

Disengrenda 15



Velkommen til

Disengrenda 15



Salgsoppgaven produsert 11. april 2026

Unik mulighet i Disengrenda

Vertikal tomannsbolig under oppføring i etablert boområde | 2 garasjeplasser | Praktikantdel | Ferdig Q4 2026 / Q1 2027

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2026
Tomt	1 040 kvm, eiet
Ansvarlig megler	Paal Henning Molvær Jørgensen
E-post	e.hansen@nordvikbolig.no
Telefon	948 32 273

Megler	Elise Alette Hansen
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no
Telefon	975 81 254







Om prosjektet

- Vi har gleden av å presentere en helt ny del av en tomannsbolig i Disengrenda 15.

- Prosjektet i seg selv har bestått av en eksisterende bolig fra 1957 og nå enheten under oppføring som er estimert ferdig 4. kvartal 2026 / 1. kvartal 2027. Familieboligen går over 3 plan, hvor utformingen har gjennomtenkt planløsning og god funksjonalitet som gjør hverdagen praktisk samtidig som det estetiske blir ivaretatt. Første etasje har egen inngang i tillegg til den innvendige trappen. Her finner du bla vaskerommet, innvendig bod, et soverom, baderom og stue, som gjør at det ligger til rette for å etablere praktikantdel. Andre etasje er hovedetasjen i boligen, og det er her du kommer inn. Planløsningen byr på toalettrom, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. I øverste etasje får du en lys ekstra stue med utgang til enda en balkong, som du også kommer ut til fra det ene soverommet. Videre har du et baderom, og to soverom til.

- Bruken av hagen er bestemt i vedtektene, og for denne seksjonen er hagen plassert foran og på siden av boligen.

- Kvaliteter i prosjektet
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til privat balkong
- Solrike uteplasser
- 2 Bad og separat wc
- Kjøkken fra Sigdal
- 2 garasjeplasser i bilheis



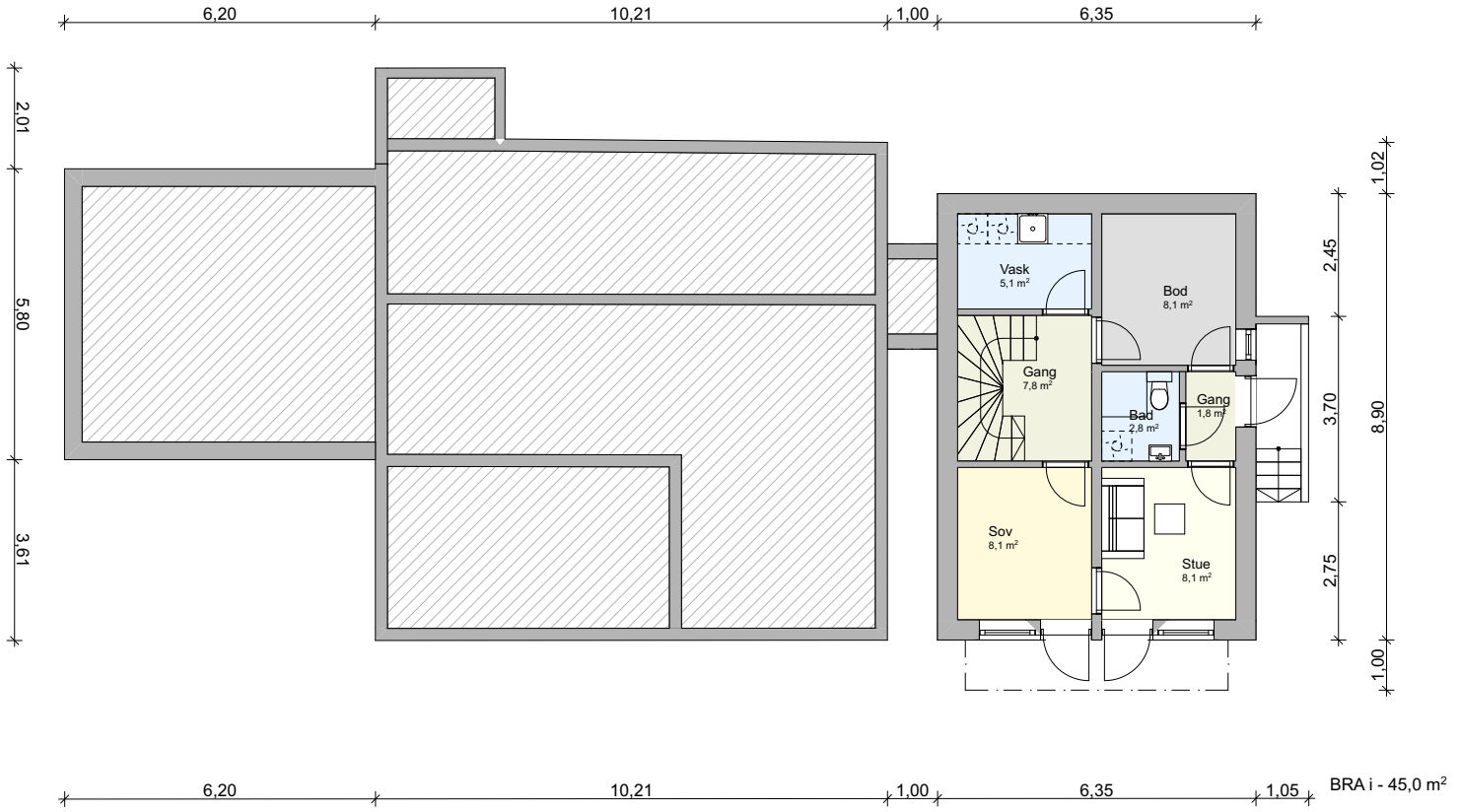






Utenomhusplan og plantegninger


Disengrenda
(2355)
Disengrenda
S-272
Disengrenda
144
143
143
17
142
141
140
139
Disenveien
Disenveien
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
ERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
RB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
6/633
Eksisterende bolig
86/649
P X 2
P X 2
Bilhelis
Nytt tilbygg
8x8
8x8
10,43
1,00
6,35
4,10
10,21
6,20
7,37
4,14
6,44
2,10
8,90
3,02
5,80
5,80
6,20
4,15
4,06
1,00
6,35
12,20
12,18
16,18



BRA i - 45,0 m²

D	02.02.2026	Rev.	MTS	PL
B	04.11.2025	Rev.	MTS	PL
A	12.09.2025	Rev.	MTS	PL
ID	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.

PROSJEKT NR.: 0000

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

PROSJEKT:
Disengrenda 15

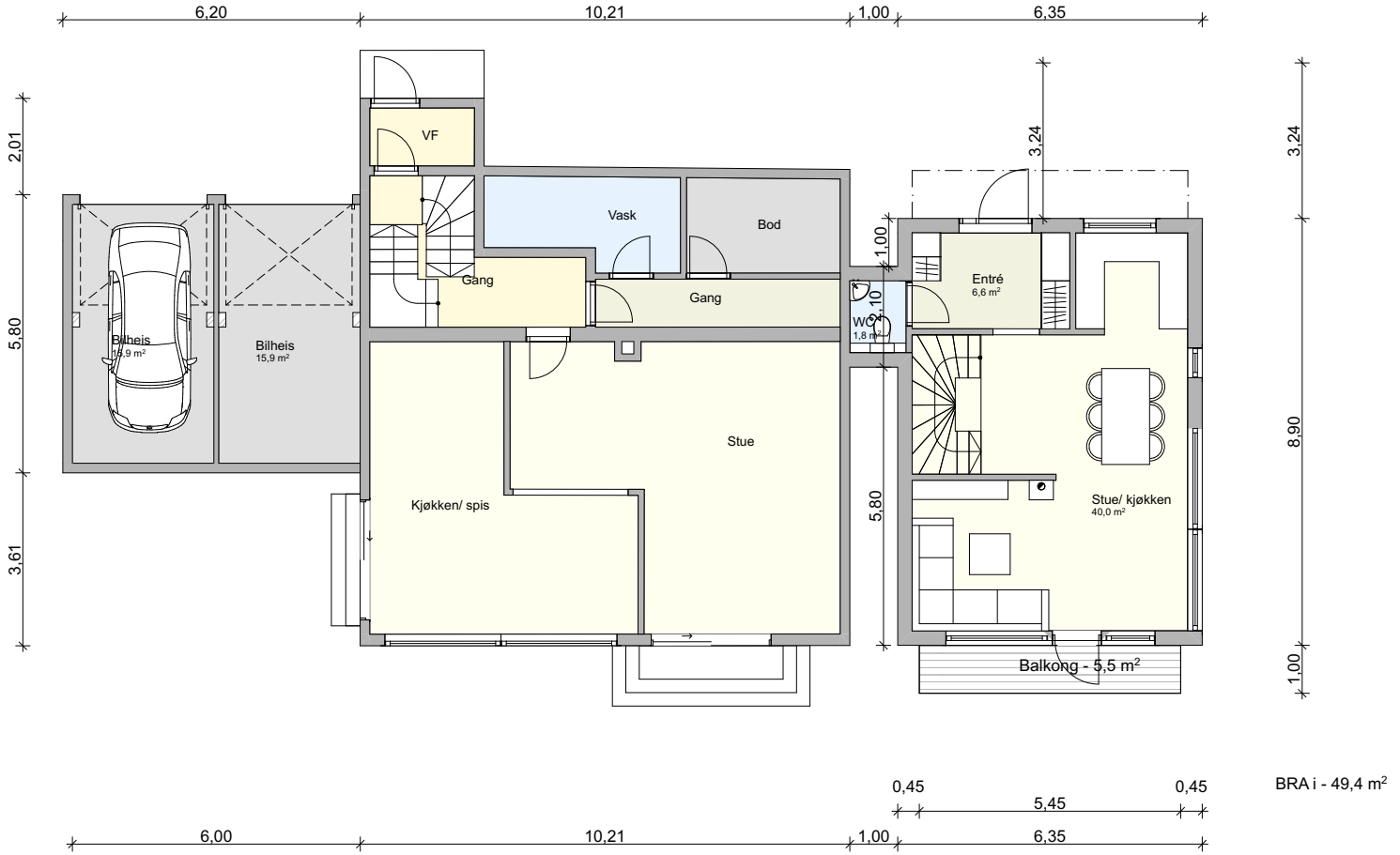
FASE:
Søknad om tillatelse

TEGN.:
Plan 1. etasje

DATO: 09.09.2025 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@slad.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR.
A20-1



BRA i - 49,4 m²

ID	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.
D	02.02.2026	Rev.	MTS	PL
C	11.12.2025	Rev.	MTS	PL
B	04.11.2025	Rev.	MTS	PL
A	12.09.2025	Rev.	MTS	PL

PROSJEKT NR.: 0000

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

PROSJEKT:
Disengrenda 15

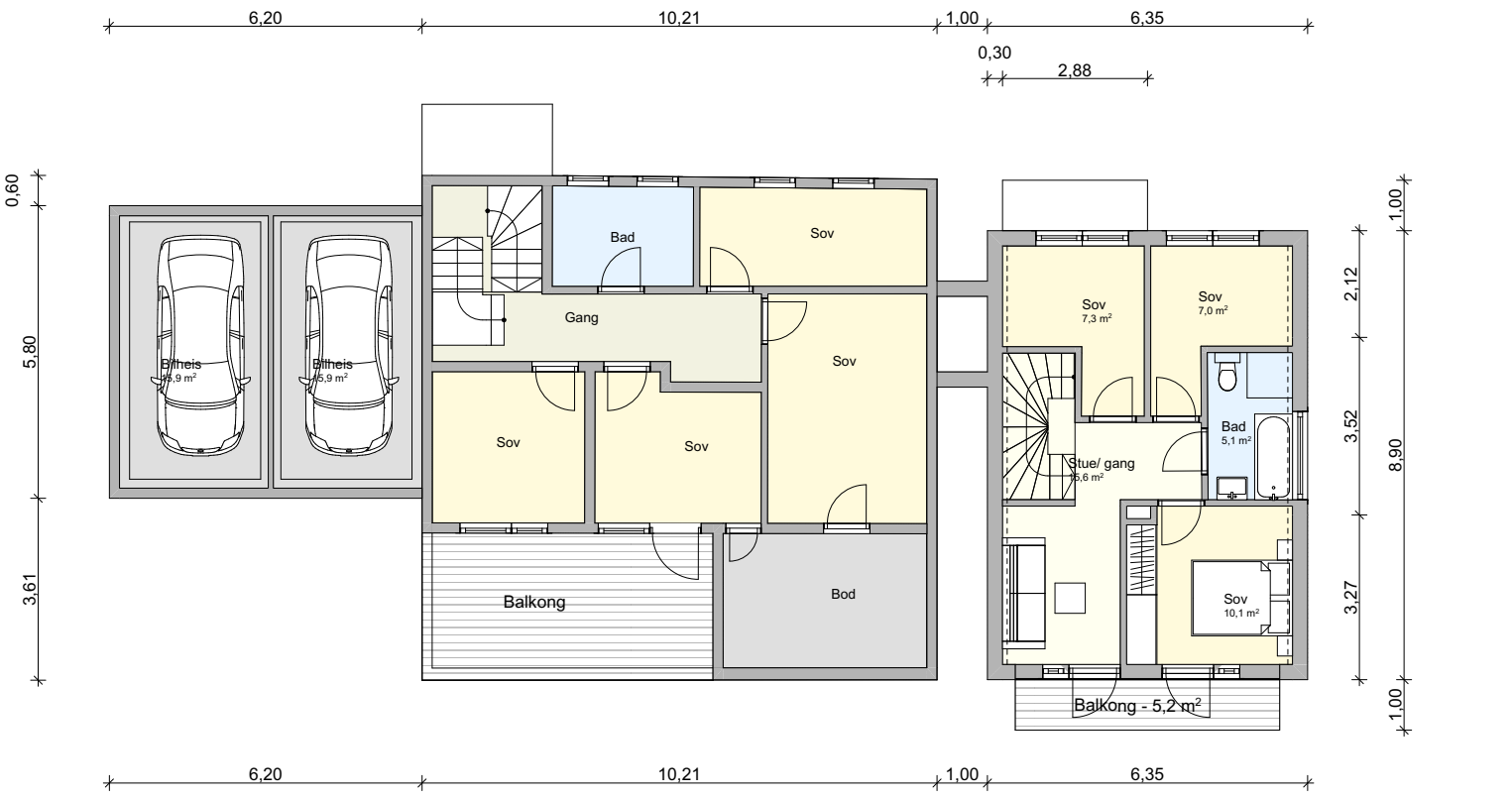
FASE:
Søknad om tillatelse

TEGN.:
Plan 2. etasje

DATO: 09.09.2025 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@slad.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR. **A20-2**



BRA i - 47,2 m²

ID	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.
D	02.02.2026	Rev.	MTS	PL
B	04.11.2025	Rev.	MTS	PL
A	12.09.2025	Rev.	MTS	PL

PROSJEKT NR.: 0000

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

PROSJEKT:

Disengrenda 15

FASE:
Søknad om tillatelse

TEGN.:

Plan 3. Etasje

DATO: 09.09.2025 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@slad.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR.
A20-3

Informasjon

Nøkkelinformasjon

Oppdrag
20-0287/26

Prosjektets navn
Disengrenda 15

Adresse og betegnelse
Gnr 86, bnr 649, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Nord West Eiendom AS

Omkostninger
14 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
75 000,- (Dokumentavgift (beregnet av tomteverdi 3 millioner)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
76 380,- (Omkostninger totalt)
---
14 976 380,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Prosjektbeskrivelse

Beliggenhet
Boligen ligger i et svært attraktivt og veletablert område på Grefsen/Disen, med kort avstand til t-bane, trikk, buss og flybuss. Storo Storsenter og nærbutikk finnes like i nærheten, og dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 ved Skeidbanen eller Kiwi Disen. Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse, og er kjent for ordnede og hyggelige naboforhold.

Det er kort vei til Nydalen, Akerselva og Frysja, som byr på gode tur-, bade- og friluftsmuligheter. Her bor man sentralt, men samtidig fredelig i småhusmiljø, med marka like ved. Området er svært barnevennlig. Storo Storsenter, Norges største kjøpesenter med 130 butikker, serveringssteder og tjenester, ligger kun få minutter unna. Ved senteret finner du også landets første og største IMAX-kino, med 11 saler og variert filmprogram. I Nydalen ligger Torgbygget, åpnet i 2016, med blant annet vinmonopol, matbutikk, restauranter og kafeer, bakeri, apotek og blomsterbutikk. St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum er lett tilgjengelig, med et bredt tilbud av kultur, service og shopping.

For den som liker friluftsliv, er det kort vei til Maridalen med rolige sykkelruter og et stort nettverk av turstier, både for fotturer, sykkel og ski. Sognsvann, Nordmarka, Lillomarka og Grefsenkollen ligger også nærme. Grefsenkollen byr på flott utsyn over byen og utekonsertene "Over Oslo" om sommeren. SATS i Nydalen og på Storo samt Evo treningssenter ligger kun få minutter unna. Akerselva renner gjennom Nydalen og bidrar til områdets særpreg. Elven kan brukes til bading ved Nydalsdammen eller fisking. Følger man elveløpet fra Maridalsvannet via Nydalen, Lillo og ned til Bjørvika, kan man oppleve 20 fosser, 45 broer, flere

badeplasser og en rekke historiske minner. For turer inn i marka er Maridalsvannet et ypperlig startpunkt året rundt.

Aker sykehus og legevakten ligger også i umiddelbar nærhet.

Innkjøring til eiendommen vil bli etablert ved garasje.

Fasiliteter

Seksjonen har 2 parkeringsplasser i bilheis som er plassert i henhold til tegninger – i garasje på vestsiden av eksisterende bolig (seksjon 1). Bilheisen går oppover. Øverste platå vil ha en frihøyde på minimum 150 cm. Bredden i garasjen vil være minimum 270 cm. Det leveres leddport eller rulleport i svart farge. Garasjeporten leveres med to stk fjernkontroller. Bilheisen betjenes med nøkkel og bryter på utsiden av garasjen.
Innvendig bod i 1. etasje.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Eiendommen antas ferdigstilt kvartal 4 2026 / kvartal 1 2027 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i henhold til buofl. §10

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

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

Utbyggers forbehold

Rammetillatelse
Det tas forbehold om at Selger må tilpasse seg endringer i kommunale eller statlige vedtak/krav knyttet til byggeprosjektet. I slike situasjoner må Partene se på konsekvensene av de endrede kravene/vedtakene når det gjelder å vurdere om det er grunnlag for et eventuelt prisavslag eller heving av avtalen. Dersom Partene kommer frem til at det er grunnlag for å heve avtalen, vil ingen av Partene ha rett til å kreve erstatning eller kompensasjon som følge av dette.

Tegninger
Eventuelle tegninger i 3D – format er kun av illustrativ karakter og selger forpliktes ikke av 3D - tegningene. Det er byggetegningene og byggebeskrivelsen som forplikter selger, hvor byggebeskrivelsen går foran tegningene.

Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik fra plantegningenes arealmål. Tegningene som er utarbeidet i forbindelse med rammesøknaden og som ligger til grunn i salgsprospektet, er tegninger av huset uten at det er ferdig prosjektert. Det betyr at det kun er husets utvendige mål som er forpliktende. Husene vil fortløpende prosjekteres og prosjekteringen i forhold til veggtykkelser, isolering og tiltak som er nødvendig for å tilfredsstille kravene til husenes energibehov, vil kunne påvirke romstørrelsene. Plantegningene som foreligger baserer seg på mål fra stenderverk til stenderverk, uten at vegger og tak er ferdig prosjektert. Arealene vil allikevel gi en god indikasjon på rommenes størrelse, men er altså ikke absolutt korrekte og avvik kan forekomme. Kjøper kan ikke kreve kompensasjon/prisavslag for arealavvik som følge av ovennevnte.

Prosjektering/krav fra offentlige myndigheter

Nødvendige tiltak som følge av prosjektering eller krav fra offentlige myndigheter kan utføres av selger selv om løsningene ikke er beskrevet i byggebeskrivelsen eller vist på tegninger. Dette kan for eksempel være nødvendig tiltak for brannsikring, rømning og «sikkerhet i bruk» (rekkverk, ol).

Det som på plantegningene er beskrevet som boder, er byggemeldt som boder og anses dermed som sekundærrom av plan- og bygningsetaten. Sekundærrom er ikke godkjent for varig opphold.

Prosjektet blir byggeanmeldt ihht teknisk forskrift av 2017.

Det tas forbehold om at selger kan sette inn nødvendige innkassinger dersom dette er nødvendig under byggingen.

Valg av produkter/materialer
Selger kan levere andre materialer enn beskrevet i byggebeskrivelsen, såfremt de valgte materialene er av samme kvalitet som de beskrevne.

Uteområde
Trær fjernes dersom utbygger finner dette hensiktsmessig for utbyggingen.

Det er ikke medregnet noen støttemurer i prosjektet, utover det som eventuelt kommer frem på Utomhusplanen. Eventuelle høydeforskjeller i terrenget vil tas opp av mindre skråninger. Selger forbeholder seg likevel retten til å benytte støttemurer som ikke er tegnet inn, dersom man finner dette hensiktsmessig.

Selger forbeholder seg retten til å fjerne hele eller deler av eksisterende gjerder i forbindelse med byggearbeidene. Selger erstatter ikke manglende eller eventuelt ødelagte gjerder. Selger forplikter seg kun til å sette opp gjerde mot kommunal vei og står fritt til å velge mellom å sette opp allerede etablert gjerde eller flettverksgjerde.

Trevirke og inneklima
Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av romtemperatursvingninger og luftfuktighet. Dette vil medføre at det kan oppstå sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold, og kjøper må påregne at småsprekker må tettes for egen regning.

Tregulvets vedlikehold og menneskets velbefinnende krever et sunt inneklima med en relativ luftfuktighet pa° ca. 50 % (min.35 % og maks 65 % i ganske korte perioder) og en romtemperatur pa° ca. 20 °C. Faller luftfuktigheten i fyringssesongen, anbefaler vi a° bruke en elektrisk luftfukter for a° unnga° en ekstrem uttørking av tregulvet. Selger fraskriver seg ansvar for oppsprekking, knirking og buling i parketten, som følge av at kjøper ikke sørger for riktig inneklima etter overtagelsen.

Utvendige detaljer
I forbindelse med montering av utvendig panel/kledning, hjørnekasser, rekkverk og lignende, kan det forekomme at det benyttes enkelte ubehandlede planker der snekkerne har måttet foreta noen tilpasninger. Det kan også være enkelte endeskjøter som fremstår ubehandlet. Panelet ellers blir stort sett levert grunnet og malt ett strøk fra fabrikk (dersom ikke annet er beskrevet i leveransebeskrivelsen). Kjøper må derfor regne med å male/beise huset etter ½ til 1 år etter overtagelsen. Selger foretar ikke under noen omstendighet utvendig maling/beising av huset eller dets komponenter på plassen. Forventninger om dette må i så fall avtales særskilt.

Alle nødvendige utvendige rekkverk og trapper i prosjektet leveres i treverk med

impregnerte eller ubehandlet materiale, med mindre annet er presisert. Rekkverkene leveres med stående spiler og males/beises ikke.

Det tas forbehold om utvendige rekkverks/balkongers/trappers endelige utforming. Tegningene er av illustrativ karakter og kan endres etter behov.

Utvendig maling
Panel leveres grunnet og malt ett strøk med vannbasert beis eller maling fra fabrikk.
Det anbefales at kjøper maler/beiser huset etter ½ til 1 år etter overtagelse. Impregnerte materialer bør ikke males/beises før de har stått minimum 1 år. Det er viktig at det foretas en fuktmåling av treverket før det påføres beis eller maling.

Der kledning og/eller vinduer er i mørke farger, kan det forekomme utslag av kvae eller harpiks. Det er spesielt utsatt ved sterk varme fra solen. Slike utslag er ikke reklamasjonsberettiget, men løses selv ved litt skraping og maling.

Ventilasjon
Det kan forekomme behov for innkassinger av ventilasjonsrør der disse kommer i konflikt med eventuelle stål – eller bærekonstruksjoner eller andre rørføringer.

Flis og våtrom
På gulv i våtrom der det benyttes «nedsenk» i dusjnisje vil det ikke leveres fall mot sluk, i særlig grad, på gulvet utenfor dusjnisjen. I dusjnisjen vil det leveres anbefalt fall mot sluk.

Kjøper må spesifikt be om fall mot sluk utenfor dusjnisjen dersom dette er ønskelig.
For bad og vaskerom kan det etableres terskel med høyde over 2,5 cm.

Rørleggerleveranse
Innbygningsmodulene til de vegghengte toalettene kan trenge utforinger eller innkassinger. Vannrør kan ikke plasseres i yttervegg. Dersom vannrør plasseres mot yttervegg må veggen fores ut for at rørene skal være skjult.
Det tas forbehold om at oppgitte mål på innredninger og dusj kan benyttes. Prosjekteringstegninger må utarbeides og bredde på innredninger må eventuelt tilpasses ved behov.
Det kan komme avvik fra beskrevet leveranse og rørleggerens endelige leveranse. Byggebeskrivelsen vil være grunnlag for kvalitet og pris i forhold til det rørleggeren må levere. Eventuelle endringer i leveransen blir oversendt kjøper i forkant montering.
Selger forbeholder seg retten til å benytte pumpekummer i prosjektet dersom prosjekteringen tilsier at dette er nødvendig. Kjøper må i så fall ta hånd om vedlikehold av kummene, gjennom å inngå en vedlikeholdsavtale med aktuelle leverandører.

Bilheis
I prosjekter hvor det er benyttet bilheis i forbindelse med parkeringsløsningen, må kjøper være oppmerksom på at det medfører utvidet vedlikeholdsbehov, i tillegg til at det må bestilles periodisk sikkerhetskontroll hvert andre år fra kommunen. De fleste heisene krever jevnlig tilsyn og service, gjerne et par ganger i året. Kjøperne må derfor regne med å tegne en serviceavtale med leverandør av bilheisen for å sørge for et tilstrekkelig vedlikehold. Eventuelle reklamasjonskrav kan bli avvist eller avkortet dersom jevnlige servicer på bilheisene ikke er gjennomført.

Vinduer – termiske brudd
Når temperaturforskjellen mellom glassets randsone og midtsone overskrider en viss grense er det fare for termisk brudd. Dette fremstår som en sprekk i vinduet, gjerne vinkelrett ut fra kanten og sprer seg ut som stråler i glasset. Det er en rekke

tiltak som kan gjøres for å unngå dette:

- unngå å sette eller montere noe tett inntil vinduene (sofaer, puter, sov)
- vær oppmerksom ved valg av solskjerming (bør ikke monteres for tett på vindu). Utvendig solskjerming er anbefalt. Ved innvendig solskjerming kan det ofte oppstå veldig høy varme mellom rute og skjerm, som kan gi store temperaturforskjeller i glasset i overgang fra kaldt om natten til sterk varme når solens står på. Det må derfor gjøres en risikovurdering i forhold til termiske sprekker ved montering av solskjerming.
- Unngå slagskygger. Det betyr at deler av glasset er skyggelagt, mens andre deler av glasset blir eksponert for sol.
- Søk gjerne opp mer informasjon om denne problemstillingen på https://www.glassportal.no/ eller andre informasjonssider som omtaler problemstillingen.

Termiske brudd i vinduene er ikke reklamasjonsberettiget.

Bruk av boligen
Selger har intet ansvar for eventuelle muligheter for utleie av hele eller deler av boligen. Selgers ansvar påvirkes ikke av hvordan boligen blir innredet, eventuelt tiltak som blir levert med tanke på å tilrettelegge for utleie. Kjøper må selv foreta vurdering av reglene knyttet til utleie av hele eller deler av boligen.

Seksjonering
Selger gis rett til å foreta endringer i seksjoneringstegningene dersom kommunen krever dette i sin behandling av seksjoneringsbegjæringen. Kjøper kan ikke kreve prisavslag som følge av slike endringer.

Sameiet
Dersom sameiets vedtekter inneholder feil eller bestemmelser som ikke er relevante eller avviker fra gjeldende lover og regler, må sameiet innrette seg etter dette og endre vedtektene. Selger kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle feil og mangler i vedtektene.

Leveransebeskrivelse

Kjøkken

Kjøkkeninnredninger leveres fra Studio Sigdal på Skøyen. Kunden velger selv innredninger innenfor en ramme på kr 225.000,- inkl mva. Dette skal inkludere blant annet skap og skuffer, benkeplate, utslagskum, ventilator, hvitevarer og montering av leverandøren. Kjøkkenkran leveres av rørlegger og inngår ikke i rammen for kjøkkenleveransen.

Kjøper kan selv velge kjøkkenmodell og innhold i kjøkkenet hos Sigdal. Hos dem kan det også bestilles hvitevarer. Dersom Kjøper velger et dyrere kjøkken enn beløpet som er avsatt i rammen, må kjøper betale ekstra (som tilvalg) for differansen mellom pris på valgt kjøkken og rammen på kr 225.000,-inkl mva + avtalt påslag.

Kjøkkenkran MIRI kjøkkenbatteri i krom fra Vikingbad.

Bad

Boligen har 2 baderom og ett toalettrom, i tillegg til vaskerom.

Baderomsinnredninger leveres fra rørleggeren. Det tillates ikke egne leveranser.

Det leveres følgende sanitærutstyr:
I vaskerom:
• Trykktank

• Hovedstoppekran
• Waterguard vannstopper
• Varmtvannsbereder 300 l stående
• 1 stk vegghengt utslagsvask
• Veggmontert blandebatteri med uttak for vaskemaskin (1 stk).

Til bad i 1. etg:
• 1 stk Blandebatteri Vikingbad MIRI krom
• Veggskål O'novo m/sete SC/QR DF Villeroy & Bosch, art nr 6023177
• Innredning av typen Vikingbad MIE 40, hvit, leveres med servant og speil
• Dusjhjørne i klart glass 80x80 fra Vikingbad, med leddete dusjdører
• Tiril Rainshower m/rett sett i krom
• Trykknapp TECE hvit
• Opplegg for vaskemaskin

Til WC i 2. etg:
• 1 stk Blandebatteri Vikingbad MIRI krom
• Innredning av typen Vikingbad MIE 40, hvit, leveres med servant og speil
• Veggskål O'novo m/sete SC/QR DF Villeroy & Bosch, art nr 6023177
• Trykknapp TECE hvit

Til bad i 3. etg:
• Veggskål O'novo m/sete SC/QR DF Villeroy & Bosch, art nr 6023177
• Trykknapp TECE hvit
• Innredning av typen Vikingbad MIE 100, hvit, leveres med servant og speil med lys
• Dusjhjørne i klart glass fra Vikingbad 90x90 cm
• Tiril Rainshower m/rett sett i krom
• Badekar av typen Dybe 170 cm hvit matt fra Vikingbad.
• Badekararmatur av typen Tenge fra Vikingbad med Felix håndusjsett.

Andre oppholdsrom

• Innvendige gulv
Det leveres enten parkett eller flis på alle innvendige gulv.

Flislagte gulv leveres i rom som på plantegningene er benevnt som: bad, vaskerom, WC og entré (kun hovedentré i 2. etg).

Øvrige rom blir levert med parkett.
Parkett type: Herdet tregulv av typen Bjelin Vejby XL, fra Skau AS

Det kan forekomme noe høydeforskjell i overgangen mellom parkett og flislagte gulv.

• Flis
Fliser leveres etter ønske fra kjøper. Flisene kan velges fritt i utvalget hos Fagflis i Ole Deviks vei. Inklusive i leveransen er fliser til kr 750,- inkl mva/m2 på veiledende priser. Ved spesielle valg av flis kan det medføre ekstra kostnader for arbeidet med leggingen av flisen (eksempelvis mosaikk).

Flislagte gulv leveres i rom som på plantegningene er benevnt som: Bad, vaskerom, WC og entré (kun hovedinngang i 1. etg).

Det leveres fliser på veggene i rom som på plantegningene er benevnt som: Bad.

I entré og WC leveres det malte gipsvegger.

På vaskerom leveres det sokkelflis og malte gipsvegger

• Innvendig maling/vegger
Etasjeskillene bygges opp med ferdige gipsplater, himlingslekter, bjelker, isolasjon, sponplater og gulv (parkett eller flis). I 2. og 3. etg benyttes det også 6 mm trinnlydsplate under parketten.

Vegger mellom boligrom leveres med justert bindingsverk, isolasjon og gipsplater.

Veggplater males med matt 05 maling i farge etter Kjøpers ønske. Himlinger i alle etasjer, males i hvit 03 matt utførelse. Fotlister og gerikter til innerdører males med ett toppstrøk med 40 glans i eggehvit/bomull utførelse. Kjøper kan foreta tilvalg med inntil 3 ulike farger i huset, gitt at det ikke er ulike farger i samme rom, uten at dette medfører tillegg i prisen.

Ytterdør og vinduer leveres ferdigmalt fra fabrikk i hvit S0502-Y.

Innerdører leveres ferdigmalt fra fabrikk i std hvit - S0502-Y.

Garderobe
Boligen leveres uten garderober.

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 rengjort stand.

Teknisk beskrivelse

Konstruksjon
Tomten leveres grovplanert med jord. Kjøper må selv besørge såing av gress. Det som på bebyggelsesplanen er vist som veiareal og sti leveres gruset.

Overvann og vann fra takrenner dreneres til terreng.

Utomhusplan viser plassering av bygningene, veier, stier etc.

Det etableres en standplass for søppelkasser ved innkjøringen til eiendommen. Standplassen leveres med grus.

Hekker, gress og beplantning leveres ikke av selger.

Fasade
• Mur, betong og pussarbeider
Grunnmur leveres som sprøytemur, betongelementer, støpt betong eller

tilsvarende, med støpte isolerte gulv i kjeller. Det leveres grunnmursplast som avsluttes med topplist ca 10 cm over grovplanert terreng.

•Yttervegger
Ytterveggene bygges med gipsplater, diffusjonstett plastfolie, justert bindingsverk m/isolasjon, vindtette plater og liggende panel. Utvendig panel leveres grunnet og malt ett strøk fra fabrikk i farge 0675 seterbrun.

Dimensjon kledning: 19x123 dobbelfals 60 grader.
Dimensjon hjørnekasser: 22x73 og 22x98.

Yttertak

Yttertak leveres med betongtakstein, steinlekter, sløyfer, takstoler/sperrer, stussbord, vindskier og forkantbord.

Det leveres stigetrinn for feier. Det monteres snøfangere.

Takstein leveres i sort utførelse. Takrenner og nedløpsrør leveres i sort utførelse

Overflater og kledning

Se punkt "fasade".

Dører og vinduer

• Vinduer
Vinduene leveres enten med fastkarm, utad- eller innadslående.

Vinduene leveres hvite S0502-Y både utvendig og innvendig.

Plassering av sprosser vil ikke nødvendigvis samsvare med 3D – tegninger eller fasadetegningene, da prosjekteringen av vinduene ikke er bekreftet av vindusleverandøren. Vinduene må tilfredsstille krav til lufting, rømning osv.

• Innerdører: Slett (formpresset) fra Harmonie i standard hvit (S0502-Y) uten dempelist.
Dørvrider: Amsterdam fra Habo

• Hovedytterdør: Sola fra Bygg 1 i hvit S0502-Y.
Dørvrider: Denver fra Habo

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Ventilasjonsaggregatet plasseres ihht prosjektering fra ventilasjonsleverandør, sannsynligvis på vaskerom eller bod i 1. etg, eller på kaldloft.

Sanitær

Se leveransebeskrivelse av bad.

Trapper

•Innvendige trapper
Innvendig trapp leveres mellom etasjene.

Trappen leveres fra Hagen Treindustri AS.

Trappetypen er "Fauna" som leveres med eik i trinn med hvit lasur. Vanger, spiler, stolper og håndløpere leveres hvite – S0502-Y. Det leveres tette trapper fra 1. – 2. etg og åpne trapper (ikke tette trinn) fra 2. - 3. etg.

• Utvendige trapper
Evnt nødvendige trinn til terreng fra ytterdører leveres i impregnert trevirke.

Alle nødvendige utvendige rekkverk i prosjektet, til trapper, etc, leveres i royalimpregnert treverk i farge svart.

Rekkverkene leveres med stående spiler og males/beises ikke.

Heiser
Bilheis, les mer under punkt "garasje/parkering".

Bodløsninger
Bod i 1. etasje

Kabel-TV/Bredbånd/Telefon
Det leveres trekkrør for tv – og bredbåndskabler fra tilknytningspunkt og inn til huset. Kjøper må selv bekoste tilknytningen av tv- og data kabler fra kabelleverandør i forbindelse med bestilling av ønsket abonnement hos den aktuelle leverandøren. Det er kabelleverandøren som da trekker kablene fra tilknytningspunkt og inn til huset. Kjøper må selv undersøke hvilke krav kabelleverandøren har til trekkrør i huset, ut fra ønsket leveranse.

Trekkrørene til tv – data leveres med diameter på 20 mm ferdig trukket med 2 stk cat 6-kabel.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking
Energimerking vil bli utført av selger og energiattest skal foreligge før overtagelse. Dersom selger ikke fremlegger energiattest, kan kjøper få utarbeidet energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Det er medregnet varmekabel med termostat i rom med flis på gulv. I rom uten varmekabel leveres det panelovner. Effektbehovet prosjekteres av elektriker

Det leveres peisovn med stålpipe av typen BLK 100 med klar glassplate på gulv fra Peisselskabet. Peisovnen plasseres i henhold til plantegning i 2. etg. Pipa blir synlig i 2. etg og kasset inn i 3. etg.

El-anlegg
Elektriske installasjoner utføres som skjult anlegg i boligrom. Det leveres ett innvendig og ett utvendig sikringsskap, overbelastningsvern og jordfeilbryter. Det leveres elektriske punkter til boligen i henhold til tegninger som er utarbeidet for hver bolig.

Det leveres følgende produkter:
• Downlights av typen: SG Junistar ECO hvit
• Stikkontakter av typen: Scala lav ICE (Etman)
• Utelamper av typen: SG Artes svart
• Panelovner av typen: Glamox TPA/TLO – effekt prosjekteres av elektriker ut fra rommenes størrelse.
• Det er medregnet varmekabel med termostat i rom med flis på gulv. I rom uten varmekabel leveres det panelovner. Effektbehovet prosjekteres av elektriker.
• Det leveres seriekoblet brannvarslingssystem ihht TEK 17.
• Det leveres trådløs ringeklokke.
• Det leveres 16 stk downlights innvendig som plasseres etter eget ønske.

• Det leveres 3 stk TV/data-punkter.
• Det leveres 5 stk utelamper som plasseres ved ytterdører i 1. etg, ved hovedytterdør i 2. etg, ved dør til balkong fra stue i 2. etg og ved balkong i 3. etg

Økonomi

Kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kommunen har vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten beregnes ut fra en fastsatt promille av eiendommens verdi. Eiendommens verdi er ikke fastsatt, det tas derfor forbehold om størrelsen på eiendomsskatten.

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.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000 000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Organisasjonsform

Leilighetene blir del av et eierseksjonssameie.

Sameiets styre skal bestå av 2 medlemmer – en fra hver seksjon.

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

Vedtekter/husordensregler

Utkast til vedtekter og fordeling av særskilt bruksrett av hageareal følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i disse, da de sier noe om kjøpers forpliktelser overfor sameiet. Vedtektene vil ligge til grunn for opprettelse av sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Tilvalg og endringer

Kjøper kan kreve at selger utfører endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen, jf. bustadoppføringsloven § 9.

Kjøper kan likevel ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller mer.

Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene. I avtalen

skal det fremgå hva som er avtalt om prisjustering og eventuell fristforlengelse som følge av endrings- eller tilleggsarbeidene.

Selger kan kreve vederlag for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.m i forbindelse med endrings- og tilleggsarbeider.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Tilvalg og endringer som avtales etter at kjøpekontrakten er inngått, medfører ikke at beløpet på § 12 garantien skal endres.

Betaling for endrings- og tilleggsarbeider innbetales til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret, med mindre annet avtales samtidig med bestilling av endringene. Dersom det avtales at endrings- og tilllegsarbeider skal betales før overtagelse, plikter selger å stille garanti etter bustadoppføringslova §47 for forskuddsbetalingen.

Alle endringer må bestilles skriftlig til selger. Endringene prises av selger med et påslag på 20 % av endringsverdien. Det tillates ikke egenleveranser.

Salg av kontraktsposisjoner

Transport av kontraktsposisjon forutsetter samtykke fra selger. Selger står fritt til å nekte å gi slikt samtykke.

Dersom samtykke gis vil ny kjøper tre inn i alle de avtaler som er inngått, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger.

Ved transport av kontraktsposisjon påløper et gebyr på kr 50.000,- til selger.

Dersom kjøper ikke har solgt kontraktsposisjonen innen overtakelse plikter kjøper å overta boligen og få den overskjøtet til seg.

Viktig informasjon

Alle perspektiver, tegninger, illustrasjoner og møblerte planskisser i salgsoppgaven er illustrasjoner og kan inneholde detaljer som eksempelvis innredning, møbler og beplantning som ikke inngår i selgers leveranse. Kjøper kan ikke bygge rettslige krav på bakgrunn av disse. Det kan forekomme avvik mellom materiell i salgsoppgaven og leveransebeskrivelse – i slike tilfeller er det leveransebeskrivelsen som gjelder. Plantegningene i prospektet må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik fra endelige bygg kan forekomme.

Boligene selges på prosjekteringsstadiet. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger som er nødvendige i forbindelse med detaljprosjektering uten forutgående varsel, så lenge dette ikke reduserer boligens kvaliteter. Kjøper aksepterer slike endringer uten krav om prisavslag. Dersom det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter, nedforinger/innkassing og innvendige rørføringefor tekniske installasjoner (VVS, ventilasjon, elektro) ikke nødvendigvis er tegnet inn på plantegninger og illustrasjoner. Installasjoner på bad og kjøkken kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Ovennevnte gir ikke kjøper grunnlag for prisavslag.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. I nye bygg vil det oppstå sprekker (svinnriss) ved skjøter og sammenføyinger. Det påpekes spesielt at oppsprekking mellom tak- og veggflater samt dør- og vindusbelistning er normalt.

Med dagens krav til tetthet i boliger og i kombinasjon med miljøvennlige malingsprodukter, kan det oppstå «heksesot» (kjemisk sverting) i boligen. Det er derfor viktig med god ventilering og forsiktighet med bruk av gass og levende lys.

Det må påregnes at parkettgulv kan gi fra seg lyd/ knirk i løpet av en sesong. Parkett er et «levende» materiale, og det er forutsatt at gulvet skal utvide seg om sommeren og krympe om vinteren.

Selge kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Det finnes i dag effektiv skadedyrsbekjempelse mot disse.

Ovennevnte forhold utgjør ingen mangel med mindre det kan påvises monterings- og/eller produktfeil eller avvik fra normal håndverksmessig kvalitet.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 159 500,-
Oppgjørshonorar prosjekt kr. 8 500,-
Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 159 500,- 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,-.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. april 2026

Ansvarlig megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 975 81 254

Megler

Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 948 32 273

Megler 2

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 975 81 254

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Byggebeskrivelse

NORD WEST eiendom as

Byggebeskrivelse

Disengrenda 15, ny del av tomannsbolig

Følgende leveranse leveres:

1. **Grunnarbeider**

Tomten leveres grovplanert med jord. Kjøper må selv besørge såing av gress. Det som på bebyggelsesplanen er vist som veiareal og sti leveres gruset.

Overvann og vann fra takrenner dreneres til terreng.

Utomhusplan viser plassering av bygningene, veier, stier etc.

Det etableres en standplass for søppelkasser ved innkjøringen til eiendommen. Standplassen leveres med grus.

Hekker, gress og beplantning leveres ikke av selger.

2. **Mur, betong og pussarbeider**

Grunnmur leveres som sprøytemur, betongelementer, støpt betong eller tilsvarende, med støpte isolerte gulv i kjeller. Det leveres grunnmursplast som avsluttes med topplist ca 10 cm over grovplanert terreng.

3. **Oppbygning gulv og vegg**

Etasjeskillene bygges opp med ferdige gipsplater, himlingslekter, bjelker, isolasjon, sponplater og gulv (parkett eller flis). I 2. og 3. etg benyttes det også 6 mm trinnlydsplate under parketten.

Ytterveggene bygges med gipsplater, diffusjonstett plastfolie, justert bindingsverk m/isolasjon, vindtette plater og liggende panel. Utvendig panel leveres grunnet og malt ett strøk fra fabrikk i farge 0675 seterbrun.

Dimensjon kledning: 19x123 dobbelfals 60 grader.
Dimensjon hjørnekasser: 22x73 og 22x98.

Vegger mellom boligrom leveres med justert bindingsverk, isolasjon og gipsplater.

Det kan forekomme noe høydeforskjell i overgangen mellom parkett og flislagte gulv.

4. **Yttertak**

Yttertak leveres med betongtakstein, steinlekter, sløyfer, takstoler/sperrer, stussbord, vindskier og forkantbord.

Det leveres stigetrinn for feier. Det monteres snøfangere.

Takstein leveres i sort utførelse. Takrenner og nedløpsrør leveres i sort utførelse

NORD WEST eiendom as

5. **Innvendige gulv**

Det leveres enten parkett eller flis på alle innvendige gulv.

Flislagte gulv leveres i rom som på plantegningene er benevnt som: bad, vaskerom, WC og entré (kun hovedentré i 2. etg).

Øvrige rom blir levert med parkett.

6. **Vinduer**

Vinduene leveres enten med fastkarm, utad- eller innadslående. Vinduene leveres hvite S0502-Y både utvendig og innvendig. Plassering av sprosser vil ikke nødvendigvis samsvare med 3D – tegninger eller fasadetegningene, da prosjekteringen av vinduene ikke er bekreftet av vindusleverandøren. Vinduene må tilfredsstille krav til lufting, rømning osv.

7. **Innvendige trapper**

Innvendig trapp leveres mellom etasjene. Trappen leveres fra Hagen Treindustri AS. Trappetypen er "Fauna" som leveres med eik i trinn med hvit lasur. Vanger, spiler, stolper og håndløpere leveres hvite – S0502-Y. Det leveres tette trapper fra 1. – 2. etg og åpne trapper (ikke tette trinn) fra 2. - 3. etg.

8. **Utvendige trapper, plattinger og rekkverk**

Evnt nødvendige trinn til terreng fra ytterdører leveres i impregnert trevirke.

Alle nødvendige utvendige rekkverk i prosjektet, til trapper, etc, leveres i royalimpregnert treverk i farge svart. Rekkverkene leveres med stående spiler og males/beises ikke.

9. **Kjøkkeninnredninger**

Kjøkkeninnredninger leveres fra Studio Sigdal på Skøyen. Kunden velger selv innredninger innenfor en ramme på kr 225.000,- inkl mva. Dette skal inkludere blant annet skap og skuffer, benkeplate, utslagskum, ventilator, hvitevarer og montering av leverandøren.

Kjøkkenkran leveres av rørlegger og inngår ikke i rammen for kjøkkenleveransen.

Kjøper kan selv velge kjøkkenmodell og innhold i kjøkkenet hos Sigdal. Hos dem kan det også bestilles hvitevarer. Dersom Kjøper velger et dyrere kjøkken enn beløpet som er avsatt i rammen, må kjøper betale ekstra (som tilvalg) for differansen mellom pris på valgt kjøkken og rammen på kr 225.000,- inkl mva + avtalt påslag.

10. **Baderomsinnredninger**

Baderomsinnredninger leveres fra rørleggeren. Se rørleggerbeskrivelse under punkt 12. Det tillates ikke egne leveranser.

NORD WEST eiendom as

11. Garderober

Garderober leveres ikke.

12. Rørlegger og baderomsinnredninger

Alle rørleggerarbeider er inkludert i leveransen fra godkjent tilknytningspunkt. Bunnledninger leveres komplett i henhold til plantegninger.

Det leveres følgende sanitærutstyr:
I vaskerom:

- Trykktank
- Hovedstoppekran
- Waterguard vannstopper
- Varmtvannsbereder 300 l stående
- 1 stk vegghengt utslagsvask
- Veggmontert blandebatteri med uttak for vaskemaskin (1 stk).

Til bad i 1. etg:

- 1 stk Blandebatteri Vikingbad MIRI krom
- Veggskål O`novo m/sete SC/QR DF Villeroy & Bosch, art nr 6023177
- Innredning av typen Vikingbad MIE 40, hvit, leveres med servant og speil
- Dusjhjørne i klart glass 80x80 fra Vikingbad, med leddete dusjdører
- *Tiril Rainshower m/rett sett i krom*
- Trykknapp TECE hvit
- Opplegg for vaskemaskin

Til WC i 2. etg:

- 1 stk Blandebatteri Vikingbad MIRI krom
- Innredning av typen Vikingbad MIE 40, hvit, leveres med servant og speil
- Veggskål O`novo m/sete SC/QR DF Villeroy & Bosch, art nr 6023177
- Trykknapp TECE hvit

Til Kjøkken i 2. etasje:

- MIRI kjøkkenbatteri i krom fra Vikingbad

Til bad i 3. etg:

- Veggskål O`novo m/sete SC/QR DF Villeroy & Bosch, art nr 6023177
- Trykknapp TECE hvit
- Innredning av typen Vikingbad MIE 100, hvit, leveres med servant og speil med lys

NORD WEST eiendom as

- Dusjhjørne i klart glass fra Vikingbad 90x90 cm
- Tiril Rainshower m/rett sett i krom
- Badekar av typen Dybe 170 cm hvit matt fra Vikingbad.
- Badekararmatur av typen Tenge fra Vikingbad med Felix håndusjsett.

Utvendig:

- 1 stk frostfri utvendig vannkran – endelig plassering prosjekteres av rørlegger

13. Elektriker

Elektriske installasjoner utføres som skjult anlegg i boligrom. Det leveres ett innvendig og ett utvendig sikringsskap, overbelastningsvern og jordfeilbryter. Det leveres elektriske punkter til boligen i henhold til tegninger som er utarbeidet for hver bolig.

Det leveres følgende produkter:

Downlights av typen: SG Junistar ECO hvit

Stikkontakter av typen: Scala lav ICE (Etman)

Utelamper av typen: SG Artes svart

Panelovner av typen: Glamox TPA/TLO – effekt prosjekteres av elektriker ut fra rommenes størrelse.

Det leveres trekkrør for tv – og bredbåndskabler fra tilknytningspunkt og inn til huset. Kjøper må selv bekoste tilknytningen av tv- og data kabler fra kabelleverandør i forbindelse med bestilling av ønsket abonnement hos den aktuelle leverandøren. Det er kabelleverandøren som da trekker kablene fra tilknytningspunkt og inn til huset. Kjøper må selv undersøke hvilke krav kabelleverandøren har til trekkrør i huset, ut fra ønsket leveranse.

Trekkrørene til tv – data leveres med diameter på 20 mm ferdig trukket med 2 stk cat 6-kabel.

Det er medregnet varmekabel med termostat i rom med flis på gulv. I rom uten varmekabel leveres det panelovner. Effektbehovet prosjekteres av elektriker.

Det leveres seriekoblet brannvarslingssystem ihht TEK 17.

Det leveres trådløs ringeklokke.

Det leveres 16 stk downlights innvendig som plasseres etter eget ønske.

Det leveres 3 stk TV/data-punkter.

Det leveres 5 stk utelamper som plasseres ved ytterdører i 1. etg, ved hovedytterdør i 2. etg, ved dør til balkong fra stue i 2. etg og ved balkong i 3. etg.

Vedlagt følger tegninger som viser plassering av elektriske punkter og installasjoner som tilfredsstiller kravene i NEK - 400.

NORD WEST eiendom as

14. Flis

Fliser leveres etter ønske fra kjøper. Flisene kan velges fritt i utvalget hos Fagflis i Ole Deviks vei. Inklusive i leveransen er fliser til kr 750,- inkl mva/m2 på veiledende priser. Ved spesielle valg av flis kan det medføre ekstra kostnader for arbeidet med leggingen av flisen (eksempelvis mosaikk).

Flislagte gulv leveres i rom som på plantegningene er benevnt som: Bad, vaskerom, WC og entré (kun hovedinngang i 1. etg).

Det leveres fliser på veggene i rom som på plantegningene er benevnt som: Bad.

I entré og WC leveres det malte gipsvegger.

På vaskerom leveres det sokkelflis og malte gipsvegger.

15. Innvendig maling

Veggplater males med matt 05 maling i farge etter Kjøpers ønske. Himlinger i alle etasjer, males i hvit 03 matt utførelse. Fotlister og gerikter til innerdører males med ett toppstrøk med 40 glans i eggehvit/bomull utførelse. Kjøper kan foreta tilvalg med inntil 3 ulike farger i huset, gitt at det ikke er ulike farger i samme rom, uten at dette medfører tillegg i prisen.

Ytterdør og vinduer leveres ferdigmalt fra fabrikk i hvit S0502-Y.

Innerdører leveres ferdigmalt fra fabrikk i std hvit - S0502-Y.

16. Utvendig beising

Panel leveres grunnet og malt ett strøk fra fabrikk i farge 0675 seterbrun eller farge som ligner eksisterende bolig.

Utvendig rekkverk til trapper, etc males/beises ikke. Dette leveres med royalimpregnert treverk i farge svart.

Det anbefales at kjøper maler/beiser huset etter ½ til 1 år etter overtagelse. Impregnerte materialer bør ikke males/beises før de har stått minimum 1 år. Før utvendig panel males/beises må det foretas fuktmåling av treverket for å undersøke om treverket har tørket tilstrekkelig til ytterligere behandling.

17. Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet plasseres ihht prosjektering fra ventilasjonsleverandør, sannsynligvis på vaskerom eller bod i 1. etg, eller på kaldloft.

18. Peis

Det leveres peisovn med stålpipe av typen BLK 100 med klar glassplate på gulv fra Peisselskabet. Peisovnen plasseres i henhold til plantegning i 2. etg. Pipa blir synlig i 2. etg og kasset inn i 3. etg.

NORD WEST eiendom as

Byggevarer

Hovedytterdør	Sola fra Bygg 1 i hvit S0502-Y.
Andre ytterdører	Glassdører
Innerdør	Slett (formpresset) fra Harmonie i standard hvit (S0502-Y) uten dempelist.
Taklist	Ingen taklister
Fotlist	15x058 furu fot rund kant malt hvit i S0502-Y
Gerikt (innerdører)	15x058 furu karm rund kant malt hvit i S0502-Y
Gerikt (vinduer)	Ingen foringer eller listverk rundt vinduer. Det benyttes gips.
Parkett	Herdet tregulv av typen Bjelin Vejby XL, fra Skau AS.
Dørvrider	Amsterdam fra Habo på innerdører
	Denver fra Habo på ytterdør

Gulv kan velges fra Skau AS. Det gis et fradrag for standard gulv på kr 500,-/kvm inkl mva ved valg av annet gulv.

19. Vask

Boligen leveres ryddet og «byggevasket». Med «byggevasket» menes det at det er foretatt en utvasking av bygget, men at det kan forekomme noe smuss, som kjøper kan fjerne ved en normal rengjøring.

20. Garasje/Parkering

Seksjonen har 2 parkeringsplasser i bilheis som er plassert i henhold til tegninger – i garasje på vestsiden av eksisterende bolig. Bilheisen går oppover. Øverste platå vil ha en frihøyde på minimum 150 cm. Bredden i garasjen vil være minimum 270 cm. Det leveres leddport eller rulleport i svart farge. Garasjeporten leveres med to stk fjernkontroller. Bilheisen betjenes med nøkkel og bryter på utsiden av garasjen.

21. Tilvalg

Alle endringer må bestilles skriftlig til selger. Endringene prises av selger med et påslag på 20 % av endringsverdien. Det tillates ikke egenleveranser.

22. Sameiet

Det vil opprettes et sameie med 2 seksjoner for eiendommen. Hver av seksjonene vil få sin bygningsmasse tilhørende sin seksjon. Hele eiendommens uteareal vil seksjoneres som fellesareal. Sameiets vedtekter har bestemmelser som viser hvilket hageareal den enkelte seksjon kan

disponere. Det presiseres at sameiets interne fordeling av utearealet således avviker fra seksjoneringen.

23. Offentlige avgifter og gebyrer

Tilknyttingsavgifter for vann, avløp og elektriske installasjoner er med i leveransen.

Tinglysningsgebyrer og dokumentavgift er ikke med i leveransen.

24. Ikke med i leveransen

Gress, beplantning, trær, hekker, gjerder, murer, garderobeskap, søppelskur og ellers det som ikke ovenfor er medtatt.

25. Forbehold

Se eget skriv med forbehold angående kjøp av denne boligen fra Nord West Eiendom AS.

Oslo 25.03.2026

Nord West Eiendom AS

ELEKTRO 24 AS

Prosjekt: Strømgrenda 13
Rom nr: Tilbygg
Navn på kunde: Nord-West Eiendom AS
Tilbudsdato: 27.03.2026
Basert på tegninger mottatt 25.03.2026

Rom	Areal	Stikkontakter Jordet / Lys / Spot	Funn (Åtvoer for fremtidig høyhastighets- nett	Ladeblk	Brytere	Tilbygg allerede innskrevne brytere	Takpunkt	Langpunkt	Downlight Som herude	Anlegnet	Lysarmatur i garasje	TV/Data (2Cat 6 + 4 koaksialer ferdig kablet	Varmepunkt pr rom	Termostat	Panelovn	Brannvarsler	Kontrollpunkt	Hybrid kjøleluft pakket. Kunn 16A Clyma-mesterskap. 16A brakkom, 25A kontrfyr (Kontrfyrmål)	Tørkeskap veluprjunkt til kontfyr. varmtvannsbeholder, ventilasjon, pendlag (ingeniørkost)	Sikringskap	Tilknytningsskap (eller nye fordelt)for HEK 300 og 400-2014 (kontakte, pris)	Oppgradering til over 7A skap	Ringere / utgangsinger / ventilasjoner (ytterm / vask (ytterm	Transer for El tal Stikk	Tilbudtig av tilføre, 1 tvidtingsunkt	PDV	Tekniske punkter inkludert
Plan 1 stig																											
Toalett	3,1	1			1		1						3,1	1					8	1							Varmtvannsbeholder,ventilasjonsanlegg,sikringskap,varmtvannsb
Bad	4,1	1			1		1								1												
Gang	1,8	1			1		1						1,8	1													
Bad	2,8	1			2		1	1					2	1					1								Varmtvannsb. bad
Stue	8,1	6			1		1					1			1			1	1								
Wc	4,1	2	1		1		1								1				1								
Gang	7,8	1			2		1	1							1	1											
Plan 2stig																											
Soverom	12	11	1		4	1	3	1	4			1			2	1	1		4								Protokoll, trådløst, ville, stikkerom, kjøleskap, oppvaskmaskin,
Gang	4,1	2			1	1			2				2	1					2								vask i vaskerom/skap engelsk/ville
Wc	1,8	1			2	1		1	2				2	1	1												
Plan 3stig																											
Soc	7,1	2	1		1		1								1												
Wc	3	2	1		1		1								1												
Soc	15,1	8	1		1		1								1												
Bad	5,1	1			2	1		1	4				1	1													
Kvistgang	10,8	2			1		1					1			1	1											
Garasje			1		1			2			2								2								Sensorstyrt og klikkvist
Utvendig				4						4											1		1	1	1	1	
Garasje																											
Sum	131,1	51	5	4	25	4	14	7	18	4	2	5	21	6	11	4	1	1	22		1		1	1	1	1	

Listverk er 2 cm
Arbeid rundt pumpeskummet og inntak kommer i tilbygg og blir avsagnet etter bilnet og inntaket
Åpent anlegg der kravs vegg/himling er lagt
Varmeanlegg i nedlagt blir priset når nedlagt plan foreligger

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2025 11417

Versjonsnr.: 3

Prosjektnavn: Disengrenda 15

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
86	649	0	0

Kommune OSLO

Adresse Disengrenda 15 , 0587 OSLO

11.12.2025 13:07:38 AR712309028

11.12.2025 13:07:38 AR712309028

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur tom rammetillatelse	1	993445959 Strand/ Løken arkitekter AS	Rammesøknad, 18.09.2025 Ettrinns-/igangsettingssøknad	☐
PRO	Løfteinnretninger	1	911917580 EF MOTOR AS	Rammesøknad, 11.12.2025 Ettrinns-/igangsettingssøknad	☐
PRO	Oppmålingsteknisk prosjektering	3	923730796 OSLO OPPMÅLING AS	Rammesøknad, 25.09.2025	☑
PRO	Overvannshåndtering - åpen, naturbasert løsning	2	927159031 ENORDTUN AS	Rammesøknad, 17.09.2025	☑
PRO	Utendørs lydforhold	2	913421949 PLANAKUSTIKK AS	Rammesøknad, 29.09.2025	☑

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Innmåling og utstikking av tiltak	3	923730796 OSLO OPPMÅLING AS	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	☐
UTF	Løfteinnretninger_UTF	1	911917580 EF MOTOR AS	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	☐

ANSVARLIG KONTROLLERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
KONTROLL	Løfteinnretninger - PRO/UTF	1	987756292 EMBLA BYGG AS	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	☐

11.12.2025 13:07:38 AR712309028
11.12.2025 13:07:38 AR712309028

Ansvarlig søker

Navn	Strand / Løken arkitekter AS
Organisasjonsnummer	993445959
Tiltaksklasse	1

Signert av

MARTE TØRNQVIST STRAND på vegne av STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

11.12.2025 13:07:38 AR712309028

11.12.2025 13:07:38 AR712309028

Filvedlegg:

EF MOTOR AS - UTF LøfteinnretningerUTF - PRO Løfteinnretninger.pdf
EMBLA BYGG AS - KONTROLL Løfteinnretninger.pdf

Forbehold / pressiseringer fra Nord West eiendom AS

NORD WEST eiendom as

Forbehold og presiseringer ved salg av bolig fra Nord West Eiendom AS i prosjektet Disengrenda 15

Rammetillatelse
Det tas forbehold om at Selger må tilpasse seg endringer i kommunale eller statlige vedtak/krav knyttet til byggeprosjektet. I slike situasjoner må Partene se på konsekvensene av de endrede kravene/vedtakene når det gjelder å vurdere om det er grunnlag for et eventuelt prisavslag eller heving av avtalen. Dersom Partene kommer frem til at det er grunnlag for å heve avtalen, vil ingen av Partene ha rett til å kreve erstatning eller kompensasjon som følge av dette.

Tegninger
Eventuelle tegninger i 3D – format er kun av illustrativ karakter og selger forpliktes ikke av 3D - tegningene. Det er byggetegningene og byggebeskrivelsen som forplikter selger, hvor byggebeskrivelsen går foran tegningene.

Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik fra plantegningenes arealmål. Tegningene som er utarbeidet i forbindelse med rammesøknaden og som ligger til grunn i salgsprospektet, er tegninger av huset uten at det er ferdig prosjektert. Det betyr at det kun er husets utvendige mål som er forpliktende. Husene vil fortløpende prosjekteres og prosjekteringen i forhold til veggtykkelser, isolering og tiltak som er nødvendig for å tilfredsstille kravene til husenes energibehov, vil kunne påvirke romstørrelsene. Plantegningene som foreligger baserer seg på mål fra stenderverk til stenderverk, uten at vegger og tak er ferdig prosjektert. Arealene vil allikevel gi en god indikasjon på rommenes størrelse, men er altså ikke absolutt korrekte og avvik kan forekomme. Kjøper kan ikke kreve kompensasjon/prisavslag for arealavvik som følge av ovennevnte.

Prosjektering/krav fra offentlige myndigheter
Nødvendige tiltak som følge av prosjektering eller krav fra offentlige myndigheter kan utføres av selger selv om løsningene ikke er beskrevet i byggebeskrivelsen eller vist på tegninger. Dette kan for eksempel være nødvendig tiltak for brannsikring, rømning og «sikkerhet i bruk» (rekkverk, ol).

Det som på plantegningene er beskrevet som boder, er byggemeldt som boder og anses dermed som sekundærrom av plan- og bygningsetaten. Sekundærrom er ikke godkjent for varig opphold.

Prosjektet blir byggeanmeldt ihht teknisk forskrift av 2017.

Det tas forbehold om at selger kan sette inn nødvendige innkassinger dersom dette er nødvendig under byggingen.

Valg av produkter/materialer
Selger kan levere andre materialer enn beskrevet i byggebeskrivelsen, såfremt de valgte materialene er av samme kvalitet som de beskrevne.

Uteområde
Trær fjernes dersom utbygger finner dette hensiktsmessig for utbyggingen.

Det er ikke medregnet noen støttemurer i prosjektet, utover det som eventuelt kommer frem på Utomhusplanen. Eventuelle høydeforskjeller i terrenget vil tas opp av mindre skråninger. Selger forbeholder seg likevel retten til å benytte støttemurer som ikke er tegnet inn, dersom man finner dette hensiktsmessig.

Selger forbeholder seg retten til å fjerne hele eller deler av eksisterende gjerder i forbindelse med byggearbeidene. Selger erstatter ikke manglende eller eventuelt ødelagte gjerder. Selger forplikter seg kun

NORD WEST eiendom as

til å sette opp gjerde mot kommunal vei og står fritt til å velge mellom å sette opp allerede etablert gjerde eller flettverksgjerde.

Trevirke og inneklima
Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av romtemperatursvingninger og luftfuktighet. Dette vil medføre at det kan oppstå sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold, og kjøper må påregne at småsprekker må tettes for egen regning.

Tregulvets vedlikehold og menneskets velbefinnende krever et sunt inneklima med en relativ luftfuktighet på ca. 50 % (min.35 % og maks 65 % i ganske korte perioder) og en romtemperatur på ca. 20 °C. Faller luftfuktigheten i fyringssesongen, anbefaler vi å bruke en elektrisk luftfukter for å unngå en ekstrem uttørking av tregulvet. Selger fraskriver seg ansvar for oppsprekking, knirking og buling i parketten, som følge av at kjøper ikke sørger for riktig inneklima etter overtagelsen.

Utvendige detaljer
I forbindelse med montering av utvendig panel/kledning, hjørnekasser, rekkverk og lignende, kan det forekomme at det benyttes enkelte ubehandlede planker der snekkerne har måttet foreta noen tilpasninger. Det kan også være enkelte endeskjøter som fremstår ubehandlet. Panelet ellers blir stort sett levert grunnet og malt ett strøk fra fabrikk (dersom ikke annet er beskrevet i leveransebeskrivelsen). Kjøper må derfor regne med å male/beise huset etter ½ til 1 år etter overtagelsen. Selger foretar ikke under noen omstendighet utvendig maling/beising av huset eller dets komponenter på plassen. Forventninger om dette må i så fall avtales særskilt.

Alle nødvendige utvendige rekkverk og trapper i prosjektet leveres i treverk med impregnerte eller ubehandlet materiale, med mindre annet er presisert. Rekkverkene leveres med stående spiler og males/beises ikke.

Det tas forbehold om utvendige rekkverks/balkongers/trappers endelige utforming. Tegningene er av illustrativ karakter og kan endres etter behov.

Utvendig maling
Panel leveres grunnet og malt ett strøk med vannbasert beis eller maling fra fabrikk.
Det anbefales at kjøper maler/beiser huset etter ½ til 1 år etter overtagelse. Impregnerte materialer bør ikke males/beises før de har stått minimum 1 år. Det er viktig at det foretas en fuktmåling av treverket før det påføres beis eller maling.

Der kledning og/eller vinduer er i mørke farger, kan det forekomme utslag av kvae eller harpiks. Det er spesielt utsatt ved sterk varme fra solen. Slike utslag er ikke reklamasjonsberettiget, men løses selv ved litt skraping og maling.

Ventilasjon
Det kan forekomme behov for innkassinger av ventilasjonsrør der disse kommer i konflikt med eventuelle stål – eller bærekonstruksjoner eller andre rørføringer.

Flis og våtrom
På gulv i våtrom der det benyttes «nedsenk» i dusjnisje vil det ikke leveres fall mot sluk, i særlig grad, på gulvet utenfor dusjnisjen. I dusjnisjen vil det leveres anbefalt fall mot sluk.

Kjøper må spesifikt be om fall mot sluk utenfor dusjnisjen dersom dette er ønskelig.
For bad og vaskerom kan det etableres terskel med høyde over 2,5 cm.

Rørleggerleveranse

Nord West Eiendom AS, Postboks A, Bygdøy, 0211 Oslo
Org. nr. 988 376 302
Besøksadresse: Dronningen 1

Innbygningsmodulene til de vegghengte toalettene kan trenge utforinger eller innkassinger. Vannrør kan ikke plasseres i yttervegg. Dersom vannrør plasseres mot yttervegg må veggen fores ut for at rørene skal være skjult.

Det tas forbehold om at oppgitte mål på innredninger og dusj kan benyttes. Prosjekteringstegninger må utarbeides og bredde på innredninger må eventuelt tilpasses ved behov.

Det kan komme avvik fra beskrevet leveranse og rørleggerens endelige leveranse. Byggebeskrivelsen vil være grunnlag for kvalitet og pris i forhold til det rørleggeren må levere. Eventuelle endringer i leveransen blir oversendt kjøper i forkant montering.
Selger forbeholder seg retten til å benytte pumpekummer i prosjektet dersom prosjekteringen tilsier at dette er nødvendig. Kjøper må i så fall ta hånd om vedlikehold av kummene, gjennom å inngå en vedlikeholdsavtale med aktuelle leverandører.

Bilheis
I prosjekter hvor det er benyttet bilheis i forbindelse med parkeringsløsningen, må kjøper være oppmerksom på at det medfører utvidet vedlikeholdsbehov, i tillegg til at det må bestilles periodisk sikkerhetskontroll hvert andre år fra kommunen. De fleste heisene krever jevnlig tilsyn og service, gjerne et par ganger i året. Kjøperne må derfor regne med å tegne en serviceavtale med leverandør av bilheisen for å sørge for et tilstrekkelig vedlikehold. Eventuelle reklamasjonskrav kan bli avvist eller avkortet dersom jevnlige servicer på bilheisene ikke er gjennomført.

Vinduer – termiske brudd
Når temperaturforskjellen mellom glassets randsone og midtsone overskrider en viss grense er det fare for termisk brudd. Dette fremstår som en sprekk i vinduet, gjerne vinkelrett ut fra kanten og sprer seg ut som stråler i glasset. Det er en rekke tiltak som kan gjøres for å unngå dette:

- unngå å sette eller montere noe tett inntil vinduene (sofaer, puter, sov)
- vær oppmerksom ved valg av solskjerming (bør ikke monteres for tett på vindu). Utvendig solskjerming er anbefalt. Ved innvendig solskjerming kan det ofte oppstå veldig høy varme mellom rute og skjerm, som kan gi store temperaturforskjeller i glasset i overgang fra kaldt om natten til sterk varme når solens står på. Det må derfor gjøres en risikovurdering i forhold til termiske sprekker ved montering av solskjerming.
- Unngå slagskygger. Det betyr at deler av glasset er skyggelagt, mens andre deler av glasset blir eksponert for sol.
- Søk gjerne opp mer informasjon om denne problemstillingen på https://www.glassportal.no/ eller andre informasjonssider som omtaler problemstillingen.

Termiske brudd i vinduene er **ikke reklamasjonsberettiget**.

Bruk av boligen
Selger har intet ansvar for eventuelle muligheter for utleie av hele eller deler av boligen. Selgers ansvar påvirkes ikke av hvordan boligen blir innredet, eventuelt tiltak som blir levert med tanke på å tilrettelegge for utleie. Kjøper må selv foreta vurdering av reglene knyttet til utleie av hele eller deler av boligen.

Seksjonering
Selger gis rett til å foreta endringer i seksjoneringstegningene dersom kommunen krever dette i sin behandling av seksjoneringsbegjæringen. Kjøper kan ikke kreve prisavslag som følge av slike endringer.

Sameiet
Dersom sameiets vedtekter inneholder feil eller bestemmelser som ikke er relevante eller avviker fra gjeldende lover og regler, må sameiet innrette seg etter dette og endre vedtektene. Selger kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle feil og mangler i vedtektene.

Oslo,

Sist revidert, 27.03.2026

Nord West Eiendom AS

Nord West Eiendom AS, Postboks A, Bygdøy, 0211 Oslo
Org. nr. 988 376 302
Besøksadresse: Dronningen 1

Vedtekter

VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET DISENGRENDA 15

§ 1. Eiendommen

Eiendommen Disengrenda 15, gnr. 86, bnr. 649 i Oslo kommune skal seksjoneres og være et sameie med 2 seksjoner, kalt «seksjon 1» (eksisterende bolig) og «seksjon 2» (ny bolig).

§ 2. Rettslig råderett

Sameiet består av 2 boligseksjoner. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Den enkelte sameier har videre disposisjons- og råderett over angitt tomteareal i henhold til Utomhusplan kalt «Vedlegg til vedtekter for Sameiet Disengrenda 15»» datert 20.02.2026. Utomhusplanen vedlegges vedtektene og anses som en del av vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har rett til å sette opp gjerde eller hekk for å avgrense sitt tomteareal i henhold til disse vedtektene og vedlagte utomhusplan.

Den enkelte sameier har også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

§ 3. Fellesutgifter

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

Sameiebrøken er 1/2 på hver seksjon.

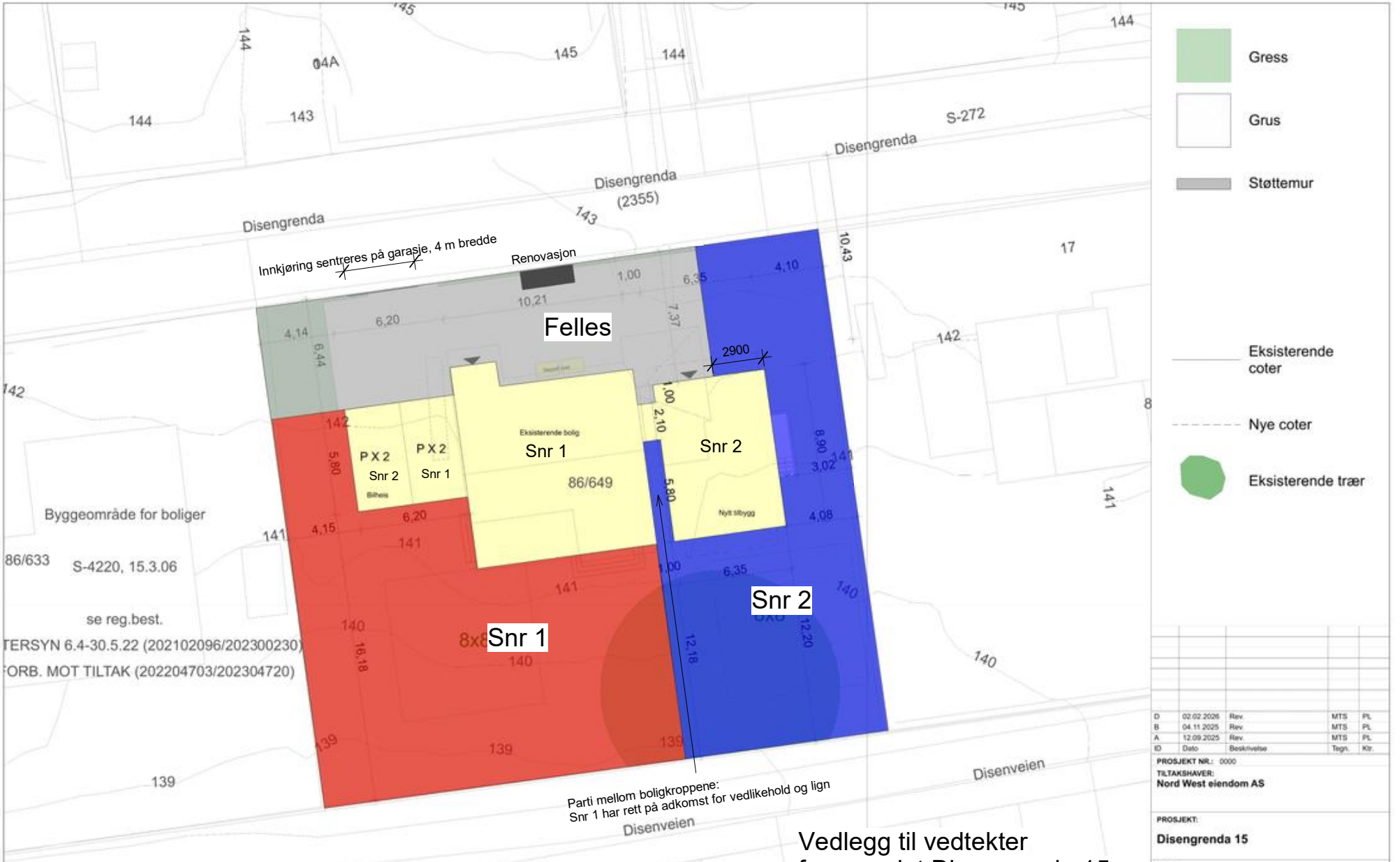
§ 4. Styringsorgan

Sameiets styre skal bestå av 2 medlemmer – en fra hver seksjon.

Lov om eierseksjoner

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

Oslo, 23.02.2026



Vedlegg til vedtekter
for sameiet Disengrenda 15

Dato: 20.02.26

D	02.02.2026	Rev.	MTS	PL
B	04.11.2025	Rev.	MTS	PL
A	12.09.2025	Rev.	MTS	PL
ID	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.

PROSJEKT NR.: 0000

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

PROSJEKT:
Disengrenda 15

FASE:
Søknad om tillatelse

TEGN.:
Utomhusplan

DATO: 09.09.2025 | MÅL: 1:200 | TEGN. STR. A3 | SIGN. MTS | KONTR. PL | TEGN. NR. A10-2

STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS

E post: post@sla.no

23.02.2026 09:53:46

Offentlige forhold

Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

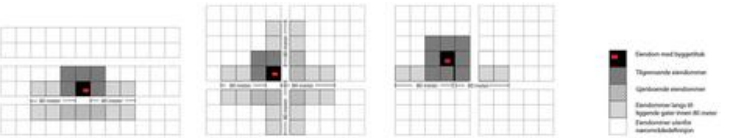
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

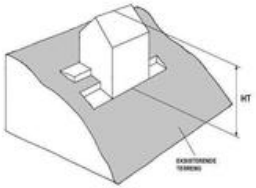
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

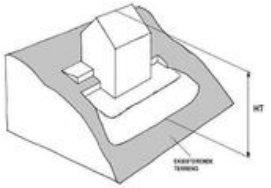
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
DISENGRENDA 15

Dato: 10.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530204
2064

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 649

Vi viser til bestilling av 20260410 for DISENGRENDA 15.

GNR. 86 BNR. 649

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.09.1955.

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

1040 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

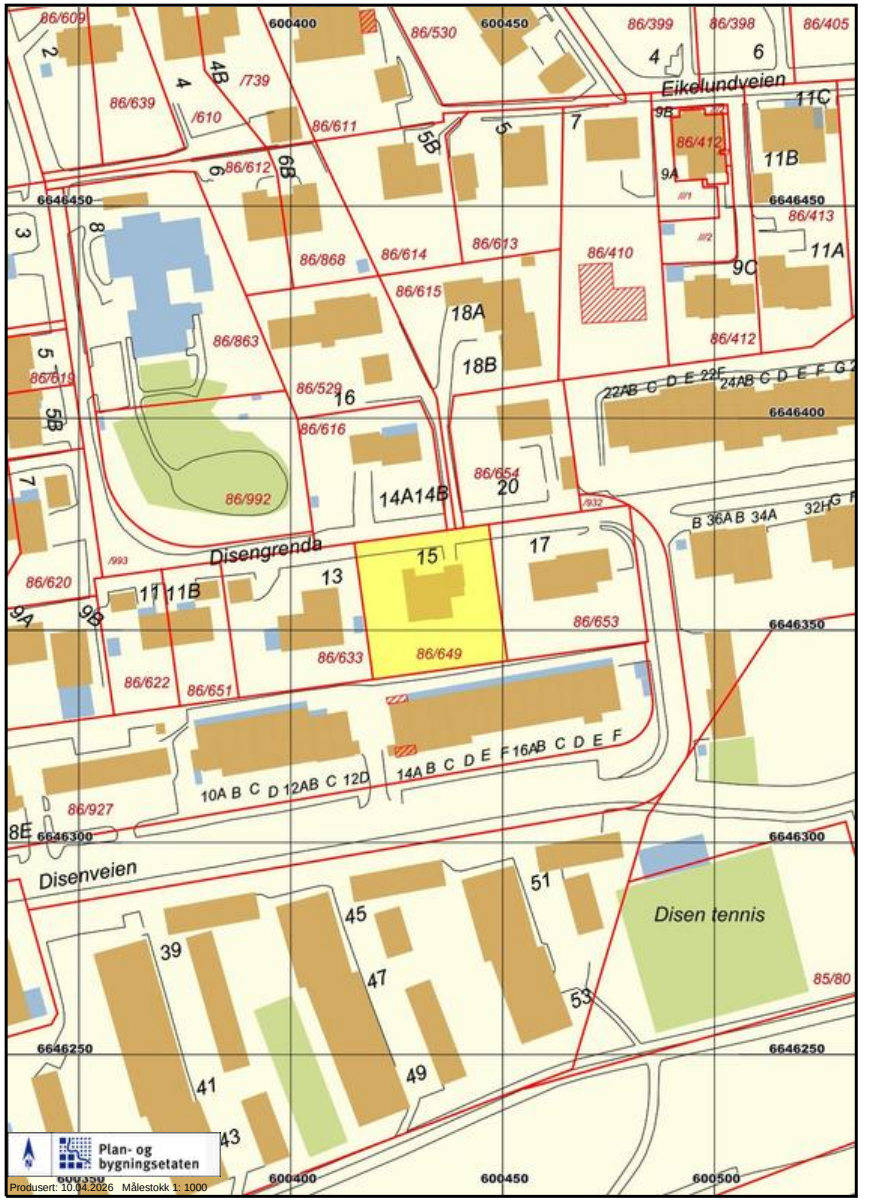
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

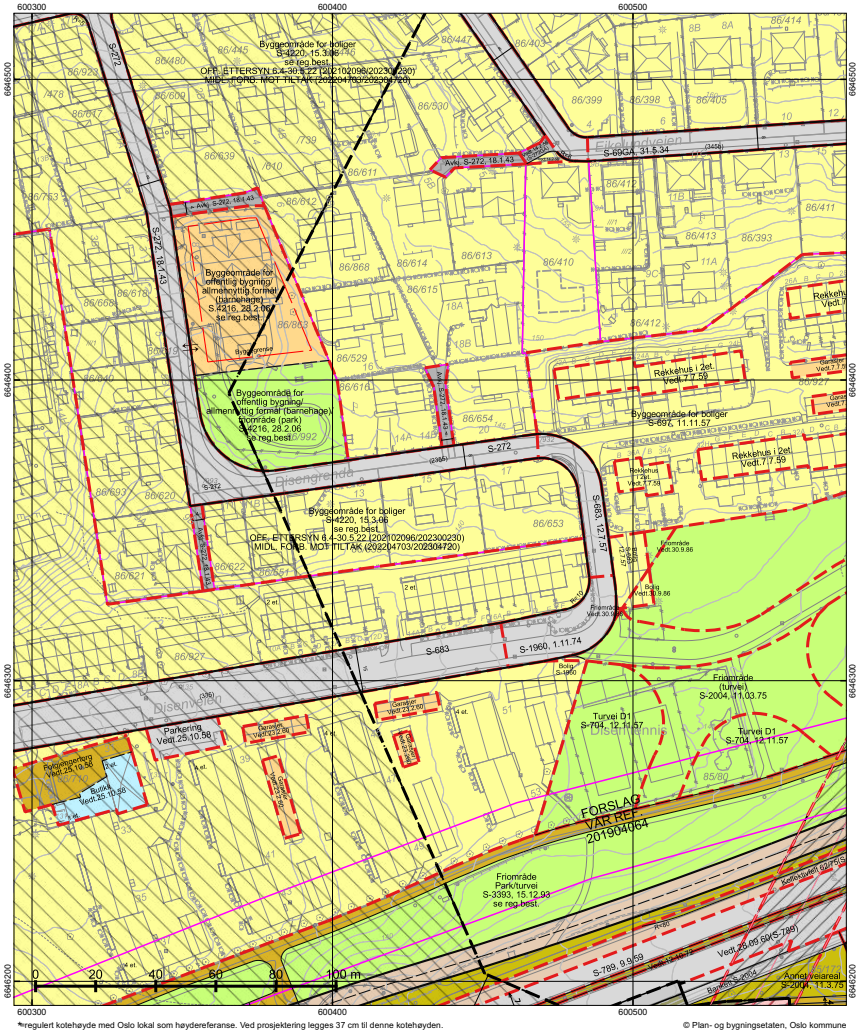
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155783/ 86530204
Deres ref.:
Adresse: DISENGRENDA 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/649

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155783/ 86530204
Deres ref.:
Adresse: DISENGRENDA 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/649

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

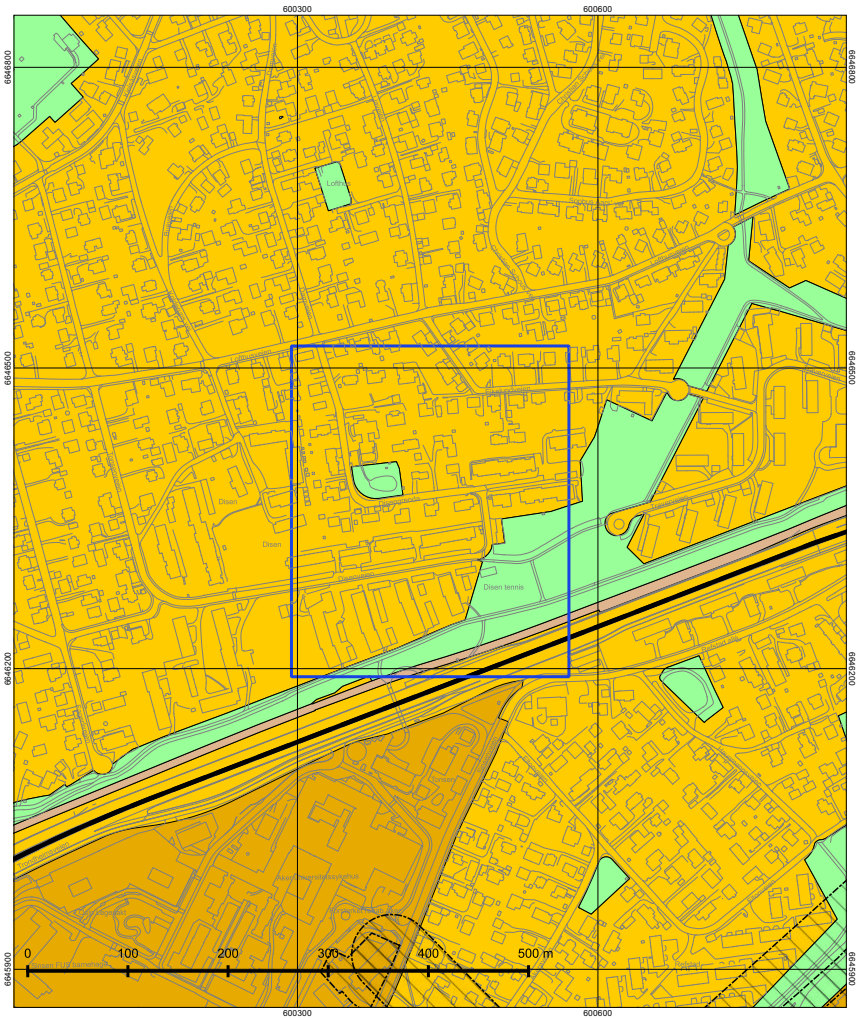
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155783/86530204
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-272

Regulering av en del av Disen, gnr. 86 bnr. 1 m.fl. i Aker.

Vedtaksdato: 18.01.1943

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V151152, V140256, V160360, 74064, 26967

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Ad gnr. 86, bnr. 1, m.fl. Diesen.

Vedtektene lyder så:

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, med våningshus i 2 fulle etasjer og uthus i 1 etasje.
§ 2. Våningshus, uthus og garasje legges i sånt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Hvis forskriftsmessige avstander oppnås, kan mindre utbygg på våningshuset tillates foran byggeflukten, når de ikke gis større framspring enn 2,5 m og bare oppføres i 1 etasje.
§ 3. Våningshusets størrelse kan være opptil 12 % av parsellens nettoareal, dog ikke over 110 m2 på parsellene 1-5, 11-15, 21 og 22. På de øvrige parseller må våningshusets størrelse ikke være over 90 m2. Ens takform må gjennomføres kvartalsvis eller i samme byggeflukt. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m.
§ 4. Garasjenes (uthusenes) størrelse må ikke overstige 20 m2. Hvor garasje tillates plassert i våningshusets kjeller bortfaller retten til frittstående garasje. På parseller hvor garasje (uthus) ikke er vist, er garasjen forutsatt innredet i våningshusets kjeller.
§ 5. På den til handelssted reserverte parsell nr. 10 kan oppføres forretningsgård med tilhørende uthus. Forretningsgårdens størrelse må ikke overstige 100 m2. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. Garasje (uthus) lagerhus etc. må ikke være over 30 m2 og ikke være over 1 etasje.
§ 6. Bygningenes takvinkel og farge samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsvesenet.
§ 7. Mot regulert veg må oppsettes 0,90 m høye gjerder av netting med gjennomgående vinkeljern i overkant. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge, jfr. punkt 6. Før gjerde mot veg oppsettes må terrenget planeres hvor gjerdet skal stå etter reguleringsvesenets nærmere bestemmelse, eventuelt oppsettes forstøtningsmur hvor dette blir funnet påkrevd.
§ 8. Planerings- og beplantningsplan for tomta, minst i M. 1:200 skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av herredsgartneren.
§ 9. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.
§ 10. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
§ 11. Unntak fra disse vedtekters punkt 1,2,3,4,5 og 7 kan hvor særlige grunner taler herfor tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Elektronisk innsendt	
Tinglyst - Statens kartverk	
Dokumentnr:	2025/946969/200
Registreringstidspunkt:	14.08.2025 16:05

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr:	986956204
Navn:	NOROPPGJØR AS
Adresse:	Postboks 3871 Ullevål Stadion
Postadresse:	0805 OSLO
Innsenders referanse:	48/262443/146353 /201250283 Disengrenda 15

PANTEDOKUMENT

2025/946969-1/200

Pantsetter

Navn	F.nr./org.nr.
BENTERUD MARIA	110573[redacted]
KONGSRO RUNE STEEN	281172[redacted]

Pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
20 625 000	NOK	

Panthaver

Navn	F.nr./org.nr.
NOROPPGJØR AS	986 956 204

Panteobjekt

Registerenhet	Type rettighet
OSLO kommune, knr. 0301 gnr. 86 bnr. 649	Eiendomsrett

Bestemmelser som ikke er gjenstand for tinglysing

Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter inngått avtale, samt som sikkerhet for eiendomsmeglerens vederlag og utlegg iht. oppdragsavtalen. Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven § 2-2, 2-3 og 2-4.

Erklæring om sivilstand

Erklæring for	F.nr.	Krever samtykke [1]	Ektefelle/ registrert partner	F.nr.
KONGSRO RUNE STEEN	281172[redacted]	Nei		
BENTERUD MARIA	110573[redacted]	Nei		

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN

2025/946969-2/200

SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Erklæring om at eiendommen ikke kan overskjøtes, utleies, beheftes eller på noen annen måte rettslig disponeres over uten etter skriftlig samtykke fra rettighetshaveren.

Rettighetshaver

Navn	F.nr./org.nr.
NOROPPGJØR AS	986 956 204

Hefter i

Registerenhet	Type rettighet
OSLO kommune, knr. 0301 gnr. 86 bnr. 649	Eiendomsrett

Elektroniske signaturer

Identifikasjonsnummer	Navn	Tidspunkt for signering
986 956 204	NOROPPGJØR AS	2025-08-14 16:05:11
281172[redacted]	KONGSRO RUNE STEEN	2025-08-14 16:01:24
110573[redacted]	BENTERUD MARIA	2025-08-11 11:34:49

[1] Krever samtykke etter tinglysingsloven § 13 femte ledd, jf. ekteskapsloven § 32.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/1950/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 10:53
Side 1 av 1

Arne Bentserud, Disengrenda 15, Ø Aker.

20 FEB 1957 1950.

Erklæring.

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

13.februar 1957.

«G.-nr. 86, br.-nr. 649
Disengrenda 15

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Disengrenda godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 6 m bred kjörebane, steingröft og bankett.-

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

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 1957
Arne Bentsrud

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

Oslo, den 1957
Arne Bentsrud

O. V. V. Bl. 39 a. 1000. 11-56. J. & N.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/12232/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 10:53

9 OKT 1957 12232

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 15 gnr. 86 bnr. 649
Disengrenda gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 9.10.19.57.

Arne Bentsrud
Skjøteinnehaver.

Arne Bentsrud
Eier

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

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/12232/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 10:53

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/13479/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 10:54

25 OKT 1955 13479

S k j ø t e.

Undertegnede avdelingssjef Birger Sevaldsen, f.15/1o. 189o skjøter herved til herr Arne Benterud en parsell av Diesen gnr. 86, bnr. 1 i Aker hvilken parsell er oppmålt under 23. august 1955 og har et areal 1.o4o m2. Parsellen er samtidig gitt gnr. 86, bnr. 649 og betegnet som nr. 15 til vei 2355.

Kjøpesummen er kr. 5.ooo,- femtusenkroner - er betalt.

Utenfor kjøpesummen overtar kjøperen plikt til å betale refusjon for opparbeidet vei med vann og kloakk. Kjøperen overtar også ethvert mulig refusjonskrav for arbeider av denne art.

Selgeren har ingen gjerdeplikt.

Oslo den 12/1o oktober 1955

Birger Sevaldsen (sign)

Undertegnede bevidner herved, at ovenstående skjøte er undertegnet av herr Birger Sevaldsen og at han er over 21 år.

d.u.s.
Harald Willett (sign.)

HARALD WILLETT
OSLO
Overrettssakfører

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/13479/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 10:54

Kjøpekontrakt 12/10 1955 stemplet for kr. 50 forevist.
Merkene kassert 14/11 19 55 av
Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt den 14/11 1955
for byskriveren
Kjell Hansen

Søknad om seksjonering

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	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	
Nord West Eiendom AS	988376302	espen@emblabygg.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Dronningen 1	0287	Oslo	90090499

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	86	649	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
[redacted]	Maria Benterud	1/2
	Rune Steen Kongsro	1/2

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

Sameiebrøk (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	50	B	13				25				37				49			
2	B	50	50	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		100		Nevner =		100													

Dato	Innsenderens underskrift
25/3-26	

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
25/3-26	

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 urådighetserklæring 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, 25/3-26		Per Espen Musæus for Nord West Eiendom
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
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			

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift
25/3-26	

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (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
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

Byggemeldte tegninger / Rammetillatelse / IG



ID	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.
D	02.02.2026	Rev.	MTS	PL
C	11.12.2025	Rev.	MTS	PL
B	04.11.2025	Rev.	MTS	PL
A	12.09.2025	Rev.	MTS	PL

PROSJEKT NR.: 0000

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

PROSJEKT:

Disengrenda 15

FASE:
Søknad om tillatelse

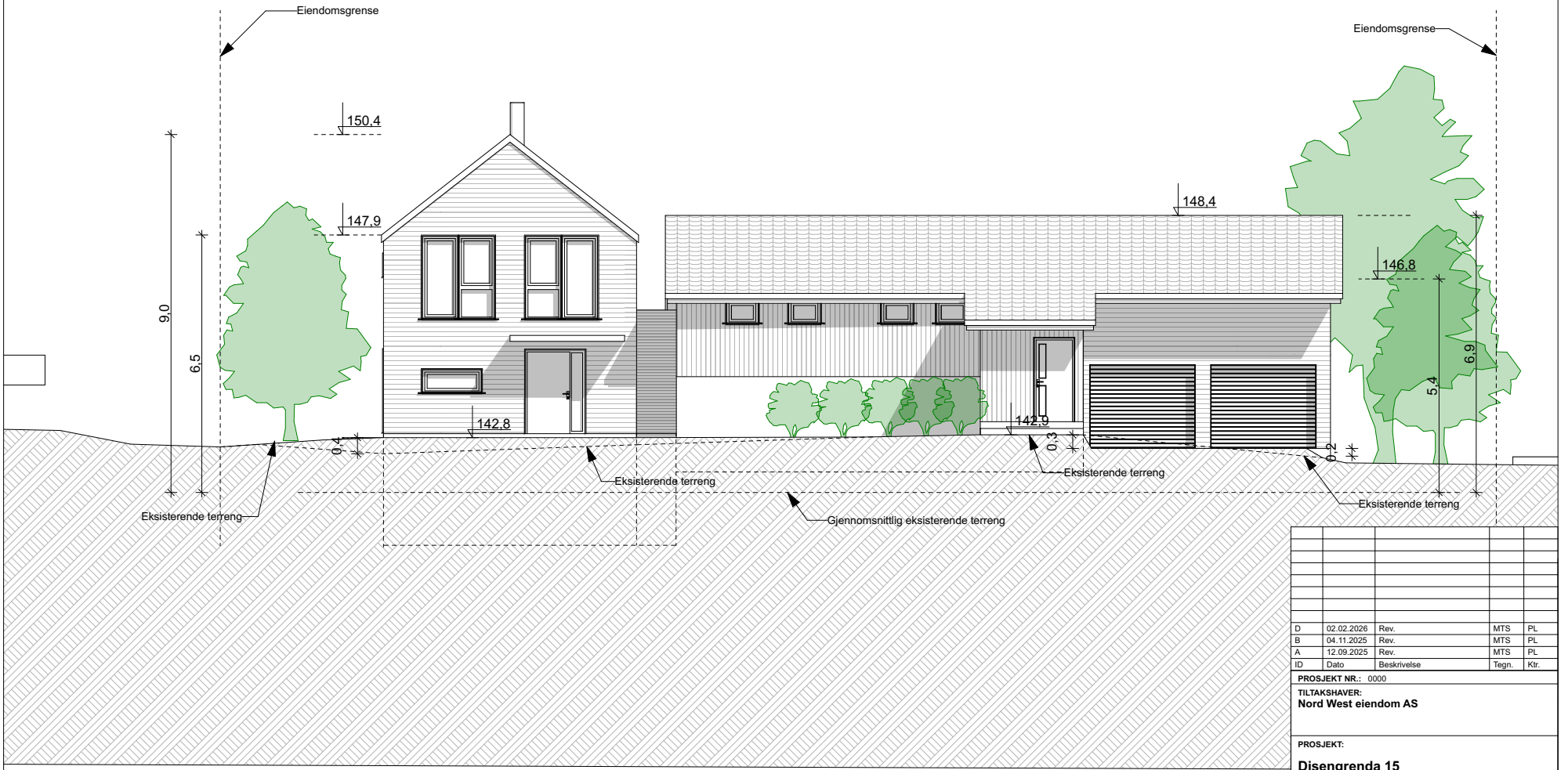
TEGN.:

Fasade Sør

DATO: 09.09.2025 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@slad.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR.
A40-3



ID	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.
D	02.02.2026	Rev.	MTS	PL
B	04.11.2025	Rev.	MTS	PL
A	12.09.2025	Rev.	MTS	PL

PROSJEKT NR.: 0000

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

PROSJEKT:

Disengrenda 15

FASE:
Søknad om tillatelse

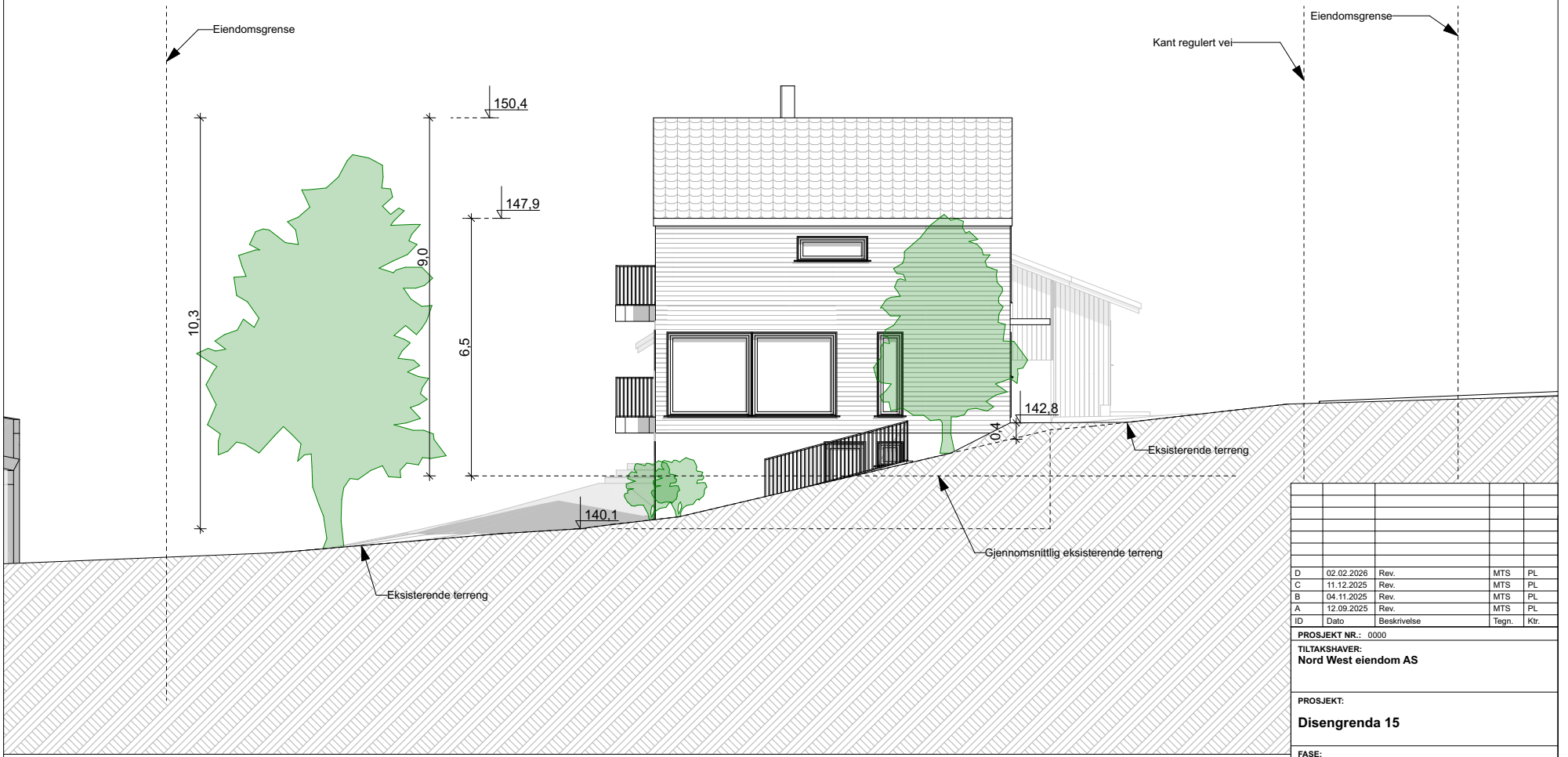
TEGN.:

Fasade Nord

DATO: 09.09.2025 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@slad.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR.
A40-1



ID	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.
D	02.02.2026	Rev.	MTS	PL
C	11.12.2025	Rev.	MTS	PL
B	04.11.2025	Rev.	MTS	PL
A	12.09.2025	Rev.	MTS	PL

PROSJEKT NR.: 0000

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

PROSJEKT:

Disengrenda 15

FASE:
Søknad om tillatelse

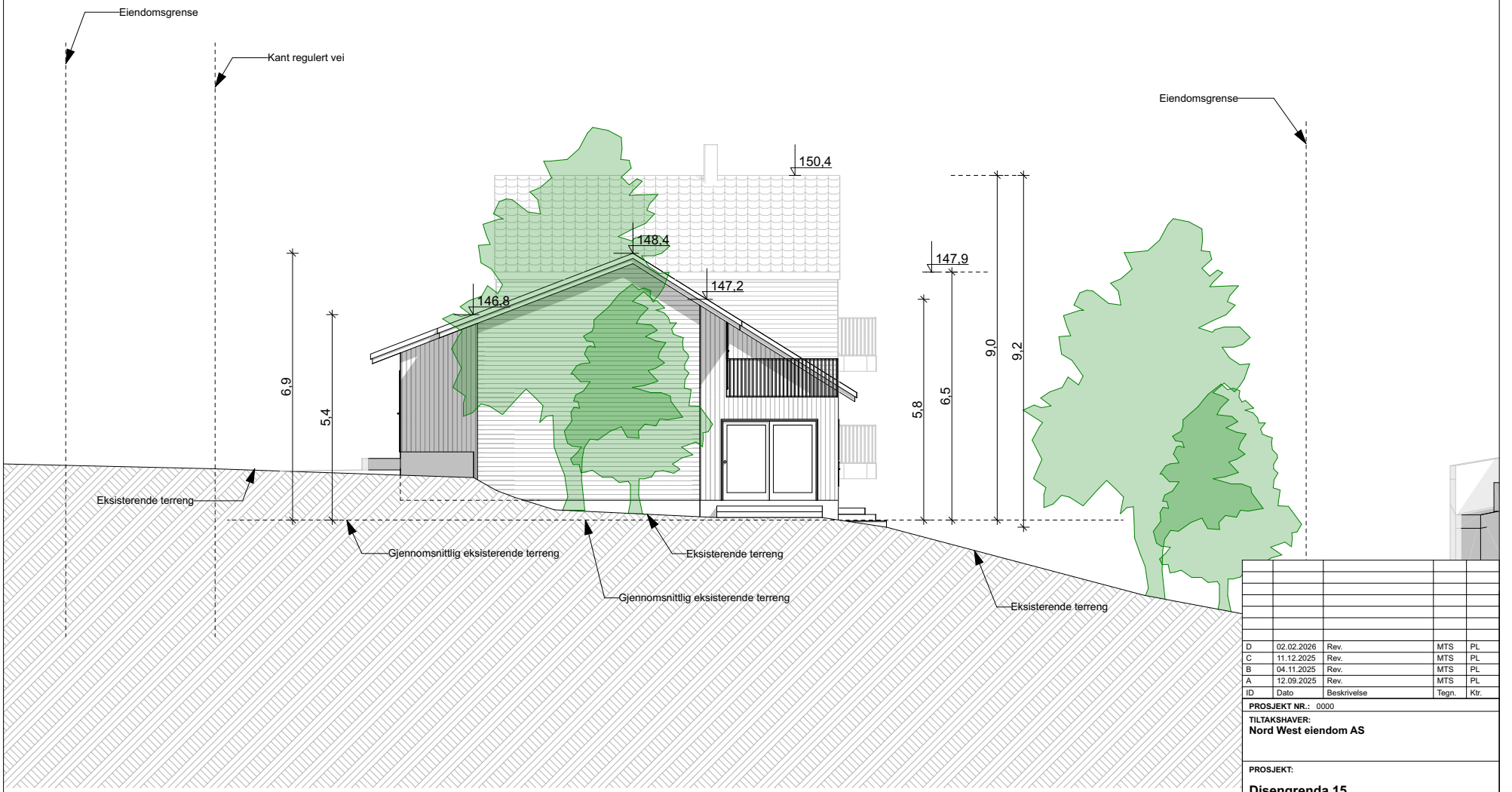
TEGN.:

Fasade Øst

DATO: 09.09.2025 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@slad.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR.
A40-2



ID	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.
D	02.02.2026	Rev.	MTS	PL
C	11.12.2025	Rev.	MTS	PL
B	04.11.2025	Rev.	MTS	PL
A	12.09.2025	Rev.	MTS	PL

PROSJEKT NR.: 0000

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

PROSJEKT:
Disengrenda 15

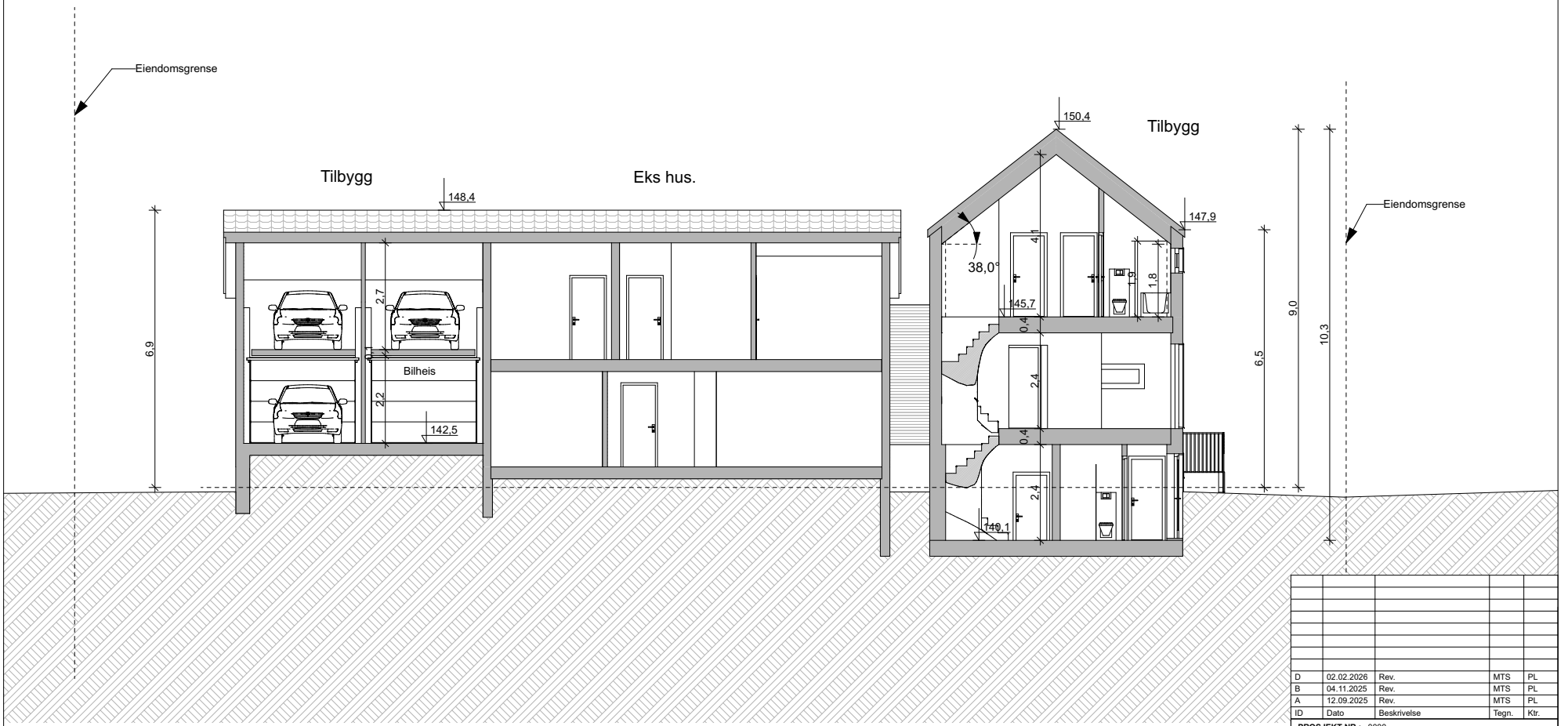
FASE:
Søknad om tillatelse

TEGN.:
Fasade Vest

DATO: 09.09.2025 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@slad.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR.
A40-4



1:100 Snitt A

ID	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.
D	02.02.2026	Rev.	MTS	PL
B	04.11.2025	Rev.	MTS	PL
A	12.09.2025	Rev.	MTS	PL

PROSJEKT NR.: 0000

TILTAKSHAVER:
Nord West eiendom AS

PROSJEKT:
Disengrenda 15

FASE:
Søknad om tillatelse

TEGN.:
Snitt A

DATO: 09.09.2025 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
E post: post@slad.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR.
A30-1

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/11417-12	Veronica Kavochi Idland Kadasia	25.03.2026

Adresse: Disengrenda 15
Eiendom: 86/649
Tiltakshaver: NORD WEST EIENDOM AS
Ansvarlig søker: Strand / Løken arkitekter AS

Rammetillatelse - Disengrenda 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving av garasje, oppføring av tilbygg, etablering av bilheiser og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som vi mottok 29.09.2025.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen.

Det er merknader til søknaden.

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

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter riving av eksisterende garasje og oppføring av tilbygg med ny boenhet i Disengrenda 15, bydel Nordre Aker. Det oppføres også to bilheiser som tilbygg til eksisterende enebolig. Det søkes om ettergodkjenning av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende enebolig. Tiltaket gir en BYA på 21,99 %.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

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

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for tiltak som, inkludert det nye tiltaket, gir en utnyttelse på maksimalt 22 % bebygd areal (BYA) per tomt.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelse fra Byantikvaren

Omsøkt riving av eksisterende garasje er forelagt Byantikvaren, som i sin uttalelse skriver at de ikke har noen merknad til rivingen.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Rolf Wesenberg på vegne av Disengrenda Borettslag, Disengrenda 22A, gnr/bnr 86/927
- Reidun Mork og Vidar Mork, Disengrenda 17, gnr/bnr 86/653

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

- Plassering av tilbygg og medfølgende plassering av balkonger
- Innsyn
- Bevaring av trær og vegetasjon
- Terrasser på terreng
- Graving i forbindelse med bilheis

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse og kommentarer til merknader i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke 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

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området
Tiltaket ligger i et område med variert småhusbebyggelse. Nærområdet er preget av trehus med forskjellig størrelse og fotavtrykk. Omsøkte tiltak etableres i forlengelse av eksisterende enebolig og innretter seg bebyggelsesstrukturen i nærområdet.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten
Terrenginngrep er innenfor det som er tillatt i S-4220 § 6.5, og tiltaket anses å være tilpasset terrenget på tomten.

Tiltakets utforming
Tiltaket omfatter tilbygg til eksisterende enebolig. Det oppføres et tilbygg mot øst og et tilbygg vest, i form av en ny boenhet og bilheiser. Den nye boenheten plasseres i skrått terreng, med tre etasjer, inkludert underetasje. Tilbygget er omsøkt med liggende trepanel og saltak. Tilbygget med bilheiser oppføres på den eksisterende eneboligens vestside. Tilbygget får liggende trepanel og viderefører den eksisterende eneboligens takform. Vi vurderer at tiltaket oppfyller krav til visuelle kvaliteter jf. pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

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

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at tiltaket kan medføre ulemper for naboer, hva gjelder plassering og innsyn. Når en eiendom ikke er fullt utnyttet, men har et utbyggingspotensiale, kan tomten utbygges med tiltak som er innenfor det som tillates i området. Tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan og det midlertidige forbudet mot tiltak som gjelder for eiendommen. Tiltaket plasseres med tilstrekkelig avstand fra nabogrenser.

I forbindelse med denne byggesaken er det ikke omsøkt eller gitt tillatelse til søknadspliktig felling av trær på eiendommen.

Feltene på 8x8 meter som vises i situasjonsplanen indikerer påkrevd uteoppholdsareal og er ikke fysiske konstruksjoner.

Tiltaket er omprosjektert og medfører ikke bilheis under terreng.

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
Vi viser til søkers fullstendige begrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei
Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 10,43 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

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

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 4,57 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

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

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

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

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan 10,43 meter fra midten av Disengrenda.

Godkjente tegninger og kart
Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

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

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Den videre prosessen

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se eget avsnitt med vilkår lenger ned i vedtaket.

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.

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.

Vilkår

Krav om uavhengig kontroll
Det må gjennomføres uavhengig kontroll av følgende fagområder: PRO og UTF for bilheiser.

Dere må sende inn en forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten før vi kan vurdere å gi dere en igangsettingstillatelse
Tiltaket medfører omlegging av stikkledninger for vann og avløp, da ny bilheis vil komme i konflikt med eksisterende privat ledningsanlegg til eiendommen. Dere må søke Vann- og avløpsetaten om en forhåndsuttalelse og sende inn denne til oss.

Dere må sende inn en bekreftelse på at ansvarlig foretak har tilrettelagt for utskifting, drift og vedlikehold av stikkledningene for vann og avløp som kan være anlagt under / i nærhet av omsøkte tiltak
Dette krever at det er erklært ansvar for fagområdet som omhandler utvendige ledninger både for prosjektering og utførelse.

Oppfølgingspunkter

Dere må sende oss en bekreftelse/kvittering på Vann- og avløpsetaten har mottatt sluttdokumentasjon
Sluttdokumentasjon skal sendes inn til Vann- og avløpsetaten så snart tiltaket er utført. Skjema for «Innsending av sluttdokumentasjon» ligger på Vann- og avløpsetaten sin nettside.

Dere må sende inn erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og/eller avløpsledninger

Dere må sende inn en erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 1
Fagområdet landskapsutforming omfatter opparbeidelse og planering av grøntanlegg, idrettsanlegg, mindre veier og plasser, legging av dekker med belegningsstein, utførelse av forstøtninger og skråningsbeskyttelse samt natursteinsarbeider m.v. Eksempler på utførelse av landskapsutforming i tiltaksklasse 1 kan være: Opparbeidelse og planering inkludert åpen overvannshåndtering av mindre grøntanlegg og idrettsanlegg, som for eksempel små parker og lekeplasser, i områder hvor håndtering av overvann er ansett å være av mindre betydning for konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet. Støttemurer av for eksempel naturstein og betongstein med høyde inntil 2 meter, Opparbeidelse og planering av mindre veier som for eksempel gang- og sykkelveg, innkjørsler, interne veier o.l., Legging av dekker med belegningsstein, grusdekker, betong og asfaltdekker for gang- og sykkelveg, innkjørsler, interne veier o.l., Planering, utførelse av forstøtninger og skråningsbeskyttelse tilsvarende «vanlige forhold» i følge Vegvesenets normal N200.

Dere må sende inn erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og/eller avløpsledninger
Erklæring om ansvarsrett skal sendes inn før arbeidet igangsettes. Fagområde vannforsynings- og avløpsanlegg.

Dere må sende inn en nærmere redegjørelse for grunnvannsnivå
Det går et historisk bekkeløp i eiendomsgrensen syd for boligen. Det må påberegnes my overvann i perioder med mye nedbør, samt mulighet for høy grunnvannstand.
Dere må vise at endringene dere skal gjøre på eiendommen deres (etablering av tilbygg med kjelleretasje) ikke vil påvirke grunnvannsnivået slik at det kan bli til fare eller vesentlig ulempe for dere eller andre.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

Veronica Kavochi Idland Kadasia
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Avkjørselsplan
Uteoppholdsareal
Situasjonsplan
Utomhusplan
Plan 1. etasje
Plan 2. etasje
Plan 3. Etasje
Snitt A
Fasade Sør
Fasade Vest
Fasade Øst
Fasade Nord

Mottakere:
Strand / Løken arkitekter AS, Marte Tørnqvist Strand

Kopi til:
NORD WEST EIENDOM AS, Bjørnar Fahre
Rolf Wesenberg
Reidun Mork
Vidar Mork

Huker Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/11417-15	Veronica Kavochi Idland Kadasia	07.04.2026

Adresse: Disengrenda 15
Eiendom: 86/649
Tiltakshaver: NORD WEST EIENDOM AS
Ansvarlig søker: Strand / Løken arkitekter AS

Igangsettingstillatelse - Disengrenda 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for riving av garasje, oppføring av tilbygg, etablering av bilheiser og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 26.03.2026.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 25.03.2026.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Søknaden omfatter riving av eksisterende garasje og oppføring av tilbygg med ny boenhet i Disengrenda 15, bydel Nordre Aker. Det oppføres også to bilheiser som tilbygg til eksisterende enebolig. Det søkes om ettergodkjenning av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende enebolig. Tiltaket gir en BYA på 21,99 %.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Løfteinnretninger/heis

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke gir driftstillatelse for løfteinnretninger før dere har sendt inn heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i vedlagt *Veiledning for tiltakshaver/søker – Løfteinnretning*.

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

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.

Oppfølgingspunkter

Til søknad om ferdigattest må dere sende oss en bekreftelse/kvittering på Vann- og avløpsetaten har mottatt sluttdokumentasjon

Sluttdokumentasjon skal sendes inn til Vann- og avløpsetaten så snart tiltaket er utført. Skjema for «Innsending av sluttdokumentasjon» ligger på Vann- og avløpsetaten sin nettside.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

Veronica Kavochi Idland Kadasia
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Veiledning for tiltakshaver/søker – Løfteinnretning

Mottakere:
Strand / Løken arkitekter AS, Marte Tørnqvist Strand

Kopi til:
NORD WEST EIENDOM AS, Bjørnar Fahre

Kjøpekontrakt

Meglerforetakets org.nr: **916491034**
Oppdragsnr.: **20-0287/26**
Omsetningsnr.:

Kjøpekontrakt

om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt Disengrenda 15

Kontraktens bestemmelser utfylles av av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Nord West Eiendom AS	Dronningen 1, 0287 Oslo Tlf: 900 90 499 / E-post: espen@emblabygg.no	988 376 302

heretter kalt Selger, og

heretter kalt Kjøper.

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie med gnr. 86, bnr. 649, snr. 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune. Tomten er eiet.

Boligens benevnelse i prosjektet er **Disengrenda 15 snr. 2**.

Selger besørger og bekoster etablering av sameiet. Boligens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjoneringen er tinglyst, senest innen overtakelse. Boligen er foreløpig betegnet som snr. 2nop. Matrikkel og adresse kan bli endret i forbindelse med tinglysing. Megler gis fullmakt til å oppdatere nødvendige dokumenter i tråd med dette.

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass(er), antall: 2
- Biloppstillingsplass(er), antall: 0
- Bruksrett til del av fellesarealer: se vedlegg

Hjemmelshaver til eiendommen er Nord West Eiendom AS ihht. generalfullmakt .

Prosjektet er planlagt med 1 enheter i tillegg til eksisterende bolig.

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

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr XX XXX XXX** - kroner.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift:	kr	75 000
Pantattest kjøper:	kr	290
Tinglyst pantedokument:	kr	545
Tinglyst skjøte:	kr	545
Omkostninger i alt	**kr**	**76 380**
Kjøpesum og omkostninger, i alt	**kr**	**76 380**

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 545,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Dokumentavgift er beregnet av tomteverdien (kr 3 000 000,-).

Digital samhandling:

Ved digital samhandling mellom kjøpers bank og meglerforetaket, må følgende informasjon benyttes:

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer: 916491034

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen skal endres.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 5, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

5. Oppgjør

Eiendommen er formidlet gjennom **Nordre Aker Eiendomsmegling AS**, heretter kalt Megler, og oppgjøret vil bli foretatt av

Nordvik Oppgjør AS
Postboks 397 Skøyen
0213 Oslo
Tlf: 90412700. E-post: oppgjor@nordvikbolig.no.

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Forskudd

Eiendommen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtakelse.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder uavhengig av om garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelsen, jf. § 12, andre ledd, første setning, eller om det er avtalt utsatt garantistillelse jf. § 12 annet ledd, andre setning.

Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Kjøpesummen og omkostninger gjøres opp på følgende måte:

Forskudd 10% når lovpålagt garanti er stilt jfr. Bufl. § 12:	kr	1 595 000
5 dager før overtakelsestidspunktet:	kr	14 355 000
Tilsammen	**kr**	**15 950 000**

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto nummer: **94930733053** med **KID: 2202602872** innen dato for overtakelse.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtakelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

6.1. Pengeheftelser

Eiendommen overdras til kjøper fri for pengeheftelser.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler 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.

Selger gir herved eiendomsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

6.2. Andre heftelser

Det er ikke tinglyst andre heftelser på eiendommen.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt vederlaget for tomten i henhold til punkt 3, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. Selgers mangelsansvar/kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

10. Overtakelse

Eiendommen antas ferdigstilt **kvartal 4 2026 / kvartal 1 2027** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i henhold til buofl. §10

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

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter

bustadoppføringslovas § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i sameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

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

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

11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

12. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

14. Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF med entreprenørforsikring.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til sameiet har tegnet forsikring.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

15. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

16. Selgers forbehold

Selger har ikke tatt forbehold for gjennomføring av kontrakt.

17. Diverse - andre avtaler

Kjøper har gitt kjøpetilbud med følgende forbehold:

Beskriv om forbeholdet er avklart, eventuelt frist for avklaring av forbehold dersom dette ikke er satt av kjøper.

Særskilte avtaler.....

18. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

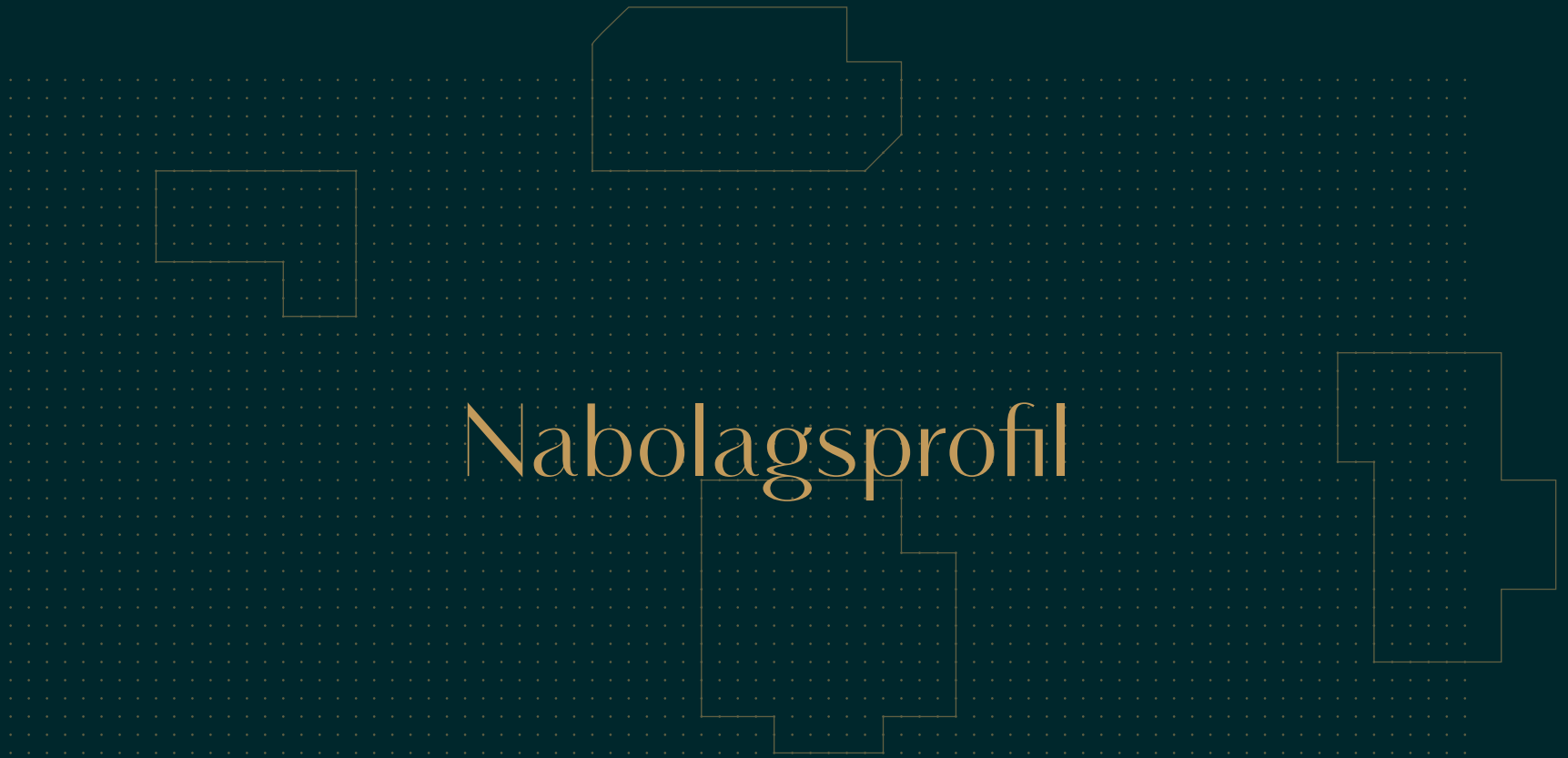
1. Salgsoppgave
2. Grunnboksutskrift for eiendommen dato
3. Grunnboksutskrift for fellesarealer
4. Utskrift av tinglyste erklæringer
5. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
6. Opplysninger fra kommunen
7. Målebrev/arealbekreftelse

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og 1 eksemplar beror hos megler. Dersom kontrakten signeres elektronisk får hver av partene en kopi, og megler beholder en kopi.

Oslo

Selger **Kjøper**

Nord West Eiendom AS v/Per Espen Musæus


Nabolagsprofil

Disengrenda 15

Nabolaget Disen - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.8 km

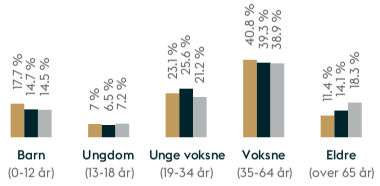
Offentlig transport

Aker sykehus Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Disen Linje 11, 12, 18	11 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.3 km
Storo Linje 4, 5	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.4 km

Barnehager

Disengrenda barnehage (1-5 år) 88 barn	2 min 0.2 km
Bjerke Panorama barnehage (1-5... 60 barn	9 min 0.8 km
Best barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Disen	2 198	990
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nordre Åsen kunstgressbane	8 min
Grefsen Tennishall	9 min
Puls Bjerke	10 min
EVO Årvoll	12 min

«Bynært, markanært og barnevennlig.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

Oppdragsnummer: 20-0287/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Disengrenda 15 0587 OSLO

Betegnelse: Bolignummer _____

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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no