 7.1.

Tiltakets utforming

Reguleringsbestemmelsenes § 7 sier at nye tiltak skal ha småhuskarakter og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Videre skal et flertall av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse i nærområdet: høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Nærområdets bebyggelse er sammensatt, og anses ikke av etaten til å være ensartet. Området er preget av eneboliger, tomannsboliger og mindre boligblokker og variasjonene skjer gjennom takform, materialbruk og volum.

Takformen i området varierer og man finner bygg med saltak, mansardtak, valmet tak og flate tak med ulik retningsorientering, samt bruk av tre og mur/tegl som fasademateriale. Videre er det ulike høyder i området, men med en hovedvekt av to etasjer med eller uten loft/kjeller. Vest for eiendommen er det oppført et forretnings- og boligbygg i fire etasjer. Syd for eiendommen er det oppført en boligblokk i tre etasjer med 10 boenheter.

Flertallet av formingsfaktorene, herav 4 av 6, må derfor være oppfylt. Omsøkte tiltak skal utformes med saltaksform. Fasadene skal kles med differensiert trekledning i form av stående panel/treverk. Boenhetene skal plasseres forskjøvet i forhold til hverandre i en rektangulær hovedform. Tiltaket er relativt enkel i detaljeringen og viser til nåtidens arkitektur. Plan- og bygningsetaten vurderer ut fra dette at tiltaket er i henhold til § 7 i reguleringsbestemmelsene ved at det har hentet volumoppbygging, høyde, takform og materialbruk fra nærområdet og dermed innehar 4 av 6 formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse. Tiltaket viser gjennom sin utforming at det både respekterer og viderefører områdets karakter. Tiltaket er i tråd med plan- og bygningsloven § 29-2 og Småhusplanen § 7.

Tiltaket er for øvrig i tråd med høydebestemmelsene i reguleringsplanen § 10.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vedrørende parkering, så er kravet til parkeringsplasser sikret i byggesak med saksnummer 202001993.

Tilgjengelig boenhet

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

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

Dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan S-950

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense mot vei i reguleringsplan S-950. Deler av bygg B og omsøkte gjerde/støyskjerm er plassert utenfor regulert byggegrense. Søker skriver følgende:

«Den regulerte byggegrense ble innført i planen i 1961og intensjonen med byggegrensen på den tiden var at bebyggelse/boliger ikke skulle plasseres nærmere vei enn grensen. Boligene, unntatt en liten del av Bygg B og et tett gjerde/levegg, er plassert fra grensen og innover på eiendommen.

Det å plasseringen en liten del av Hus B utenfor byggegrense medfører at boligens uteareal ligger hvit sone. Bygningens plassering tilpasser seg og terrenget, den er ikke til hinder for trafikken, utløser ikke fare for vedlikeholdet av veien eller miljøet på eiendommen. Plasseringen er ikke til hinder for sikten da eiendommen ligger høyt over veinivå. Vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen er satt vesentlig til side (...)

Fordeler med å føre opp boligen på omsøkte sted er at det utearealene blir i hvit sone på baksiden av boligene. Ulempen er at en gammel plan ytterligere blir satt til side.

På bakgrunn av overnevnte er vi av den oppfatning av at fordelene ved å innvilge dispensasjon er større enn ulempene».

Midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen § 10 om grad av utnytting

Det er søkt om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen § 10 om grad av utnytting. Søker skriver dette i dispensasjonssøknaden:

«Det søkes om midlertidig dispensasjon fra BYA. Eiendommene gnr 7 bnr 113 og ca 240 m2 av EBYs eiendom mot Vækerø Terrasse skal sammenslås. Dette tar noe tid og vi regner med at sammenslåingen går i orden etter hvert.

Gnr 7 bnr 113

Eiendommen/tomten er 2698 m2 og tillatt BYA, 24 %, utgjør 647,52 m2. Før vedtatt tomtejustering blir grad av utnytting totalt 705 m2 som tilsvarer 26,13 %-BYA.

Totalt for begge eiendommene blir utnyttelsen 24 % etter tomtejusteringen. Da tilleggsarealet er kjøpt og betalt kan vi se noen grunn til at sammenslåingen ikke går i orden.

Fordelen ved at dispensasjonen gis er at søknaden om boliger kan behandles samtidig som arbeidet/ventetiden med sammenslåingen foregår. Grensen er foreløpig en fiktiv linje og har

ingen innvirkning på tomtenes areal, som etter sammenslåing vil tilfredsstille kravet til tomtens størrelse. Dispensasjonen er av teknisk art. Vi håper at sammenslåingen er i orden til omsøkte rammetillatelse foreligger. Vi vurderer at det ikke er noen ulempe å innvilge midlertidigdispensasjon, da den vil være unødvendig så fort sammenslåingen er i orden».

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan S-950

Hensynet bak bestemmelsen om grense for bebyggelse er å angi ønsket plassering for bebyggelsen, ivareta kravet om avstand til naboeiendommer, definere utearealer samt å ivareta kravet om avstand til vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Etaten vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes. Til tross for at tiltaket får en forskjøvet plassering i forhold til den fastsatte byggegrensen i reguleringsplanen, så vil ikke plasseringen gå på bekostning av hensynet til naboer, utearealer eller vei. Plan- og bygningsetaten kan heller ikke se at den omsøkte plasseringen er til vesentlig ulempe for trafikk eller kommer i strid med hensyn til trafikksikkerhet, veivedlikehold eller miljøet på eiendommene. Avkjøring til eiendommene skal skje fra eksisterende avkjørsler. Hensynet til siktlinjer vil ikke bli tilsidesatt ved omsøkte tiltak. Avstand til regulert Vækerøveien i øst vil bli på ca 8,20 meter og vil ligge lengre tilbaketrukket enn eksisterende bolig. Avstanden er innenfor det som etaten vanligvis kan godkjenne for byggverks plassering mot vei. Siktlinjer vil ikke gjøre seg gjeldende da det ikke skal foregå utkjøring direkte ut i Vækerøveien fra denne delen av tomten. Videre legger vi vekt på at overskridelsen av byggegrensen er svært liten og utgjør kun utgjør 1,3 m^2 av bygningen.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vil være at tiltakshaver får plassert bygningsmasse som etter dagens stedlige forhold gir best plassering. Ulempene ved å innvilge dispensasjonen vil være at tiltaket plasseres utenfor grense for bebyggelse, dog i en begrenset utstrekning. Dette må også ses i sammenheng med at tiltaket skal plasseres parallelt med eksisterende atkomst for eksisterende bolig og vil derfor ikke påvirke tilliggende gode utomhusarealer negativt. For øvrig er tiltakets plassering i samsvar med lovbestemte avstander. 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 mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2. I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen § 10 om grad av utnytting

Søker redegjør i saken for at eiendom gnr./bnr. 7/113 skal sammenslås med et areal på ca. 240 m^2 på gnr./bnr. 999/818 og 6/703 som er eid av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Tomteutnyttelsen etter dette vil bli på 23,5 % BYA og i henhold til reguleringsplanen. Plan- og bygningsetaten viser til at det er gitt tillatelse til arealoverføring, men ettersom at dette per dags dato ikke er gjennomført så behandler vi den midlertidige dispensasjonen.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er å begrense hvor mye av tomten som bebygges og ivareta en hensiktsmessig og forsvarlig utnyttelse av byggeområdene, samt sikre at småhuskarakteren ivaretas.

Bebygd areal (BYA) på eiendommen basert på eksisterende størrelse vil utgjøre 26,13% BYA. Utnyttelsen for eiendommen vil dermed overskrides. Det er imidlertid søkt om arealoverføring av et areal på om lag 240 m^2 mellom gnr./bnr. 7/113 og de to eiendommene gnr./bnr. 999/818 og 6/703 som er eid av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Dette vil føre til at eiendommen vil få en utnyttelsesgrad på 23,5 % etter at arealoverføringen er gjennomført. Den midlertidige dispensasjonen gis med vilkår til igangsettingstillatelse. Etter igangsettingstillatelse er gitt vil tiltaket ikke lenger være i strid med denne bestemmelsen. Siden dette er en midlertidig dispensasjon som opphører ved igangsettingstillatelse, vil overskridelse av BYA kun være teoretisk og vil ikke medføre en praktisk betydning for det ferdige tiltaket. Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen med å gi en midlertidig dispensasjon, i dette tilfellet, er at det forenkler fremgangsmåten i saken. Ulempen er å tillate et bebygd areal (BYA) over tillatt nivå. Dette er imidlertid kun en teoretisk overskridelse som arealoverføringen vil ivareta da eiendommen vil få en utnyttelsesgrad som er i henhold til reguleringsplanen ved en arealoverføring. Ettersom dispensasjonen er midlertidig og det er satt krav om at arealoverføringen må være gjennomført før igangsetting, anses dette som en marginal ulempe. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

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

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

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Dispensasjonen er midlertidig og vil opphøre når arealoverføring er gjennomført. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202202039			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A21-101	27.05.2022	8/4
Avkjørselsplan	A21-102	27.05.2022	8/5
Utomhusplan	A21-103	27.05.2022	8/6
Planer 1. Etasje	A22-101	27.05.2022	8/10
Planer 2. Etasje	A22-102	27.05.2022	8/11
Planer 3. Etasje	A22-103	27.05.2022	8/12
Takplaner	A22-104	27.05.2022	8/13
Snitt A	A50-101	27.05.2022	8/14
Snitt B	A50-102	27.05.2022	8/15
Nord Fasade	A40-101	27.05.2022	8/16
Øst Fasade	A40-103	27.05.2022	8/18
Vest Fasade	A40-104	27.05.2022	8/19
Fasade sør	A40-102	22.08.2022	12/3

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket skal plasseres inntil 4,07 meter fra nabogrensen i sør og 4,13 meter fra nabogrensen i øst. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv første etasje og fastsettes til kote +42,05.

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 202202039	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
977545439 BYGGESAKSRÅDGIVNING AS	SØK - Ansvarlig søker
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Utvendig støy, tkl. 2
989379143 R21 ARKITEKTER AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl. 2
986276092 TERRATEC AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl. 3 UTF - Utsetting og innmåling av tiltak, tkl. 3
881894742 WSP NORGE AS	PRO - Lokal overvannshåndtering, åpen og lukket, tkl. 2 PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl. 2

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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

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

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for 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 2
    - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom og tetthet

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- i henhold til pbl. § 21-4 femte ledd krever kommunen at eiendommene sammenslås/arealoverføres før igangsetting av tiltaket
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av bevaring av trær/arborist

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:

- 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.
- 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.

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=202202039

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. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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

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

Vennlig hilsen

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

Kopi til:
VÆKERØVEIEN 18 22 AS, c/o Pilares Eiendom AS, Wergelandsveien 7, 0167 OSLO

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.01.2025
	202202039 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Lytvynenko	

Adresse:	VÆKERØVEIEN 22	Eiendom:	7/113/0/0
Tiltakshaver:	VÆKERØVEIEN 18 22 AS	Søker:	BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse (del 1) – Vækerøveien 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av rekkehus med tre boenheter, mottatt 06.12.2024.

Igangsettingstillatelsen omfatter grunn og betongarbeider.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Eiendommen ligger i et boligområde på Furulund i bydel Ullern. Det søkes om oppføring av et rekkehus med tre boenheter. Det er ønskelig å endre tidligere godkjente tomannsbolig i sak 202001994 til en tremannsbolig, som nå omsøkes i egen sak. Det er avsatt parkering i felles parkeringskjeller med tilhørende rekkehus med seks boenheter i sak 202001993.

Dette er en seriesak med følgende saker:

- Oppføring av rekkehus med tre boenheter – sak 202202039 (denne saken)

- Oppføring av støyskjerm – sak 202002000

- Riving av enebolig – sak 202001998

- Oppføring av rekkehus med seks boenheter – sak 202001993

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202202039	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
921991509 BORGEN ENTREPRENØR AS	UTF - Grunnarbeider, tkl.2
921991509 BORGEN ENTREPRENØR AS	UTF - Vannforsyning og avløpsanlegg, tkl.2
977545439 BYGGESAKSRÅDGIVNING AS	SØK - Ansvarlig søker
832436542 FIELD GEOSPATIAL AS	UTF - Innmåling og utsetting av tiltak, tkl.3
832436542 FIELD GEOSPATIAL AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
992353716 GREINA TREFELLING AS	PRO - Bevaring av trær, tkl.1
990097305 GRUNNMUR AS	UTF - Fundamentarbeider, tkl.1
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Utvendig støy, tkl. 2
989379143 R21 ARKITEKTER AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.2
915079318 STRUCTOR GEOMILJØ AS	PRO - PRO RIG Berg, tkl.2
881894742 WSP NORGE AS	PRO - Overvann åpent og lukket, tkl.2
881894742 WSP NORGE AS	PRO - VA-anlegg, tkl.2

Vilkår i den videre prosessen

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

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

I denne saken minner vi spesielt om:

- 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 obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom og tetthet

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når dere søker om igangsettingstillatelse de 2, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- i henhold til pbl. § 21-4 femte ledd krever kommunen at eiendommene sammenslås/arealoverføres før igangsetting av tiltaket

Vilkår for ferdigattest

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

- 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.
- 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.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Anna Lytvynenko - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
VÆKERØVEIEN 18 22 AS, c/o Pilares Eiendom AS, Wergelandsveien 7, 0167 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.05.2025
	202202039 - 34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Lytvynenko	

Adresse:	VÆKERØVEIEN 20 A, B OG C	Eiendom:	7/113/0/0
Tiltakshaver:	VÆKERØVEIEN 18 22 AS	Søker:	BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse (del 2) – Vækerøveien 20 A, B Og C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av rekkehus med tre boliger, mottatt 20.05.2025.

Igangsettingstillatelsen omfatter resten av tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 29.07.2022.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Eiendommen ligger i et boligområde på Furulund i bydel Ullern. Det søkes om oppføring av et rekkehus med tre boenheter. Det er ønskelig å endre tidligere godkjente tomannsbolig i sak 202001994 til en tremannsbolig, som nå omsøkes i egen sak. Det er avsatt parkering i felles parkeringskjeller med tilhørende rekkehus med seks boenheter i sak 202001993.

Dette er en seriesak med følgende saker:
- Oppføring av rekkehus med tre boenheter – sak 202202039 (denne saken)
- Oppføring av støyskjerm – sak 202002000
- Riving av enebolig – sak 202001998
- Oppføring av rekkehus med seks boenheter – sak 202001993

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

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202202039	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
921991509 BORGEN ENTREPRENØR AS	UTF - Vannforsyning og avløpsanlegg, tkl.2
	UTF - Landskapsutforming, tkl.2
	UTF - Grunnarbeider, tkl.2
977545439 BYGGESAKSRÅDGIVNING AS	SØK - Ansvarlig søker
997108914 EM TEKNIKK - ENERGI AS	PRO - Bygningsfysikk, tkl.1
957721672 ENER-PRODUKT AS	PRO - Ventilasjon, tkl.1
	UTF - Ventilasjon, tkl.1
832436542 FIELD GEOSPATIAL AS	UTF - Innmåling og utsetting av tiltak, tkl.3
	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
992353716 GREINA TREFELLING AS	UTF - Felling av furutre, tkl.1
	PRO - Felling av furutre, tkl.1
990097305 GRUNNMUR AS	UTF - Betongarbeider, tkl.1
	UTF - Fundamentarbeider, tkl.1
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.1
923419241 NORSK BYGGEKONTROLL AS	KONTROLL - Tetthet, tkl.1
	KONTROLL - Våtrom, tkl.1
965178228 POB ENTREPRENØR AS	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, tkl.1
989379143 R21 ARKITEKTER AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Utvendig støy, tkl.2
934231120 RMTI AS	UTF - Innvendig sanitær, tkl.1
	PRO - Innvendig sanitær, tkl.1
913061799 SMITH BYGGESYSTEMER AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.1
915079318 STRUCTOR GEOMILJØ AS	PRO - PRO RIG Berg, tkl.2
881894742 WSP NORGE AS	PRO - VA-anlegg, tkl.2
	PRO - Overvann åpent og lukket, tkl.2

Vilkår i den videre prosessen

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

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

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

- 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.
- 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.
- plante to nye trær

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Anna Lytvynenko - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
VÆKERØVEIEN 18 22 AS, c/o Pilares Eiendom AS, Wergelandsveien 7, 0167 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
VÆKERØVEIEN 22F

Dato: 15.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517116
8689161

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.7 BNR. 113

Vi viser til bestilling av 20250814 for VÆKERØVEIEN 22F.

GNR. 7 BNR. 113

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.03.2022.

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

2912 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

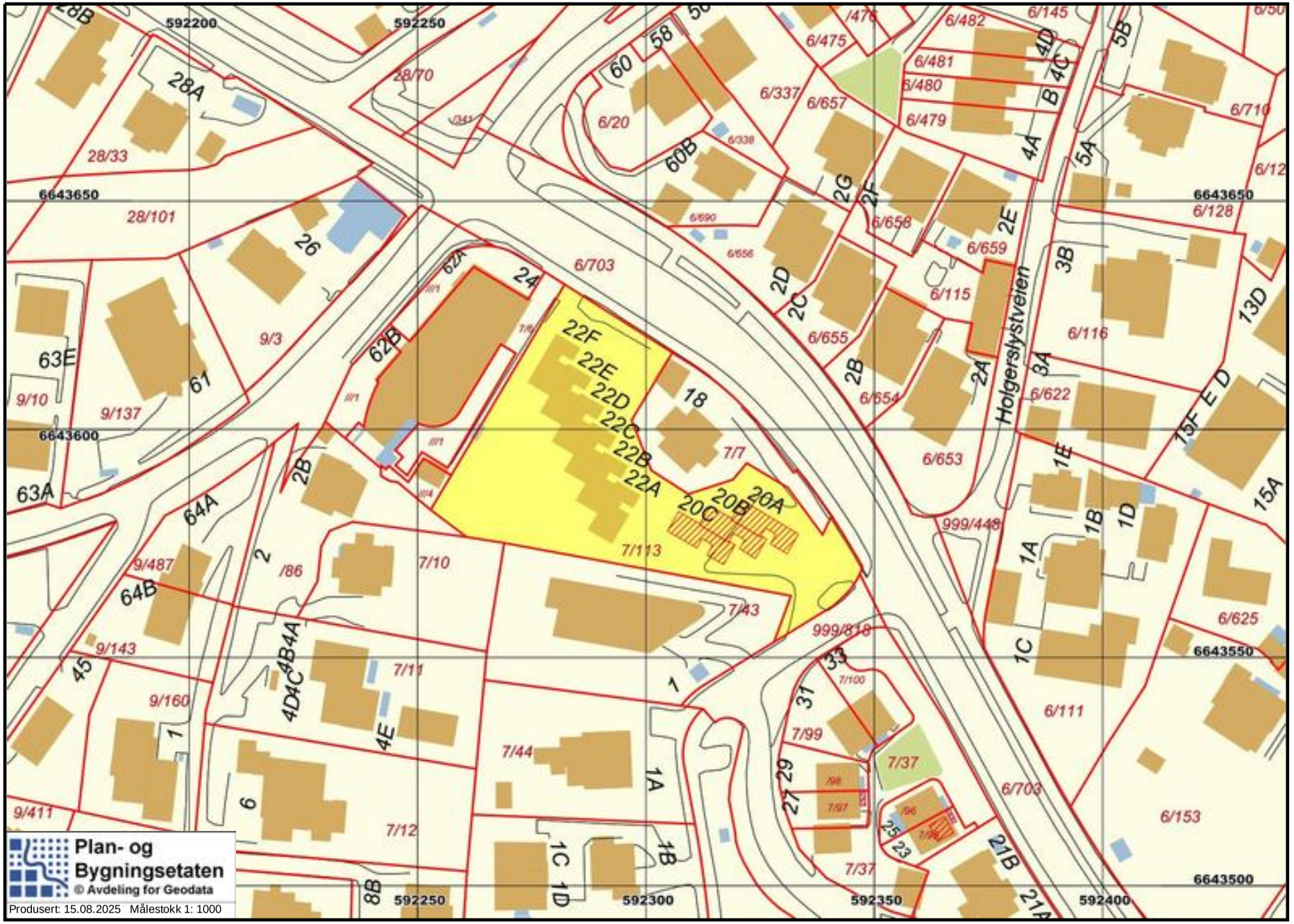
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


592200
592250
592300
592350
592400
6643650
6643600
6643550
6643500
Holgerslystveien
6/703
6/337
6/657
6/475
6/482
6/481
6/480
6/479
6/145
6/710
6/128
6/116
6/622
6/653
6/654
6/655
6/656
6/658
6/659
6/115
6/625
6/111
6/153
7/113
7/10
7/11
7/12
7/43
7/44
7/37
7/99
7/100
7/7
999/448
999/818
9/3
9/10
9/137
9/143
9/160
9/411
9/487
28/33
28/101
28/70
6/20
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.08.2025 Målestokk 1: 1000

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-5025/25
Vår referanse: 3809369/26905349
Bestilling: C3 2025-08-15 (4) 89

Dato
15.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1091739	200	29.9.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	7	113	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613666213
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
817194842	VÆKERØVEIEN 18 22 AS		c/o Pilares Eiendom AS, Wergelandsveien 7, 0167 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	7	113

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	7	113	0	1	152 / 1362	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	7	113	0	2	152 / 1362	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	7	113	0	3	152 / 1362	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	7	113	0	4	152 / 1362	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	7	113	0	5	152 / 1362	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	7	113	0	6	152 / 1362	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	7	113	0	7	150 / 1362	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	7	113	0	8	150 / 1362	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	7	113	0	9	150 / 1362	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 1091739 Tinglyst: 29.09.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 29 09 2022
Kjetil Engen

29.09.2022 08:13

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1091739/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-15 10:15

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 12.09.2022 Kjetil Enger

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058172 KJETIL ENGER
Oslo Kommune	Boks 364, Sentrum, 0102 OSLO	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Boligbyggelaget Usbl v/ Helle Holst Haugerud	950285680	hhh@usbl.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 100	3401	Lier	93284295

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo Kommune	7	113	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
817 194 842	Vækerøveien 18-22 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	152	B	13				25				37				49			
2	B	152	B	14				26				38				50			
3	B	152	B	15				27				39				51			
4	B	152	B	16				28				40				52			
5	B	152	B	17				29				41				53			
6	B	152	B	18				30				42				54			
7	B	152	B	19				31				43				55			
8	B	150	B	20				32				44				56			
9	B	150	B	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: ~~1392~~ 1362				Nevner = ~~1392~~ 1362															

Rettet opp etter samtale med Marianne Rein Bjaaland 28.09.2022
Kjetil Enger

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.2022	Helle Haugerud

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.2022	Helle Haugend

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 24.06.2022		THOMAS BARNICH og
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 24.06.2022		KJELL KRISTIAN OLSTAD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		iht firmaattest for Vækerøveien 18-22 AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	7	113	

Dato	Underskrift	Stempel
13.9.22		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.2022	Hilde H. Haugnd

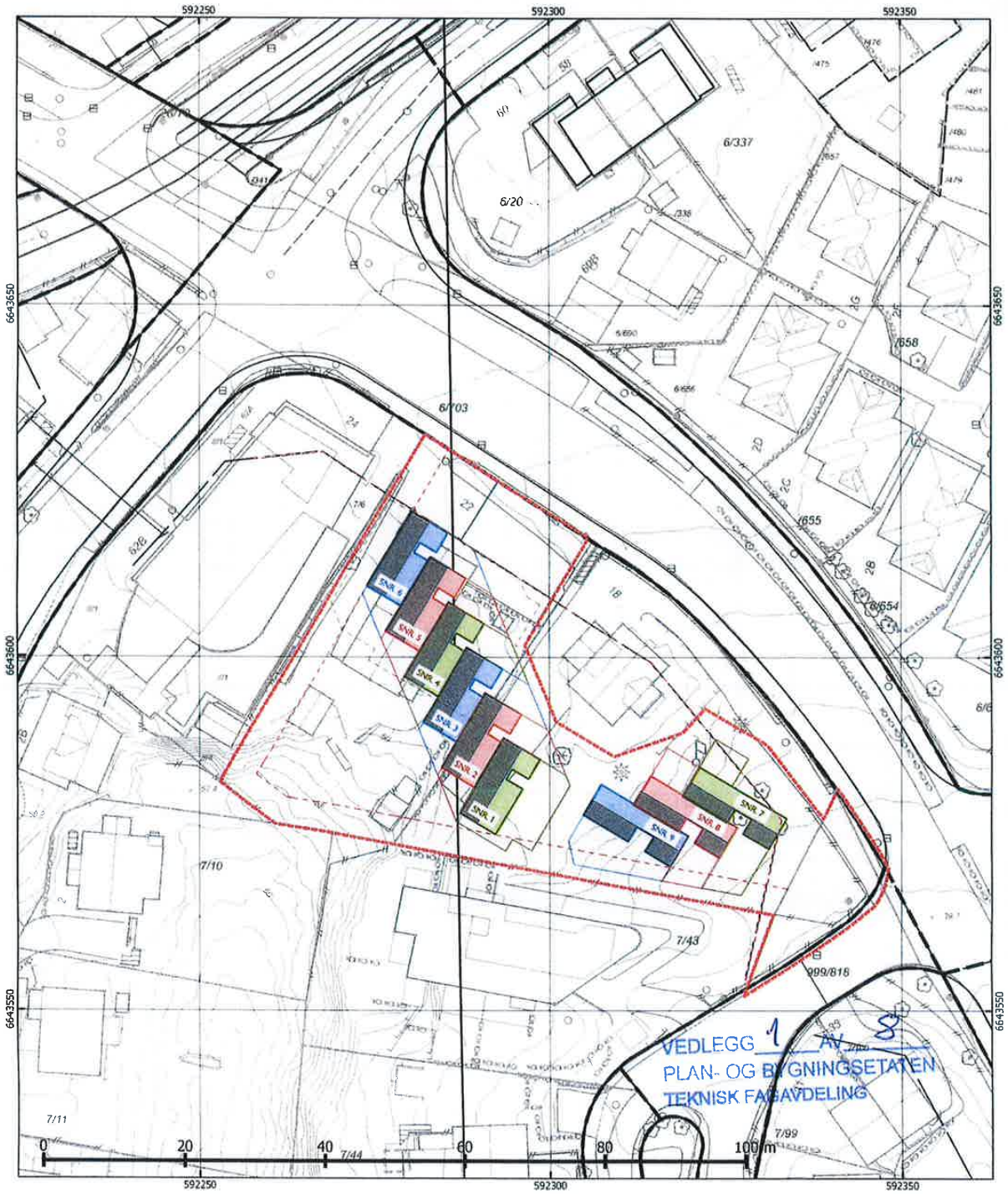
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.							Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	-	-	-	85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.2022	Hilde H Haugrud



Plan- og bygningsetaten	Adresse: Vækerøveien 18-22 0282 OSLO		
Dato: 27.11.2019	Gnr/Bnr: 7/113	PlottID/Best.nr: 122723 / 86394012	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Deres ref.:	
Målestokk 1:500		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	Beskrivelse: Situasjonsplan - Seksjonering
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	NR: Dato: 21.03.2022 Revidert dato: 28.09.2022
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3			

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf. 99524881
post@r21.no

Prosjekt: Furulund
Vækerøveien 18-22, 0282 Oslo
Gnr/Bnr 7 / 113

Tiltakshaver: Pilares Eiendom AS

Type tegning: Seksjonering Kjeller

Fase: Seksjonering

Prosjektleder: Bergur Briem

Dato: 28.09.2022

Prosjektnr.: 1901

Målestokk A4: 1:200

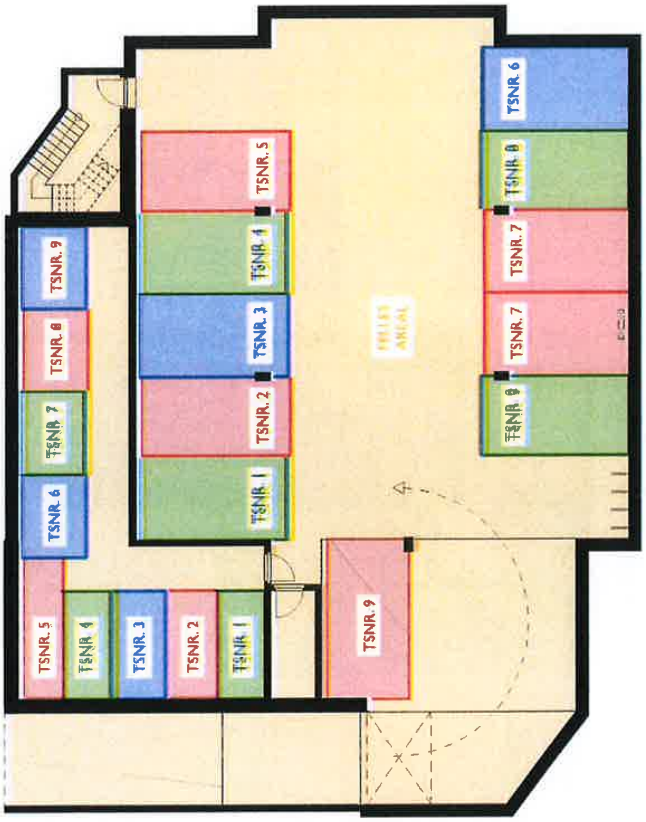
Kontroll prosjekt. Sign.: KK Kontroll: BB

Tegningsnr.: A23-100

Filnavn: 1901 Detaljprosjekt.pln

Revisjon: 02

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



VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf. 99524881
post@r21.no

Prosjekt: Furulund
Vækerøveien 18-22, 0282 Oslo
Gnr/Bnr 7 / 113

Tiltakshaver: Pilares Eiendom AS

Type tegning: Seksjonering A Plan 1. Etasje

Fase: Seksjonering

Prosjektleder: Bergur Briem

Dato: 28.09.2022

Prosjektnr: 1901

Målestokk A4: 1:200

Kontroll prosjekt: Sign: KK

Kontroll: BB

Tegningsnr: A23-101

Filnavn: 1901 Detaljprosjekt.pln

Rev.nr. 02

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



VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

R21
ARKITEKTER
Hagegata 21
0158 Oslo
Tlf: 99524881
post@r21.no

Prosjekt: Furulund
Vækerøveien 18-22, 0282 Oslo
Gnr/Bnr 7 / 113

Tiltakshaver: Pilares Eiendom AS

Type tegning: Seksjonering A Plan 2. Etasje

Fase: Seksjonering

Dato: 28.09.2022

Prosjektleder: Bergur Briem

Målestokk A4: 1:200

Prosjektnr.: 1901

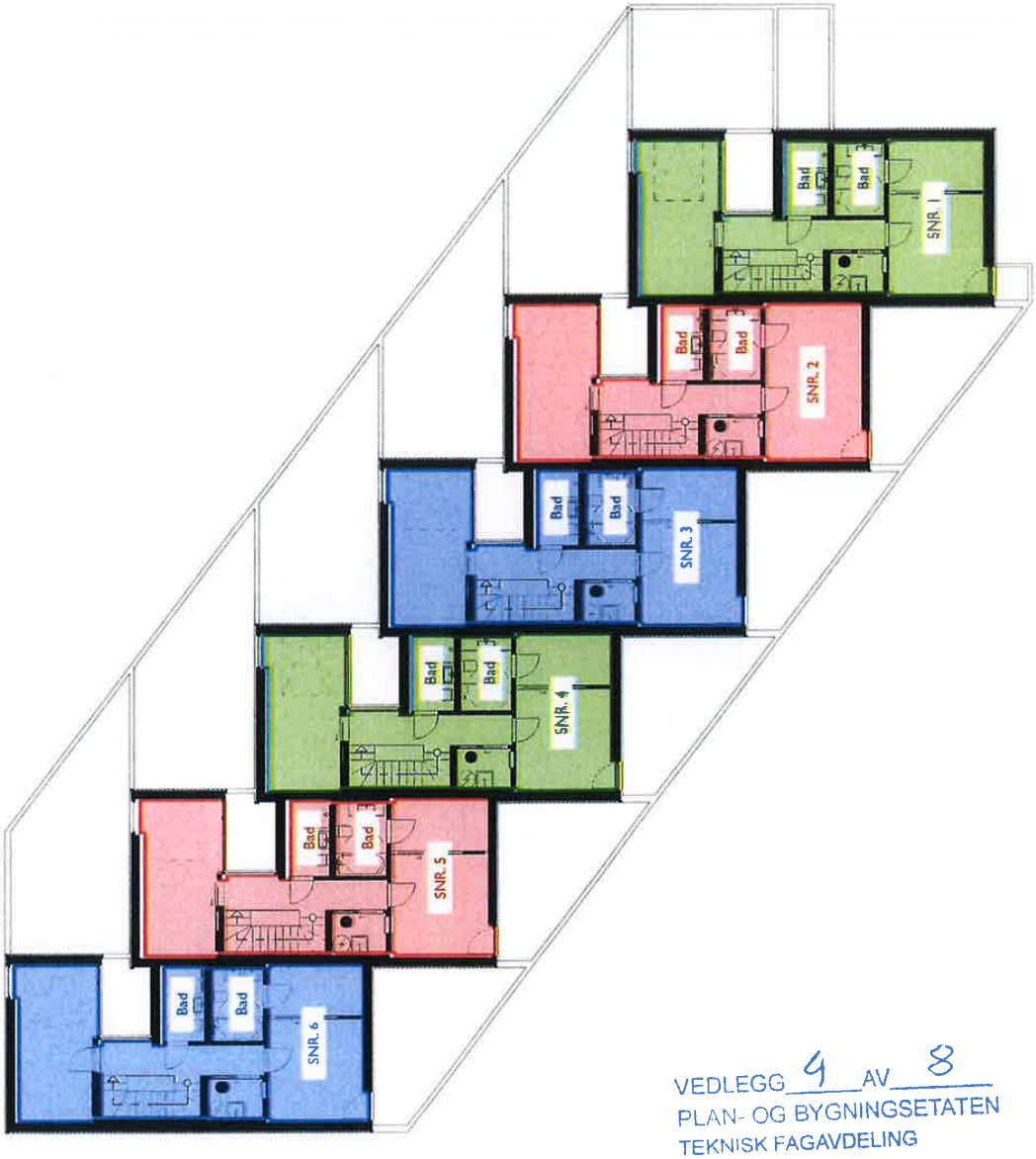
Tegningsnr.: A23-102

Kontroll prosjekt: Sign: KK Kontrollt: RB

Revnr.: 02

Filnavn: 1901 Detaljprosjekt.pln

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



VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

R21 ARKITEKTER

Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 99524881
post@r21.no

Prosjekt: Furulund
Vækerøveien 18-22, 0282 Oslo
Gnr/Bnr 7 / 113

Tiltakshaver: Pilares Eiendom AS

Type tegning: Seksjonering A Plan 3. Etasje

Fase: Seksjonering

Prosjektleder: Bergur Briem

Dato: 28.09.2022

Prosjektnr: 1901

Målestokk A4: 1:200

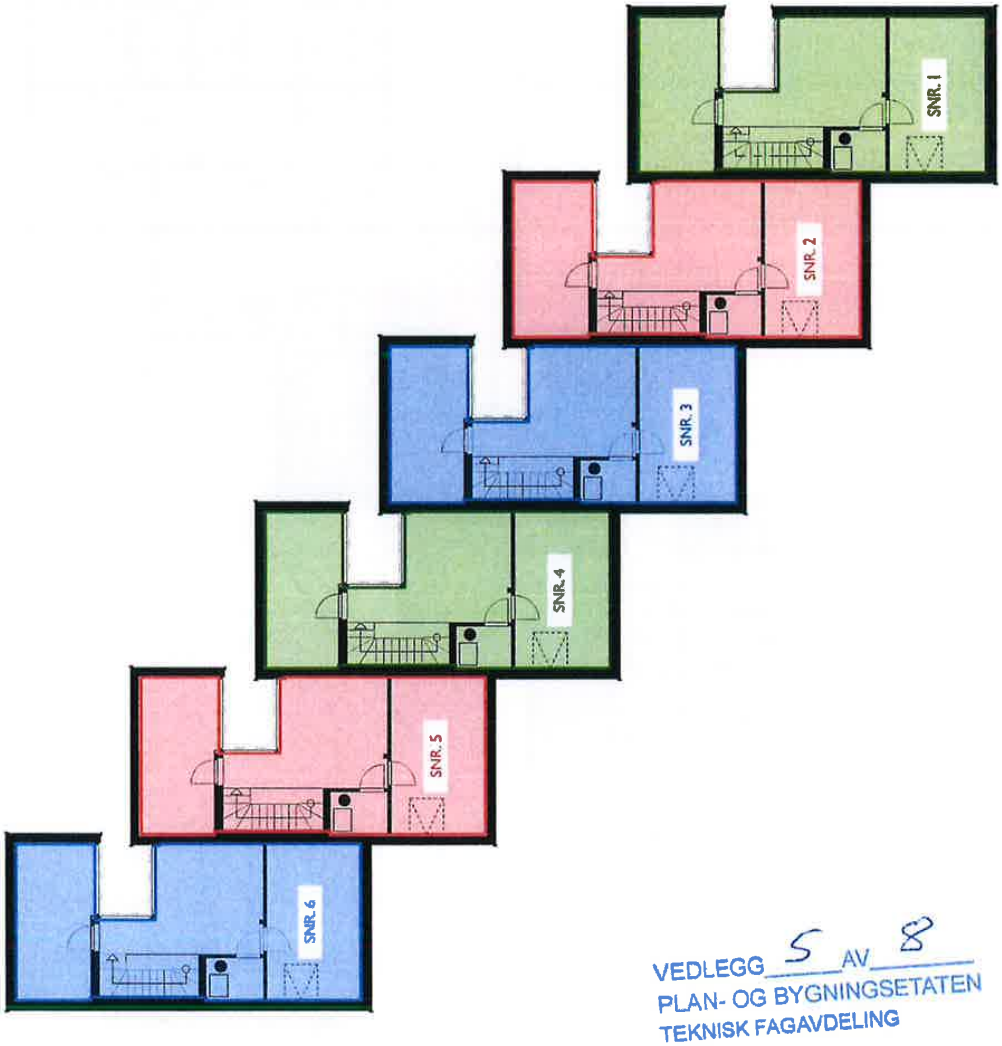
Kontroll prosjekt. Sign.: KK Kontroll: BB

Tegningsnr: A23-103

Filnavn 1901 Detaljprosjekt.pln

Revnr: 02

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av denne tegningen er forbudt uten skriftlig samtykke



VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

R21 ARKITEKTER

Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf. 99524881
post@r21.no

Prosjekt: Furulund
Vækerøveien 18-22, 0282 Oslo
Gnr/Bnr 7 / 113

Tiltakshaver: Pilares Eiendom AS

Type tegning: Seksjonering B Plan 1. Etasje

Fase: Seksjonering

Dato: 28.09.2022

Prosjektleder: Bergur Briem

Målestokk A4: 1:200

Prosjektnr.: 1901

Tegningsnr.: A23-104

Kontroll prosjekt.: Sign.: KK Kontrollt: BB

Rev.nr. 02

Filnavn 1901 Detaljprosjekt.pln

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



VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

R21 ARKITEKTER

Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 99524881
post@r21.no

Prosjekt:	Furulund Vækerøveien 18-22, 0282 Oslo Gnr/Bnr 7 / 113
Tiltakshaver:	Pilares Eiendom AS
Type tegning:	Seksjonering B Plan 2. Etasje
Fase:	Seksjonering
Prosjektleder:	Bergur Briem
Dato:	28.09.2022
Prosjektnr:	1901
Målestokk A4	1:200
Kontroll prosjekt: Sign.:	Kontroll: BB
Tegningsnr.:	A23-105
Filnavn	1901 Detaljprosjekt.pln
Rev.nr:	02

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



VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

R21 ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf. 99524881
post@r21.no

Prosjekt:	Furulund Vækerøveien 18-22, 0282 Oslo Gnr/Bnr 7 / 113
Tiltakshaver:	Pilares Eiendom AS
Type tegning:	Seksjonering B Plan 3. Etasje
Fase:	Seksjonering
Prosjektleder:	Bergur Briem
Dato:	28.09.2022
Prosjektnr.:	1901
Målestokk A4:	1:200
Kontroll prosjekt.: Sign. KK	Kontroll: BB
Tegningsnr.:	A23-106
Filnavn:	1901 Detaljprosjekt.pln
Rev.nr.	02

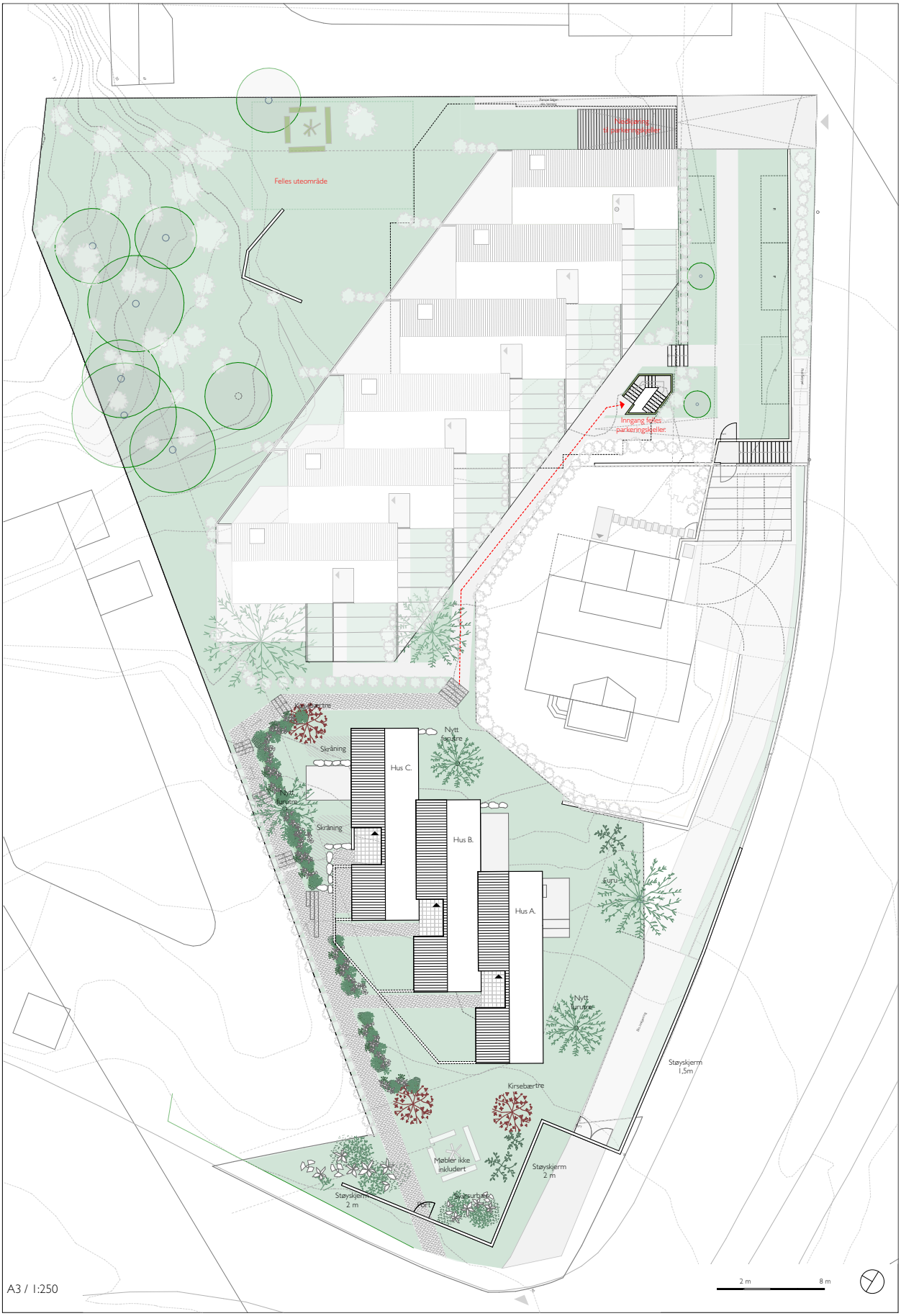
© Alle rettigheter tilhører utførende før prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

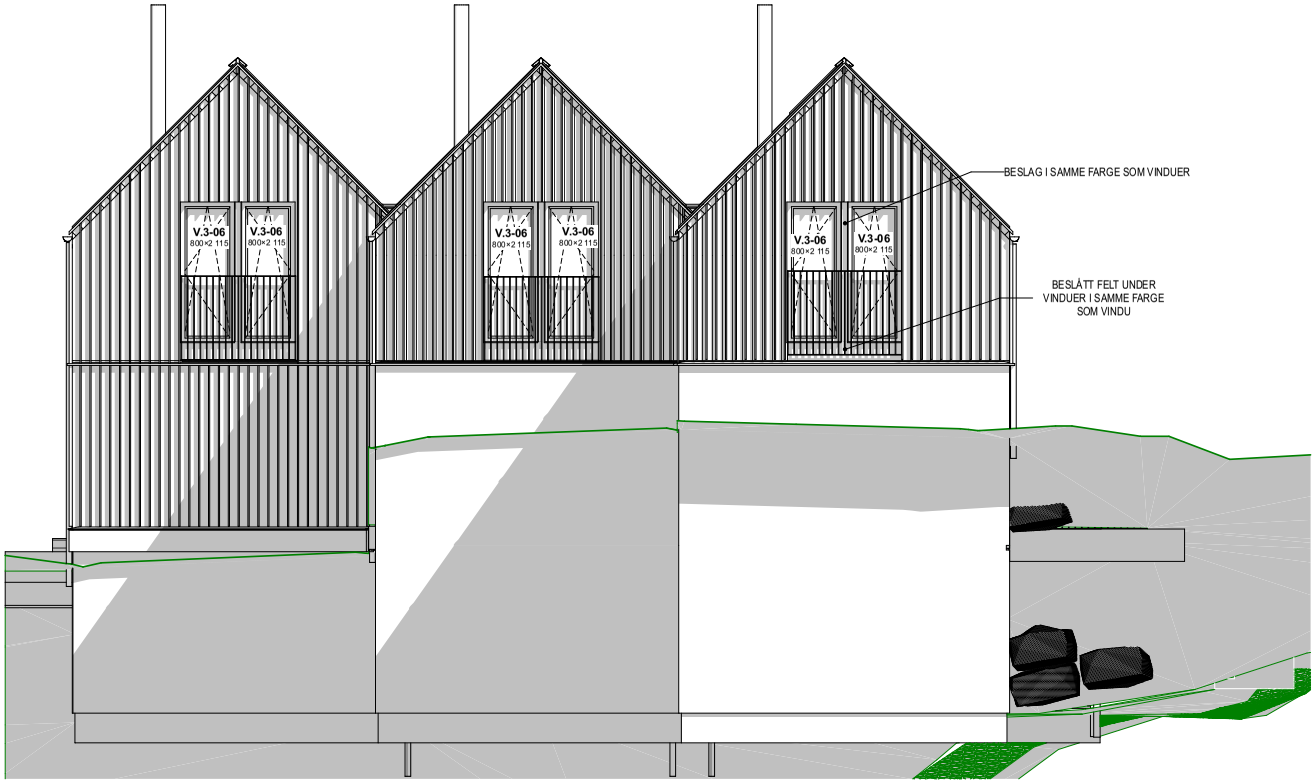


VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Kirsebærtre
Nytt kirsetre
Skråning
Hus C.
Nytt kirsetre
Skråning
Hus B.
Hus A.
Kirsebærtre
Nytt kirsetre
Møbler ikke inkludert
Støyskjerm 2 m
Støyskjerm 1,5m
Støyskjerm 2 m
2 m
8 m

A3 / 1:250


Felles uteområde
Inngang felles parkeringskjeller
Nytt kirsebærtre
Skråning
Hus C.
Nytt kirsebærtre
Skråning
Hus B.
Hus A.
Kirsebærtre
Nytt kirsebærtre
Støyskjerm 1,5m
Møbler ikke inkludert
Støyskjerm 2 m
Støyskjerm 2 m
A3 / 1:250
2 m
8 m



UTVENDIGE OVERFLATER:

TRE: MALING, JOTUN DRYGOLIN DEMPET SORT, ELLER TILSVARENDE
BESLAG / TAK / RENNER: RAL 8022 BLACK BROWN / LINDAB 015 SVART
VINDUER: RAL 8004 / NCS 5040 Y60R
REKKVERK: RAL 8004 / NCS 5040 Y60R

Tegningsnr: A40-4
Revisjon nr: 01

Type tegning: Fasade Vest

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	00	ARBEIDSTEGNING	17.01.2025	PB	BB
03	05	Dekke 300 mm, endret høyder	17.02.2025	PB	BB

FORBEHOLD:

-PROSJEKTERING ER FORETATT UTEN INNSPILL FRA PROSJEKTERENDE FRA ANDRE FAGOMRÅDER.

-DET TAS FORBEHOLD OM AT ALLE PROSJEKTERTE LØSNINGER MÅ GODKJENNES AV PROSJEKTERENDE FOR SINE RESPEKTIVE ANSVARSOMRÅDER:

-RIB/-RIBr/-RIAku/-RIV rør/-RIV vent/-RIE/-VA

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 995 24 881
post@21.no

Prosjekt: Furulund BT2
Vækerøveien 18-22, 0000 Oslo
Gnr/Bnr 7/113

Tiltakshaver: Pilares AS

Type tegning: Fasade Vest

Fase: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder	Dato
Bergur Briem	23.04.2025
Prosjektnr: 2432	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt: Sign. PB Kontroll BB	Tegningsnr: A40-4
Filnavn: Furulund BT2-ARK 300 dekkerpln	Revnr: 01

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



1:50 Fasade Øst

UTVENDIGE OVERFLATER:

TRE: MALING, JOTUN DRYGOLIN DEMPET SORT, ELLER TILSVARENDE
BESLAG / TAK / RENNER: RAL 8022 BLACK BROWN / LINDAB 015 SVART
VINDUER: RAL 8004 / NCS 5040 Y60R
REKKVERK: RAL 8004 / NCS 5040 Y60R

Tegningsnr: A40-2
Revisjon nr: 02

Type tegning: Fasade Øst

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	00	ARBBOSTEGNING	17.01.2025	PB	BB
02	02	V.3-04 redusert bredde	13.02.2025	PB	BB
03	05	Dekke 300 mm, endret høyder	17.02.2025	PB	BB

FORBEHOLD:

-PROSJEKTERING ER FORETATT UTEN INNSPILL FRA PROSJEKTERENDE FRA ANDRE FAGOMRÅDER.

-DET TAS FORBEHOLD OM AT ALLE PROSJEKTERTE LØSNINGER MÅ GODKJENNES AV PROSJEKTERENDE FOR SINE RESPEKTIVE ANSVARSOMRÅDER:

-RIB/-RIBr/-RIAku/-RIV rør/-RIV vent/-RIE/-VA

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 995 24 881
post@21.no

Prosjekt: Furulund BT2
Vækerøveien 18-22, 0000 Oslo
Gnr/Bnr 7/113

Tiltakshaver: Pilares AS

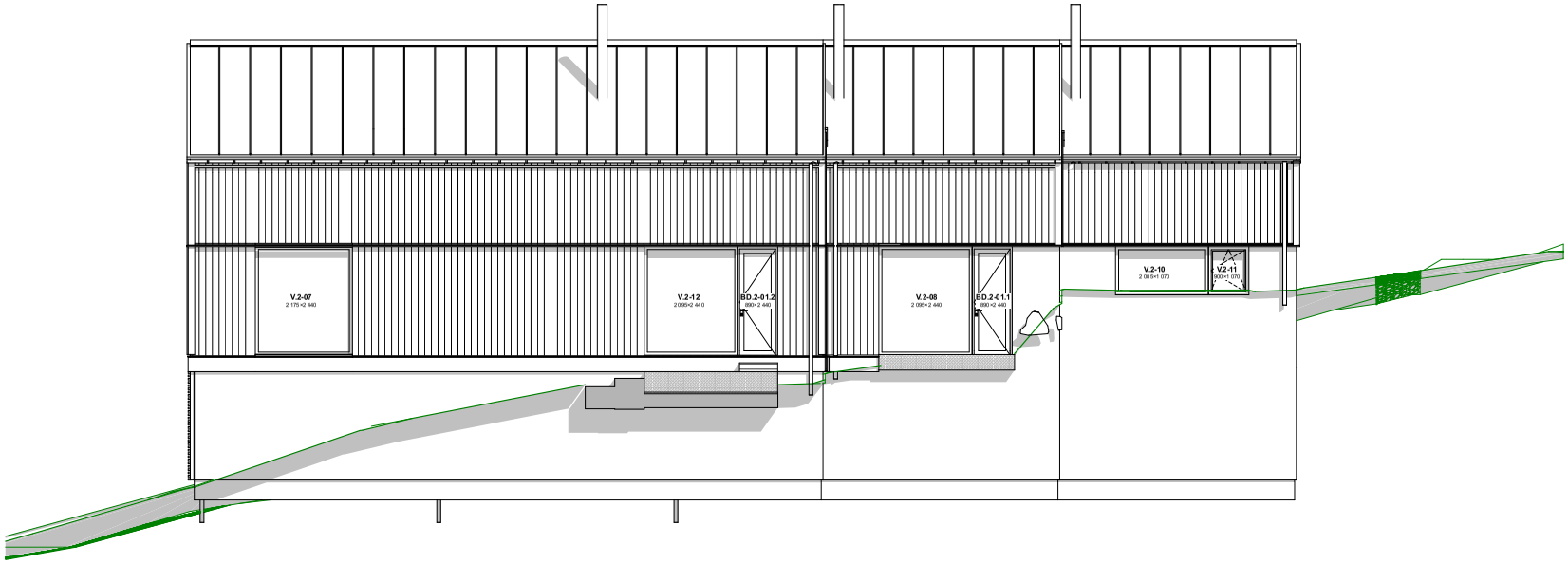
Type tegning: Fasade Øst

Fase: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder	Dato
Bergur Briem	23.04.2025
Prosjektnr: 2432	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt: Sign. PB / Kontroll BB	Tegningsnr: A40-2
Filnavn: Furulund BT2-ARK 300 dekkerplin	Revnr: 02

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

Filplassering: N:\Arkiv\R21\01 Aktive prosjekter (med 8 historikk)\2432 Vækerøveien 20 BT2\1 TEGNING\Furulund BT2-ARK 300 dekkerplin



1:50 Fasade Nord

UTVENDIGE OVERFLATER:

TRE: MALING, JOTUN DRYGOLIN DEMPET SORT, ELLER TILSVARENDE
BESLAG / TAK / RENNER: RAL 8022 BLACK BROWN / LINDAB 015 SVART
VINDUER: RAL 8004 / NCS 5040 Y60R
REKKVERK: RAL 8004 / NCS 5040 Y60R

Tegningsnr: A40-1 | Revisjon nr: 01

Type tegning: Fasade Nord

Rev	Rev	Revisjonstekst	Dato	Sign	Kontr
01	00	ARBEIDSTEGNING	17.02.2025	PB	BB
	01	Slette 01 rev. ved tot. topp av			

FORBEHOLD:

-PROSJEKTERING ER FORETATT UTEN INNSPILL FRA PROSJEKTERENDE FRA ANDRE FAGOMRÅDER.

-DET TAS FORBEHOLD OM AT ALLE PROSJEKTERTE LØSNINGER MÅ GODKJENNES AV PROSJEKTERENDE FOR SINE RESPEKTIVE ANSVARSOMRÅDER:

-RIB/-RIBr/-RIVkul-RIV ran/-RIV vent/-RIE/-VA

R21
ARKITEKTER
Ryhaug as 21
0182 Oslo
Tlf: 915 24 845
post@r21.no

Prosjekt: Furulund BT2
Værkenæveien 18-22, 0000 Oslo
Gnr/Bnr: 7/113

Tiltakshaver: Pilares AS

Type tegning: Fasade Nord

Fase: ARBEIDSTEGNING

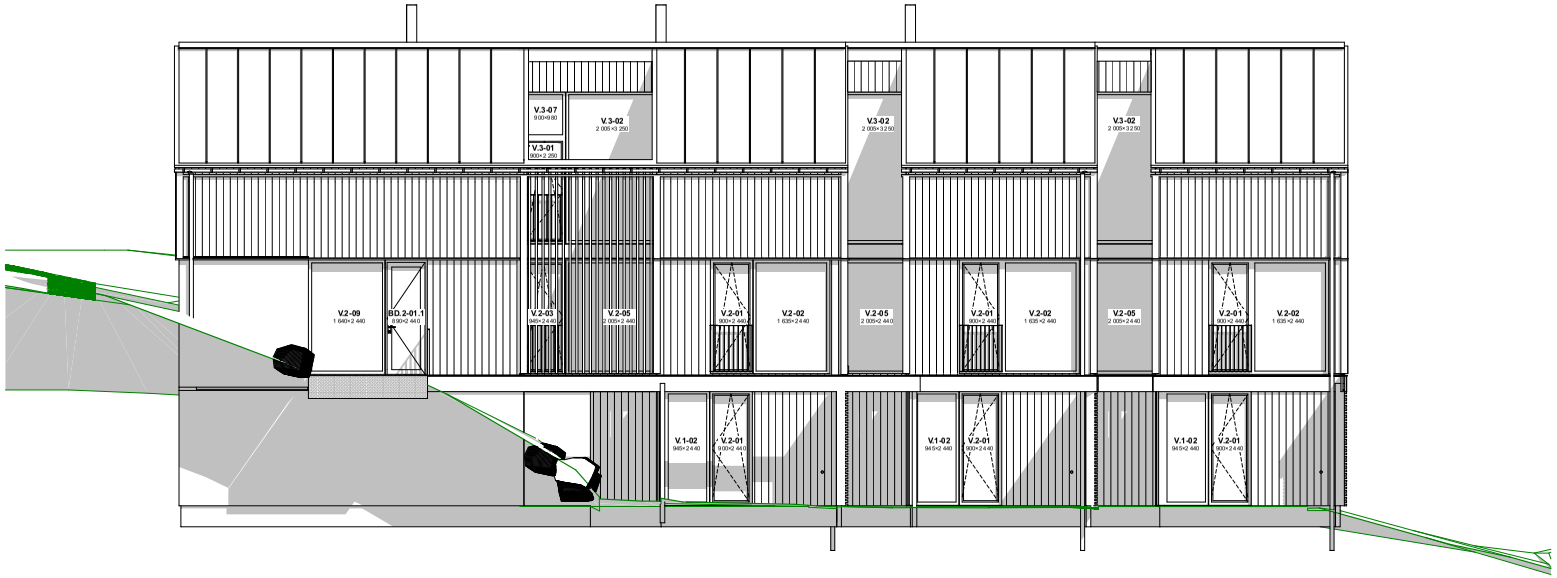
Prosjektleder: Bergur Briem | Dato: 23.04.2025

Prosjektnr: 2432 | Målestokk A1: 1:50

Kontroll prosjekt: Sign. PB | Kontroll BB | Tegningsnr: A40-1 | Revnr: 01

Filnavn: Furulund BT2-ARK-300

Advarsel: Denne tegningen er ikke godkjent for prosjektering, byggetillatelse eller utførelse. All bruk tegningene er forbeholdt skriftlig samtykke.



1:50 Fasade Sør

UTVENDIGE OVERFLATER:

TRE: MALING, JOTUN DRYGOLIN DEMPET SORT, ELLER TILSVARENDE
BESLAG / TAK / RENNER: RAL 8022 BLACK BROWN / LINDAB 015 SVART
VINDUER: RAL 8004 / NCS 5040 Y60R
REKKVERK: RAL 8004 / NCS 5040 Y60R

Tegningsnr: A40-3 | Revisjon nr: 01

Type tegning: Fasade Sør

Rev	Rev	Rev.beskrivelse	Dato	Tegn	Kontr
01	01	ARBEIDSTEGNING Dekke 3 fill rm, endret høyder	110-12-01 07.02.2025	PB PB	BB BB

FORBEHOLD:

-PROSJEKTERING ER FORETATT UTEN INNSPILL FRA PROSJEKTERENDE FRA ANDRE FAGOMRÅDER.

-DET TAS FORBEHOLD OM AT ALLE PROSJEKTERTE LØSNINGER MÅ GODKJENNES AV PROSJEKTERENDE FOR SINE RESPEKTIVE ANSVARSOMRÅDER:

-RIB/-RIB/rr-RIV/kul-RIV rør/-RIV vent-RIE/-VA

R21
ARKITEKTER
Ryfylkegata 21
0266 Oslo
Tlf: 915 24 845
post@r21.no

Prosjekt: Furulund BT2
Vatkenaveien 18-22, 0000 Oslo
Gnr/Bnr: 7/113

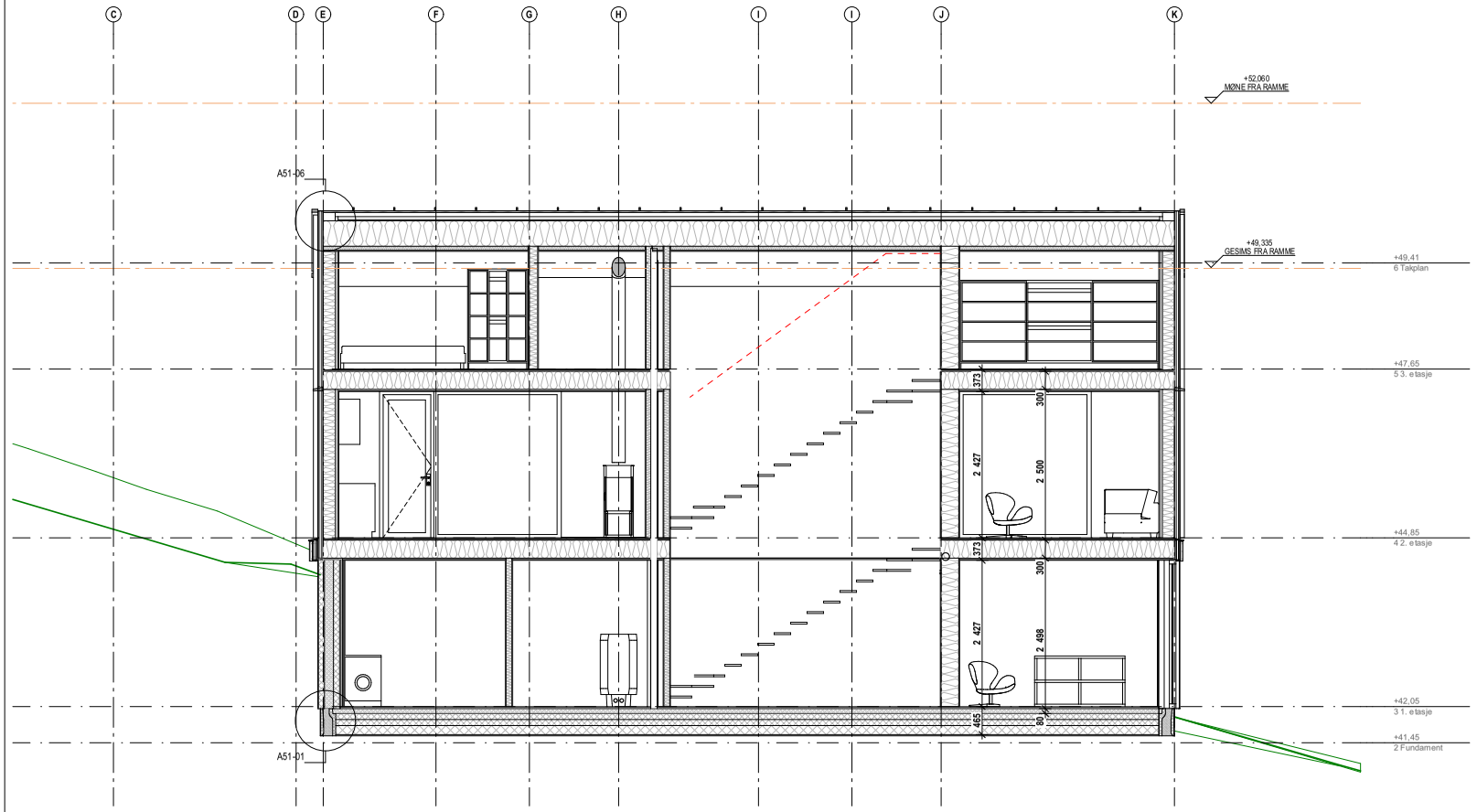
Tiltakshaver: Pilares AS

Type tegning: Fasade Sør

Fase: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder	Dato
Bergur Briem	23.04.2025
Prosjektnr: 2432	Målestokk A1: 1:50
Kontroll prosjekt: Sign. PB / Kontroll BB	Tegningsnr: A40-3 / Revnr: 01
Filnavn: Furulund BT2-ARK 300	

Opphavsrett: Alle tegninger, beskrivelser og prosjekteringsmateriell utarbeidet av R21 arkitekter AS er vårt eiendomsvern og opphavsrettslig beskyttet. Ingen av disse tegningene eller beskrivelsene må kopieres, benyttes eller overleveres til tredjemann uten vårt skriftlige samtykke.



Tegningsnr:	Revisjon nr:
A30-1	01

Type tegning: Snitt 1

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	00	ARBEIDSTEGNING	17.01.2025	PB	BB
03	05	Dekke 300 mm, endret høyder	17.02.2025	PB	BB
04	06	Skråtak endret til kuttsystem	01.03.2025	PB	BB

FORBEHOLD:

-PROSJEKTERING ER FORETATT UTEN INNSPILL FRA PROSJEKTERENDE FRA ANDRE FAGOMRÅDER.

-DET TAS FORBEHOLD OM AT ALLE PROSJEKTERTE LØSNINGER MÅ GODKJENNES AV PROSJEKTERENDE FOR SINE RESPEKTIVE ANSVARSOMRÅDER:

-RIB/-RIBr/-RIAku/-RIV rør/-RIV vent/-RIE/-VA

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 995 24 881
post@21.no

Prosjekt:
Furulund BT2
Vækerøveien 18-22, 0000 Oslo
Gnr/Bnr 7/113

Tiltakshaver:
Pilares AS

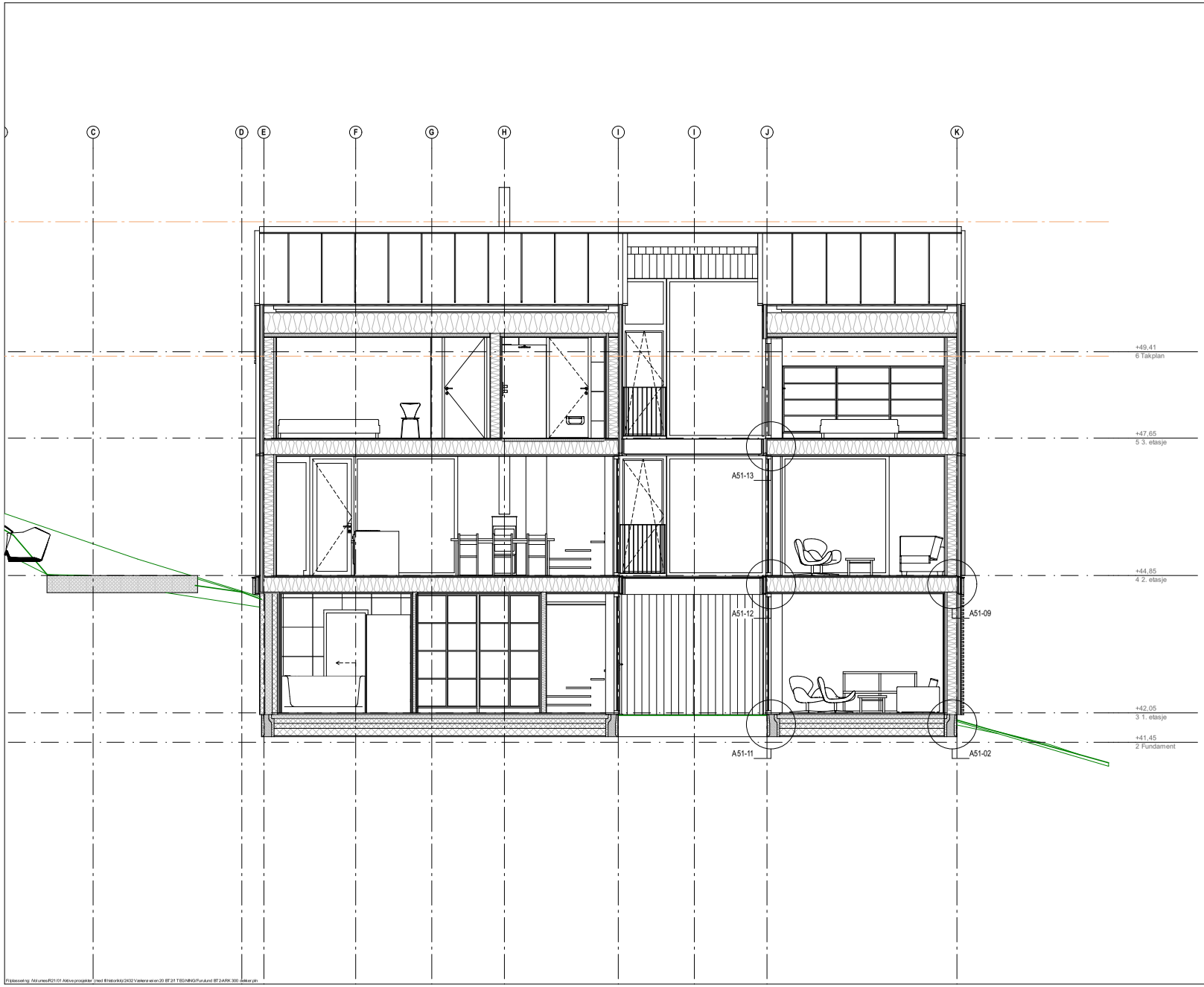
Type tegning: Snitt 1

Fase: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder	Dato
Bergur Briem	23.04.2025
Prosjektnr: 2432	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt: Sign. PB / Kontroll BB	Tegningsnr: A30-1
Filnavn: Furulund BT2-ARK 300 dekkerpln	Revnr: 01

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

Filplassering: N:\Arkiv\R21\01 Aktive prosjekter (med 8 tallsnøkkel)\2432 Vækerøveien 20 BT2\1 TEGNING\Furulund BT2-ARK 300 dekker.pln



Tegningsnr:	Revisjon nr:
A30-2	01

Type tegning: Snitt 2

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	00	ARBEIDSTEGNING	17.01.2025	PB	BB
03	05	Dekke 300 mm, endret høyder	17.02.2025	PB	BB
04	06	Snøvel endret til kubbesystem	01.03.2025	PB	BB

FORBEHOLD:

-PROSJEKTERING ER FORETATT UTEN INNSPILL FRA PROSJEKTERENDE FRA ANDRE FAGOMRÅDER.

-DET TAS FORBEHOLD OM AT ALLE PROSJEKTERTE LØSNINGER MÅ GODKJENNES AV PROSJEKTERENDE FOR SINE RESPEKTIVE ANSVARSOMRÅDER:

-RIB/-RIBr/-RIAku/-RIV rør/-RIV vent/-RIE/-VA

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 995 24 881
post@21.no

Prosjekt: Furulund BT2
Vækerøveien 18-22, 0000 Oslo
Gnr/Bnr 7/113

Tiltakshaver: Pilares AS

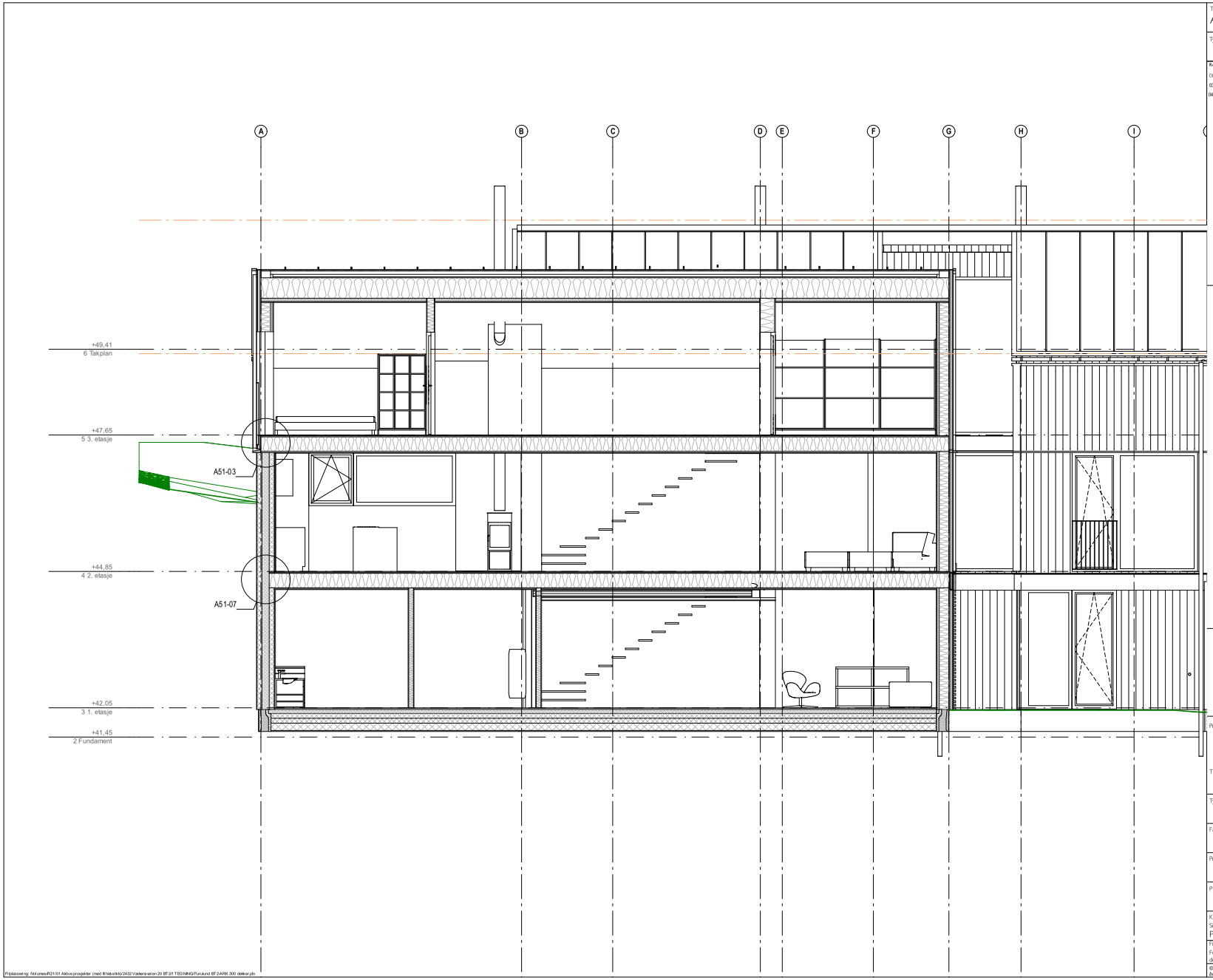
Type tegning: Snitt 2

Fase: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder	Dato
Bergur Briem	23.04.2025
Prosjektnr: 2432	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt: Sign: PB Kontroll: BB	Tegningsnr: A30-2
Filnavn: Furulund BT2-ARK 300 dekkerpln	Revnr: 01

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

Filplassering: N:\Arkiv\R21\01 Aktive prosjekter (med 8 tegnsiffer)\2432 Vækerøveien 20 BT2\1 TEGNING\Furulund BT2-ARK 300 dekkerpln



Tegningsnr:	Revisjon nr:
A30-3	01

Type tegning: Snitt 3

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	00	ARBEIDSTEGNING	17.01.2025	PB	BB
03	05	Dekke 300 mm, endret høyder	17.02.2025	PB	BB
04	06	Snøvel endret til kubbesystem	01.03.2025	PB	BB

FORBEHOLD:

-PROSJEKTERING ER FORETATT UTEN INNSPILL FRA PROSJEKTERENDE FRA ANDRE FAGOMRÅDER.

-DET TAS FORBEHOLD OM AT ALLE PROSJEKTERTE LØSNINGER MÅ GODKJENNES AV PROSJEKTERENDE FOR SINE RESPEKTIVE ANSVARSOMRÅDER:

-RIB/-RIBr/-RIAku/-RIV rør/-RIV vent/-RIE/-VA

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 995 24 881
post@21.no

Prosjekt:
Furulund BT2
Vækerøveien 18-22, 0000 Oslo
Gnr/Bnr 7/113

Tiltakshaver:
Pilares AS

Type tegning:
Snitt 3

Fase:
ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder	Dato
Bergur Briem	23.04.2025
Prosjektnr: 2432	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt: Sign. PB / Kontroll BB	Tegningsnr: A30-3
Filnavn: Furulund BT2-ARK 300 dekkerpln	Revnr: 01

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

Filplassering: N:\Arkiv\R21\01 Aktive prosjekter (med 8 historikk)\2432 Vækerøveien 20 BT2\1 TEGNING\Furulund BT2-ARK 300 dekkerpln



Tegningsnr: A30-A
Revisjon nr: 01

Type tegning: Snitt A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01	00	ARBEIDSTEGNING	17.01.2025	PB	BB
03	05	Dekke 300 mm, endret høyder	17.02.2025	PB	BB
04	06	Sokkel endret til kubbesystem	01.03.2025	PB	BB

FORBEHOLD:

-PROSJEKTERING ER FORETATT UTEN INNSPILL FRA PROSJEKTERENDE FRA ANDRE FAGOMRÅDER.

-DET TAS FORBEHOLD OM AT ALLE PROSJEKTERTE LØSNINGER MÅ GODKJENNES AV PROSJEKTERENDE FOR SINE RESPEKTIVE ANSVARSOMRÅDER:

-RIB/-RIBr/-RIAku/-RIV rør/-RIV vent/-RIE/-VA

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf: 995 24 881
post@21.no

Prosjekt: Furulund BT2
Vækerøveien 18-22, 0000 Oslo
Gnr/Bnr 7/113

Tiltakshaver: Pilares AS

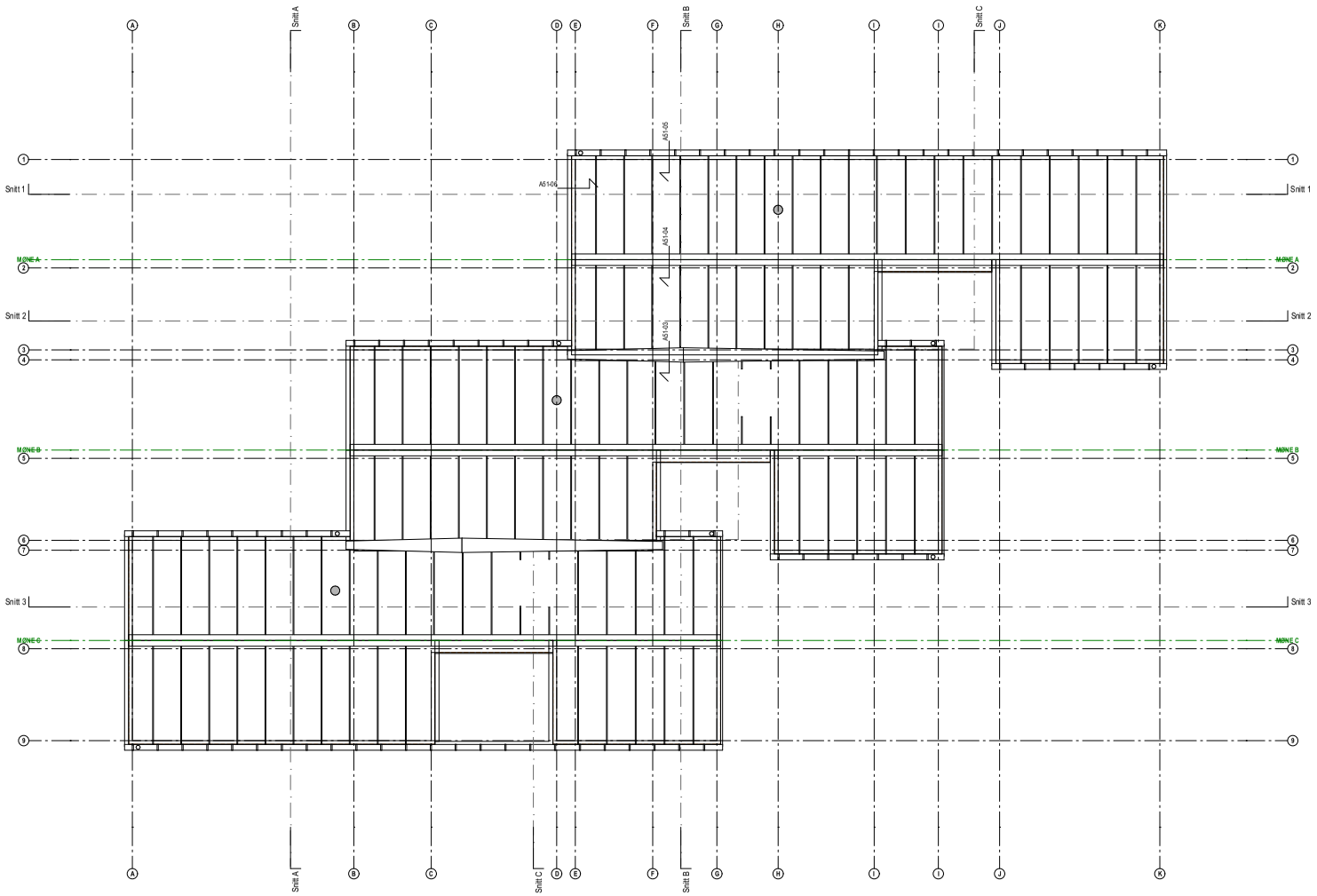
Type tegning: Snitt A

Fase: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder	Dato
Bergur Briem	23.04.2025
Prosjektnr: 2432	Målestokk A2: 1:50
Kontroll prosjekt: Sign. PB / Kontroll BB	Tegningsnr: A30-A
Filnavn: Furulund BT2-ARK 300 dekkerplan	Revnr: 01

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

Filplassering: N:\Arkiv\R21\01 Aktive prosjekter (med 8 historikk)\2432 Vækerøveien 20 BT2\1 TEGNING\Furulund BT2-ARK 300 dekkerplan



Tegningsnr: A22-T | Revisjon nr: 01

Type tegning: Takplan

Nr	Rev	Revisjon	Dato	Sign	Kontr
01	00	ARBEIDSTEGNING	170123	PB	BB

FORBEHOLD:

-PROSJEKTERING ER FORETATT UTEN INNSPILL FRA PROSJEKTERENDE FRA ANDRE FAGOMRÅDER.

-DET TAS FORBEHOLD OM AT ALLE PROSJEKTERTE LØSNINGER MÅ GODKJENNES AV PROSJEKTERENDE FOR SINE RESPEKTIVE ANSVARSOMRÅDER:

-RIB/-RIB/r-RIVkul-RIV rør/-RIV vent-RIE/-VA

R21
ARKITEKTER
Ryfylkegata 21
0266 Oslo
Tlf: 915 24 666
post@r21.no

Prosjekt: Furulund BT2
Vatkenaveien 18-22, 0000 Oslo
Gnr/Bnr: 7/113

Tiltakshaver: Pilares AS

Type tegning: Takplan

Navn: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder: Bergur Briem | Dato: 01.04.2025

Prosjektnr: 2432 | Målestokk A1: 1:50

Kontroll prosjekt: Sign. PB | Kontroll BB | Tegningsnr: A22-T | Revnr: 01

Filnavn: Furulund BT2-ARK 300

Opphavsrett: Denne tegningen er vårt eiendom og må ikke kopieres eller brukes uten vår tillatelse. Alle rettigheter er forbeholdt ifølge åndsverkloven.



Opprids støyskjerm mott nord

Rev	Ref	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
02	20	Tremannsbolig omprosjektert. Alt. tilbakemelding fra PBE	27.05.2022		

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 99524881
post@r21.no

Prosjekt: Furulund, Vækerøveien 20, 0282 Oslo, Gnr/Bnr 7 / 113	Type tegning: Støyskjerm Nord	Prosjektnr: 1901	Målestokk A2: 1:100
	Fase: Rammesøknad	Kontroll prosjekt.: Sign.: Kontroll:	Tegningsnr: A40-201
Tiltakshaver: Pilares Eiendom AS	Prosjektleder: Bergur Briem / Dato: 22/12/2021	Filnavn: 1901 Rammesøknad Rev. 2.pln	Rev.nr: 02



Rev	Fdr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
02	20	Tremannsbolig omprosjektert. Alt. tilbakemelding fra PBE	27.05.2022		

R21
ARKITEKTER
Rådhusgata 21
0158 Oslo
Tlf.: 99524881
post@r21.no

Prosjekt: Furulund, Vækerøveien 20, 0282 Oslo, Gnr/Bnr 7 / 113	Type tegning: Støyskjerm Øst		Prosjektnr: 1901	Målestokk A2: 1:100
	Fase: Rammesøknad		Kontroll prosjekt.: Sign.: Kontroll:	Tegningsnr: A40-202
Tiltakshaver: Pilares Eiendom AS	Prosjektleder: Bergur Briem	Dato: 22/12/2021	Filnavn: 1901 Rammesøknad Rev. 2.pln	Rev.nr: 02

Megler:	P33 Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 915 491 065
Type oppdrag:	01.Salg eiendom
Eierform:	Eierseksjon / Eiet tomt
Oppdragsnr:	
Omsetningsnr:	

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

Navn:	Vækerøveien 18-22 AS	Org.nr: 817 194 842
Adresse:	Wergelands vei 7, 0167 Oslo	
Telefon:	980 50 676	
E-post:	mg@pilares.no	

heretter kalt Selgeren, og

Navn:	Fnr:
Adresse:	
Telefon:	
E-post:	

heretter kalt Kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT

Avtalen gjelder overdragelse av eiet tomt med hus under oppføring, heretter kalt Eiendommen:

Gnr: 7, bnr. 113, snr. X i Oslo kommune, adresse Vækerøveien 20 X

Eiendommen er seksjon nr. x i en boligeiendom under seksjonering, med bruksdel og tilleggsdel grunn (eventuelt vedtektsbestemte tilleggsdel grunn) til seksjonen lik tomtedelingsplan, samt plan av kjeller med garasje og boder, i salgsprospekt.

Eiendommen er en del av prosjektet «Furulunden» (Trinn II) som fremgår av salgsprospektet med byggebeskrivelse og vedlegg som Kjøper har gjort seg nøye kjent med.

Hjemmelshaver og selger til Eiendommen er: Vækerøveien 18-22 AS.

§ 2

TILBEHØR

Tilkoblingsavgift for vann og kloakk er inkludert i kjøpesummen.

Tilknytningsavgifter for internett, telefon og TV er ikke inkludert i kjøpesummen.

Det leveres brannslukkere og røykvarslere iht. forskrift.

§3

KJØPESUM – BETALING - OMKOSTNINGER

Kjøpesummen utgjør kr. XX,- + Kjøpers omkostninger som utgjør kr 132 620,-

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til Oppgjørsansvarlig/ Nordvik Oppgjør AS sin klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	**Forfallsdato**	**Beløp,-**
Kjøpesum		X
Dokumentavgift	Ved overtakelse	118 820
Oppstartskapital sameiet	Ved overtakelse	12 450
Tingl. gebyr skjøte	Ved overtakelse	545
Tingl. gebyr obligasjon	Ved overtakelse	545
Attestgebyr	Ved overtakelse	260
Totalt kr.		,-

Innbetalingsplan		Beløp,-
	0,- forskudd	XX,-
	Kun "Sluttoppgjør" - forfaller ved overtakelse	**xx xxx xxx„-**

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av Kjøpesummen før Selger har stilt garanti etter bufl. § 12.

Ytterligere pantedokumenter som Kjøper skal tinglyse på Eiendommen i forbindelse med lån, vil medføre tinglysingsomkostninger på kr 545,- pr. dokument.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Selger og Kjøper kan kreve justering av Kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeider etter bufl. § 42. Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på Kjøpers side, jfr. bufl. § 43. Nye offentligrettslige krav som gjelder Selgers ytelser anses som Selgers forhold.

Sluttoppgjør inkludert omkostninger betales til Oppgjørsansvarlig innen overtakelse gitt at skriftlig brukstillatelse eller ferdigattest for Eiendommen foreligger. Før noen del av Kjøpesummen overføres Selger, etter at overtakelse er funnet sted, må forskuddsgaranti i henhold til bufl. § 12 være stilt.

For eventuelle omtvistede beløp gjelder bufl. § 49.

Overtakelse og utlevering av nøkler kan ikke foretas før kjøpesum, betaling for fakturerte tilleggsarbeider og samtlige omkostninger er Oppgjørsansvarlig i hende. Likeledes må det være skriftlig avklart mellom Selger og Kjøper hva som er tilleggsarbeider og eventuelt tilleggsvederlag for disse som ikke er fakturert.

Dersom overtakelsesdagen faller på en lørdag, søndag eller annen helligdag er Kjøper innforstått med at den resterende del av kjøpesummen må betales senest innen siste arbeidsdag før overtakelse.

Selger blir belastet med meglerprovisjon ved kontraktsunderskrift (jfr. lov om eiendomsmegling § 4-3), iht særskilt oppdragsavtale mellom Selger og Megler. Oppgjør av meglerprovisjonen er Kjøper uvedkommende. Meglerprovisjonen dekker også utgiftene til oppgjørsansvarlig, med unntak av de avgifter og gebyrer Kjøper plikter å betale for tinglysning, attest mv.

§ 4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av Oppgjørsansvarlig/ Nordvik Oppgjør AS og gjennomføres i henhold til nærværende kontrakt/ inngått avtale mellom Kjøper og Selger.

Oppgjøret mellom partene foretas av Meglers oppgjørsavdeling
Postboks 397 Skøyen
0213 Oslo
E-post: oppgjor@nordvikbolig.no
Organisasjonsnummer: 814449912

Oppgjørsansvarlig/ Nordvik Oppgjør AS gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til Kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres Meglers/ Oppgjørsansvarliges klientkonto nr. **1450 14 08817** og merkes med **KID: XX**

Sluttoppgjøret må overføres senest to virkedager før overtakelse.

Kjøpesummen samt omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøperen før den er kreditert Oppgjørsansvarliges klientkonto (bruk av bankgiro anbefales ikke). Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene.

Delinnbetaling fra Kjøper til Oppgjørsansvarligs klientkonto, jf. § 3 er Kjøpers midler inntil Selger har stilt forskuddsgaranti iht. bufl. § 47 for beløpet, og kan få dette utbetalt. Fra forskuddsgarantien er stillet har Selger krav på renter av det innbetalte beløp, da pengene fra dette tidspunkt er å anse som Selgers. Forskuddsgarantien tjener som sikkerhet for forskudd betalt av Kjøper. Selger får ikke utbetalt mer av Kjøpers innbetaling enn det som til enhver tid er sikret i forskuddsgarantien. Dette gjelder også for sluttoppgjøret. Stilles det ikke forskuddsgaranti vil oppgjør til Selger finne sted ved tinglyst hjemmelsovergang til Kjøper jfr. bufl. § 46. Klientrenter på det innbetalte beløp vil da tilfalle Kjøper frem til dette tidspunkt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrenter iht. buofl. § 59 p.t tilsvarende 12,25 % p.a. Forsinkelsesrenten fastsettes av Finansdepartementet hvert halvår, 1. januar og 1. juli, jfr. § 3, lov om renter ved forsinket betaling.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal Kjøper betale forsinkelsesrenter av den til en hver tid ubetalte, forfalte del av Kjøpesummen, til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt Oppgjørsansvarliges klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/ forfall til betaling finner sted.

Denne bestemmelsen gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 3.

Ved vesentlig forsinkelse fra Kjøpers side med å innbetale hele eller deler av Kjøpesummen inklusive fakturerte tilleggsarbeider og omkostningene, vil Selger være berettiget til å heve kjøpet, jfr. bufl. §§ 57 og 58. Før Selger kan gjøre hevingsretten gjeldende plikter Selger å gi

Kjøper og Megler forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige innen 1 – én – uke fra varslet dato.

Forsinkelse med betaling av andel av Kjøpesummen på 1 – en – måned anses som vesentlig mislighold.

Ved forsinket overlevering betaler Selger dagbøter til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jfr. bufl. § 18.

Dersom Eiendommen overtas ved brukstillatelse og ikke ferdigattest f.eks. pga. mindre gjenstående arbeider med boligen eller fellesarealene, gir dette ikke Kjøper tillatelse til å holde tilbake hele Kjøpesummen, men derimot et beløp tilsvarende verdien på de til enhver tid gjenstående arbeider iht. kjøpekontrakten, frem til ferdigattest foreligger. Kjøpers rett til dagmulkt bortfaller fra tidspunktet for overtakelse.

Kjøpesummen blir utbetalt av Oppgjørsansvarlig til Selger når skjøtet er tinglyst og overtakelse har funnet sted, eller forskuddsgaranti iht. bufl. § 47 er stilt. Før oppgjør med Selger kan finne sted, skal Selger returnere overtakelseserklæringen i utfylt og signert stand til Oppgjørsansvarlig. Oppgjørsinstruks fylles ut og signeres av Selger og oversendes Oppgjørsansvarlig i god tid før overtakelse finner sted.

Selger er innforstått med at Megler må ha rimelig arbeidstid for avregning av oppgjør.

Kjøpesummen og omkostninger skal ikke indeksreguleres.

§ 5

GARANTI

Selger skal stille sikkerhet for kjøpesummen, herunder eventuelt forsinkelsesansvar, i samsvar med bufl. § 12. Garantien gjelder frem til fem år etter overtakelsen og dekker en sum som svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse er garantisummen tre prosent av vederlaget.

Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med bufl. § 12, har Kjøper rett til å holde tilbake Kjøpesum i sin helhet.

Selger har anledning til å stille garanti etter bufl. § 47.

§ 6

HEFTELSER

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken/pantattest for Eiendommen datert 14.08.2025 og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for Selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette Megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtakelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette Megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører Eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen (jfr. § 10).

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

Kjøper har gjort seg kjent med servitutter/ erklæringer tinglyst i grunnboken og som følger Eiendommen. Selger kan i tillegg tinglyse på Eiendommen nye servitutter/ erklæringer som er nødvendig for gjennomføring av prosjektet knytet til adkomstretter, vann- og avløp etc. etter krav fra offentlig myndighet. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 7

TINGLYSING/SIKKERHET

Selger undertegner ved denne kontraktsinngåelse skjøte på denne Eiendommen. Skjøtet skal oppbevares av Oppgjørsansvarlig inntil tinglysing finner sted, dvs. når fullt oppgjør, omkostninger og eventuelle renter, eller når de besitter tilfredsstillende garantier for at fullt oppgjør vil skje, er kommet Oppgjørsansvarlig i hende. Dokumentene vil deretter bli sendt for tinglysing. Kjøper plikter å tinglyse skjøtet.

Ved kontraktens underskrift utsteder Selger et pantedokument til Megler/ Oppgjørsansvarlig som lyder på minst samlet kjøpesum av hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder en urådighetserklæring som forhindrer overskjøting og pantsettelse mv. uten samtykke fra Megler/ Oppgjørsansvarlig. Pantedokumentet tinglyses av Oppgjørsansvarlig for Selgers regning straks kontrakten er undertegnet. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for:

- De forpliktelser som Selger har eller måtte få til Nordvik Oppgjør AS
- Den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen
- At Kjøpers eventuelle pantekreditorer får rett prioritet
- At skjøtet kan overleveres Kjøper uten uvedkommende heftelser
- Påløpte kostnader ved eventuelle tilleggsbestillinger fra Kjøper.

Det kan ikke foretas utbetalinger til Selger før pantedokumentet er returnert Oppgjørsansvarlig i tinglyst stand. Megler skal vederlagsfritt kvittere pantedokumentet til avlysing og besørge dette slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet, skjøte er godtatt til tinglysing og alle formaliteter vedrørende oppgjøret er ordnet.

All tinglysing av dokumenter på Eiendommen skal foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres Megler i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Megler plikter å levere disse dokumentene videre til Oppgjørsansvarlig uten ugrunnet opphold.

Kjøper bekrefter herved, at dersom denne kontrakt inneholder to personer som Kjøper, og Megler/ Oppgjørsansvarlig ikke mottar annen skriftlig instruks, blir eierforholdet i grunnboken en ideell halvpart på hver person.

§ 8

BOLIGEN

(1) Selgeren skal levere Eiendommen, og eventuelle arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet. Det henvises for øvrig til prosjektets byggebeskrivelse.

(2) Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte salgsprospekt og med det utstyr m.v. som følger av prospektet.

(3) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. i henhold til bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

§ 9

KJØPERS MEDVIRKNING, ENDRING OG TILLEGGSARBEIDER

Dersom Kjøper ønsker eventuelle tillegg til eller endringer i utførelsen av boligen, må dette skriftlig avtales med Selger/ Selgers representant og Selger har ansvaret for slik dokumentasjon av endringene. Det må fremkomme hva tilleggene/ endringene innebærer samt pris- og tidskonsekvenser, jfr. bufl. §§ 7 og 9. Betaling av slike tilleggs- og/ eller endringsarbeider forfaller etter mottatt faktura fra Selger, gitt at forskuddsgaranti er stillet for beløpet. I motsatt fall skal beløpet innen samme frist innbetales til Meglers klientkonto og frigis Selger samtidig med oppgjøret for Eiendommen.

Ved endrings- og tilleggsarbeider skal Kjøper ta kontakt med Selger/ Selgers representant på byggeplassen og bestille endrings-/ tilleggsarbeidet. Selger/ Selgers representant skal deretter foreta bestilling av materialer og utstyr hos den aktuelle leverandøren, med instruks om at Selger/ Selgers representant skal faktureres for et beløp som tilsvarer de materialer og/ eller utstyr som Kjøper velger bort. Kjøper skal faktureres direkte av leverandøren for merkostnadene, og Kjøper plikter i nødvendig utstrekning å bekrefte dette overfor leverandøren.

Tilleggs- og/ eller endringsarbeider skal tilpasses prosjektets fremdriftsplan og utførelse, jfr. bufl. § 50. Forsinkelse pga. tilleggs- og/eller endringsarbeider vil kunne få konsekvenser som følger av bufl. §§ 11 og 55. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er avtalt skriftlig, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 %, jfr. bufl. § 9.

Eventuelle bestillinger av arbeid og varer mellom Kjøper og annen enn Selger, vedkommer ikke dette kontraktsforhold og avtales særskilt. Enhver form for slik bestilling som vedrører byggeplassen og/eller fremdriften skal godkjennes av Selger.

Eiendommen skal oppføres i henhold til gjeldende bygningsforskrifter og som det fremgår av byggebeskrivelse og tegninger som følger vedlagt denne kontrakt. Selger tar forbehold om

mindre endringer. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjonen og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet uten at dette gir rett til endringer av avtalt pris. Dette må Kjøper akseptere uten kompensasjon. Dette gjelder også eventuelle endringer og justeringer som kreves fra myndighetene.

Veggplasseringer, -tykkelser og himlingshøyder kan avvike noe fra arkitektens tegninger. Mål som er svært viktige for Kjøper bør av Kjøper kontrolleres på byggeplassen f.eks. for plassering av Kjøpers møbler og inventar.

§ 10

OVERTAKELSE

Byggearbeidene startet i mai 2025 og boligen er klar for overlevering innen 31.03.2026. Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig. Selger tar forbehold om at det oppnås nødvendig offentlige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert. Utløpet av mars vil være å regne som endelig frist i henhold til bustadoppføringslova og vil være dagmulksutløsende.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/ firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

Kjøper er innforstått med at de utvendige arealene vil, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av Eiendommen. Kjøper kan nekte å overta deler av Eiendommen som ikke er ferdigstilt. Arbeidet med ferdigstillelse av utvendige arealer er iht. bufl. § 32, 2 å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid.

Dersom Selger fullfører Eiendommen tidligere enn nevnt i denne kontrakt, kan Selger kreve overtakelse med 30 dagers skriftlig varsel til Kjøper.

Dersom ikke annet er avtalt, og Kjøper aksepterer å overta Eiendommen, utleveres nøklene til Eiendommen ved overtakelsesbefaringen såfremt Kjøpesum, med tillegg for betaling for tilleggsarbeider og omkostninger er bekreftet innbetalt til Oppgjørsansvarlig. Dersom Selger utleverer nøkler til Kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og Megler og Oppgjørsansvarlig står uten ansvar for dette.

Ved overtakelsesforretning skal Selger føre protokoll som skal angi:

- Hvem som er til stede.
- Mangler som måtte påvises.
- Eventuelt deponert beløp som betaling for omtvistet del av kjøpesummen jfr. bufl. § 49.

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger som f.eks. parkett og fliser kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelse.

Selger plikter å rette feil/mangler som inngår i protokollen så snart arbeidene kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til bufl. §§ 10 og 11.

Hvis Kjøper ikke gjør gjeldende reklamasjon under befaringen, eller tross behørig varsling ikke møter til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra den dato Kjøper kunne ha overtatt bruken.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle Eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Ved overtakelsen skal Eiendommen av Selger leveres i ryddig og byggerengjort (lett rengjort) stand med samtlige tilhørende nøkler.

Dersom partene forandrer overtakelsestidspunktet, må dette meddeles skriftlig til Megler og Oppgjørsansvarlig. I så fall forskyves innbetalingene iht. punkt 3 tilsvarende, dvs. at rest Kjøpesum og omkostninger må innbetales innen siste arbeidsdag før ny fastsatt overtakelse.

Ettårsbefaring.

Selger skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av Eiendommen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. For øvrig vises til bufl. § 16.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping av materialer. Det presiseres spesielt at foringer rundt dører og vinduer samt gerikter av tre krymper, og sprekker vil forekomme. Det samme gjelder overganger mellom vegger og tak samt i hjørner.
b) Riss og sprekker vil forekomme i betongkonstruksjon. Her bemerkes spesielt, dersom slipt betong benyttes, vil disse flatene få riss og sprekker. Ubehandlet betong vil få en svært røff finish.
c) Reparasjoner som går under vanlig vedlikehold.
d) Feil eller mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold, uforsvarlig eller feilaktig bruk av bebyggelsen med utstyr.
e) Skader som skyldes begivenheter som er inntruffet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for eller ha ansvar for.

§ 11

REGULERING

Kjøper har fått seg forelagt reguleringskart med tilhørende bestemmelser og har gjort seg kjent med dette.

§ 12

FORSIKRING

Selger skal holde arbeid og materialer som er tilført Eiendommen forsikret fram til overtakelsen, jfr. bufl. § 13.

Fra og med overtakelsestidspunktet må Kjøper selv holde Eiendommen fullverdiforsikret.

Eventuell forsikring av Kjøpers innbo og løsøre er Selger uvedkommende.

§ 13

AVBESTILLING

Ved avbestilling vil Selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

§ 14

SELGERS TIDSFRISTER

Selger kan kreve forlengelse av avtalte frister dersom Kjøper bestiller endringer eller tilleggsarbeid som forsinker fremdriften, eller arbeidene blir forsinket fordi Kjøperen eller noen som Kjøper svarer for, ikke medvirker i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir forsinket på grunn av andre omstendigheter som Kjøperen svarer for, eller arbeidene blir forsinket på grunn av hindringer utenfor Selgers kontroll, og det ikke er rimelig å vente at Selger kunne ha regnet med hindringen på avtaletiden, eller at Selger skal unngå eller overvinne følgene av hindringen, jfr. bufl. § 11.

Slik tilleggsfrist har Selgeren bare krav på dersom Selgeren skriftlig krever det overfor Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selgeren ble oppmerksom på omstendighetene for grunnlaget for tilleggsfristen.

Dersom overtakelse ikke kan skje til avtalt tid iht. denne kontrakt og ansvaret ligger hos Selger har Kjøper rett til å kreve dagmulkt for hver dag forsinkelsen varer. Dagmulkt er satt til 0,75 promille per dag. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jfr. bufl. § 18.

§ 15

FORBEHOLD

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/ innflytting og hjemmelsovergang.

Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelsen som gjelder. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og byggebeskrivelsen, er det den endelige byggebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til byggebeskrivelsen.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer på bad, møbler, lamper, garderobe, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

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

Alle opplysninger i byggebeskrivelsen og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra arkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan bli justert i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen.

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgave/prospekt og byggebeskrivelse

§ 16

SAMEIET

Eiendommen gnr. 7 Bnr. 113 er seksjonert iht. lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) med 9 seksjoner.

Vedtekter for eierseksjonssameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven, og aksepteres som bindende av Kjøper ved denne kontrakstinngåelse.

§ 17

VERNETING

Som rett verneting for behandling av enhver rettstvist tilknyttet nærværende kontrakt vedtas Oslo tingrett.

§ 18

DIVERSE

Kjøper kan kun befare byggeplassen etter særskilt avtale. All ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt uten følge med en representant fra Selger. Hjelm skal alltid benyttes på byggeplassen.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på usolgte boliger i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende bolig i tidsrommet etter kontraktsinngåelse blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Kjøper er gjort kjent med at alle tegninger og bilder i salgsprospektet er av illustrativ karakter, og derfor inneholder standard, materialvalg, innredninger og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Tomtens størrelse er i iht. salgsoppgaven 2 912 kvm, men eksisterende bolig på eiendommen kan skilles ut med egen gnr/ bnr som vil medføre en mindre tomtestørrelse til sameiet.

Kjøpere er forpliktet til å medvirke til en reseksjonering av eiendommen på et senere tidspunkt dersom selger finner det nødvendig å foreta en reseksjonering.

§ 19

KONTRAKTSDOKUMENTER / VEDLEGG TIL KONTRAKTEN

Følgende dokumenter i salgsoppgaven er blitt forelagt Kjøper før det aksepterte bud ble gitt og er en del av kjøpekontrakten.

- Byggebeskrivelse
- Illustrasjonstegninger
- Plantegning
- Leveransebeskrivelse
- Utomhusplan
- Komplette tegninger fra rammesøknaden inkl. plan- og fasadetegninger
- Reguleringsbestemmelser med kartutsnitt
- Arealbekreftelse fra Oslo kommune
- Kopi av lovtekst for Eierseksjonsloven
- Kopi av lovtekst for Bustadoppføringsloven
- Utkast vedtekter
- Grunnboksutskrift
- Tinglyste erklæringer

Partene er kjent med at denne kontrakt er en avtale mellom Kjøper og Selger, og at Megler ikke bærer noen oppfyllingsrisiko for de respektive forpliktelsene som Kjøper og Selger har påtatt seg. Partene gir herved Megler fullmakt til å informere/markedsføre salgsobjektet med pris.

Kontrakt med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, som har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakt er bindende.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 – tre – likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar beholdes av Megler.

Sted/dato: Oslo,

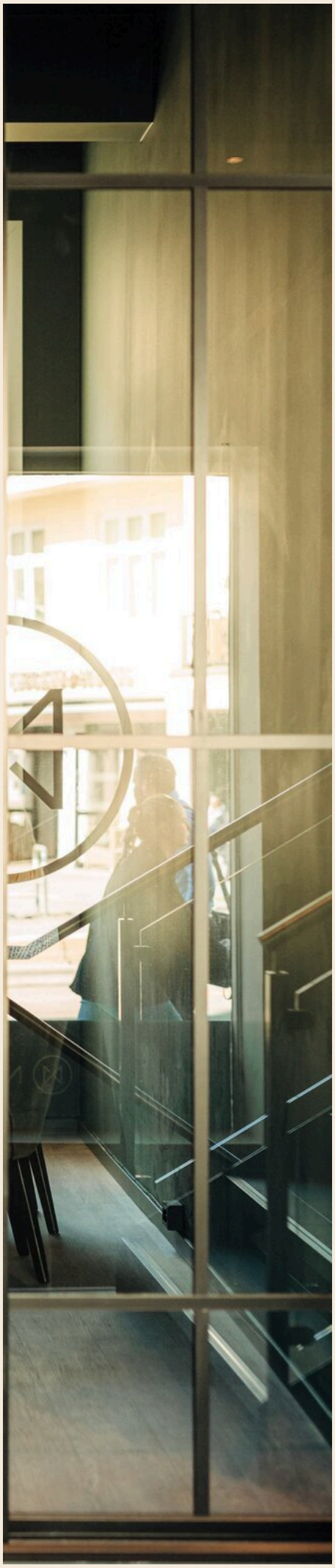
Selger Vækerøveien 18-22 AS	Kjøper

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

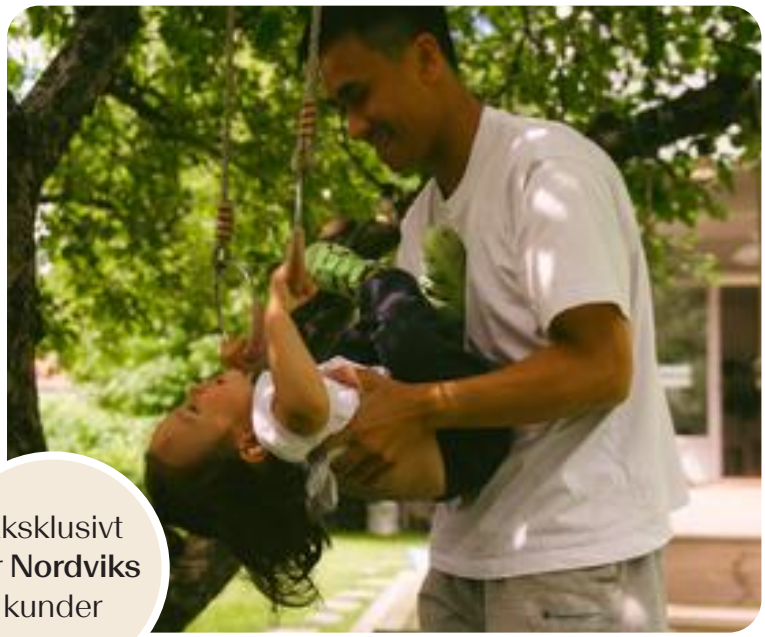


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0049/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vækerøveien 20B 0282 OSLO
Matrikkel: Gnr 7, bnr 113, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Pøhner
Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
P33 Eiendomsmegling AS
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: