



Skogbrynet 1E

— Velkommen til

Skogbrynet 1E



Bestum



Stor påkostet nybygd enebolig - Solrik takterrasse på 65m² samt balkong og hage - Dobbel garasje - Egen inngang kjeller

| | |
|---------------|------------------------|
| Prisantydning | 20 900 000,- |
| Omkostninger | 191 380,- |
| Totalpris | 21 091 380,- |
| BRA-i | 233.39999999999998 kvm |
| Totalt BRA | 233.4 kvm |
| Soverom | 4 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 2024 |

| | |
|------------------|-------------------------------|
| Ansvarlig megler | Vemund V. Thorkildsen |
| Telefon | 454 74 565 |
| E-post | v.thorkildsen@nordvikbolig.no |
| Megler | Vetle Thon Ellingsen |
| Telefon | 469 47 815 |
| E-post | v.ellingsen@nordvikbolig.no |







Kort fortalt

Påkostet enebolig under oppføring som er estimert ferdig og innflytningsklar ila jan/feb 2026, presentert av Vemund Thorkildsen.

Innflytning Q1 2026.

Enebolig over 3 plan pluss solrik og usjenert takterrasse. Egen inngang til kjelleretasje.

Det vil være en solrik og romslig balkong på 17m² fra stue/kjøkken samt solrik hagedel.

Perfekt familie bolig med hele fire soverom og tre badrom.

INFO:

- Snekkerbygd kjøkken
- Påkostet 80x80cm fliser
- Solid 1-stavs parkett fra Eco Wood
- Armatur fra blant annet Tapwell/Viking bad
- Belysning med app-styring via Plejd
- Elektrisk anlegg leveres iht. NEK 400
- Ladeboks monteres til garasje
- Tekniske forskrifter av 2017 og det stilles normalkrav iht. NS-3420

- Ta kontakt med megler for å booke visning, eller diskutere tilvalg!

Arealer og innhold

BRA-i: 233.39999999999998 Beskrivelse
kvm
Totalt BRA: 233.4 kvm
TBA: 82.3 kvm

1. etasje:
BRA-i: 78.6 kvm. Stue, to bad, wc-rom og tre soverom.
Total BRA: 78.6 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 79.3 kvm. Stue/kjøkken og tv-stue.
Total BRA: 79.3 kvm.
TBA: 17.2 kvm. Balkong.

3. etasje:
BRA-i: 75.5 kvm. Stue, bad, soverom, bod, gang og garasjerom.
Total BRA: 75.5 kvm.
TBA: 65.1 kvm. Takterrasse.













Informasjon

Skogbrynet 1E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0667/25

Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse

Skogbrynet 1E, 0283 OSLO

Gnr 9, bnr 571 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Next Utvikling AS

Kjøpesum og omkostninger

20 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

190 000,- (Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi))

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

191 380,- (Omkostninger totalt)

21 091 380,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas

forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift er 2,5 % av andel tomteverdi.

Om boligen

Byggeår

2024

Antall soverom

4

Arealer

BRA-i: 234 kvm

Totalt BRA: 234 kvm

TBA: 83 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 78.6 kvm. Stue, to bad, wc-rom og tre soverom.

Total BRA: 78.6 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 79.3 kvm. Stue/kjøkken og tv-stue.

Total BRA: 79.3 kvm.

TBA: 17.2 kvm. Balkong.

3. etasje:

BRA-i: 75.5 kvm. Stue, bad, soverom, bod, gang og garasjerom.

Total BRA: 75.5 kvm.

TBA: 65,1 kvm. Takterrasse.

Innhold

1.etasje: Stue, to bad, wc-rom og tre soverom.

2.etasje: Stue/kjøkken og tv-stue.

Underetasje: Stue, bad, soverom, bod, gang og garasjerom.

Boligen vil ha flere uteplasser, hvorav balkong på ca. 17,2 kvm, takterrasse på ca. 65,1 kvm samt hage.

Boligen leveres med moderne standard og materialer av høy kvalitet. Utvendig får huset mørk behandlet panel, sorte vinduer og dører, samt flatt tak med takpapp. Garasjen har dobbel port med elektrisk åpner, og tomten grovplaneres med terrasse i impregnert treverk.

Innvendig leveres boligen med 1-stavs parkett i eik (EcoWood, dempet mocca) i oppholdsrom og soverom, samt store fliser (80x80 cm) i entré og på bad. Vegger og himling er sparklet og malt i fargen Sheer Grey. Listverk er i samme farge som vegg, og vinduer/tak er listefrie.

Kjøkkenet leveres fra møbelsnekker, med integrerte hvitevarer fra Bosch/Siemens. Badene har fliser på gulv og vegg, mosaikk i dusjsone, vegghengt toalett, servant med underskap, speil og dusjarmatur fra Tapwell/VikingBad e.l.

Vaskerommet får opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder (200 liter).

Boligen har balansert ventilasjon, gulvvarme i de fleste rom (varmekabler/foleie etter romskjema), og klargjort punkt for elbillader i garasje.

Elektrisk anlegg leveres iht. NEK 400, med dimmere i alle rom (unntatt teknisk rom/bod/garasje).

Belysning, brytere og stikkontakter er i sort utførelse fra Plajd.

Innvendig trapp har trinn i eik med glassrekkverk og håndløper i samme farge.

Standard

Utvendige dekker/overflater

Parkeringsareal/gårdsplass utføres i singel.

Utomhus arealer

Tomten grovplaneres med stedlige masser tilpasset den eksisterende naturlige topografi.

Terrasse / Takterrasse

Terrassedekk leveres med terrassebord i impregnert treverk. Klargjort for vann og strøm på takterrasse.

Renovasjon

Utbygger leverer oppstillingsplass for renovasjonsløsning. Utbygger leverer ikke avfallshåndtering. Dette bestiller kjøper fra kommunen.

Postkasser og nummerskilt

Utbygger leverer postkassestativ, postkasser og nummerskilt til husene.

Yttervegger

Yttervegger leveres med grunnet og behandlet panel i mørk utførelse. Vinduer leveres med isolerglass og karmer i dempet sort. Ytterdører leveres i samme farge som vinduer, dempet sort. Dobbelt garasjeport med elektrisk portåpner/fjernkontroll leveres i tilnærmet samme farge som

ytterdør. Farge kan avvike noe grunnet ulike materialer.

Tak

Tekket flatt tak med takpapp og sluk.

Utvendig beslag

Taknedløp, renner, vannbrett, gesimsbeslag m.m. leveres i sort blikk.

Innerdører

Innerdører leveres i sort utførelse med dempelist. Type Harmonie, dørblad Trend 90 x 210 dempet sort, eller tilsvarende.

Listverk

Listverk i glattkant mot gulv og dører i samme farge som vegg. Listefritt rundt vinduer og i tak.

Innvendige trapper

Trappetrin i eik med underliggende vange. Rette trinn uten trappenes - farge tilsvarende gulv, kan være noe fargeforskjell. Rekkverk i glass og håndløper i samme farge som trappetrinn.

Gulv

Boligene leveres med 1-stavs parkett - EcoWood herdet tregulv, dempet mocca eik - 270 mm bredde eller tilsvarende.

Entré leveres med 80x80 cm fliser.

Bad leveres med 80x80cm fliser på gulv, mosaikk i dusjone for å skape fall. Der det leveres sokkelflis vil denne være tilsvarende gulvflis. Se romskjema for oversikt.

Vegger og himling

Vegger og himling leveres med gipsplater, sparklet og malt iht estetisk klasse K2.

Vegger på bad

leveres flislagt.

Kjøkken

Kjøkken leveres av møbelsnekker iht vedlagt tegninger (se vedlagte tegninger i leveransebeskrivelsen). Hvitevarer fra Bosch og Siemens.

Vann og avløp

Fordeling av varmt og kaldt vann legges skjult. Vannledninger til utstyr leveres som "rør i rør"-system i plast. Endelig plassering av rørfordelingsskap bestemmes i forbindelse med detaljprosjektering. I vaskerom og garasje kan det bli åpne rørføringer.

Inspeksjonsluker kan forekomme i vegger og himling.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon. Kanaler legges skjult der det lar seg gjøre, og ventilasjonsanlegget plasseres i teknisk rom. Det vil kunne være åpne føringer i teknisk rom og garasje.

Sanitærutstyr og baderomsinnredning

På hvert bad leveres vegghengt klosett, speil, servant med underskap, 1 stk. dusjarmatur og sluk. Kraner/blandebatterier leveres fra leverandør/producent Tapwell/VikingBad e.l I dusj leveres takdusj med regnfall, hånddusj og blandebatteri. Vaskerom leveres med opplegg for vaskemaskin. Det leveres varmtvannsbereder på 200 liter som blir plassert i teknisk rom.

Elektroarbeid

EL-installasjoner leveres etter NEK 400. Sikringsskap iht. NEK 399 med nødvendig overbelastningsvern, jordfeilbryter og nødvendige kurssikringer, samt svakstrømskap. Elektroinstallasjonene utføres av godkjent elektroinstallatør og utføres i hovedsak som skjult anlegg. I garasje og teknisk rom kan det benyttes åpen kabelinstallasjon.

Varme

Gulvvarme med elektronisk termostat og gulvføler leveres iht romskjema. Ellers legges det opp strømpunkt for tilkobling av panelovner i rom uten gulvvarme.

Belysning

Brytere, dimmere og stikkontakter leveres i sort utførelse fra Plajd. Alle rom leveres med dimming, med unntak av teknisk/bod og garasje. Alle stikkontakter leveres som doble m/barnevern, unntatt til fast utstyr (komfyr, kjøleskap etc.) og lampepunkter ved tak.

Garasje/parkering

Boligen leveres med to parkeringsplasser i egen garasje, og klargjort plass i sikringsskapet for elbillader.

Innredning og utstyr

Innredning og utstyr er oppgitt i romskjema. Det som er stippet/illustrert på tegningssett leveres ikke og er kun ment som forslag.

Brannsikkerhet

Det leveres røykvarslere og brannslukningsapparat. Iht. forskriftskrav.

Tilvalg

Kommer kjøper tidlig inn i prosessen vil man få mulighet til å sette sitt personlige preg på boligen

ved å gjøre endringer/tilvalg. I møte med utbygger vil kjøper selv ha mulighet til å endre/oppgradere følgende:

NB! Byggeprosessen er i gang, og noen tilvalg kan derfor ikke vært mulig å gjennomføre.

- Parkett
- Fargevalg på overflater
- Innerdører
- Garderober
- Varmekabler i yttligere gulv
- Smarthusfunksjoner
- Kodelås til ytterdør
- Fliser
- Baderomsinnredning
- Sanitærutstyr
- Innfelte høyttalere
- Ladeboks, kabel og sikring.
- Annet dekke i entré
- Peis

Utbygger tar 20 % påslag på tilvalg for administrasjon og garantiansvar.

Generelle opplysninger

Tekniske forskrifter av 2017 gjelder for utførelsen, og det stilles normalkrav iht. NS-3420. Tegninger i kjøpsprospektet er nedkopiert og ikke målriktige. Terrenklinjer er

kun illustrerende. Arealer på tegninger er omtrentlig angitt, og mindre arealavvik kan forekomme. Plantegninger viser sjakter og føringer for tekniske installasjoner, herunder bla avløpsrør og ventilasjon. Det kan forekomme innkassinger som ikke er merket på tegning. Innredninger og møbler som er stiplet på tegninger, er ment som forslag og ikke inkludert, for eksempel garderobes. Romskjemaet angir hva som blir levert. Skisser og illustrasjoner i salgsmateriell og annonser kan avvike fra leveransen når det gjelder detaljer, materialvalg og farger. Ved avvik gjelder denne leveransebeskrivelse. Plassering av tekniske installasjoner er faste. Dersom kjøper har trukket ut hele eller deler av leveransen må kjøper selv stå for tilkoblinger og flytting av tekniske installasjoner (vann- og avløpsrør, opplegg for elektro, vifter etc). Malte gipsplater leveres med sparklede skjøter iht. K2. Noe strukturforskjell i slepelys må påregnes. Det må også påregnes noe sprekkdannelse på grunn av bevegelse i materialene som følge av naturlig fuktvariasjon og uttørking. Tak og gerikter i samme farge som vegg. Boligen overleveres byggrensjort.

Leveransebeskrivelsen, som er vedlagt salgsoppgaven, er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, annonser, nettsider, plantegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Beskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av leilighet. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc.

Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske

utformingen av bygget. Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet.

Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Det er gitt rammetillatelse og tillatelse til igangsetting for prosjektet iht. gjeldende forskrifter på godkjenningstidspunktet.

Parkering

Garasjerom med el-bil lader innlemmet som en del av underetasjen.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Gulvvarme med elektronisk termostat og gulvføler leveres iht romskjema. Ellers legges det opp strømpunkt for tilkobling av panelovner i rom uten gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten er helt ny, og p.t. ikke ferdigstilt. Det er ingen som har bebodd leiligheten. Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

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

Andre utgifter

Kjøper må regne med utgifter til årlig bygningsforsikring, TV/internett og strøm. Da boligen ikke er ferdigstilt, har man ikke informasjon om disse beløpene størrelse. Kommunale avgifter og evt. eiendomsskatt kommer i tillegg.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige

brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 561 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt.

Radonmåling

Bygget er prosjektert og bygget med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske forskrifter som gjelder på oppføringstidspunktet.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i meget attraktiv og barnevennlig boligområde på Bestum. Her bor du i flotte grønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til "alt". Dette er den perfekte beliggenhet for enhver barnefamilie, med nærhet til skoler, barnehager, marka og servicetilbud. Nærområdet består av klassiske og nyere villa- og småhusbebyggelse.

Servicetilbud:

Området tilbyr en rekke servicetilbud og alt av forretninger. Hyggelig nærmiljø på Lilleaker med kafeer, restauranter og treningssenter. Det er få minutters gange til en rekke fasiliteter som blant annet CC Vest og matbutikker. Handlesenteret CC Vest har et bredt utvalg av forretninger som bl.a. matbutikker, klesbutikker, vinmonopol, apotek, sportsforretninger, restauranter, kafeer mm.

Rekreasjon og fritid:

Det er flere hyggelige rekreasjonsmuligheter i nærområdet. For de turglade er det

flotte turområder langs Lysakerelven, tursti fra Lysaker helt opp til Bogstad og videre inn i marka, og på sommerstid er det bademuligheter på Sollerudstranda. Det er også fine turmuligheter til byen langs Bestumkilen og Frognerkilen. Sats på CC- Vest har et bredt spekter av treningstilbud.

Offentlig kommunikasjon:

God tilgang til offentlig kommunikasjon med umiddelbar nærhet trikkestoppet Furulund (trikk nr. 13) ca.14 minutter til Solli plass. Trikken går ca. hvert 10 minutt. Bussavganger fra Vækerøveien, også i kort avstand fra boligen. Det er ca. 15 minutters gange til Lysaker stasjon med flytog, tog og busser.

Skoler og barnehager:

Barneskoler:

- Lilleaker skole 1,2 km
- Bestum skole 1 km
- Bjørnsletta skole 1.8 km

Ungdomskoler:

- Sollerudstranda skole 1.4 km
- Øraker skole 1.4 km

VGS:

- Ullern videregående 2.2 km
- Oslo Private Gymnasium 5.6 km

Barnehager:

- Sollerud barnehage 0.5 km
- Amigos bhg. - Englegården 0.7 km
- Hakkebakkeskogen familiebarnehage 0,5 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-

4420.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629>.

Plan-/byggesaker i nærområdet:

Vækerøåsen 7 - oppføring av tomannsbolig

Saksnummer: 2025/17920 - Byggesak

Mottatt sak: 24.10.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202304286

Status: Under behandling

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder

anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/9/571:

15.12.1986 - Dokumentnr: 82044 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:465

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2023 - Dokumentnr: 173250 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:465

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring: Dispensasjon for opparbeidelse av offentlig vei.

31.03.2023 - Dokumentnr: 342015 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:9 Bnr:465

Eiendommen er utskilt fra gnr. 9, bnr. 465 i Oslo kommune. Eiendommen ble utskilt den 31.03.2023. Det er registrert følgende heftelser på nabotomten: 1986/82044-2/105

15.12.1986

BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/173250-1/105

16.02.2023 21:00

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.

Boligen overleveres byggrensjort.

Boligprosjektet vil være fullverdiforsikret av selger frem til overtakelse, jfr. bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Arealene som er oppgitt i salgsoppgaven er i henhold til byggemeldte tegninger. Noe avvik kan forekomme.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Det er forventet at leiligheten er ferdigstilt i første kvartal i 2026.

Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 14 dager før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato, og vil være dagmulktsutløsende ved forsinkelse.

Sentrale lover

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Da det er bustadoppføringsloven som regulerer kjøpet, har kjøper ikke adgang til å tegne boligkjøperforsikring.

Betalingsbetingelser

Kjøper skal betale et forskudd på 10% av avtalt kjøpesum ved kontraktsinngåelse, når selger har stilt garanti etter bustadoppføringsloven §§ 12 og 47. Forskuddet på 10% av avtalt kjøpesum må være fri egenkapital. Det vil si at det ikke kan etableres pant i eiendommen som sikkerhet for kjøpers forskudd.

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 stilt garanti etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av forskuddet.

Resterende del av kjøpesum og omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto innen overtagelse.

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

Oppgjør (transaksjonen for forskudd samt sluttoppgjør) skal betales i hver sin samlede innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om budgivingen, ta kontrakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 100 000,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke kr. 23 900,-

Oppgjørshonorar prosjekt kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 11 900,-

Visningshonorar 4 stk ink kr. 1 000,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 159 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. november 2025

Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 45474565

Megler

Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 46947815

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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



Vedlegg

Skogbrynet 1E

Skogbrynet 1E

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

| | |
|--|---------------------------|
| Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser | 11 min 🚶 0.9 km |
| Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser | 15 min 🚶 1.2 km |
| Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser | 22 min 🚶 1.7 km |
| Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser | 16 min 🚶 1.3 km |
| Sollerudstranda skole (8-10 kl...) 79 elever, 18 klasser | 16 min 🚶 1.4 km |
| Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser | 6 min 🚗 2.4 km |
| Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser | 8 min 🚗 5.9 km |

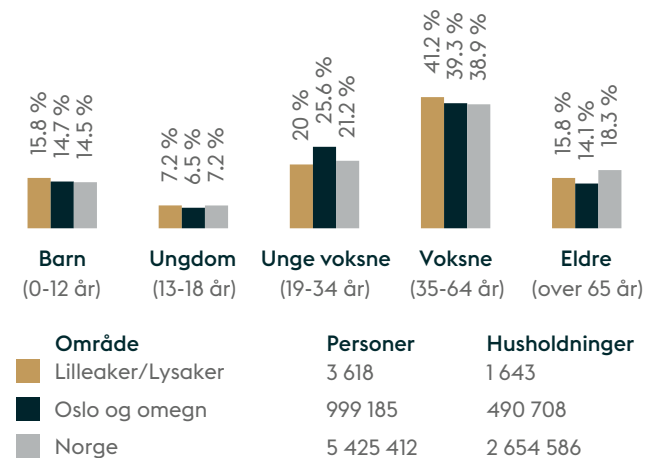
Offentlig transport

| | |
|---|---------------------------|
| Furulund Linje 13 | 5 min 🚶 0.4 km |
| Lysaker bru Linje 23, 42, 42N | 9 min 🚶 0.7 km |
| Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen | 10 min 🚶 0.8 km |
| Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer | 11 min 🚶 0.9 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 12 min 🚗 8.4 km |

Barnehager

| | |
|--|--------------------------|
| Skogbrynet Kanvas-barnehage (1...) 68 barn | 1 min 🚶 0.1 km |
| Sollerud barnehage (1-5 år) 33 barn | 5 min 🚶 0.4 km |
| Ingvildsbarnehage Bestumveien | 10 min 🚶 |

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

| | | |
|------------------------------|--------|---|
| ⊕ Bestum skole | 11 min | ↗ |
| ⊕ Ullern Tennisbaner | 12 min | ↗ |
| ⌘ SATS CC Vest | 12 min | ↗ |
| ⌘ Velværelset Treningsstudio | 14 min | ↗ |

«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

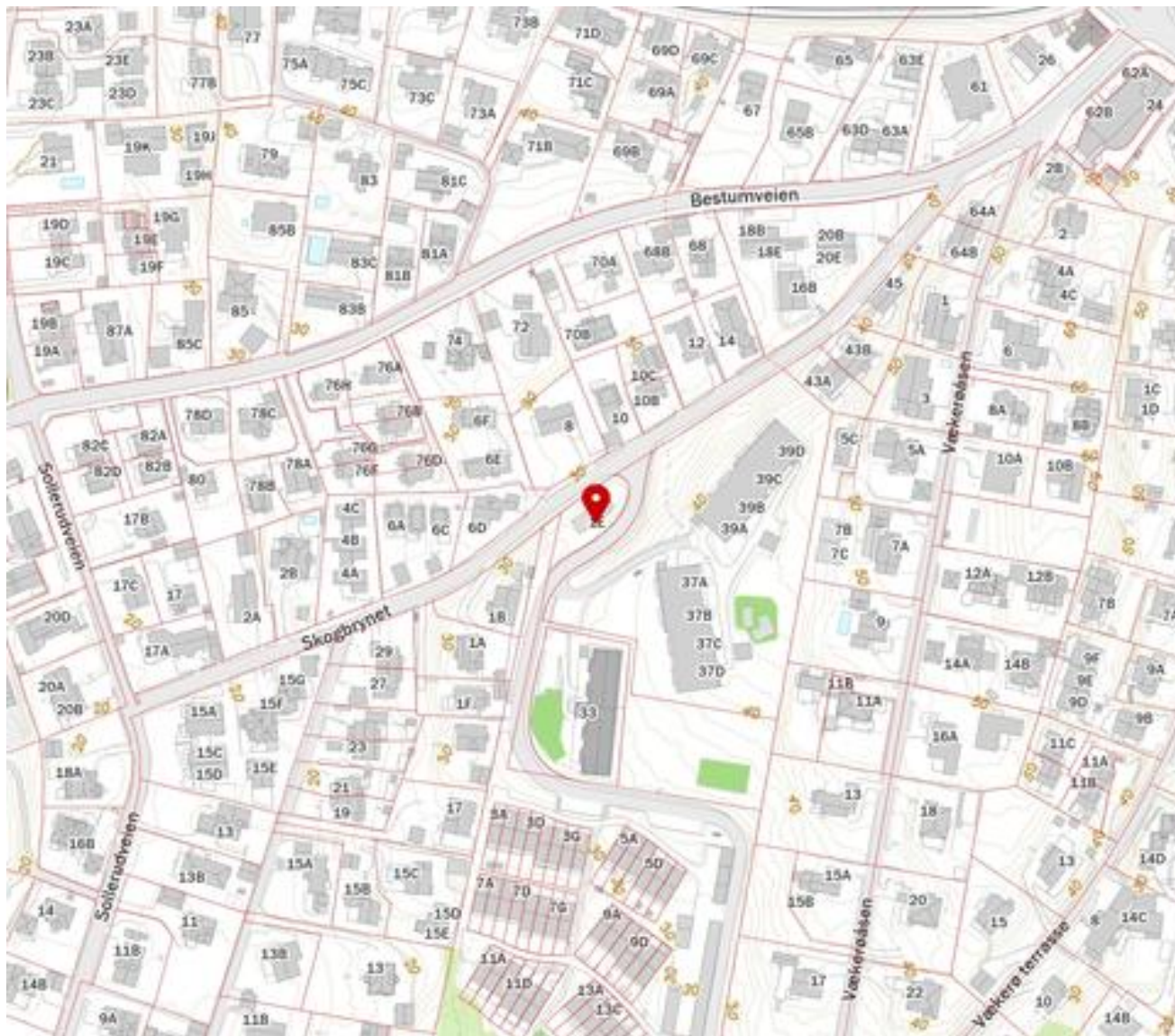
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Støynivået

Lite støynivå 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Leveransebeskrivelse

Skogbrynet 1E

Utvendige dekker/overflater

Parkeringsareal/gårdsplass utføres i singel.

Utomhus arealer

Tomten grovplaneres med stedlige masser tilpasset den eksisterende naturlige topografi.

Terrasse / Takterrasse

Terrassedekk leveres med terrassebord i impregneret treverk. Klargjort for vann og strøm på takterrasse.

Renovasjon

Utbygger leverer oppstillingsplass for renovasjonsløsning. Utbygger leverer ikke avfallshåndtering. Dette bestiller kjøper fra kommunen.

Postkasser og nummerskilt

Utbygger leverer postkassestativ, postkasser og nummerskilt til husene.

Yttervegger

Yttervegger leveres med grunnet og behandlet panel i mørk utførelse.

Vinduer leveres med isolerglass og karmen i dempet sort.

Ytterdører leveres i samme farge som vinduer, dempet sort.

Dobbel garasjeport med elektrisk portåpner/fjernkontroll leveres i tilnærmet samme farge som ytterdør. Farge kan avvike noe grunnet ulike materialer.

Tak

Tekket flatt tak med takpapp og sluk.

Utvendig beslag

Taknedløp, renner, vannbrett, gesimsbeslag m.m. leveres i sort blikk.

Innerdører

Innerdører leveres i sort utførelse med dempelist. Type Harmonie, dørblad Trend 90 x 210 dempet sort, eller tilsvarende.

Listverk

Listverk i glattkant mot gulv og dører i samme farge som vegg. Listefritt rundt vinduer og i tak.

Innvendige trapper

Trappetrin i eik med underliggende vange. Rette trinn uten trappenes - farge tilsvarende gulv, kan være noe fargeforskjell. Rekkverk i glass og håndløper i samme farge som trappetrinn.

Gulv

Boligene leveres med 1-stavs parkett - EcoWood herdet tregulv, dempet mocca eik - 270 mm bredde eller tilsvarende.

Entré leveres med 80x80 cm fliser.

Bad leveres med 80x80cm fliser på gulv, mosaikk i dusjsone for å skape fall.

Der det leveres sokkeflis vil denne være tilsvarende gulvflis. Se romskjema for oversikt.

Vegger og himling

Vegger og himling leveres med gipsplater, sparklet og malt iht estetisk klasse K2. Vegger på bad leveres flislagt.

Kjøkken

Kjøkken leveres av møbelsnekker iht vedlagt tegninger. Hvitevarer fra Bosch og Siemens.

Vann og avløp

Fordeling av varmt og kaldt vann legges skjult. Vannledninger til utstyr leveres som "rør i rør"-system i plast. Endelig plassering av rørfordelingsskap bestemmes i forbindelse med detaljprosjektering. I vaskerom og garasje kan det bli åpne rørføring.

Inspeksjonsluker kan forekomme i vegger og himling.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon. Kanaler legges skjult der det lar seg gjøre, og ventilasjonsanlegget plasseres i teknisk rom. Det vil kunne være åpne føring i teknisk rom og garasje.

Sanitærutstyr og badersinnredning

På hvert bad leveres vegghengt klosett, speil, servant med underskap, 1 stk. dusjarmatur og sluk. Kraner/blandebatterier leveres fra leverandør/produzent Tapwell/VikingBad e.l

I dusj leveres takdusj med regnfall, hånddusj og blandebatteri.

Vaskerom leveres med opplegg for vaskemaskin.

Det leveres varmtvannsbereder på 200 liter som blir plassert i teknisk rom.

Elektroarbeid

EL-installasjoner leveres etter NEK 400. Sikringsskap iht. NEK 399 med nødvendig overbelastningsvern, jordfeilbryter og nødvendige kurssikringer, samt svakstrømskap.

Elektroinstallasjonene utføres av godkjent elektroinstallatør og utføres i hovedsak som skjult anlegg. I garasje og teknisk rom kan det benyttes åpen kabelinstallasjon.

Varme

Gulvvarme med elektronisk termostat og gulvføler leveres iht romskjema.

Ellers legges det opp strømpunkt for tilkobling av panelovner i rom uten gulvvarme.

Belysning

Brytere, dimmere og stikkontakter leveres i sort utførelse fra Plajd. Alle rom leveres med dimming, med unntak av teknisk/bod og garasje. Alle stikkontakter leveres som doble m/barnevern, unntatt til fast utstyr (komfyr, kjøleskap etc.) og lampepunkter ved tak.

Garasje/parkering

Boligen leveres med to parkeringsplasser i egen garasje, og klargjort plass i sikringsskapet for elbillader.

Innredning og utstyr

Innredning og utstyr er oppgitt i romskjema. Det som er stiplet/illustrert på tegningssett leveres ikke og er kun ment som forslag.

Brannsikkerhet

Det leveres røykvarslere og brannslukningsapparat. Iht. forskriftskrav.

Tilvalg

Kommer kjøper tidlig inn i prosessen vil man få mulighet til å sette sitt personlige preg på boligen ved å gjøre endringer/tilvalg. I møte med utbygger vil kjøper selv ha mulighet til å endre/oppgradere følgende:

NB! Byggeprosessen er i gang, og noen tilvalg kan derfor ikke vært mulig å gjennomføre.

- Parkett
- Fargevalg på overflater
- Innerdører
- Garderober
- Varmekabler i yttligere gulv
- Smarthusfunksjoner
- Kodelås til ytterdør
- Fliser
- Baderomsinnredning
- Sanitærutstyr
- Innfelte høyttalere
- Ladeboks, kabel og sikring.
- Annet dekke i entré
- Peis

Utbygger tar 20 % påslag på tilvalg for administrasjon og garantiansvar.

Generelle opplysninger

Tekniske forskrifter av 2017 gjelder for utførelsen, og det stilles normalkrav iht. NS-3420.

Tegninger i kjøpsprospektet er nedkopiert og ikke målriktige. Terrenklinjer er kun illustrerende. Arealer på tegninger er omtrentlig angitt, og mindre arealavvik kan forekomme. Plantegninger viser sjakter og føringer for tekniske installasjoner, herunder bla avløpsrør og ventilasjon. Det kan forekomme innkassinger som ikke er merket på tegning.

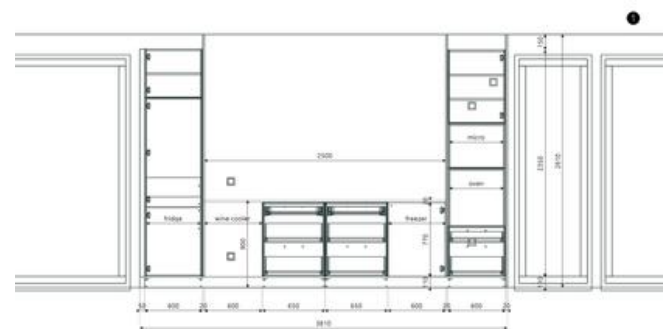
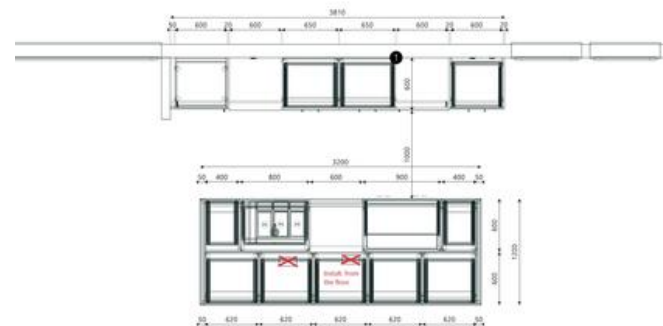
Innredninger og møbler som er stiplet på tegninger, er ment som forslag og ikke inkludert, for eksempel garderober. Romskjemaet angir hva som blir levert. Skisser og illustrasjoner i salgsmateriell og annonser kan avvike fra leveransen når det gjelder detaljer, materialvalg og farger. Ved avvik gjelder denne leveransebeskrivelse.

Plassering av tekniske installasjoner er faste. Dersom kjøper har trukket ut hele eller deler av leveransen må kjøper selv stå for tilkoblinger og flytting av tekniske installasjoner (vann- og avløpsrør, opplegg for elektro, vifter etc).

Malte gipsplater leveres med sparklede skjoter iht. K2. Noe strukturforskjell i slepelys må påregnes. Det må også påregnes noe sprekkdannelser på grunn av bevegelse i materialene som følge av naturlig fuktvariasjon og uttørring. Tak og gerikter i samme farge som vegg.

Boligen overleveres byggrensjort.

Kjøkkentegninger



| Romskjema Skogbrynet 1 | | | | | | | | |
|------------------------|---|--|--|---|---------|----------------|---------------------|--|
| Rom | Gulv | Vegger | Himling | Elektro | Sanitær | Ventilasjon | Oppvarming | Innredning |
| Kjeller/u.etg | | | | | | | | |
| Garasje | Ubehandlet betong | Ubehandlet gips og/eller synlig grunnmurselementer | Ubehandlet gips og/eller synlig etasjeskille | Leveranse iht NEC 400. Taklamper med lysbryter. | | Iht til Tek 17 | | |
| Bod/Teknisk rom | Flis 80x80 | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Takpunkt med bryter. | | Iht til Tek 17 | Varmekabel i gulv | |
| Gang | 1 stav eikeparkett, trapp med åpne eiketrinn og malte vanger | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | Varmekabel i gulv | |
| Bad | Flis 80x80 cm. Mosaikk 5x5 cm i dusjsonen. | Flis 80x80 cm | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | Varmekabel i gulv | Baderomsinnredning ref. Leveransebeskrivelse |
| Soverom | 1 stav eikeparkett, Ecowood | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | Varmekabel i gulv | |
| Stue | 1 stav eikeparkett, Ecowood | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | Varmekabel i gulv | |
| Plan 1 | | | | | | | | |
| Entre | Flis 80x80 | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | Varmekabel i gulv | |
| Gang | 1 stav eikeparkett, Ecowood - Trapp med åpne eiketrinn og glassrekkverk | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | Varmefolie i gulvet | |
| Soverom | 1 stav eikeparkett, Ecowood | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | | |
| Soverom | 1 stav eikeparkett, Ecowood | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | | |
| Soverom | 1 stav eikeparkett, Ecowood | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | | |

| | | | | | | | | |
|---------------------|--|--|--|---|--|----------------|---------------------|---|
| Stue/soverom | 1 stav eikeparkett, Ecowood | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | | |
| Bad | Flis 80x80 cm. Mosaikk 5x5 cm i dusjsonen. | Flis 80x80 cm | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | Varmekabel i gulv | Baderomsinnredning ref. Leveransebeskrivelse |
| Bad | Flis 80x80 cm. Mosaikk 5x5 cm i dusjsonen. | Flis 80x80 cm | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | Varmekabel i gulv | Baderomsinnredning ref. Leveransebeskrivelse |
| WC | Flis 80x80 | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K2. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | Varmekabel i gulv | Baderomsinnredning ref. Leveransebeskrivelse |
| Plan 2 | | | | | | | | |
| Stue/Kjøkken | 1 stav eikeparkett, Ecowood | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K3. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K3. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. 1x Takpunkt med dimmer. 1x takpunkt over kjøkkenøy. 10x Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | Varmefolie i gulvet | Kjøkken leveres som beskrevet i leveransebeskrivelsen |
| Tv-Stue | 1 stav eikeparkett, Ecowood | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K3. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Skjøtestrimlet og malte gipsplater K3. Farge Sheer Grey. fargekode 12077 / 2102-Y26R | Leveranse iht NEC 400. Downligths med dimmer. | | Iht til Tek 17 | Varmefolie i gulvet | |

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 30.06.2022
202204293 - 6 Anna Geisner
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: SKOGBRYNET 37 Eiendom: 9/465/0/0
Tiltakshaver: MAGNE VÆRNES INVEST AS Søker: STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse – Skogbrynet 37

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig, som vi mottok 15.03.2022. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide veien (midlertidig dispensasjon)
- avstandsbestemmelsene i vegloven § 29

Det er merknader til søknaden.

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

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen er lokalisert i et område med variert småhusbebyggelse i bydel Ullern. Søknaden omfatter oppføring av en enebolig med integrert garasje på en ubebyggt teig tilhørende Skogbrynet 37.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

| | |
|----------------------------|---|
| Tomtens (teigens) areal | 558 m ² |
| Tiltakets bruksareal (BRA) | 208,4 m ² |
| Grad av utnyttning | 21,47 % BYA |
| Tiltakets høyde | Gesims (flatt tak): 7,0 meter/kote + 40,10 |
| Antall boenheter | 1 boenheter omsøkt / 1 boenhet totalt |
| Antall parkeringsplasser | 2 parkeringsplasser |
| Uteoppholdsareal | 289,4 m ² (avsatt areal til 8 x 8 meter) |

Plangrunnlaget for eiendommen

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

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

I sak 202204703 har etaten varslet at vi har satt i gang arbeid med et midlertidig forbud mot tiltak for områdene som i dag er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen).

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

Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Det har kommet inn merknader til søknaden fra Norun A. Nyvold Heggelund i Skogbrynet 6 F, gnr. 9 bnr. 518. Merknadene gjelder:

- Plassering av inn- og utkjørsel i veikryss anses som trafikkfarlig.
- Plassering av bygg i verdifullt skogholt vil rasere denne grønne lungen, og flere av trærne synes å ha omkrets over 90 cm.
- Plassering på kollens toppunkt vil gi et svært påtrengende volum mot Skogbrynet i vest.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har besvart innkomne merknad, og redegjør for at plassering og prosjektering er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Tiltaket er i tråd med høydebestemmelsene, og videre tillater reguleringsplanen at man fjerner vegetasjon/trær som kommer i konflikt med omsøkte tiltak.

Når det gjelder avkjørsel, så redegjøres det at denne planlegges via felles regulert avkjørsel, noe som anses som den mest trafikksikre løsningen i stedet for å etablere en avkjørsel direkte ut i Skogbrynet.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

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

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

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

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

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Tiltaket er plassert på en skrånende tomt, og faller inn under småhusplanen § 6.5 bokstav b. som sier at samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke skal overskride 1,0 meter. Boligen er vurdert å være godt tilpasset eksisterende terreng, og terrengendringene er begrenset til det som kan anses som nødvendig. I forbindelse med adkomst til garasje er det planlagt en støttemur med høyde på 0,5-1,0 meter. Samlet høyde på terrengingrepet er på 1,2 meter, og kan etter etatens vurdering godkjennes som et mindre avvik i forbindelse med adkomst og parkering. Videre skal to større furuer med omkrets på mellom 1,25-1,55 meter felles, da disse kommer konflikt med tiltakets plassering.

Tiltakets utforming

Tiltaket omfatter oppføring av en enebolig på to etasjer pluss underetasje. Boligen har et moderne uttrykk med flatt tak og takterrasse, og kledning i trepanel. Parkering er planlagt i

garasje i boligens underetasje. Omsøkte tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne. Tiltaket er vurdert å tilfredsstillende til visuelle kvaliteter i plan- og bygningsslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Uteoppholdsareal

Uteområdet er i hovedsak plassert sørvest for boligen, plassert med god tilgjengelighet fra boligen og tilrettelagt for gode solforhold. Søker redegjør for at uteoppholdsareal på terreng er på 211,4 m², inkludert er areal på 8 x 8 meter. I tillegg har boligen uteoppholdsareal på takterrasse med areal på 63,2 m². Tiltaket vurderes å være i tråd med reguleringsplanen § 7.

Tilgjengelig boenhet

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

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningssloven 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.

Omsøkte tiltak er vurdert å være i tråd med plan- og bygningssloven og gjeldene hva gjelder plassering og utforming. Plan- og bygningsetaten har forståelse for at nye byggetiltak kan oppleves som en ulempe for berørte naboer. Staten anser imidlertid at ulempene som anføres av naboer ikke er større enn hva som må kunne påregnes ved utbygging av en naboeiendom som er regulert til boligformål. Naboeiendommene kan ikke regne med å opprettholde eksisterende kvaliteter fullt ut når en eiendom bygges ut.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningssloven og avstandsbestemmelsen i veglova, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Dispensasjon fra plan- og bygningssloven § 18-1 om opparbeidelse av vei

Det er søkt om midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 om opparbeidelse av vei.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at Skogbrynet er opparbeidet i en bredde på ca 5 meter forbi eiendommen. To biler kan passere hverandre uten problemer, videre anses det omsøkte tiltaket å påvirke trafikkmengden i liten grad.

Dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i veglova § 29

Søknad om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i veglova § 29 er begrunnet med at eneboligen vil få en minsteavstand til midt regulert vei på 9,14 meter. Tiltaket forholder seg til Plan- og bygningsetatens veileder med tanke på plassering av byggverk nær offentlig vei.

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

Skogbrynet er opparbeidet med en bredde som varierer fra 4,8 til 5,6 meter, og er dermed smalere enn regulert bredde på 8,0 meter. Tiltaket er derfor avhengig av midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd, bokstav a.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

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

Tiltaket dere søker om kan føre til at det blir noe økt trafikk og belastning på veien. Økningen er etter Plan- og bygningsetatens vurdering likevel ikke så stor at trafikksikkerheten blir skadelidende dersom veien ikke blir opparbeidet i henhold til nåværende regulering. Veiens bredde varierer fra 4,8 til 5,6 meter. Dette er etter etatens vurdering tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte.

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

Fordelene er klart større enn ulempene

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjeldende plan er vedtatt 2013 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15,0 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til midt regulert vei for omsøkte tiltak er 9,14 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 5,86 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 forvaltningskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen kan gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 9,14 meter fra midten av Skogbrynet.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202204293

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|------------------|------------|------------|--------|
| Avkjørselsplan | A10-06 | 24.11.2021 | 1/9 |
| Situasjonsplan | A10-01 | 24.11.2021 | 1/18 |
| Utomhusplan | A10-02 | 24.11.2021 | 1/20 |
| Plan underetasje | A20-03 | 25.05.2022 | 8/11 |
| Plan 1 etasje | A20-01 | 25.05.2022 | 8/12 |
| Plan 2 etasje | A20-02 | 25.05.2022 | 8/13 |
| Plan takterrasse | A20-04 | 25.05.2022 | 8/14 |

| | | | |
|-----------------|--------|------------|------|
| Snitt A | A30-01 | 25.05.2022 | 8/15 |
| Snitt B | A30-02 | 25.05.2022 | 8/16 |
| Fasade sørøst | A40-02 | 25.05.2022 | 8/17 |
| Fasade sørvest | A40-03 | 25.05.2022 | 8/19 |
| Fasade nordøst | A40-01 | 25.05.2022 | 8/21 |
| Fasade nordvest | A40-04 | 25.05.2022 | 8/22 |

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket skal plasseres 4 meter fra nabogrensen og 9,14 meter fra midten av regulert Skogbrynet. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv underetasje og fastsettes til kote + 31,5.

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

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202204293 | |
|--|---|
| Organisasjonsnr Navn | Beskrivelse |
| 916863071 Brekke & Strand Akustikk AS | PRO: Premisser for utendørs støyforhold, tkl. 2 |
| 985155097 Ole-Mikael Oppmåling AS | PRO: Oppmålingsteknisk, tkl. 2 PRO: Oppmåling av eksisterende terreng og trær, tkl. 2 UTF: Innmåling og utstikking av tiltak, tkl. 2 |
| 993445959 Strand/Løken Arkitekter AS | SØK: Ansvarlig søker, tkl. 1 PRO: Arkitektur, tkl. 1 PRO: Utvendige vann- og avløpsledninger, tkl. 2 PRO: Overvannshåndtering, åpen, naturbasert løsning, tkl. 2 PRO: Overvannsanlegg, tkl. 1 |

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

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

Plan- og bygningssetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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

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

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst

tiltaksklasse 2

- o Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - o Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - o tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei
 - o Veierklæring, dokument 4, fil 2 og 3, sendes ut med første brev fra byggesaksansvarlig.

Vilkår for ferdigattest

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

- bekreftelse/kvittering på at sluttokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - o Sluttokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202204293>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

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

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Anna Geisner - saksbehandler

Murtaza Hussain - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

vest

| Vedlegg i sak 202204293-6 | |
|---------------------------|--|
| Nr | Beskrivelse |
| 1 | Rammetillatelse (Dette dokument) |
| 2 | Vedlegg vann - Skogbrynet 37 - Oppføring av enebolig |
| 3 | Veierklæring-10m Opparbeidelse av vei |
| 4 | Veierklæring orientering opparbeidelse av vei |

Kopi til:

MAGNE VÆRNES INVEST AS, Observatorie terrasse 10B, 0270 OSLO

Norun A. Nyvold Heggelund, Skogbrynet 6 F, 0283 OSLO

Plan- og bygningsetaten



STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 06.09.2023
202204293 - 17 Anna Geisner
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: SKOGBRYNET 37 Eiendom: 9/465/0/0
Tiltakshaver: MAGNE VÆRNES INVEST AS Søker: STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

Igangsettingstillatelse – Skogbrynet 37

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av enebolig, mottatt 28.06.2023.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 30.06.2022.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Eiendommen er lokalisert i et område med variert småhusbebyggelse i bydel Ullern. Søknaden omfatter oppføring av en enebolig med integrert garasje på en ubebyggt teig tilhørende Skogbrynet 37.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202204293 | | |
|--|------|-------------|
| Organisasjonsnr | Navn | Beskrivelse |

Saksnr.: 202204293-17

Side 2 av 4

| | |
|--|---|
| 916863071 Brekke & Strand Akustikk AS | PRO: Premisser for utendørs støyforhold, tkl. 2 |
| 979361548 Bygg-Team Romerike AS | PRO: Bygningsfysikk, radonsikring, grunnmur, tkl. 1 PRO: Konstruksjonssikkerhet, tkl. 1 PRO: Konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann (brannkonsept), tkl. 1 PRO: Våtrom, ventilasjonsanlegg, tkl. 1 UTF: Radonsikring, grunnmur, tømrerarbeider, tkl. 1 UTF: Våtromsarbeider, ventilasjonsanlegg, tkl. 1 UTF: Overvannshåndtering, åpen naturbasert løsning, tkl. 2 |
| 988975699 Mellebygg AS | KONT: Våtrom og lufttetthet, tkl. 1 |
| 916998767 Nittedal Rørleggerbedrift AS | PRO: Utvendig vann og spillvann tilknyttet kommunale hovedledninger, tkl. 1 PRO: Bunnledning og innvendig sanitær røropplegg, tkl. 1 UTF: Utvendig vann og spillvann tilknyttet kommunale hovedledninger, tkl. 1 UTF: Bunnledning og innvendig sanitær røropplegg, tkl. 1 |
| 985155097 Ole-Mikael Oppmåling AS | PRO: Oppmålingsteknisk, tkl. 2 PRO: Oppmåling av eksisterende terreng og trær, tkl. 2 UTF: Innmåling og utstikking av tiltak, tkl. 2 |
| 995497212 Stor-Oslo Grunntreprenør AS | UTF: Landskapsutforming, tkl. 2 UTF: Veg- og grunnarbeider, tkl. 2 UTF: Overvannshåndtering, tkl. 2 UTF: Utvendige vann- og avløpsledninger, tkl. 2 |
| 993445959 Strand/Løken Arkitekter AS | SØK: Ansvarlig søker, tkl. 1 PRO: Arkitektur, tkl. 1 |

Vilkår i den videre prosessen

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

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

Vilkår for ferdigattest

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

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202204293>

Klagefristen er tre uker

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

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/>.

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Anna Geisner - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:

MAGNE VÆRNES INVEST AS, Observatorie terrasse 10B, 0270 OSLO



592150

592100

592050

© Plan- og bygningssetaten, Oslo komm



Dato: 03.11.2021
 Skjer: tas
 Skala: 1:500
 Prosjekt: EUPRE89 - UTM sone 32
 Referanser: Se reg.best.
 Kart: NN2000

Situasjonskart

- Kartet er sammenstilt for: Byggesak

ProttID/Best.nr: 221296/ 86438721
 Adresse: SKOGBRYNET 37A

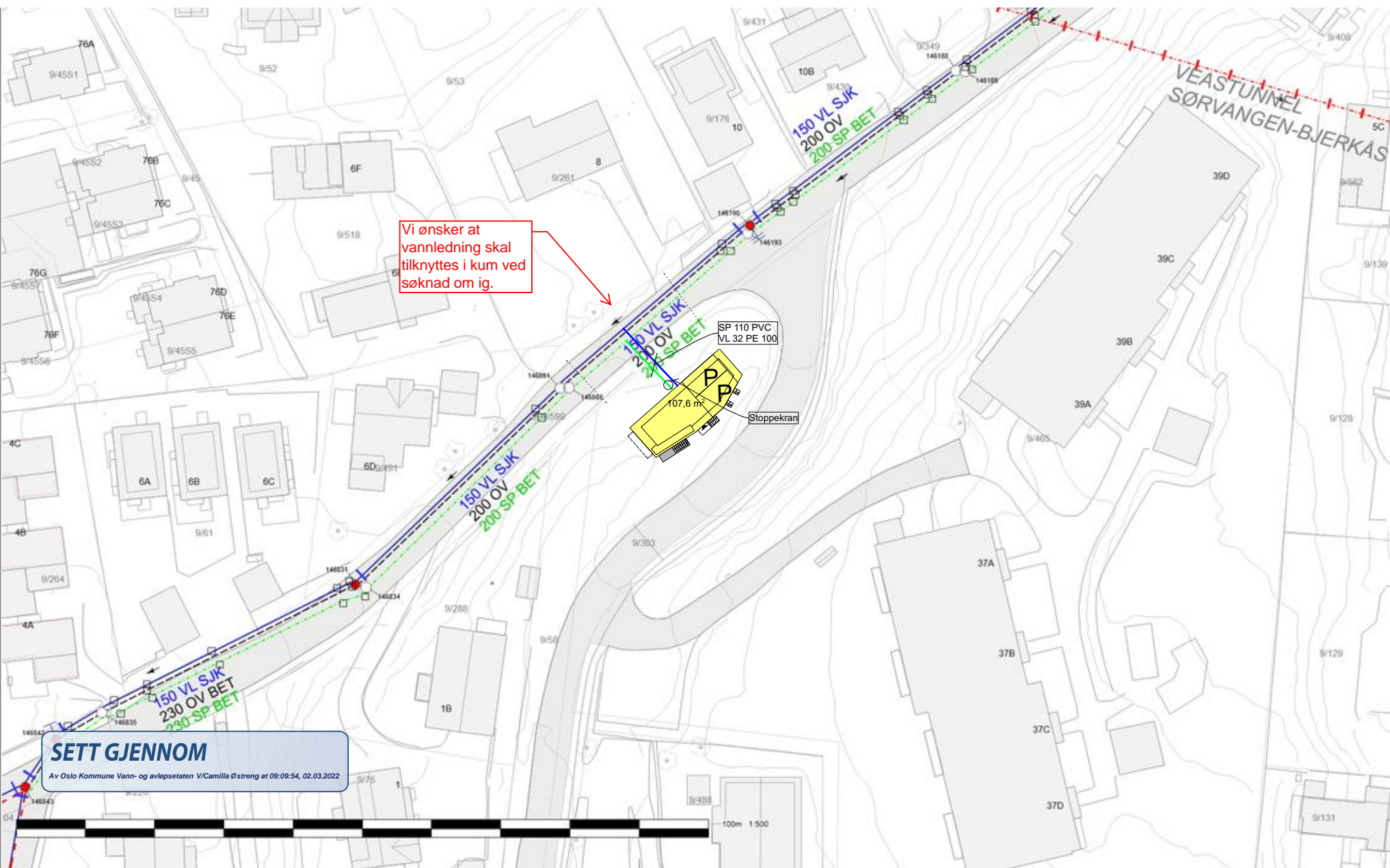
Deres ref.:

Kommentar:

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

Beskrivelse: Avkjørselsplan

NR: A10-06
 Dato: 24.11.2021
 Revidert dato:



Vi ønsker at vannledning skal tilknyttes i kum ved søknad om ig.

SETT GJENNOM

Av Oslo Kommune Vann- og avløpsetaten V/Canilla Østreng at 09:09:54, 02.03.2022



| Symbol | Leidningsstype | Grøft | Boreball | Kanal | Værre | Tunnel | Pløstledning |
|--------|-----------------|-------|----------|-------|-------|--------|--------------|
| | Vannledning | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | Overvannledning | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | Avløpsledning | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | Utløpsledning | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | Drainering | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | Stikkledning | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |

Hovedledningskart for byggesaksbehandling:

Beliggighet og høyde på ledninger må oppfattes som orienterende

Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kumene

Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2,0m

Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV

Beskrivelse i merket av farer ved hovedlednings rill VAV



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Tel 02 180



Høydesystem: NN2000 Utskriftsdato: 1.3.2022 12:00:15
Koordinatsystem: EPSG:25832

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Økernveien 219B
0584 OSLO

| | | | |
|----------------|---|--|------------------|
| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): 202214396 - 12 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbehandler: Ludvig Ringkjøb Lyseng | Dato: 02.02.2023 |
| Adresse: | SKOGBRYNET 37 - 39 | Eiendom: | 9/465/0/0 |
| Søker: | STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS | | |
| Saken gjelder: | Deling 3-uker | | |

Delingstillatelse

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fradeling, mottatt 03.10.2022.

Delingstillatelsen omfatter fradeling av én parsell på ca. 558 m² fra gnr./bnr. 9/465 til boligformål.

Nye eiendomsgrenser er vist på det vedlagte reguleringskartet.

Det nye gnr./bnr. blir 9/571.

Delingstillatelsen er gitt med betingelser. Disse må være oppfylte før vi kan gjennomføre oppmålingsforretning og/eller matrikkelføring og ferdigbehandle fradelingen. Betingelsene finner dere på side 4.

Opplysninger om delesaken

Kort beskrivelse av søknaden:

Dere har søkt om å skille ut en eksisterende teig av 9/465 på ca. 558 m². Resteiendommen blir på ca. 9179 m². Dere har i tillegg søkt om unntak fra det midlertidige forbudet mot tiltak i småhusområdene, vedtatt 01.06.2022.

Søknaden er nabovarslet. Det er ikke kommet inn merknader.

Plangrunnlaget for eiendommen

Teigen som skilles ut er regulert til bolig m.tilh. anlegg i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006, med endringer vedtatt 12.06.2013 og 17.03.2015.

Gjenværende parsell er regulert til byggeområde for bolig i reguleringsplan V160981, og står utenfor søknaden om fradeling.

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Midlertidig forbud mot tiltak

Plan- og bygningsetaten vedtok 01.06.2022 midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny regulering. Forbudet gjelder for alle eiendommer som er omfattet av reguleringsplan S-4220.

Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier nytt planarbeid er ment å sikre. For å sikre at verdiene som revisjonen søker å bevare ikke går tapt i løpet av tiden frem til revidert plan blir gjeldende, mener Plan- og bygningsetaten det er nødvendig å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområdet. Ettersom delingen ikke faller inn under de vedtatte unntakene som gjelder for eiendomssaker, har dere søkt om unntak fra det midlertidige forbudet.

Kommunen kan samtykke til at tiltak blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen av ny reguleringsplan, jf. pbl. § 13-1. Dette forutsetter at tiltaket ikke, eller i ubetydelig grad, innvirker på de hensyn som anses som relevante for forbudet.

Eiendommen som opprettes ligger som en teig i dag. Delingen vil ikke endre eksisterende eiendomsgrenser eller gi eiendommen nye utbyggingsmuligheter. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at delingen vanskeligjør videre planarbeid eller forringer verdier nytt planarbeid er ment å sikre.

Samtykke til unntak fra det midlertidige forbudet mot tiltak er gitt i eget vedtak.

Byggeprosjekter på eiendommen

Oppføring av enebolig ble godkjent 30.06.2022 i sak 202204293.

I forbindelse med byggesaken er det gitt midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1 om å opparbeide veien. Erklæringen om plikten til å opparbeide offentlig vei er ikke tinglyst. Tinglysing av erklæringen settes som betingelse for delingstillatelsen.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetatens vurdering av eiendommen

Vurdering av kravet om reguleringsplan etter kommuneplanen

Vi har vurdert at delingen ikke medfører krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2.

Den tomten tilfredsstillter kravene til selvstendig byggetomt

Den nye eiendommens grad av utnyttning blir uforandret og på ca. 21,5%. Eiendommen har tilstrekkelig uteoppholdsarealer innenfor anbefalte grenseverdier for støy i nær tilknytning til boligen. Parkering løses integrert i bebyggelsen, og er dermed sikret på egen grunn.

Minste tomtestørrelse skal være 600 m², men mindre tomter kan likevel fradeles dersom det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak på eiendommen, jf. S-4220 § 11. Rammetillatelse til oppføring av enebolig foreligger i byggesak 202204293.

Eiendommen kobles direkte på offentlig påkoblingspunkt for vann- og avløp i Skogbrynet fra egen eiendom.

Ny avkjørsel ble godkjent i forbindelse med oppføring av enebolig i sak 202204293. Adkomsten fram til offentlig vei omfatter en mindre del av privat vei, regulert til felles avkjørsel, i Skogbrynet. 9/465 har bruksrett til den private veien, tinglyst i erklæring med dagboknr. 30827-1 den 11.11.1982. Rettighet videreføres til ny eiendom 9/571.

Naturmangfold

Naturmangfoldloven (nml.) § 7 fastslår at prinsippene i §§ 8–12 skal være retningsgivende når vi behandler delesøknader.

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Fradelingen tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden. Delingstillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 første ledd bokstav m) og 26-1. Godkjent grenseforløp er vist på det vedlagte reguleringskartet datert 19.01.2023.

Betingelser og informasjon om den videre saksbehandlingen

Delingstillatelsen er gitt på følgende betingelser

- Erklæringen om veiplikt må tinglyses.

For å oppfylle betingelsene må dere gjøre følgende:

1. Erklæringen om veiplikt må være tinglyst

Erklæringen om opparbeidelse av Skogbrynet, som ble gitt i byggesak 202204293, må være tinglyst. Dere må selv sende denne erklæringen til Kartverket for tinglysing. Kopi av den tinglyste erklæringen må dere sende til oss.

Delingstillatelsens varighet og klageadgang

Delingstillatelsen gjelder i 3 år

Delingstillatelsen faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om egedomsregistrering innen 3 år etter at vi har gitt tillatelsen, eller dersom matrikkelføringen vil være i strid med lov om egedomsregistrering. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges. Dersom noen klager på vedtaket, er fristen 3 år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er 3 uker

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 for mer informasjon om hvordan dere klager <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klage-pa-vedtak-i-byggesak/>

Gebyrer og videre behandling

Vi sender ut gebyret for saksbehandlingen separat. I tillegg fakturerer vi gebyret for oppmålingen når saken er ferdigbehandlet.

Når pkt. 1 under betingelser er oppfylt, går saken til enhet for eiendomsmåling. Vi vil særskilt varsle grunneier og naboer om oppmålingsforretningen. Vi har en lovpålagt frist på 16 uker for å gjennomføre oppmålingsforretningen.

Vennlig hilsen

Ludvig Ringkjøb Lyseng - saksbehandler

Sofie Sjøland - enhetsleder

teknisk fagavdeling

enhet for delesøknader og seksjonering

Kopi m/vedlegg til:

SKOGBRYNET BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

| Vedlegg i sak 202214396-12 | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Nr | Beskrivelse |
| 1 | Delingstillatelse (Dette dokument) |
| 2 | Vedtakskart |



S-4220

Saken gjelder: REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY, (SMÅHUSPLANEN).

Ny § 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

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

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

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

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

- Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende 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

- 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.
- Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- 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. Terrengingrep 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:

- På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- 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 terrengingrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrengingrepene være 6 m i terrengets fallretning.

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

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

6.7

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren). Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. "Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordenssprinsipper 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.

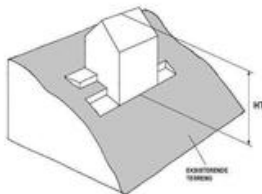
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

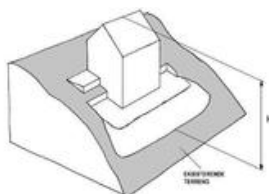
Følgende høyder tillates:

- 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.:

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

Taktterrasser 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 Luftforurensning

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nabolrådets 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 nabolrådet.
- 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 egendøkjent 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, bøm

Byggeområde for bolig
Maks. 2 et. + u. et.
Maks. 1100 m²
S-1991, 22.1.75

S-97GA.2.1.35

Byggeområde for bolig
4220, 15.3.06
se reg.best. nr. 10
S-30.5.22 (202102096/202300230)
FILTAK (202204703/202304720)

(972)

S-98GA.20.1.35

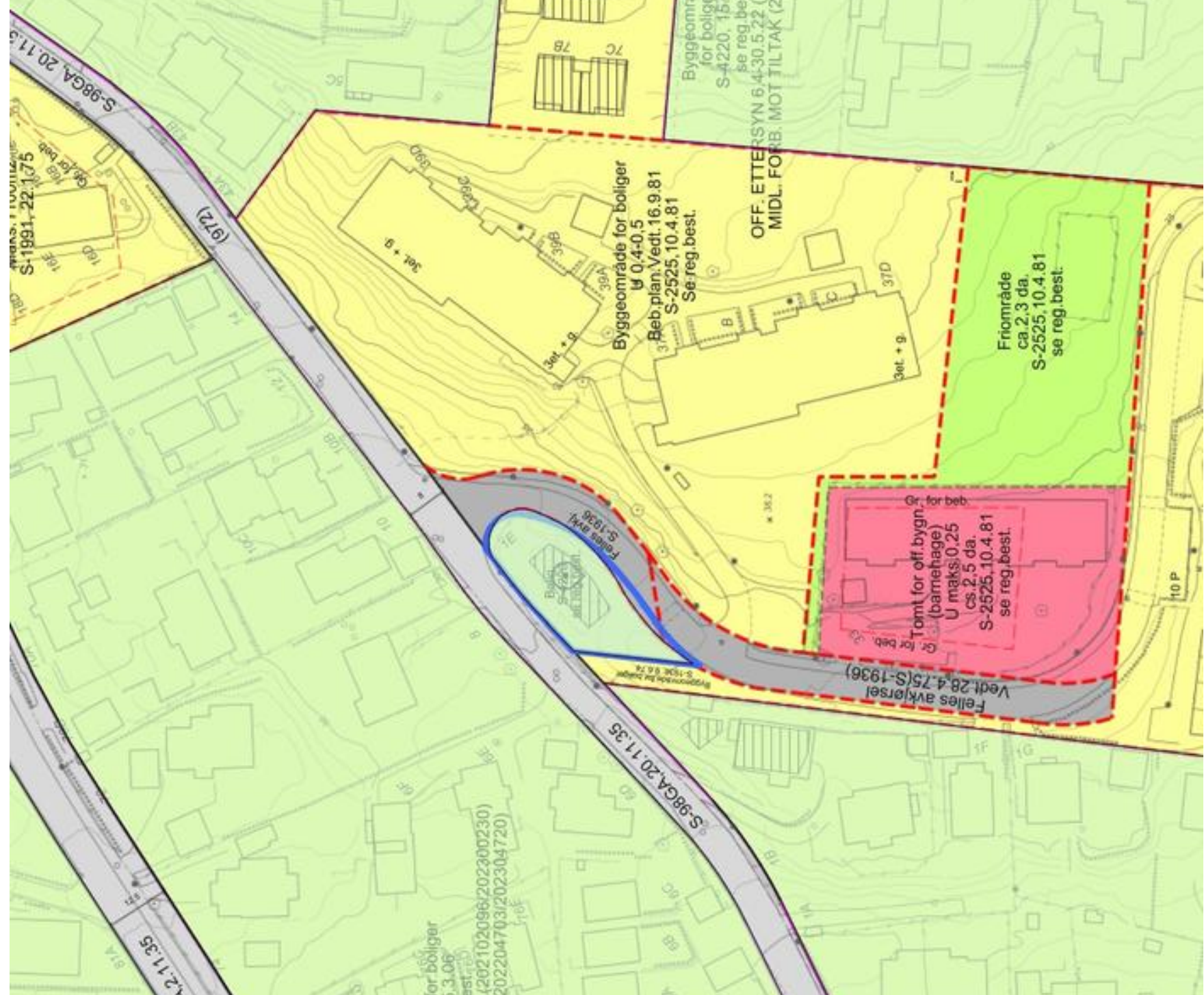
Byggeområde for bolig
0,4-0,5
Beb. plan. Vedt. 16.9.81
S-2525, 10.4.81
Se reg.best.

Byggeområde for bolig
se
S-42
OFF. ETTERSYN 6.4.30
MIDL. FORB. MOT TIL

Felles avkjørsel
Vedt. 28.4.75 (S-1936)

Tomt for off. bygn.
(barnehage)
U maks. 0,25
ca. 2,5 da.
S-2525, 10.4.81
se reg.best.

Friområde
ca. 2,3 da.
S-2525, 10.4.81
se reg.best.



S-98GA/20.11.3

S-1991-22.175

(972)

S-98GA/20.11.35

S-2-11.35

for boliger
3.3.06
(202102096/202300230)
(202204703/202304720)

Byggeområde for boliger
S-1936 8.7.74

Felles avkjørsel
Vedt. 28.4.75(S-1936)


Byggeområde for boliger
U 0,4-0,5
Beb.plan, Vedt. 16.9.81
S-2525, 10.4.81
Se reg.best.

Byggeområde
for boliger
S-1220, 15.83
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4.30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202102096/202300230)

Frømråde
ca. 2,3 da.
S-2525, 10.4.81
se reg.best.

Tomt for off. bygn.
(barnehage)
U maks. 0,25
ca. 2,5 da.
S-2525, 10.4.81
se reg.best.

10 P

 **Melding til tinglysing**

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 613 721 969
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

| | | | | |
|---|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Rekvirent av tinglysing | | | | |
| Organisasjonsnr | Navn | Adresse | | |
| 971040823 | OSLO KOMMUNE PLAN- OG | Postboks 364, Sentrum, 0102 OSLO | | |
| Rekvirent(er) av forretning | | | | |
| Fødselsdato/Orignr | Navn | Bruksenhe | Adresse | Utlit hjemmelshaver: NEI |
| 84867582 | Skogbrynet Borettslag | | Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO | |
| Avgivereiendom(mer) | | | | |
| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | |
| 0301 | 9 | 465 | | |
| Ikke tinglyste eiere / kontakthinnsans | | | | |
| Eierforhold | Navn/Matrikkelnr | Bruksenhe | Adresse | Andel |
| Aktuell eier | Skogbrynet Borettslag | | Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO | 1 / 1 |
| Ny matrikkelenhhet | | | | |
| Knr | Gnr | Bnr | | |
| 0301 | 9 | 571 | | |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24.



Plan- og bygningssetaten
Rett kopi bekreftes
Skogbrynet . 28.03.2023

DAGBOKFØRT

15.DEC.86 082044

BYSKRIVEREN I OSLO KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE.

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdrar og skjøter Oslo kommune herved til:

SKOGBRYNET BORETTSLAG

den grunn som inngår i

gnr. 9 bnr. 465 9-900-m2

og som borettslaget i dag fester av kommunen.

Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd, satt til

kr. 475.200.- . I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som USBL gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei, og omfatter ikke festegrund som (i eldre målebrev) måtte være målt til midten av offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§ 3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

- 2 -

§ 4 (Siteres i sin helhet).

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøperer plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veitvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsvarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger – eller i medhold av § 5 tillater – inngjerding av en tomt – har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (Siteres i sin helhet).

De enkelte kjøperer innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (Siteres i sin helhet).

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

- 3 -

§ 7 (Siteres i sin helhet).

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanering- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Kjøper er innforstått med at salg er konsesjonspliktig for tomter over 5 mål og at det derfor kan ta noen tid før skjøtet kan tinglyses. Selger har ikke ansvar for de ulemper som dette kan volde kjøper.

Oslo, den 15. oktober 1986

OSLO KOMMUNE

SKOGBRYNET BORETTSLAG

*Helena Nilsen**Mette Garshol*
Helena Nilsen Mette Garshol

Vi bekrefter herved at: HELENA NILSEN og METTE GARSHOL
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Oslo, den 26/10-86

Navn:

Nidel Cecilien

Navn:

Juglise Amundsen

Født:

22/2 - 38

Født:

31.07.43

Adresse:

*Skogbrynet 39D
Oslo 2*

Adresse:

*Skogbrynet 37B
0293 Oslo 2*

2189A

Avskriftens riktighet bekreftes
yw

Doknr.: 173250 Tinglyst: 16.02.2023
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Orgnr. 848677582

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 9, bnr. 465, Skogbrynet 37 i Oslo, saksnummer 202204293.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Skogbrynet godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 07.02.2023

Fødselsnr./Orgnr. 848677582

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

Fødselsnr./Orgnr. 848677582

Oslo, den 08.02.2023



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

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.

22 12 90 00



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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogbrynet 1E 0283 OSLO

Betegnelse: Gnr 9, bnr 571 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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

