

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a modern, two-story house with a flat roof and green roof sections is under construction or recently completed. It has a light-colored wooden facade and large windows. To its left is a traditional, two-story house with a gabled roof and a balcony. The houses are surrounded by lush green lawns, trees, and a paved driveway. In the background, a suburban neighborhood with various houses is visible, along with a city skyline and hills under a blue sky with scattered clouds. A red banner in the top right corner contains the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Harald Halvorsens vei 7-9, 0666 OSLO

Romslig tomt med rammetillatelse for to eneboliger på 258 m². Solrik og flott beliggenhet i attraktivt område.



Fagansvarlig / Eiendomsmeidler

Siv Ødegaard

Mobil 482 15 767

E-post siv.odegaard@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 400 000,-
Omkostn.: Kr 211 240,-
Total ink omk.: Kr 8 611 240,-
Selger: Kjell Inge Løyning
Lars Løyning
Morten Løyning
Knut Bjørntvedt

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Tomt: 913 kvm
Tomtstr.: 913 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 139, bnr. 308

Oppdragsnr.: 1104240050

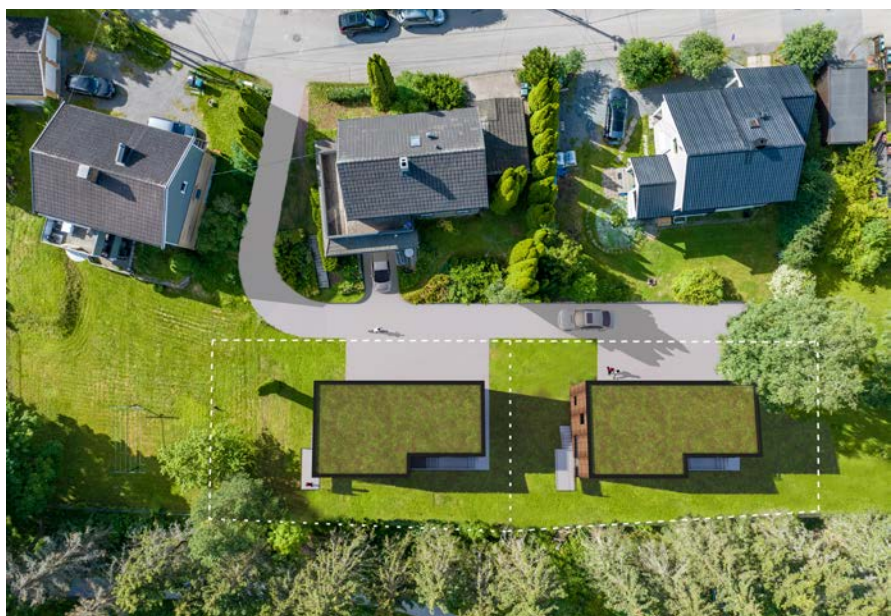
TEISEN

Tomten har en fantastisk beliggenhet i et attraktivt og veletablert boligområde på Teisen. Området har en god blanding av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Eiendommen grenser til flotte grøntområder.

Umiddelbar nærhet til servicetilbud, barnehager og skoler. Rema 1000, apotek, treningssenter og døgnåpen Joker ligger i enkel gangavstand. Kort vei er det også til Brynbanen ved Bryn skole. Tomten ligger sentralt til med kort vei til buss, tog og t-bane.

- Rammetillatelse for to eneboliger på 258m².
- Romslig tomt på 913m².
- Tomten har en skjermet og flott beliggenhet.
- Beliggende i et attraktiv område.

Se salgsoppgave for mer informasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Egenerklæring	21
Nabolagsprofil	104
Budskjema	114

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

913 m²

Tomtebeskrivelse

Fin adkomst via Prost Hallings vei/Harald Halvorsens vei. Se situasjonskart for opparbeidelse av vei til tomten.

Beliggenhet

Teisen er et attraktivt og veletablert boligområde mellom ring 3 og Alnaelva øst i Oslo. Området ligger sentralt til, med enkel adkomst til de store inn- og utfartsårene. Området har en god blanding av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og blokkbebyggelse.

Rema 1000, apotek, treningssenter og døgnåpen Joker ligger i enkel gangavstand. Det er kort vei til både Fyrstikktorget, Bryn- og Tveita Senter med gode handlemuligheter. Større kjøpesentre finner du på Alnabru med et bredt utvalg av alle typer butikker.

Umiddelbar nærhet til barnehager og skoler. Kort vei er det også til Brynbanen ved Bryn skole med fotballbane, samt kort vei til Valle Hovin med fotballbane, ishall, treningssenter og idrettshall

Tomten ligger sentralt til med kort vei til buss, tog og t-bane. Fra busstoppet Klosterheimveien går buss nr. 2N, 66 og 76 til Helsfyr. Fra Brynsengveien går buss nr. 23 og 24. T-bane (Helsfyr, Brynseng eller Hellerud). I tillegg tar tog fra Bryn stasjon kun ca. 4 min til Oslo S. Det er også mulighet for å gå til Oslo sentrum via Valle Hovin og Hasle.

Fine turområder ved Skøyen Hovedgård, Østensjøvannet og Østmarka. Populære stoppesteder er Rustadsaga, Skullerudstua og Mariholtet hvor du kan få kjøpt diverse bakst og kaffe hele året.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bryn barnehage (1-5 år) 0.3 km

Teisentoppen barnehage (1-5 år) 0.5 km

Teisen Vest barnehage (1-2 år)

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 0.4 km

Brynseng skole (1-7 kl.) 1.5 km

Tveita skole (1-7 kl.) 1.7 km

Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 1.8 km

Jordal skole (8-10 kl.) 3.1 km

Valle Hovin videregående skole

Hartvig Nissens skole

Se nabolagsprofil. Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 400 000

Info kommunale avgifter

Det er ikke beregnet kommunale avgifter eller eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Det er ikke beregnet formuesverdi for eiendommen. For nærmere opplysninger om formuesverdi kontakt skatteetaten.

Formuesverdi ubebygde boligtomter:

Formuesverdien for ubebygde tomter skal verken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 139, bruksnummer 308 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/139/308:

07.09.1957 - Dokumentnr: 10610 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:139 Bnr:168

Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnende som eier av matr. nr. 7, Harald Halvorsens vei, gir eieren av matr. nr. 5, rett til å føre kloakkledning fra sin eiendom til hovedledninger som går over matr. nr. 7, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet.

20.02.2024 - Dokumentnr: 1119289 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:139 Bnr:168

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:139 Bnr:169

20.02.2024 - Dokumentnr: 1119313 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:139 Bnr:168

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om grøfter/kummer

20.02.2024 - Dokumentnr: 1119313 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:139 Bnr:168

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

27.02.2024 - Dokumentnr: 1145805 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:139 Bnr:169

Gnr. 139, bnr. 308 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei (intil 4 meter bred medregnet veiskulder) fra Harald Halvorsens vei (via 139/168) over gnr. 139 bnr. 169 langs denne eiendoms sørvestre grense som vist på vedlagt kart.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Vei, vann og avløp

Kjøper er ansvarlig for opparbeidelse av vei, vann og avløp, samt betaling av tilkoblingsavgift. Kjøper må selv sjekke kommunens satser.

Ved tilkobling til ledningsnett for strøm påløper tilkoblingsavgift til strømmettet. Dette er kjøpers ansvar å undersøke kapasitet, samt betale tilkoblingsavgift.

Priser for tilknytning til vann og avløp

Tilknytningsavgift med utgangspunkt i tomtens størrelse. Prisene gjelder fra 1. januar 2024.

Tilknytning vann:

Per m² tomt ekskl. mva.: 111,07 kroner

Per m² tomt inkl. mva.: 138,84 kroner

Tilknytning avløp:

Per m² tomt ekskl. mva.: 111,07 kroner

Per m² tomt inkl. mva.: 138,84 kroner

Flytting av offentlig vann- og avløpsledning:

Avklaringsmøte mellom selger og prosjektavdelingen i Oslo Vann- og avløpsetaten ble avholdt 4 juni 2024. Vann- og avløpsledning må flyttes før boliger kan bygges.

Kommunen opplyste i møtet om at det må innhentes en ny revidert forhåndsuttalelse basert på oppdaterte tegninger. Videre må fremtidig utvikler/byggherre av eiendommen søke om IG for boliger. Når IG er søkt vil Oslo kommune signere en prosjeteringsavtale med utbygger/byggherre som resulterer i et anbudsunderlag. Med bakgrunn i et vedtak fra 1970-tallet skal Oslo kommune dekke kostnad ved prosjektering så lenge ikke prosjektet termineres eller utsettes til rammetillatelsen har utløpt. Utvikler/byggherre vil således ikke bli presentert for prosjekteringskostnaden. Se referat fra informasjonsmøte for mer informasjon.

De eksisterende ledningene på eiendommen fra 1951 og har 7 år igjen med restlevetid. Kostnad ved flytting av ledningsnett deles ut fra en levetidsbetraktning hvor ledningsnett nedskrives over 80 år.

Ifølge selger vil Oslo kommune ut fra dette dekke $73/80 = 91,25\%$ av samlet kostnad ved å flytte ledningsnett på eiendommen tilsvarende lengde på dagens trase. Da ny trase for V&A vil være noe lengre enn eksisterende trase og Oslo kommune tar kostnaden i sin helhet ved at trase er lengre, vil kostnad som utbygger/byggherre blir presentert for i praksis være noe lavere enn $8,75\%$ av kostnad ved å etablere ny trase.

Kostnad ved å flytte ledningsnett på eiendommen vil således ikke representere noen stor kostnad for utbygger/byggherre.

Vann- og avløpsanlegg:

Stikkledning gjennom annen eiers grunn. Gnr. 139 bnr. 308 (ledningseier) gis rett til å legge og ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 139 bnr. 168 (grunneier) frem til hovedledninger i Harald Halvorsens vei. Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Atkomstvei

Gnr. 139 bnr. 308 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei (inntil 4 meter bred medregnet veiskulder) fra Harald Halvorsens vei over gnr. 139 bnr. 168 langs denne eiendoms sørvestre grense som vist med stiplet blå farge på kart.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iht. reguleringsplan S-4220 datert 15.03.06 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

- Rammetillatelse - Harald Halvorsens vei 7 - 9. Datert 16.04.2024. Se saksnummer 202306588 og 202304718 hos Plan- og bygningsetaten.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig (Hus A) og (Hus B), som vi mottok 28.03.2023.

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.

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.

Rammetillatelser og tilhørende tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper overtar alt ansvar, kostnader og risiko forbundet med søknader, utvikling av tomten, samt ferdigattest hos kommunen.

- Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Se saksnummer 202102096 hos Plan- og bygningsetaten.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om

kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

210 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 400 000,00))

211 240,- (Omkostninger totalt)

8 611 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 211 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4

600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 2 500, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Siv Ødegaard
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
siv.odegaard@aktiv.no
Tlf: 482 15 767

Marianne Lund Østhagen
Daglig leder / Eiendomsmegler
marianne@aktiv.no
Tlf: 934 94 445

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

20.06.2024













Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104240050	
Selger 1 navn	
Lars Løyning	
Gateadresse	
Harald Halvorsens vei 7-9	
Poststed	Postnr
OSLO	0666
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Kjell Inge Løyning, Morten Løyning, Lars Løyning og Knut Bjørntvedt
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	1
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104240050

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Initialer selger: LL

1

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Salg av tomt som er skilt ut fra eiendommene Harald Halvorsens vei 7 og Harald Halvorsens vei 9 med rammetillatelse til oppføring av 2 eneboliger.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Løyning	79cf1f341b344b877fcae30a 74fcde51b9d16b3c	07.06.2024 08:47:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104240050

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv Ødegaard
0

Dato: 07.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86492864
7867785

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.139 BNR. 308

Vi viser til bestilling av 20240607 for 0.

GNR. 139 BNR. 308

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.02.2024.

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

913 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

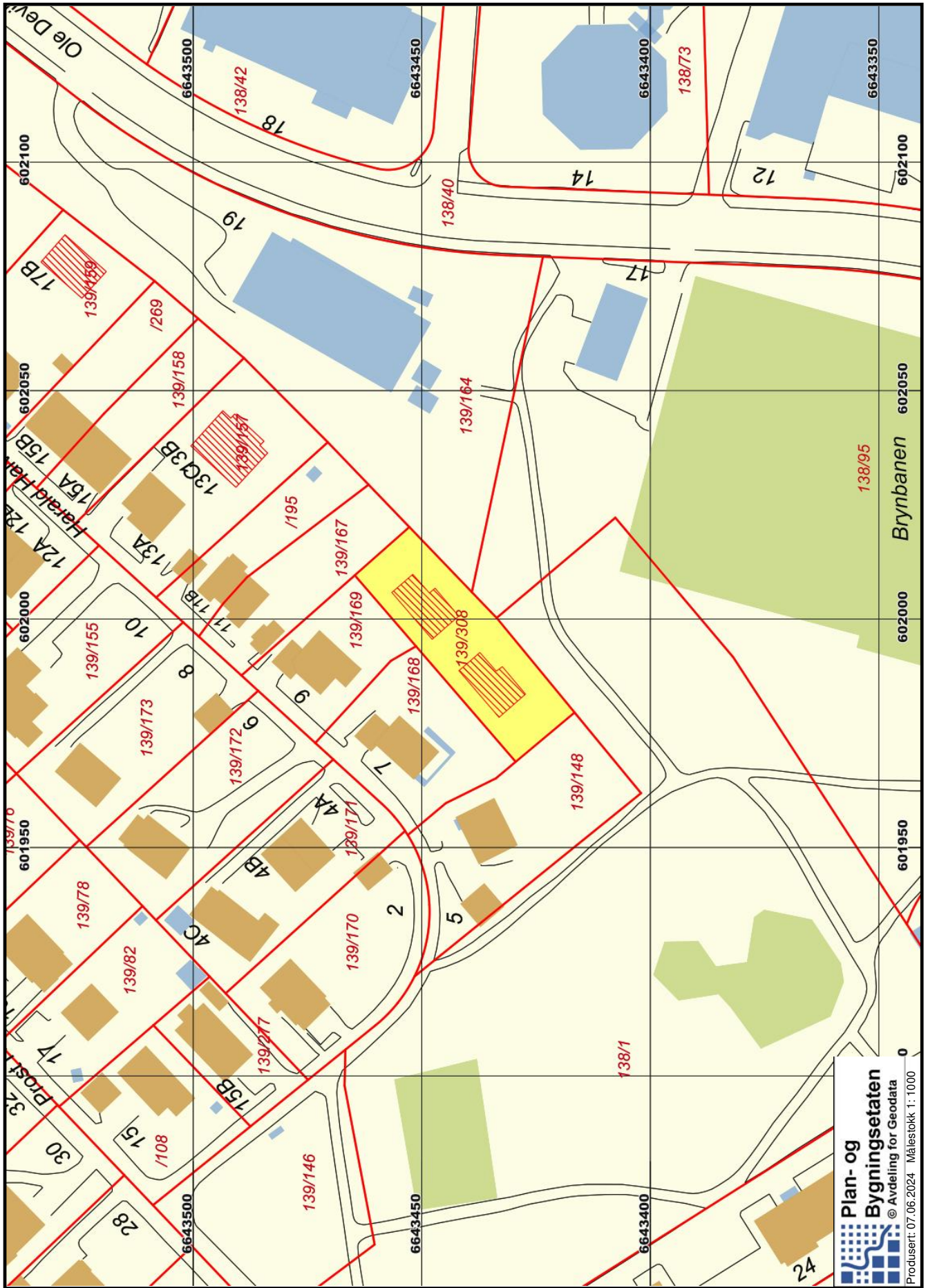


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
[Vahls gate 1, 0187 Oslo](#)
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Oslo KNR 301 - GNR 139 / BNR 308 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

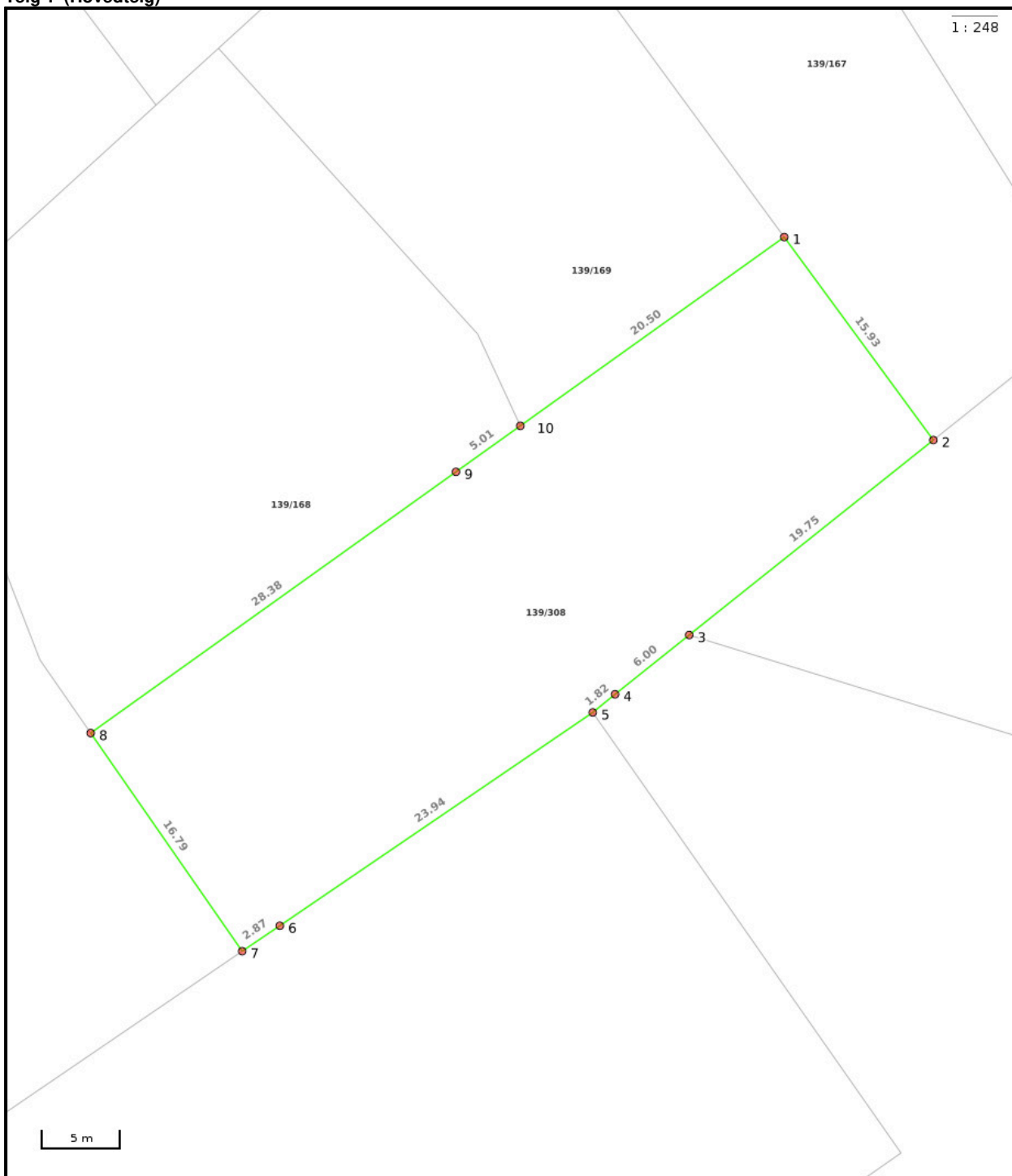
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

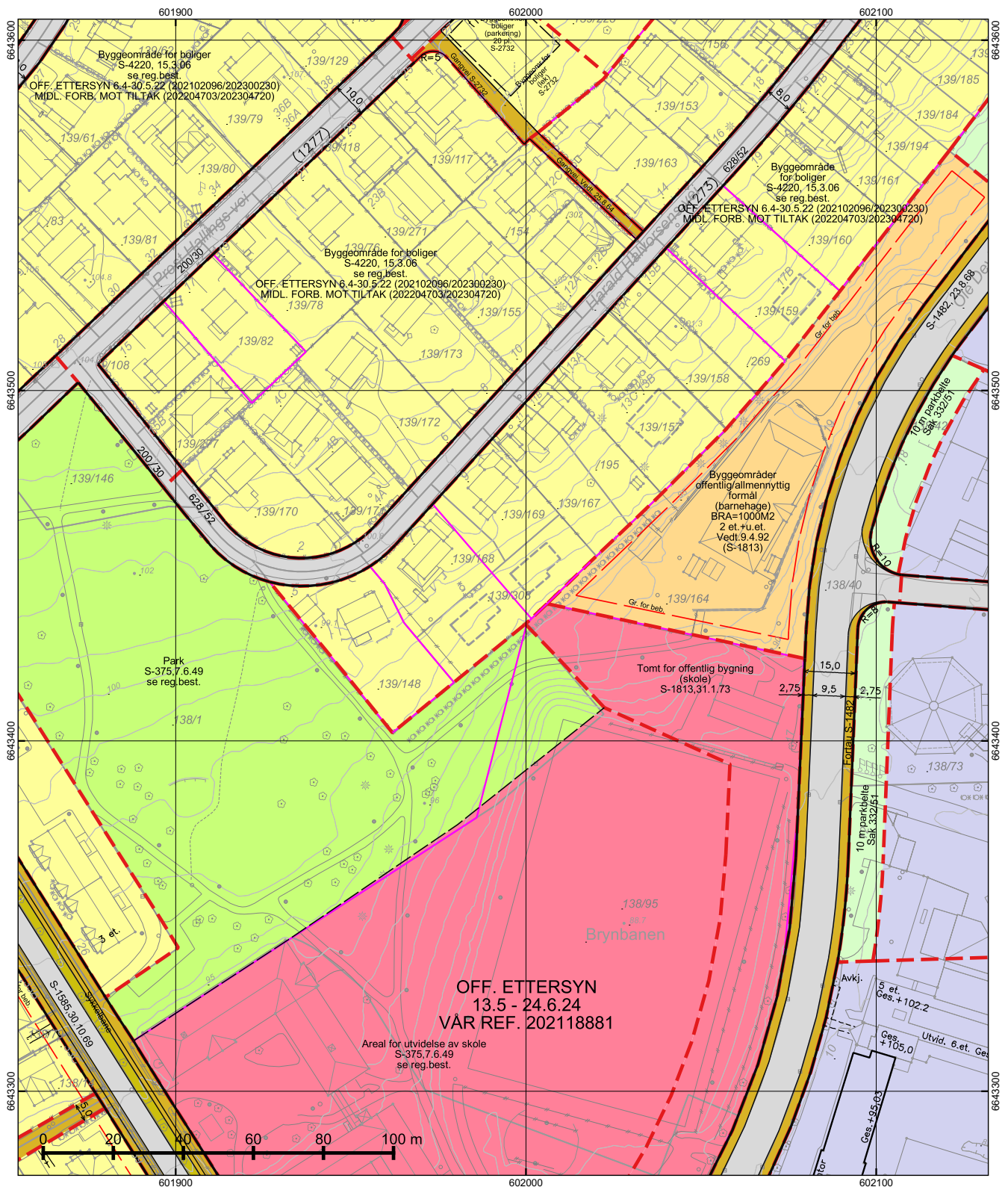
Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 913,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 464,64	602 009,58	15,93m	Fastsatt punkt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 643 452,71	602 020,13	19,75m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 439,04	602 005,88	6,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 434,89	602 001,55	1,82m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 433,62	602 000,25	23,94m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 418,40	601 981,77	2,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 416,58	601 979,55	16,79m	Fastsatt punkt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 643 429,45	601 968,77	28,38m	Fastsatt punkt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 643 447,98	601 990,26	5,01m	Fastsatt punkt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 643 451,25	601 994,05	20,50m	Fastsatt punkt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 07.06.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 231881/ 86492864	Deres ref.: 61398/ SIOD@MSAKTV
Adresse:	Kommentar:
Gnr/Bnr: 139/308	

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



Se tegnforklaring på eget ark

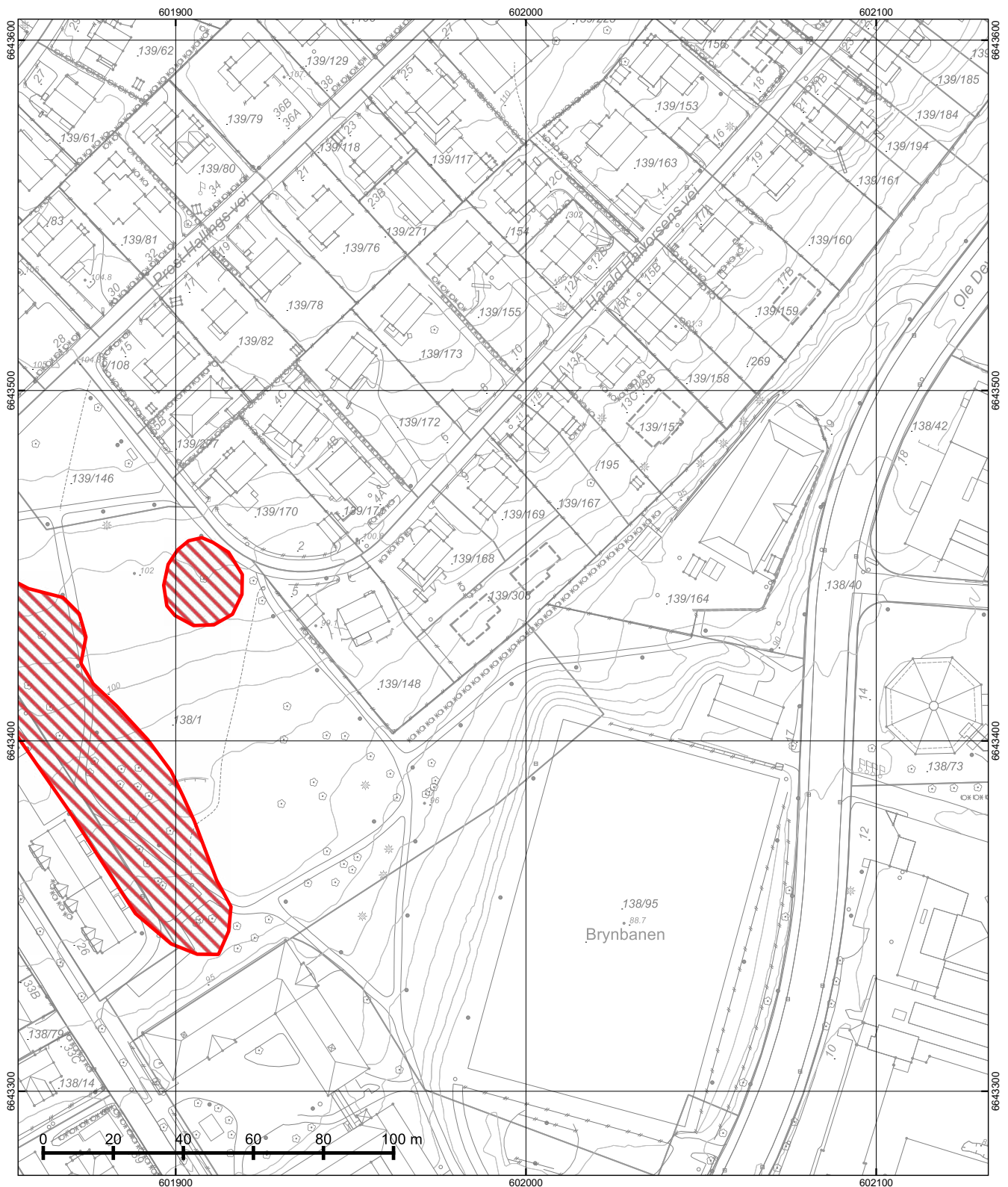
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	613 - Parkbelte i industristrøk

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 07.06.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 231881/ 86492864

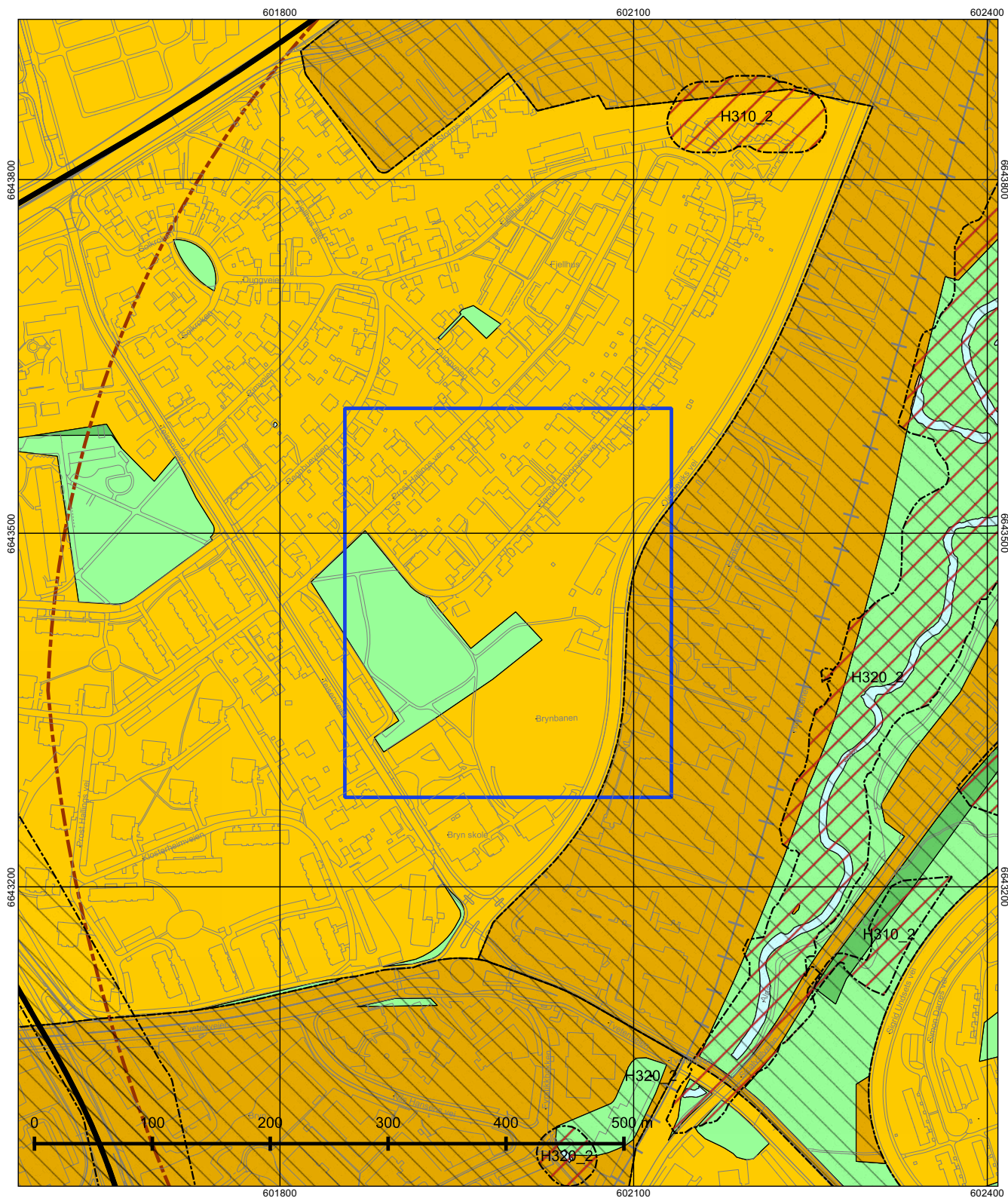
Deres ref.: 61398/ SIOD@MSAKTV

Adresse:

Kommentar:

Gnr/Bnr: 139/308

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.06.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 231881/86492864
 Deres ref.: 61398/ SIOD@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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.

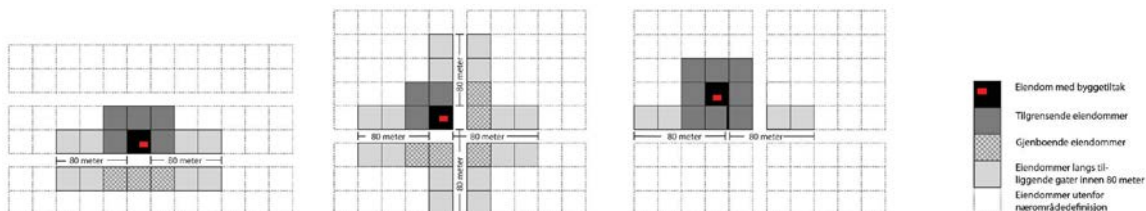
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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



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

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

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

- 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 tilgrensede 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 nyskapede strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

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

6.7

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

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

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

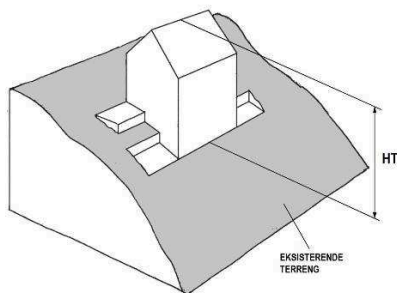
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

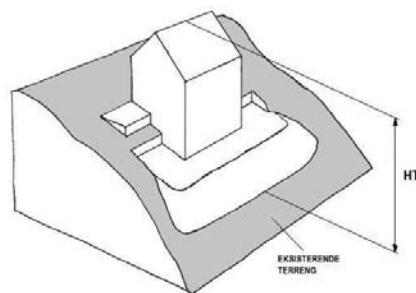
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

STUDIO HEIMAT AS
c/o Johannes Bø, Nedre Silkestrå 23
0375 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 16.04.2024
202306588 - 8 Ragnhild Christiansen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: HARALD HALVORSENS VEI 7 - 9 Eiendom: 139/168/0/0
Tiltakshaver: Eivind Bjørntvedt Søker: STUDIO HEIMAT AS
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Harald Halvorsens vei 7 - 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig (Hus B), som vi mottok 28.03.2023.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Harald Halvorsens vei i bydel Alna. Søknaden omfatter oppføring av enebolig (Hus B). Saken ses i sammenheng med oppføring av enebolig (Hus A), saksnummer 202304718.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	913 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	258 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	107,4 m ² i tiltaket / 214,8 m ² totalt
Grad av utnyttning	23,53 %
Tiltakets høyde	Møne: 7,0 m/ c + 104,37
Antall boenheter	1 boenhet omsøkt / 2 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	2 parkeringsplasser i tiltaket / 4 plasser totalt

Uteoppholdsareal	286,2 m ² i tiltaket / 571,2 m ² totalt
% harde flater	34 %

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert 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 Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

Samtykke

Det foreligger samtykke fra nabo med gnr/bnr 139/168 og 139/169 for å oppføre adkomstvei og støttemur på eiendom 139/168 og 139/169.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren har utført arkeologisk registrering på eiendommen den 21.10.2019, og tiltaket er ikke i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Camilla Kolden Grue, Harald Halvorsens vei 34, 139/201

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

- Brannsikkerhet, brannspredning

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Tiltaket er prosjektert i henhold til TEK17, og boligene har over 8 meter mellom seg og over 8 meter til nabobebyggelse. Det vil dermed ikke være behov for spredningsbegrensende tiltak.

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og

naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

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

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Bebyggelsen langs Harald Halvorsens vei er for det meste konsentrert langs veien, med åpne hager. Det kommer frem av S-4220 § 6.3 at ny bebyggelsesstruktur kan tillates, dersom denne videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres. Det er muligheter på flere eiendommer langs Harald Halvorsens vei for flere boliger i hagene, innenfor tillatt utnyttelsesgrad. Det er også omsøkt flere nye boliger med plassering i hagen, bl.a Harald Halvorsens vei 13 og 17. Det er derfor vurdert at tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Tiltaket tilpasses terrenget på tomten, og vurderes med mindre avvik for adkomst å være i tråd med reguleringsbestemmelsens § 6.5.

De redegjøres for at et stort bjørketre må felles, da det ligger i adkomstvei, samt at et bjørketre ligger i enden av adkomstvei. Treet i enden forsøkes bevart, og som kompensierende tiltak plantes det nye ospetrær på oversiden av adkomstveien. Da etaten ikke kan se at tiltaket og adkomst kan løses på annen måte, godkjenner etaten adkomstveien over rotsone og felling av trærne som en del av tiltaket etter § 6.7. Etaten anser at det er positivt at det likevel tilstrebes å bevare det ene furutreet, da dette gir kvaliteter til tiltaket og biologisk mangfold.

Tiltakets utforming

Boligen utføres med flatt tak og trepanel. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Det er innsendt tegninger for endringer av vindfang på eksisterende bolig på eiendom 139/168. Tiltaket medfører riving av 18 m² på del av inngangsparti/garasje, og er ikke søknadspliktig.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter.

Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202306588			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-01	29.01.2024	6/10
Utomhusplan	A10-02	26.01.2024	6/12
Plan underetasje - Hus B	A20-04	26.01.2024	6/15
Plan 1 etasje - Hus B	A20-05	26.01.2024	6/17
Plan 2 etasje - Hus B	A20-06	26.01.2024	6/19
Snitt - Hus B	A30-02	26.01.2024	6/21
Snitt - Avkjørsel	A30-04	26.01.2024	6/22
Fasade vest og øst - Hus B	A40-03	26.01.2024	6/25
Fasade sør og nord - Hus B	A40-04	26.01.2024	6/26

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 4,0 meter fra nabogrensen. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1. etasje og fastsettes til kote 98,45.

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 202304718	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
916863071 BREKKE & STRAND	PRO, tkl 2, ansvarlig prosjekterende for premisser for støy fra vei og bane
923730796 OSLO OPPMÅLING AS	PRO, tkl 2, ansvarlig prosjekterende for terrengmåling PRO, tkl 3, ansvarlig prosjekterende for oppmålingsteknisk prosjektering; beregne plassering
925836982 STUDIO HEIMAT AS	SØK, tkl 1, ansvarlig søker PRO, tkl 1, ansvarlig utførende for arkitektur
881894742 WSP NORGE AS	PRO, tkl 2, ansvarlig prosjekterende for utearealer og landskapsutforming og overvannshåndtering

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

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.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
 - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- bekreftelse på at det er gitt igangsettingstillatelse i egen byggesak for omlegging av kommunale ledninger
- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - avklaring rundt omlegging/forsterking etc. av kommunens hovedledninger
- tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- plugging/frakobling av eksisterende stikkledninger for vann og avløp i forbindelse med riving

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/kvitteing på at sluttokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - 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=202306588>

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.

Klagefristen er tre uker

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

Ragnild Christiansen - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

nord

Kopi til:

Eivind Bjørntvedt, Gamle Ringkollvei 51, 3514 HØNEFOSS

Camilla Kolden Grue, Harald Halvorsens vei 34, 0666 OSLO

Vedlegg:

Vedlegg vann

STUDIO HEIMAT AS
Nedre Silkestrå 23
0375 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 16.04.2024
202304718 - 12 Ragnhild Christiansen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: HARALD HALVORSENS VEI 7 - 9 Eiendom: 139/308/0/0
Tiltakshaver: Eivind Bjørntvedt Søker: STUDIO HEIMAT AS
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Harald Halvorsens vei 7 - 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig (Hus A), som vi mottok 28.03.2023.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Harald Halvorsens vei i bydel Alna. Søknaden omfatter oppføring av enebolig (Hus A). Saken ses i sammenheng med oppføring av enebolig (Hus B), saksnummer 202306588.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	913 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	258 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	107,4 m ² i tiltaket / 214,8 m ² totalt
Grad av utnyttning	23,53 %
Tiltakets høyde	Møne: 7,0 m/ c + 104,13
Antall boenheter	1 boenhet omsøkt / 2 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	2 parkeringsplasser i tiltaket / 4 plasser totalt

Uteoppholdsareal	285 m ² i tiltaket / 571,2 m ² totalt
% harde flater	34 %

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert 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 Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

Samtykke

Det foreligger samtykke fra nabo med gnr/bnr 139/168 og 139/169 for å oppføre adkomstvei og støttemur på eiendom 139/168 og 139/169.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren har utført arkeologisk registrering på eiendommen den 21.10.2019, og tiltaket er ikke i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Camilla Kolden Grue, Harald Halvorsens vei 34, 139/201

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

- Brannsikkerhet, brannspredning

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Tiltaket er prosjektert i henhold til TEK17, og boligene har over 8 meter mellom seg og over 8 meter til nabobebyggelse. Det vil dermed ikke være behov for spredningsbegrensende tiltak.

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og

naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

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

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Bebyggelsen langs Harald Halvorsens vei er for det meste konsentrert langs veien, med åpne hager. Det kommer frem av S-4220 § 6.3 at ny bebyggelsesstruktur kan tillates, dersom denne videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres. Det er muligheter på flere eiendommer langs Harald Halvorsens vei for flere boliger i hagene, innenfor tillatt utnyttelsesgrad. Det er også omsøkt flere nye boliger med plassering i hagen, b.la Harald Halvorsens vei 13 og 17. Det er derfor vurdert at tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Tiltaket tilpasses terrenget på tomten, og vurderes med mindre avvik for adkomst å være i tråd med reguleringsbestemmelsens § 6.5.

De redegjøres for at et stort bjørketre må felles, da det ligger i adkomstvei, samt at et bjørketre ligger i enden av adkomstvei. Treet i enden forsøkes bevart, og som kompensierende tiltak plantes det nye ospetrær på oversiden av adkomstveien. Da etaten ikke kan se at tiltaket og adkomst kan løses på annen måte, godkjenner etaten adkomstveien over rotsone og felling av trærne som en del av tiltaket etter § 6.7. Etaten anser at det er positivt at det likevel tilstrebes å bevare det ene furutreet, da dette gir kvaliteter til tiltaket og biologisk mangfold.

Tiltakets utforming

Boligen utføres med flatt tak og trepanel. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Det er innsendt tegninger for endringer av vindfang på eksisterende bolig på eiendom 139/168. Tiltaket medfører riving av 18 m² på del av inngangsparti/garasje, og er ikke søknadspliktig.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter.

Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202304718			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-01	29.01.2024	10/10
Utomhusplan	A10-02	26.01.2024	10/12
Plan underetasje - Hus A	A20-01	26.01.2024	10/14
Plan 1 etasje - Hus A	A20-02	26.01.2024	10/16
Plan 2 etasje - Hus A	A20-03	26.01.2024	10/18
Snitt - Hus A	A30-01	26.01.2024	10/20
Snitt - Avkjørsel	A30-04	26.01.2024	10/22
Fasade sør og nord - Hus A	A40-02	26.01.2024	10/23
Fasade vest og øst - Hus A	A40-01	26.01.2024	10/24

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 4,0 meter fra nabogrensen. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1. etasje og fastsettes til kote 98,2.

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 202304718	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
916863071 BREKKE & STRAND	PRO, tkl 2, ansvarlig prosjekterende for premisser for støy fra vei og bane
923730796 OSLO OPPMÅLING AS	PRO, tkl 2, ansvarlig prosjekterende for terrengmåling PRO, tkl 3, ansvarlig prosjekterende for oppmålingsteknisk prosjektering; beregne plassering
925836982 STUDIO HEIMAT AS	SØK, tkl 1, ansvarlig søker PRO, tkl 1, ansvarlig utførende for arkitektur
881894742 WSP NORGE AS	PRO, tkl 2, ansvarlig prosjekterende for utearealer og landskapsutforming og overvannshåndtering

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

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.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
 - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- bekreftelse på at det er gitt igangsettingstillatelse i egen byggesak for omlegging av kommunale ledninger
- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - avklaring rundt omlegging/forsterking etc. av kommunens hovedledninger
- tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- plugging/frakobling av eksisterende stikkledninger for vann og avløp i forbindelse med riving

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/kvitteing på at sluttokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - 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=202304718>

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.

Klagefristen er tre uker

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

Ragnild Christiansen - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

nord

Kopi til:

Eivind Bjørntvedt, Osloveien 67, 3511 HØNEFOSS

CAMILLA KOLDEN GRUE, HARALD HALVORSENS VEI 34, 0666 OSLO

Vedlegg:

Vedlegg vann

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 16.05.2023
202306588 - 2
Oppgis alltid ved henvendelse
Marianne Hogstad

Adresse: HARALD HALVORSENS VEI 7 - 9 Eiendom: 139/168
Tiltakshaver: Eivind Bjørntvedt Søker: STUDIO HEIMAT AS
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

Vedlegg vann - Harald Halvorsens vei 7 - 9 - Oppføring av enebolig - Hus B

Du trenger en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten

Før vi kan gi deg en igangsettingstillatelse, må Vann- og avløpsetaten uttale seg om

- **avklaring rundt omlegging/forsterking etc. av kommunens hovedledninger**
- **tilknytning av stikkledninger for vann og avløp**

Dette trenger Vann- og avløpsetaten for å gi deg en uttalelse

Skjemaet "Anmodning om forhåndsuttalelse" fylles ut og sendes sammen med dette dokumentet og redegjørelse for tiltaket. Du må også sende inn situasjonskart/ledningskart i målestokk 1:500. Kartet må vise tiltaket og utvendige private vann- og avløpsledninger, samt tenkt tilknytningspunkt til kommunens eller private vann- og avløpsledninger. Det kan også være behov for relevante tegninger over innvendige installasjoner i målestokk 1:50 eller 1:100. Det vises for øvrig til Vann- og avløpsetatens «Veileder til byggesak».

Send oss uttalelsen fra Vann- og avløpsetaten

Uttalelse med ledningskart/tegninger attestert av Vann- og avløpsetaten må være mottatt av oss før vi kan gi deg en igangsettingstillatelse. Du kan sende inn uttalelsen via Saksinnsyn. <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/brevinn.asp?BID=BS06&caseno=202306588>

Har du spørsmål?

Skjemaer samt informasjon om krav som Vann- og avløpsetaten stiller og retningslinjer finnes på: www.vav.oslo.kommune.no

Har du spørsmål, ta kontakt med Vann- og avløpsetatens kundesenter på telefon 21 80 21 80, eller besøk dem i Herslebs gate 5, alternativt send en e-post til: vav.kundesenter@vav.oslo.kommune.no

Kart, dokumenter etc. kan også bestilles hos www.underoslo.no

Du kan følge byggesaken på Saksinnsyn. www.oslo.kommune.no/saksinnsyn.

Rettighetserklæring

1 Vedrørende følgende gnr./bnr.: 139/168, 308

1. Atkomstvei

Gnr. 139 bnr. 308 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei (inntil 4 meter bred medregnet veiskulder) fra Harald Halvorsens vei over gnr. 139 bnr. 168 langs denne eiendoms sørvestre grense som vist med stiplet blå farge på kart.

2. Vann- og avløpsanlegg: Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 139 bnr. 308 (ledningseier) gis rett til å legge og ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 139 bnr. 168 (grunneier) frem til hovedledninger i Harald Halvorsens vei.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

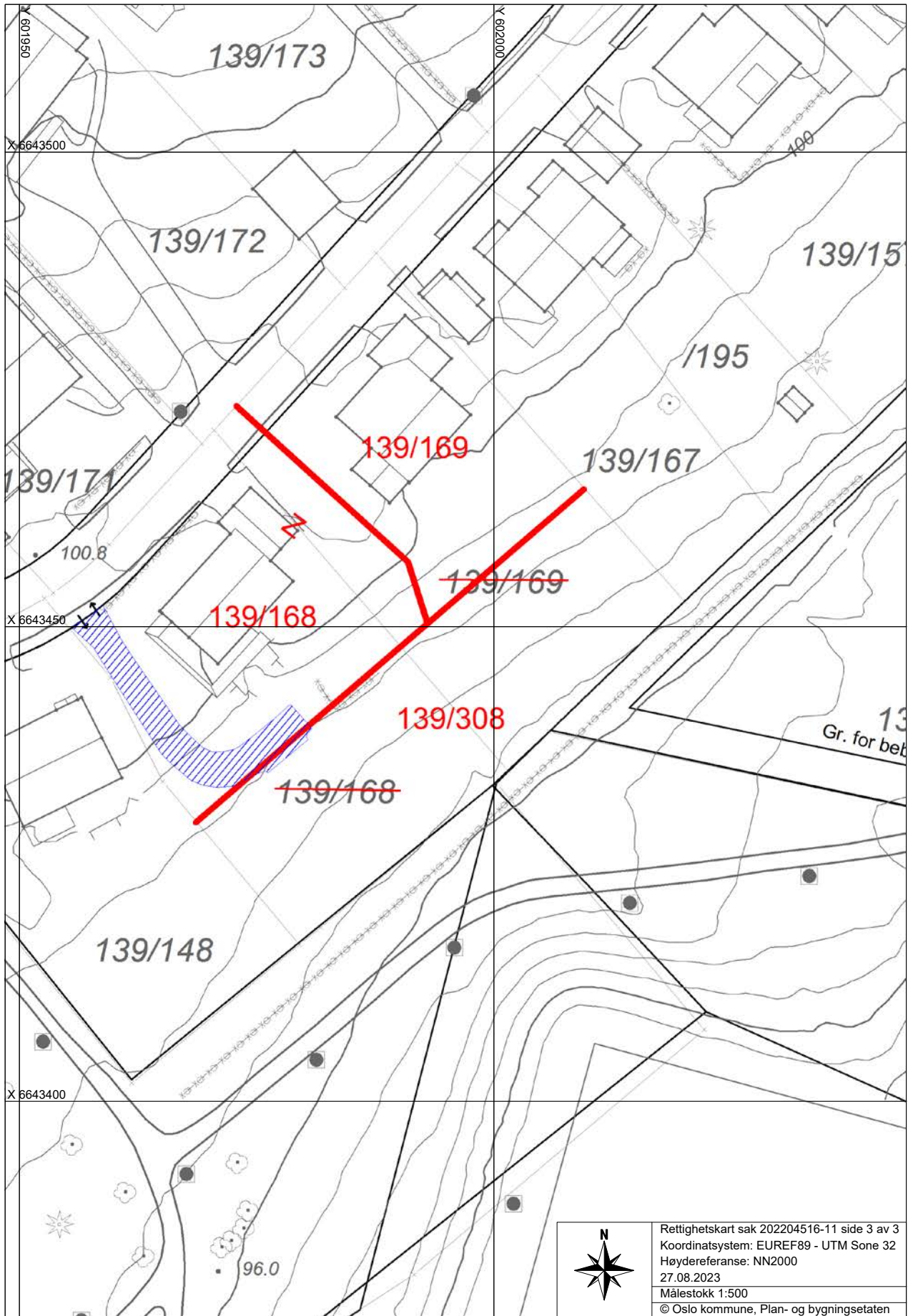
Gårdsnummer	Bruksnummer
139	168

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 139/168:

Sted	Dato	Signatur + navn med bokbokstaver	Fødselsnr. 11
		Hjemmelshaver	siffer



ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL LØRENSKOG
V/SIV ØDEGAARD
STOVNER SENTER POSTBOKS 21
0913 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1104240050
Vår referanse: 3504772/24223262
Bestilling: C3 2024-06-10 (6) 37

Dato
10.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10610	105	7.9.1957	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	139	148	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

7 SEP 1957 10609/10.

ERKLÆRING.

*Handl
100-*

Undertegnede som eiere av gnr. 139, brnr. 168,
Harald Halvorsens vei 7 og
gnr. 139, brnr. 148, Harald Halvorsens vei 5,
avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som
hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses
uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 7, Harald
Halvorsens vei, gir eieren av matr. nr. 5,
Harald Halvorsens vei, rett til å føre kloakkledning
fra sin eiendom til hovedledninger som går over
matr. nr. 7, Harald Halvorsens veis eiendom, samt adgang
til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene
samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og
ulempe i den anledning kan der kreves erstatning
etter skjønn.

Birger Bjørntveit
Eier av matr.nr. 7, Harald Halvorsens vei.

Kare A. Fjellhammer
Eier av matr.nr. $\frac{5}{5}$ Harald Halvorsens vei.

Stempelark. Kr. 5.-
Kassert den 7/9-57
Langslet

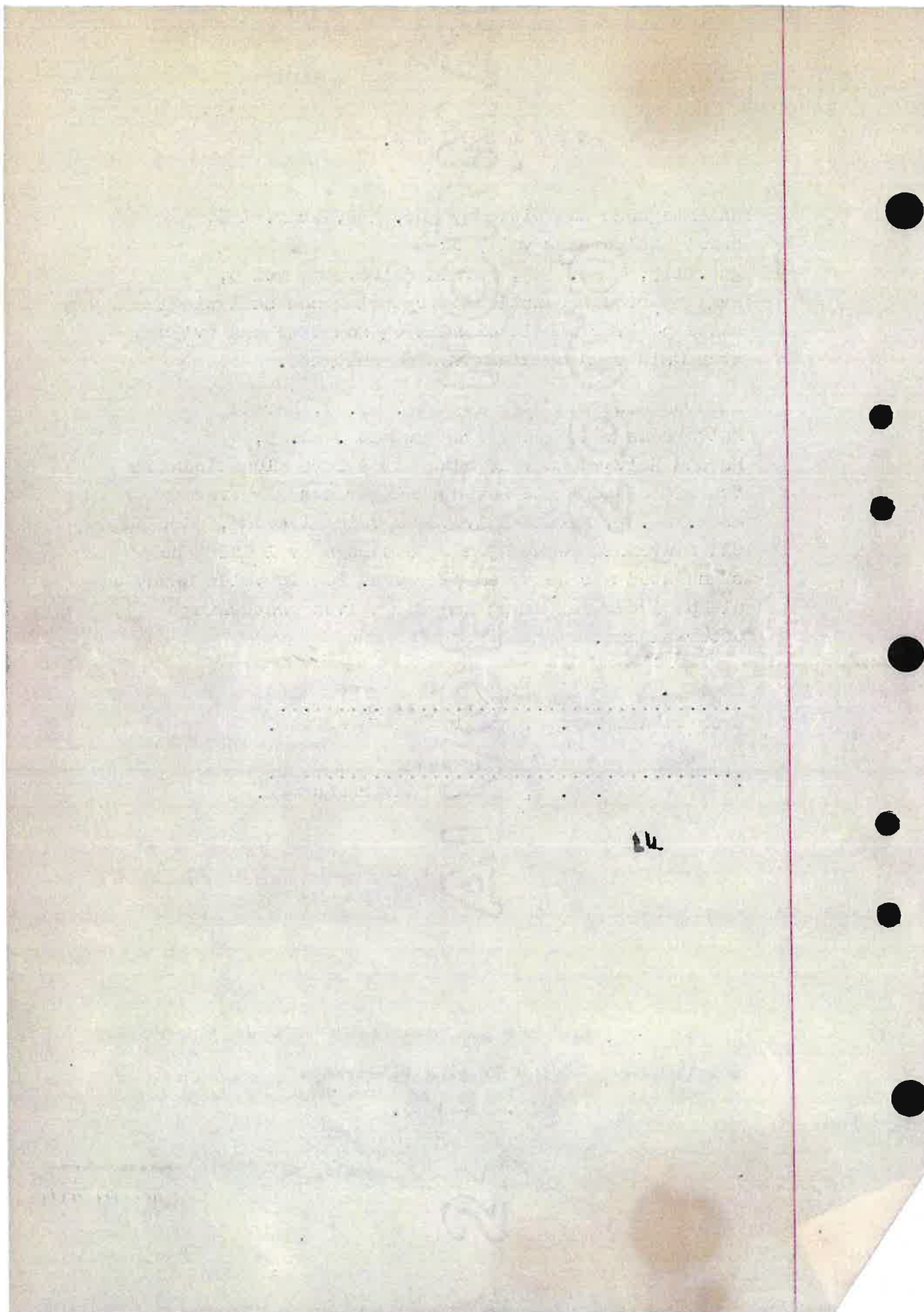
Husbanken har som pan-thaver ikke noe å innvende
mot at ovenstående erklæring tinglyses.

OSLO, 7/9 1957.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Ulf Tjøstas
Eier bank

H. Jalsnesen



ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL LØRENSKOG
V/SIV ØDEGAARD
STOVNER SENTER POSTBOKS 21
0913 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1104240050
Vår referanse: 3504773/24223267
Bestilling: C3 2024-06-10 (6) 36

Dato
10.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1119313	200	20.2.2024	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	139	168	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

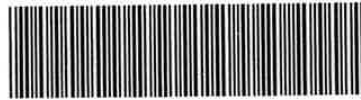
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Plan- og bygningsetaten



Org.nr: 971 040 823

Saksnr.202204516-11



Side 1 av 3

Rettighetserklæring

Doknr: 1119313 Tinglyst: 20.02.2024
STATENS KARTVERK

1 Vedrørende følgende gnr./bnr.: 139/168, 308

1. Atkomstvei

Gnr. 139 bnr. 308 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei (inntil 4 meter bred medregnet veiskulder) fra Harald Halvorsens vei over gnr. 139 bnr. 168 langs denne eiendoms sørvestre grense som vist med stiplet blå farge på kart.

2. Vann- og avløpsanlegg:
Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 139 bnr. 308 (ledningseier) gis rett til å legge og ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 139 bnr. 168 (grunneier) frem til hovedledninger i Harald Halvorsens vei.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
139	168

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.



Reft kopi bekraftet

Sign: Vidar Olsen
15.02.2024

K.B.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 OsloSentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Saksnr.: 202204516-11

Side 2 av 3

Underskrifter:

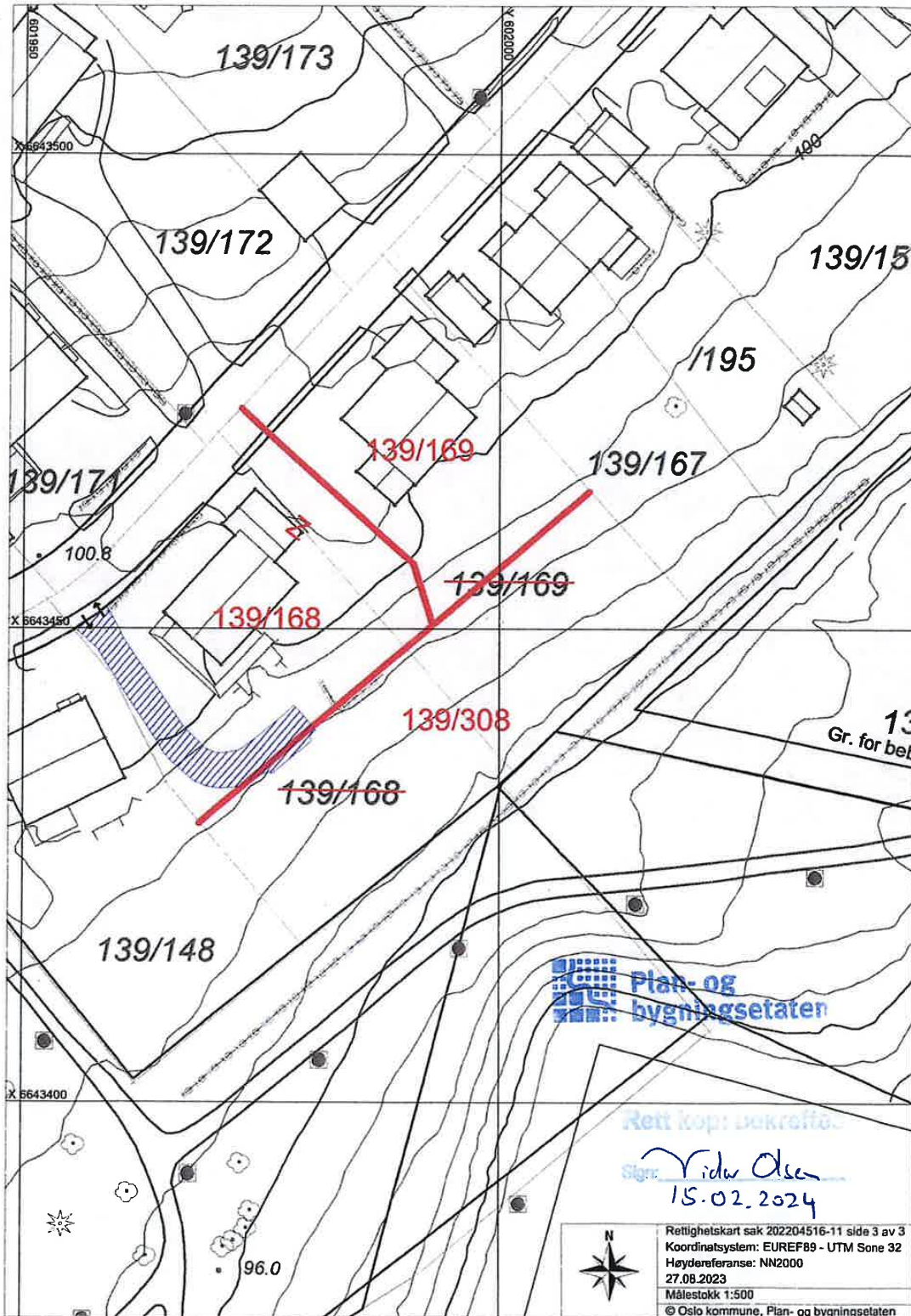
For eiend. 139/168:

Sted	Dato	Signatur + navn med bokk bokstaver	Fødselsnr. 11 siffer
Hønefoss	8/10-23	KNUT BJØRN TVEIT Knut Bjørn Tveit	02035228929
Hjemmelshaver			

 Plan- og bygningsetaten

Rettkopi bekreftet

Sign: Vidar Olsen
15.02.2024



K. G.

ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS FILIAL LØRENSKOG
V/SIV ØDEGAARD
STOVNER SENTER POSTBOKS 21
0913 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1104240050
Vår referanse: 3504775/24223277
Bestilling: C3 2024-06-10 (6) 35

Dato
10.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1145805	200	27.2.2024	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	139	169	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹


Innsenders navn (rekipient): Lars Løyning		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1145805 Tinglyst: 27.02.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Hammerkloa 9		
Postnummer: 0139	Poststed: OSLO	
Fødselsnr./Org.nr. 111263 46397	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
LARS LØYNING	111263 46397
MORTEN LØYNING	211165 36185
KJELL INGE LØYNING	150360 49127

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	139	169		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0301	Oslo	139	308		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 23. - 24	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-------------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr. 139 bnr. 308 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei (inntil 4 meter bred medregnet veiskulder) fra Harald Halvorsens vei (via 139/168) over gnr. 139 bnr 169 langs denne eiendoms sørvestre grense som vist med på vedlagt kart. Rettighetskart for eiendom 139/168 legges ved til informasjon.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Oslo, 23/1 - 24	

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til Innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 08.11.2023 Bruker: hkn Målestokk 1:500 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Situasjonskart</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Byggesak</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>	
	<p>PlottID/Best.nr: 316810/ 86481166</p> <p>Adresse: HARALD HALVORSENS VEI 7</p> <p>Gnr/Bnr: 139/168</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	<p><u>Beskrivelse:</u></p> <p>NR: 01 Dato: 26.01.2024 Revidert dato: 29.01.2024</p>	<p>studio heimat</p>
		<p>Prosjekt: To nye eneboliger</p>	<p>Tittakshaver: Bjørntvedt/Løyning</p>	<p>Sign: JSB</p> <p>Kontroll: JSB</p>

Reviderte opplysninger om planstatus/areal

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2023 04718

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	S-4220 - Småhusplanen
Reguleringsformål	Bolig

Andre planer:

Andre relevante krav

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	24 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	913 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregninger	0 m ²
= Beregnet tomteareal	913 m ²

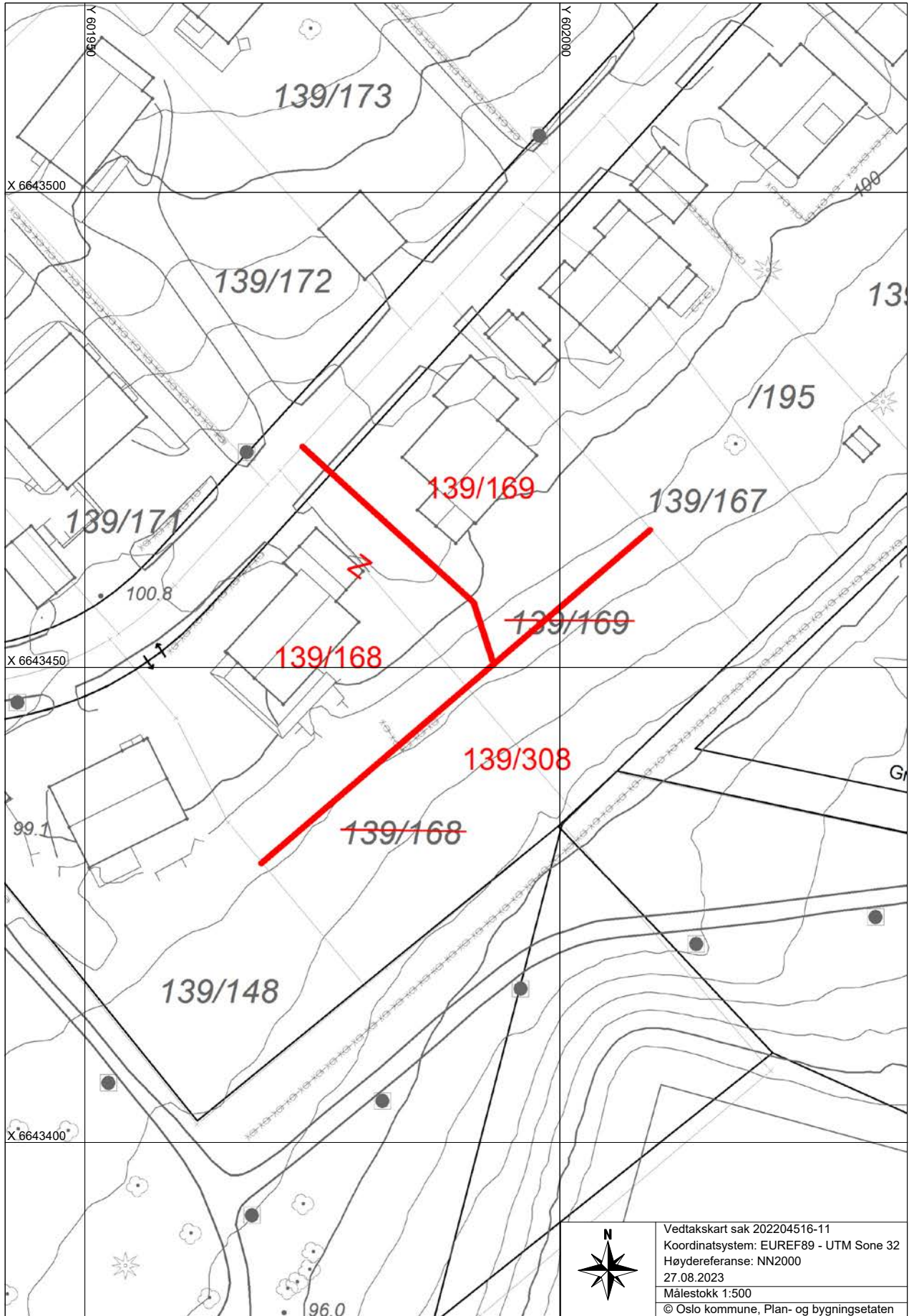
BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	219,12 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	214,80 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²

= Sum areal	214,80 m ²
-------------	-----------------------

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	23,53 %
-----------------------------------	---------





Tegningsnr:	A10-02		Eksisjon nr:		03
Type tegning:	Utleieplan				
03	Oppmåling	26.01.24	JOB	J&S	
02	Planarbeid	27.03.23	J&S	J&S	
01	Nedre plan	13.03.23	J&S	J&S	
An. Skisse					

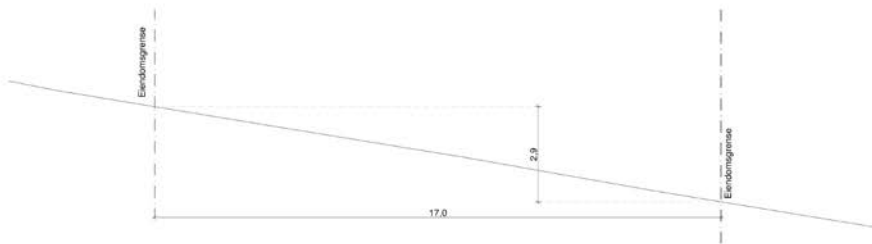
Prosjektleder:

studio heimat

Favn: **Rammeseknad**
 Tittel: **Bjertvedt/Leyning**
 eivind@norm.as

Prosjekt: **To nye eneboliger Harald Halvorsens vei 7-9 0375 Oslo**

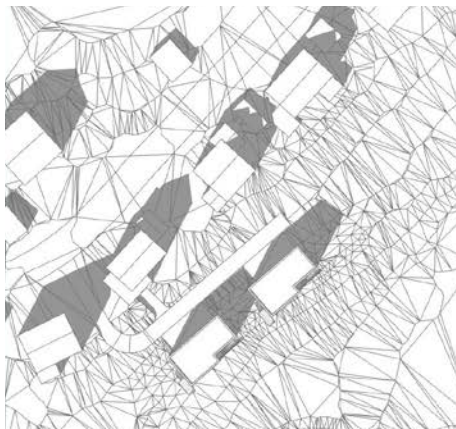
Prosjekt nr:	006	Dr. (Dr. / Faste nr.):	1361
Dato:	24.01.2024	Sign.:	J&S
Målestokk:	p4 A3	Kontroll:	J&S
Type tegning:	Utleieplan	Tegningsnr:	A10-02



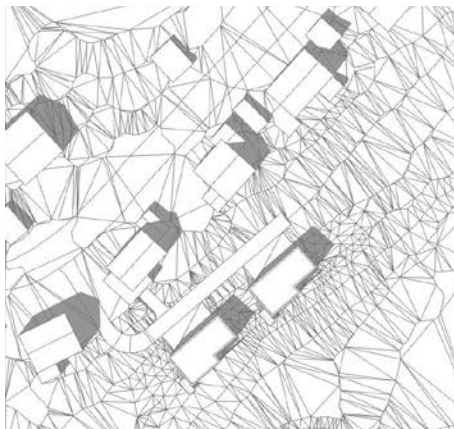
$17 / 2,9 = 5,86 \rightarrow$ Kategori B - skrånende tomt

1:100 Tversnitt gjennom eksisterende terreng

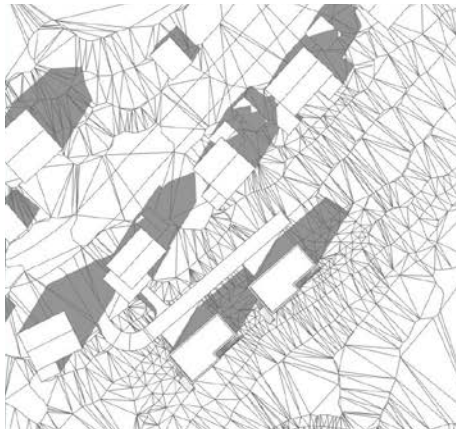
Tegning: A30-05	Revisjon nr: 03			
Type tegning Heltingsgrad Tomt				
03	Ombygging	26.01.24	JOB	JOB
02	Rammekontrakt	27.03.23	JOB	JOB
01	Notisoveren	13.03.23	JOB	JOB
Av:	Skribent	Rev:	Spj:	Ar
Prosjektinformasjon:				
<p>studio heimat</p>				
Fase: Rammekontrakt				
Tilbyr: Bjertvedt/Leyning eivind@norm.as				
Prosjekt: To nye eneboliger Harald Håvorsens vei 7-9 0375 Oslo				
Prosjekt nr: 006		Dokumentnr: 1391		
Dato: 24.01.2024		Stadium: JOB		
Målestokk: 1:100 på A3		Kontroll: JOB		
Type tegning: Heltingsgrad Tomt		Tegning nr: A30-05		



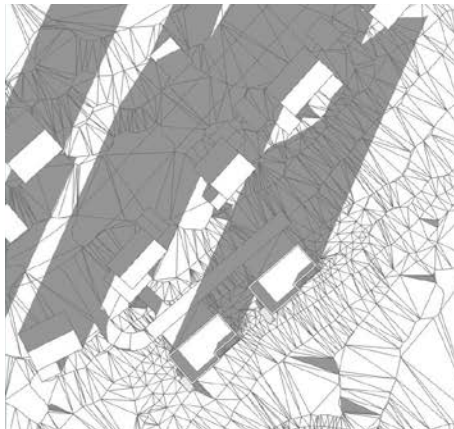
21. mars kl 15.00



21. juni kl 15.00

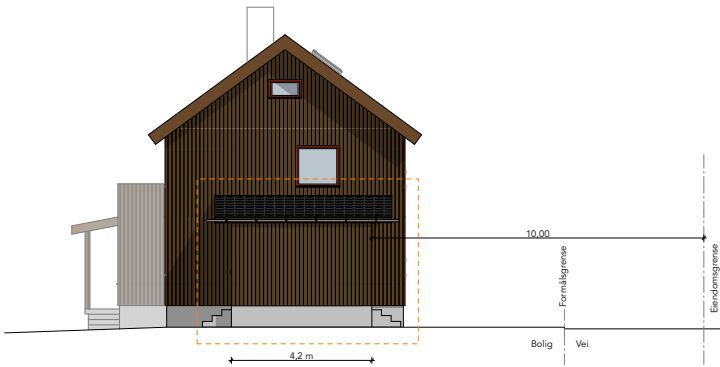


21. september kl 15.00

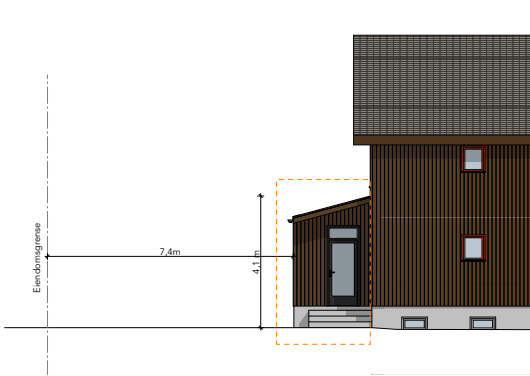


21. desember kl 15.00

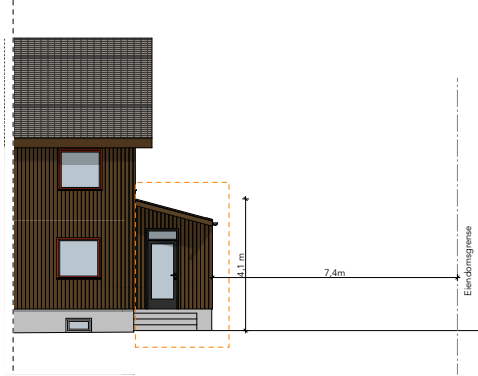
Tegning: A70-01		Revisjon nr: 03	
Type tegning: Selvskår			
03	Oppmåling	26.01.24	JØB JØB
02	Rammesknad	27.03.23	JØB JØB
01	Nåloversett	13.03.23	JØB JØB
Rev	Endringer		
Prosjektbenevnelse:			
studio heimat			
Fase: Rammesknad			
Tilskuddsnavn: Bjørntvedt/Løyning eivind@norm.as			
Prosjekt: To nye eneboliger Harald Hålvorsens vei 7-9 0375 Oslo			
Prosjekt nr: 006	Gnr./Bnr./Festetsnr.: 1397		
Dato: 26.01.2024	Sign: JØB		
Målestokk: 1:200 på A3	Kontroll: JØB		
Type tegning: Selvskår	Tegning: A70-01		



1:100 Fasade Øst



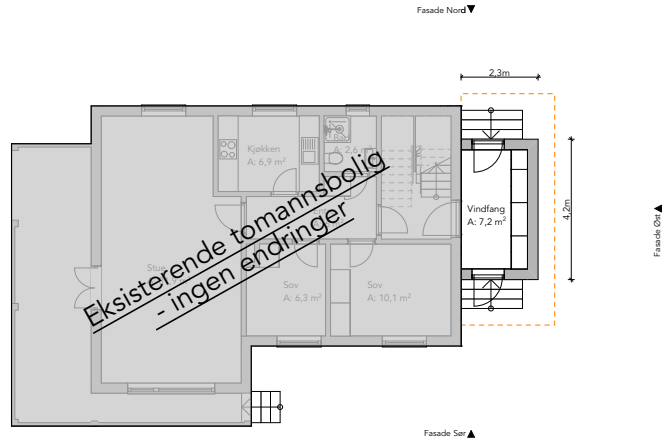
1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Sør

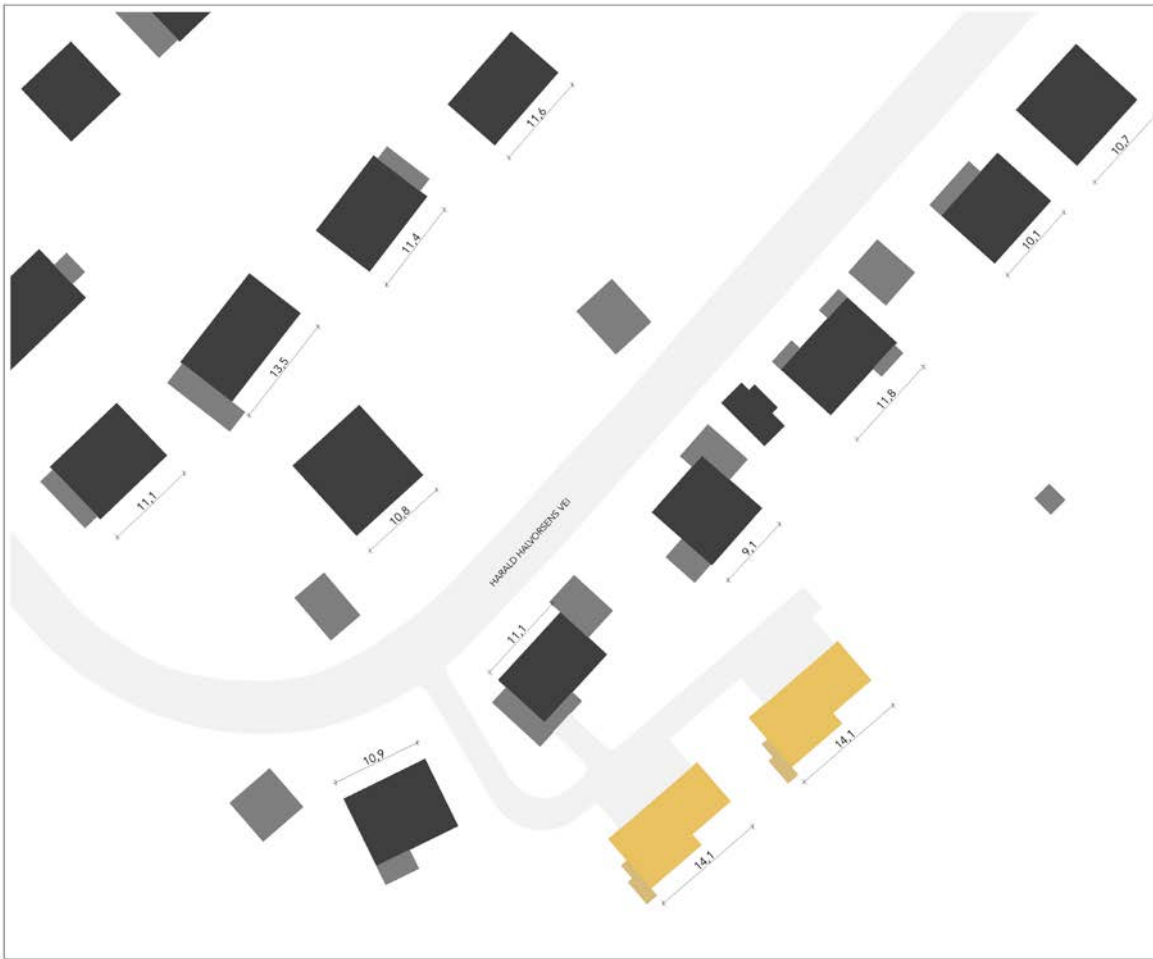
Vindfang Fasader (eiendom 139/168)

Tegningstittel A50-02		Revisjon nr. 03	
Type tegning Vindfang Fasader			
03	Ordningsplanering	26.01.24	JØB
02	Rammesaknad	27.03.23	JØB
01	Nåloversett	13.03.23	JØB
Rev	Budsjett	Rev	JØB
Prosjektbenevnelse:			
<p>studio heimat</p>			
Fase: Rammeseknad			
Tilråkninger: Bjørntvedt/Leyning eiwind@norm.as			
Prosjekt: To nye eneboliger Hårolf Hålvorsens vei 7-9 0375 Oslo			
Prosjekt nr. 006	Objekt/Festov. 139/		
Dato: 29.01.2024	Sjått JØB		
Målestokk 1:1 på A3	Kontroll JØB		
Type tegning: Vindfang Fasader	Tegningstittel: A50-02		

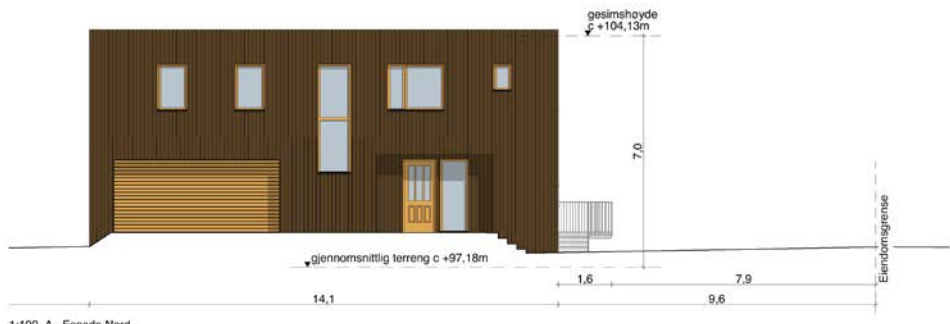


Vindfang Plantegning (eiendom 139/168) 1:100

Tegning nr. A50-01		Revisjon nr. 03	
Type tegning Vindfang Plantegninger			
03	Drøftingsplan	26.01.24	JSB
02	Rammeseknad	27.03.23	JSB
01	Nåloversett	13.03.23	JSB
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.
Prosjektbenevnelse:			
studio heimat			
Fase: Rammeseknad			
Tilskottshaver: Bjørntvedt/Løyning eivind@norm.as			
Prosjekt: To nye eneboliger Harald Hålvorsens vei 7-9 0375 Oslo			
Prosjekt nr. 006	Gnr./Bnr./Festn. nr. 139/		
Dato: 29.01.2024	Sign. JSB		
Målestokk: på A3	Kontroll JSB		
Type tegning: Vindfang Plantegninger	Tegning nr. A50-01		



Teikning: A10-01	Revisjon nr: 01			
Type tegning: Byggingenrtekte				
01	Oppmåling	26.01.24	JOB	JOB
02	Rammeskrift	27.03.23	JOB	JOB
03	Notisover	13.03.23	JOB	JOB
Av:	Schibole	Rev:	Spr	Ev
Prosjektbene:				
studio heimat				
Fase: Rammeskrift				
Tilbehør: Bjartvedt/Leyning eivind@norm.as				
Prosjekt: To nye eneboliger Harald Håvorsens vei 7-9 0375 Oslo				
Prosjekt: 006	Dr./Br./Festevn.:	139/		
Dato: 26.01.2024	Opp-:	JOB		
Målestokk: 1:400 på A3	Kontroll:	JOB		
Byggherrens Byggingenrtekte	Tegning: A10-01			

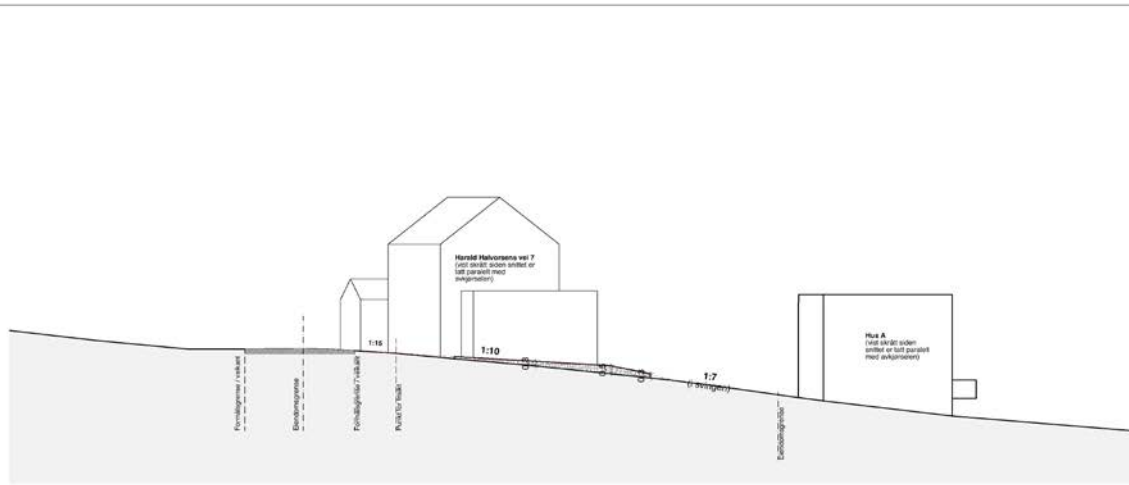


1:100 A - Fasade Nord

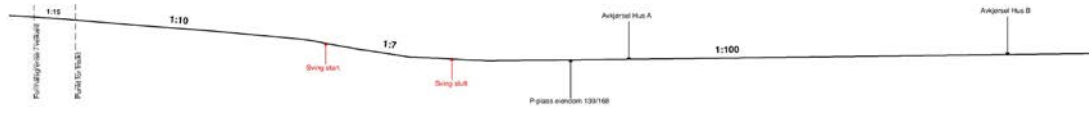


1:100 A - Fasade Sor

Tegningen A40-02		Fasillen nr. 03	
Type tegning Mus A - Fasade Sor og Nord			
03	Oppmaling	26.01.24	JSB / JSB
02	Rammetekst	27.03.23	JSB / JSB
01	Nåkonsept	13.03.23	JSB / JSB
Ar	Saksbehandler	Arne	Isak
Prosjektleder:			
<div style="text-align: right;"> studio heimat </div>			
Fase:			
Rammetekst			
Tilbyr:			
Bjærtvedt/Løyning eivind@norm.as			
Prosjekt:			
To nye eneboliger Harald Håvorsens vei 7-9 0375 Oslo			
Prosjekt 006		Drift/Styring:	
Dato: 26.01.2024		JSB	
Målestokk: 1:100 på A3		Kontroll JSB	
Tegning: Mus A - Fasade Sor og Nord		Tegning: A40-02	

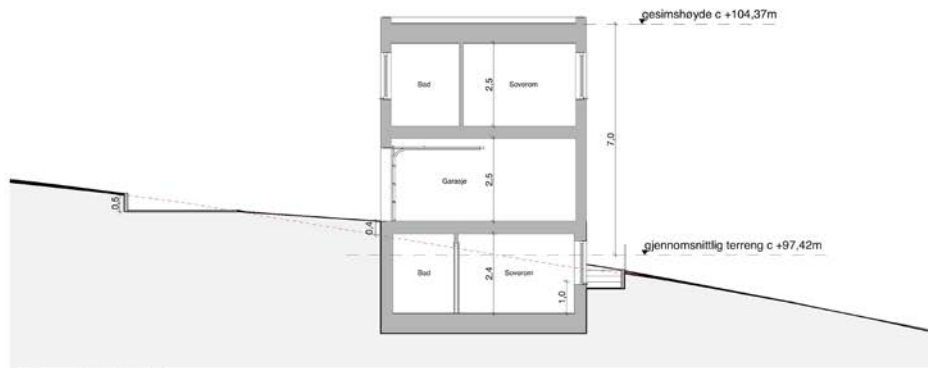


1:200 Snitt gjennom avkjørsel

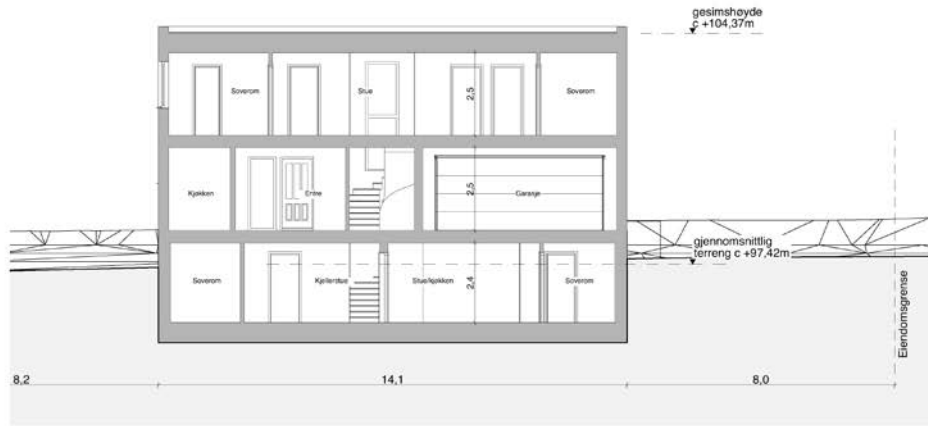


1:200 Stigningsforløp gjennom avkjørsel + intervei

Tegning: A30-04	Revisjon nr. 03			
Type tegning: Slett Avkjørsel				
03	Ombygging	26.01.24	JOB	JOB
02	Rammeseknad	27.03.23	JOB	JOB
01	Notiseman	13.03.23	JOB	JOB
Rev.	Skilte	Rev.	Spj.	Ev.
Prosjektleder:				
studio heimat				
Fase: Rammeseknad				
Tilbyr: Bjertvedt/Leyning				
eivind@norm.as				
Prosjekt: To nye eneboliger Harald Halvorsens vei 7-9 0375 Oslo				
Prosjekt nr. 006	Dr. Br. / Fastset. 1390			
Dato: 26.01.2024	Sign: JOB			
Målestokk: 1:200 på A3	Kontroll: JOB			
Rev. tegning: Slett Avkjørsel	Tegning nr. A30-04			



1:100 Tversnitt Hus B



1:100 Lengedesnitt Hus B

Tegning:	A30-02		Risikopro m:	03	
Typte tegning:	Slett Hus B				
03	Oppmålingsting	26.01.24	200	250	
02	Rammeskrnad	27.03.23	200	250	
01	Notisovernet	13.03.23	200	250	
Ar.	Schibole		200	250	200

Prosjektleder:

studio heimat

Før:

Rammeskrnad

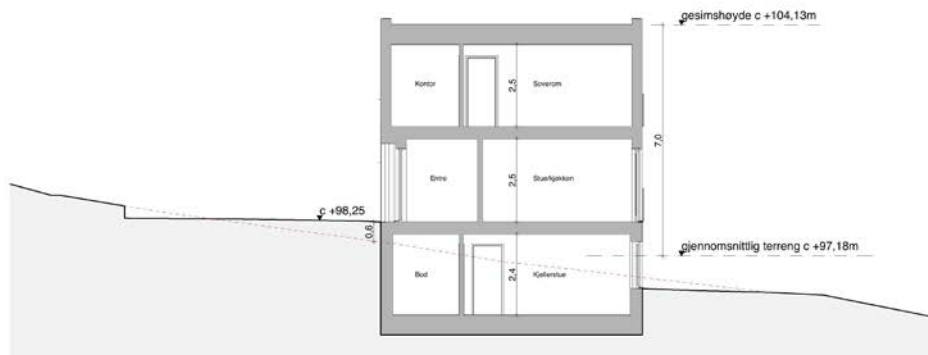
Tilbyr:

Bjartvedt/Leyning
eivind@norm.as

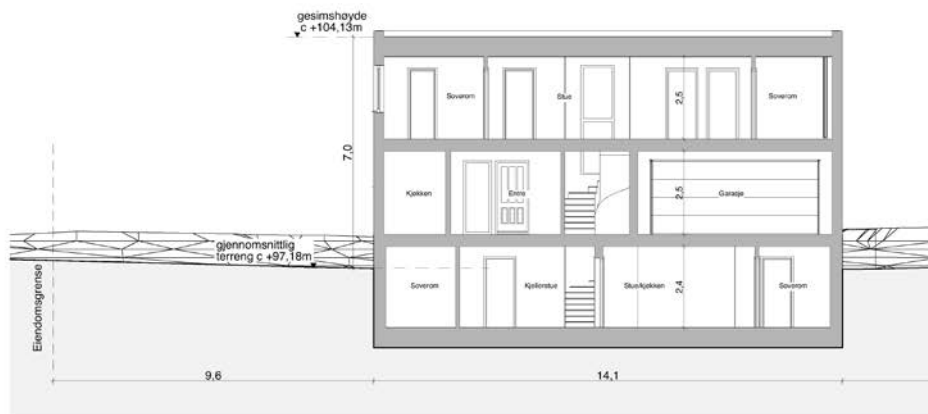
Prosjekt:

To nye eneboliger
Harald Håvorsens vei 7-9
0375 Oslo

Prosjekt	006	Dr. / Dr. / Fastset.	13W
Dato	26.01.2024	Sign.	JOB
Målestokk	1:100 på A3	Kontroll	JOB
Tegn nr (1/2)	Slett Hus B	Opprisset	A30-02

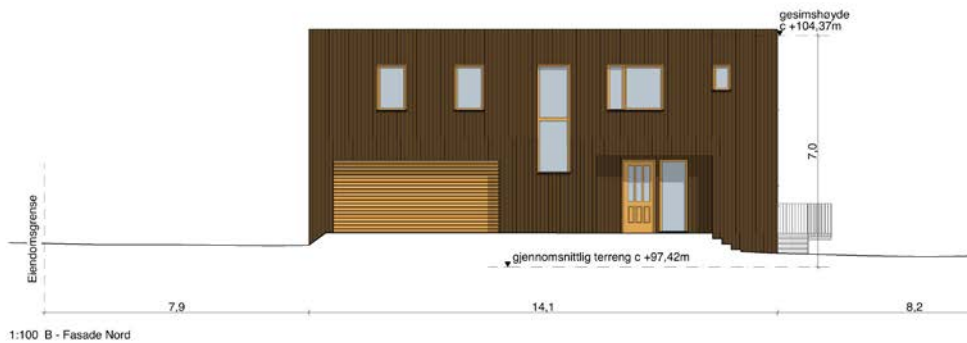


1:100 Tversnitt Hus A



1:100 Lengdesnitt Hus A

Tegning: A30-01	Revisjon nr. 01																				
Type tegning Slett Hus A																					
<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>																					
<table border="1"> <tr> <td>03</td> <td>Ombygging</td> <td>26.01.24</td> <td>JMB</td> <td>JMB</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>Rammeseknad</td> <td>27.03.23</td> <td>JMB</td> <td>JMB</td> </tr> <tr> <td>01</td> <td>Risikoversikt</td> <td>13.03.23</td> <td>JMB</td> <td>JMB</td> </tr> <tr> <td>Ar.</td> <td>Skisse</td> <td>Rev</td> <td>Spr</td> <td>Ar</td> </tr> </table>		03	Ombygging	26.01.24	JMB	JMB	02	Rammeseknad	27.03.23	JMB	JMB	01	Risikoversikt	13.03.23	JMB	JMB	Ar.	Skisse	Rev	Spr	Ar
03	Ombygging	26.01.24	JMB	JMB																	
02	Rammeseknad	27.03.23	JMB	JMB																	
01	Risikoversikt	13.03.23	JMB	JMB																	
Ar.	Skisse	Rev	Spr	Ar																	
Prosjektleder:																					
<p>studio heimat</p>																					
Før:																					
Rammeseknad																					
Tilbyr:																					
Bjørntvedt/Løyning eivind@norm.as																					
Prosjekt:																					
To nye eneboliger Harald Håvorsens vei 7-9 0375 Oslo																					
Prosjekt nr. 004	Dr. Br. / Fester. 136																				
Dato 24.01.2024	Sign. JMB																				
Målestokk 1:100 på A3	Kontroll JMB																				
Tegn utgitt Slett Hus A	Tegning nr. A30-01																				

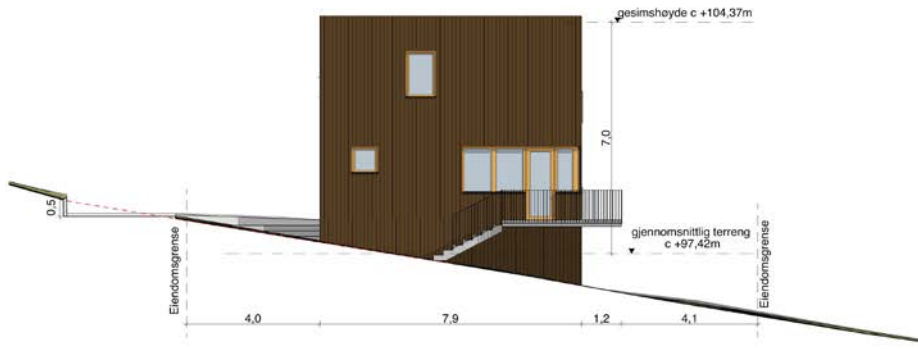


1:100 B - Fasade Nord

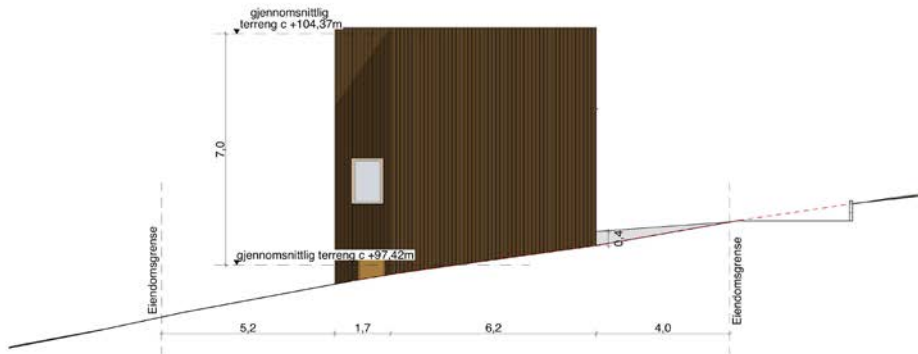


1:100 B - Fasade Sør

Tegning: A40-04		Tegning nr. 03	
Type tegning: Hus B - Fasade Sør og Nord			
03	Oppmåling	26.01.24	JEB
02	Planarbeid	27.03.23	JEB
01	Prosjekt	13.03.23	JEB
Rev	Revisjon	Dato	Skr. av
Prosjektleder:			
studio heimat			
Kontaktperson:			
Fornavn: Rammeseknad			
E-post: Bjertvedt/Leyning eivind@norm.as			
Prosjekt: To nye eneboliger Harald Håvorsens vei 7-9 0375 Oslo			
Prosjekt nr: 006		Dato/Br. tallet: 196	
Dato: 26.01.2024		Type: JEB	
Målestokk: 1:100 på A3		Kontroll: JEB	
Tegningsnr.: Hus B - Fasade Sør og Nord		Tegningsnr.: A40-04	

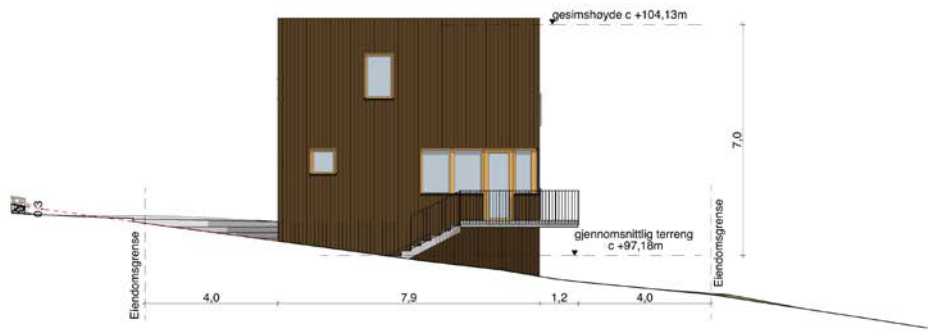


1:100 B - Fasade Vest

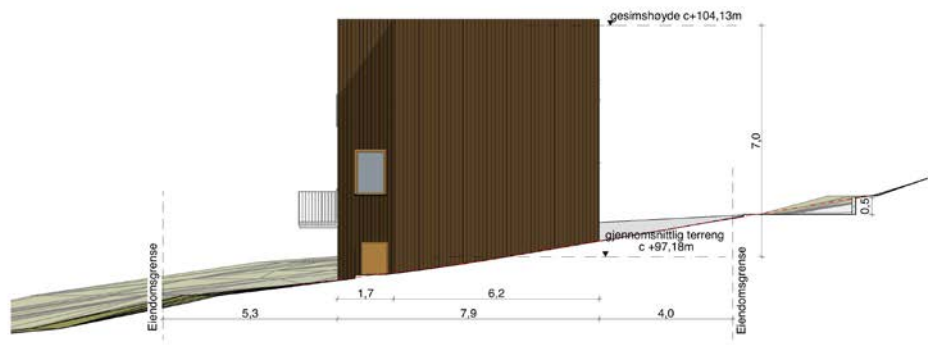


1:100 B - Fasade Øst

Tegning:	A40-01		Risikoen nr.	03																									
Type tegning:	Hus B - Fasade Vest og Øst																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>03</td> <td>Drøytspåtering</td> <td>26.01.24</td> <td>JEB</td> <td>JEB</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>Rammeseknad</td> <td>27.03.23</td> <td>JEB</td> <td>JEB</td> </tr> <tr> <td>01</td> <td>Risikovurdering</td> <td>13.03.23</td> <td>JEB</td> <td>JEB</td> </tr> <tr> <td>Rev.</td> <td>Beskrivelse</td> <td>Beskr</td> <td>Tegner</td> <td>Rev</td> </tr> </tbody> </table>										03	Drøytspåtering	26.01.24	JEB	JEB	02	Rammeseknad	27.03.23	JEB	JEB	01	Risikovurdering	13.03.23	JEB	JEB	Rev.	Beskrivelse	Beskr	Tegner	Rev
03	Drøytspåtering	26.01.24	JEB	JEB																									
02	Rammeseknad	27.03.23	JEB	JEB																									
01	Risikovurdering	13.03.23	JEB	JEB																									
Rev.	Beskrivelse	Beskr	Tegner	Rev																									
<p>Prosjektinformasjon:</p> <p>studio heimat</p>																													
Fase:	Rammeseknad																												
Tilbyr/er:	Bjørntvedt/Løyning eivind@norm.as																												
Prosjekt:	To nye eneboliger Harald Håvorsens vei 7-9 0375 Oslo																												
Prosjekt nr.	006	Opp./Bruk/Festetsnr.	1390																										
Dato:	24.01.2024	Oppr.	JEB																										
Målestokk:	1:100 på A3	Kontroll	JEB																										
Tegningsnr.:	Hus B - Fasade Vest og Øst		A40-01																										



1:100 A - Fasade Vest

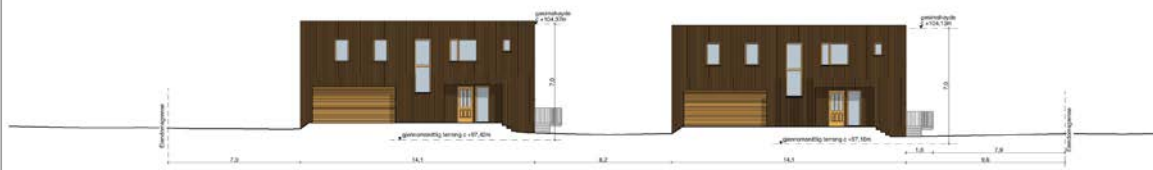


1:100 A - Fasade Ost

Tegning: A40-01		Fasjett nr: 03	
Type tegning: Hus A - Fasade Vest og Øst			
03	Drøyttingstilling	26.01.24	JOB
02	Rammeseknad	27.03.23	JOB
01	Nåkkovernet	13.03.23	JOB
Ar	Skildre	Arne	1/24
Prosjektleder:			
studio heimat			
Før: Rammeseknad			
Tilbehør: Bjørtvedt/Løyning eivind@norm.as			
Prosjekt: To nye eneboliger Harald Håvorsens vei 7-9 0375 Oslo			
Prosjekt nr: 006		Dvs./Bruk./Fasjett nr: 139/	
Dato: 26.01.2024		Dag: JOB	
Målestokk: 1:100 på A3		Kontroll: JOB	
Tegning nr: Hus A - Fasade Vest og Øst		Tegning nr: A40-01	

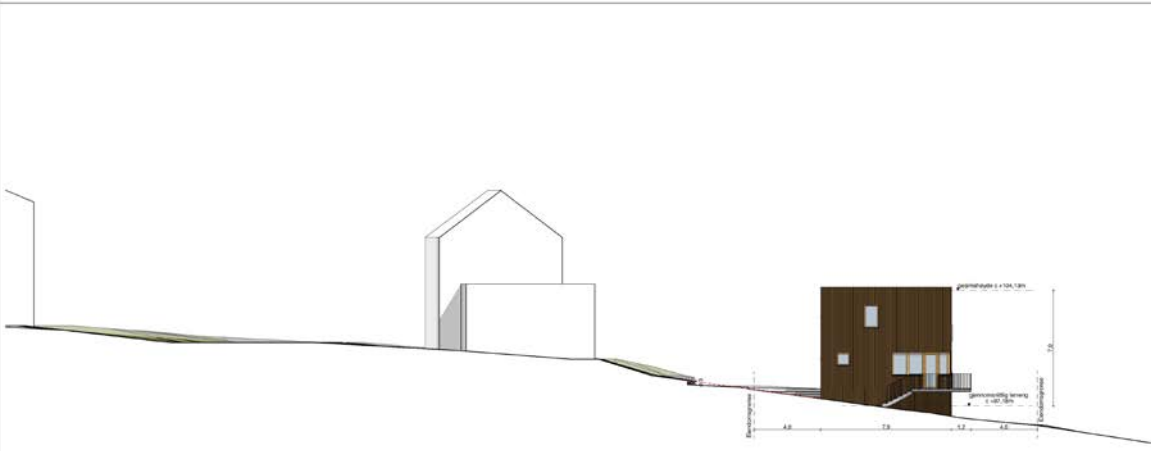


1:200 Fasade Sør Bebyggelse

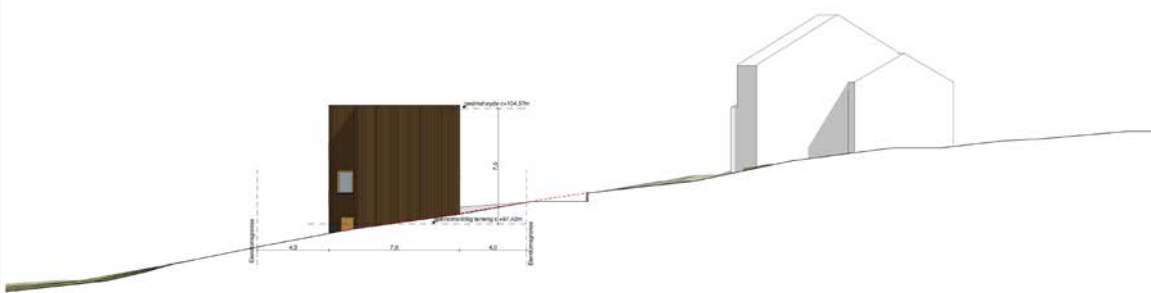


1:200 Fasade Nord Bebyggelse

Tegning:	Fasade nr.			
A45-08	03			
Type tegning				
Fasade nr./bebyggelse S + N				
03	Drøytsettning	26.01.24	JOB	JOB
02	Rammeskrud	27.03.23	JOB	JOB
01	Fullkommen	13.03.23	JOB	JOB
Ar.	Skribler	Arne	199	Ar
Prosjektleder:				
studio heimat				
Fase:				
Rammeskrud				
Tilbyr:				
Bjartvedt/Leyning				
eivind@norm.as				
Prosjekt:				
To nye eneboliger				
Harald Håvorsens vei 7-9				
0375 Oslo				
Prosjekt nr.	006	Dr./Bruk./Fasade nr.	139/	
Dato:	26.01.2024	Stadi:	JOB	
Målestokk:	1:200 på A3	Kontroll:	JOB	
Side/Totalt sider:	1/1	Tegning nr.:	A45-08	
Fasade nr./bebyggelse S + N				



1:200 Fasade Vest Bebyggelse

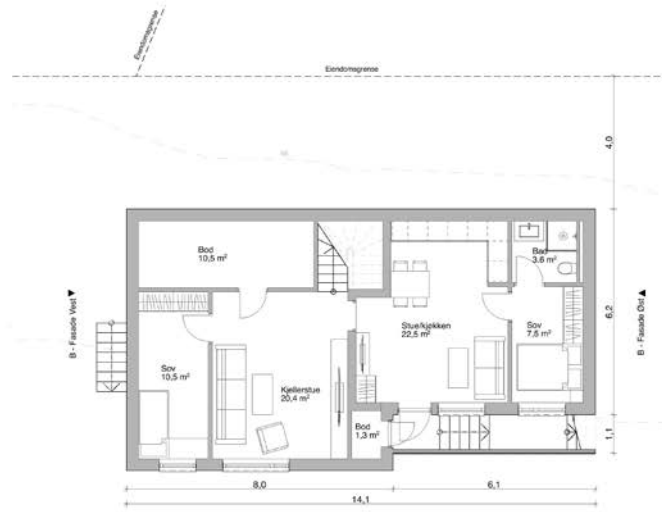


1:200 Fasade Øst Bebyggelse

Tegning:	Fasade m.			
AA0-07	03			
Type tegning				
Fasade m./bebyggelse V + Ø				
03	Ombyggetilbygning	26.01.24	JØB	JØB
02	Rammeseknad	27.03.23	JØB	JØB
01	Relievsom	13.03.23	JØB	JØB
Ar.	Arkitekt	Rea	JØB	Rea
Prosjektleder:				
Firma:				
Rammeseknad				
Tilbyr:				
Bjartvedt/Leyning				
eivind@norm.as				
Prosjekt:				
To nye eneboliger				
Harald Håvorsens vei 7-9				
0375 Oslo				
Prosjekt:	006	Dr. (Dr./Fastsetr.)	13W	
Dato:	26.01.2024	Drift:	JØB	
Målestokk:	1:200 på A3	Kontroll:	JØB	
Tegning:	Fasade m./bebyggelse V + Ø	Tegning:	AA0-07	

studio
heimat

Tegning:	A20-04	Revisjon nr.:	01
Type tegning:	Hus B - Plan Underetasje		
01	Bygningsbeskrivelse	26.01.24	A04 150
02	Rammeseknad	27.03.23	A04 150
03	Malovernev	13.03.23	A04 150
Av:	teknisk	Ant	Spr. Ant



1:100 Hus B - Plan Underetasje

Prosjektleder:

studio
heimat

For:

Rammeseknad

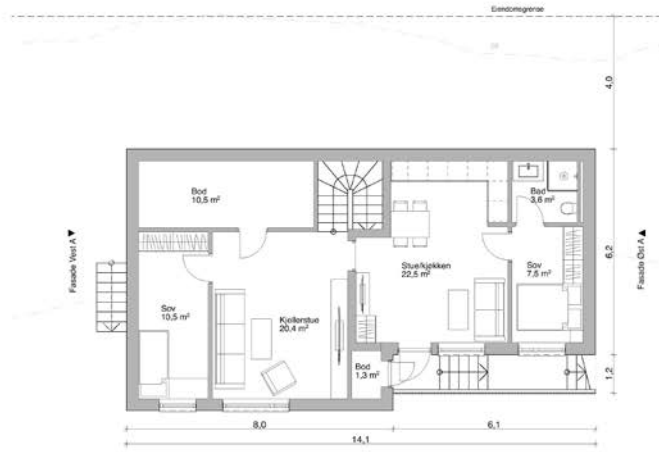
Tilbyr:

Bjærtvedt/Leyning
eivind@norm.as

Prosjekt:

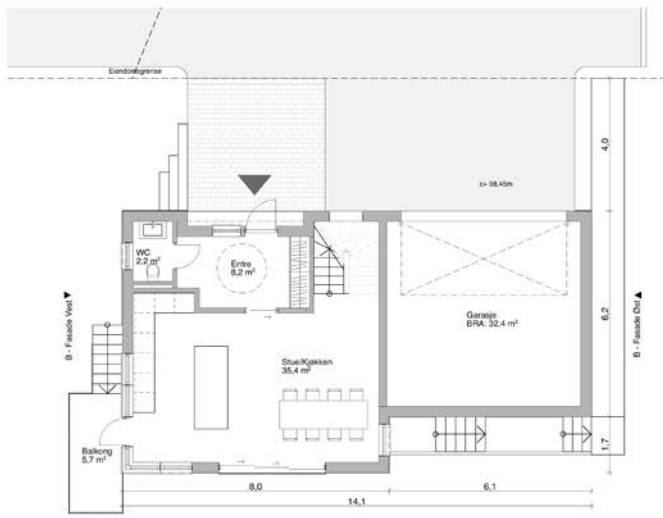
To nye eneboliger
Harald Håvorsens vei 7-9
0375 Oslo

Prosjekt nr.:	004	Dir./Bruk./Festerev.:	13W
Dato:	24.01.2024	Stip.:	JØB
Målestokk:	1:100 på A3	Kontroll:	JØB
Tegn.-tegning:	Hus B - Plan Underetasje	Tegning nr.:	A20-04



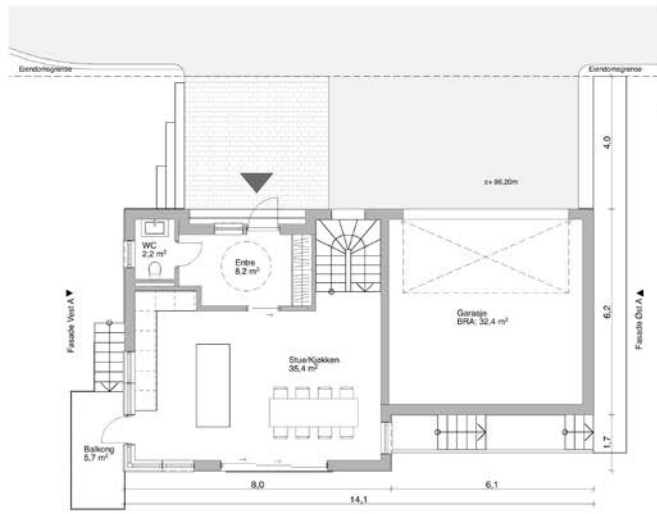
1:100 Hus A - Plan Underetasje

Tegning: A20-01	Revisjon nr: 03			
Type tegning: Hus A - Plan Underetasje				
03	Ombygging	26.01.24	JDB	JDB
02	Rammeseknad	27.03.23	JDB	JDB
01	Nåloven	13.03.23	JDB	JDB
Rev	Endringer		JDB	JDB
Prosjektleder: studio heimat				
Før: Rammeseknad				
Tilbyr: Bjartvedt/Leyning eivind@norm.as				
Prosjekt: To nye eneboliger Harald Håvorsens vei 7-9 0375 Oslo				
Prosjekt nr: 006	Dir./Bruk./Festevr.: 13W			
Dato: 26.01.2024	Stip. JDB			
Målestokk: 1:100 på A3	Kontroll JDB			
Tegning nr: Hus A - Plan Underetasje	Tegning nr: A20-01			



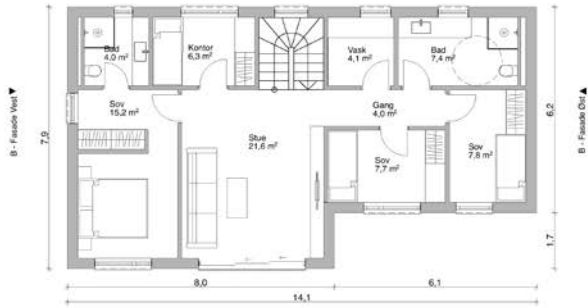
1:100 Hus B - Plan 1. Etasje

Teikning:	A20-05	Revisjon nr.:	01
Type tegning:			
Hus B - Plan 1. Etasje			
01	Oppmåling	26.01.24	JEB
02	Rammesekret	27.03.23	JEB
01	Notisener	13.03.23	JEB
Rev.	Endringer		JEB
Prosjektleder:			
<p>studio heimat</p>			
Fase:			
Rammesekret			
Tittel:			
Bjertvedt/Leyning eivind@norm.as			
Prosjekt:			
To nye eneboliger Harald Håvorsens vei 7-9 0375 Oslo			
Prosjekt:	006	Dir./Bruk./Festn.:	136/
Dato:	24.01.2024	Oppr.:	JEB
Målestokk:	1:100 p4 A3	Kontroll:	JEB
Type tegning:	Hus B - Plan 1. Etasje	Tegning:	A20-05



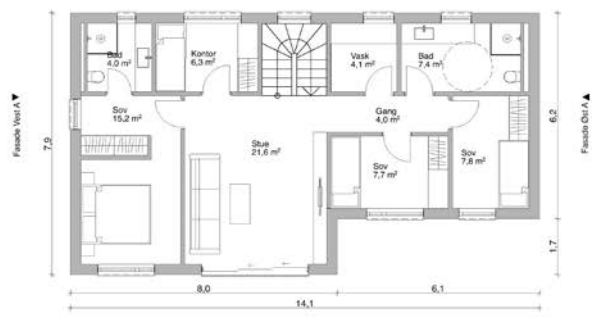
1:100 Hus A - Plan 1. Etasje

Tegning: A20-02	Revisjon nr. 03																									
Type tegning: Hus A - Plan 1. Etasje																										
<table border="1"> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>																										
03	Ørnyngjening	26.01.24	ASA	ASA																						
02	Rammeseknad	27.03.23	ASA	ASA																						
01	Nedoversett	13.03.23	ASA	ASA																						
Rev	Bekribelse	Rev	Spj	Ev																						
Prosjektperiode:																										
Fors: Rammeseknad																										
Tilbydere: Bjertvedt/Leyning eivind@norm.as																										
Prosjekt: To nye eneboliger Harald Håvorsens vei 7-9 0375 Oslo																										
Prosjekt nr. 004	Drif./Bruk./Festet.: 136/0																									
Oppr. 24.01.2024	Oppr.: JPB																									
Midtveisk. 1:100 p4 A3	Control: JPB																									
Type tegning: Hus A - Plan 1. Etasje	Tegning nr. A20-02																									



1:100 Hus B - Plan 2. Etasje

Tegning: A20-04		Kollert m.																								
Type tegning: Hus B - Plan 2. Etasje																										
<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																										
01	Ombygging	26.01.24	200	250																						
02	Rammeseknad	27.03.23	200	250																						
01	Nedover	13.03.23	200	250																						
Ar.	Skribler	Ben	Ipr	Ar																						
Prosjektleder:																										
Fam: Rammeseknad																										
Tittel: Bjartvedt/Leyning eivind@norm.as																										
Prosjekt: To nye eneboliger Harald Håvorsens vei 7-9 0375 Oslo																										
Prosjekt: 009	Dr. / Dr. / Redakt.:	1390																								
Dato: 26.01.2024	Sign:	JØB																								
Målestokk: 1:100 på A3	Kontroll:	JØB																								
Plan: Hus B - Plan 2. Etasje	Tegning:	A20-04																								



1:100 Hus A - Plan 2. Etasje

Teikning: A20-01	Revisjon nr: 01			
Type tegning: Hus A - Plan 2. Etasje				
01	Opplysningsvesen	26.01.24	JOB	JOB
02	Rammeseknad	27.03.23	JOB	JOB
01	Nåkkonvent	13.03.23	JOB	JOB
Rev.	Endring	Rev.	Opp	Rev.
Prosjektleder:				
studio heimat				
Fam: Rammeseknad				
Tilbyrver: Bjartvedt/Leyning eivind@norm.as				
Prosjekt: To nye eneboliger Harald Håvorsens vei 7-9 0375 Oslo				
Prosjekt nr: 004	Oppdragsnr./Festavn: 1390			
Dato: 24.01.2024	Oppdragsnr.: JOB			
Målestokk: 1:100 på A3	Kontroll: JOB			
Teikning nr: Hus A - Plan 2. Etasje	Teikningsnr.: A20-01			

Møtereferat

Møtested: Herslebs gate 5
 Møtetid: 06.06.2024 00:00
 Referent: Ali Hekmatnia
 Vår ref: 21/18393-1
 Prosjektnr: 11901734

Til stede:

Att:

Epost:

Ali Hekmatnia

Eivind Bjørntvedt
 Kirsti Bjartnes

Lars Løyning

ali.hekmatnia@vav.oslo.kom

mune.no

eivind@norm.as

kirsti.bjartnes@vav.oslo.kom

mune.no

ll@rsmnorge.no

Forfall:

Referat informasjonsmøte- Harald Halvorsens vei 7 - Omlegging av hovedledning

Sak	Tema	Ansvar / Frist
	<p>Møtets hensikt: Vann- og avløpsetaten opprettet et prosjekt i 2019 for å ivareta VAVs behov i forbindelse med tiltakshavers prosjekt i Harald Halvorsens vei 7. Tiltakshaver har siden 2019 utført arkeologiske utgravinger, kjøpt og skilt ut tomt og revidert boligtiltaket sitt to ganger. VAV har gitt oppdatert forhåndsuttalelse til rammetillatelse for den første revisjonen (tre boliger). Den siste revideringen av tiltaket (to boliger) har ikke VAV gitt forhåndsuttalelse på. PBE har gitt rammetillatelse uten oppdatert forhåndsuttalelse fra VAV. Tiltakshaver må sende inn søknad med revidert tiltak for å få ny forhåndsuttalelse til rammetillatelse.</p>	Tiltakshaver, snarest

	VAV ønsket et møte med tiltakshaver for å forklare hva som må sendes inn av ny dokumentasjon og forklare videre prosess før en eventuell forhåndsuttalelse til igangsettingstillatelse kan gis fra VAV.	
	Utbyggers prosjekt: Eiere av Harald Halvorsens vei 7 og 9 har fått rammetillatelse på to boliger. GNR/BNR 139/308 har nå fire eiere. Det er ikke sikkert om eierne selv vil oppføre boligene eller selge prosjektet. De ser for seg igangsetting av bygging til vår/sommer 2025.	
	Forhåndsuttalelse: VAV ga forhåndsuttalelse til rammetillatelse for tre boliger. Dersom man endrer på tiltaket sitt, må man søke om revidert forhåndsuttalelse. Forhåndsuttalelsen fra VAV gjelder ikke for det nye tiltaket. Eiere må søke om revidert forhåndsuttalelse fra VAV.	
	VAV Fremdriftsplan: VAV har presentert sine interne prosesser, og tiden det kan ta for å få dokumentasjon (signert prosjekteringsavtale, prosjekteringsgrunnlag/tegninger/tilbudsgrunnlag, tinglyst overenskomst, gjennomføringsavtale etc) ferdigstilt og godkjent, både internt og eksternt. VAV har informert at det erfaringsbasert tar minst 6 måneder fra avtale om prosjektering til anbefaling av igangsettingstillatelse (IG) blir gitt fra VAV. VAV kan prosjektere omlegging av de kommunale ledningene. Før man igangsetter prosjekteringen må det foreligge en signert prosjekteringsavtale mellom tiltakshaver og VAV. VAV bekoster prosjektering så lenge ikke prosjektet termineres eller utsettes til rammetillatelsen har utløpt.	
	Dagsverdi: Tiltakshaver må betale dagsverdi av de eksisterende hovedledningene som utgår og eventuelle merkostnader (forurensede masser, istandsetting av terreng og andre tiltak som går utover konvensjonell grøft.) De eksisterende ledningene er fra 1951 og har 7 år igjen med restlevetid.	
	Videre arbeid: Eiere oppdaterer VAV om status på prosjektet. Det er vesentlig at eiere ikke setter i gang arbeidet før VAV har gitt anbefaling til IG og holdt oppstartsmøte med eiere/utbygger. Ved salg av	

	tomten skal eiere gjøre kjøperen kjent med all kommunikasjon de har hatt med VAV.	
	<p>Korrespondanse: All kommunikasjon stiles til VAV's prosjektleder eventuelt settes prosjektleder på kopi. E-post er det dominerende kommunikasjonsmidlet i prosjektet. E-post skal alltid merkes med: Harald Halvorsens vei 7 - 11901734 + tema/ sak. Hver e-post skal bare inneholde en begrenset sak av hensyn til arkivering og dokumentasjon.</p>	
	<p>Eventuelt: Det er tiltakshavers ansvar og gjøre seg kjent med framgang i denne prosessen/prosjektet. Samordnet forhåndsuttalelse for rammetillatelse fra VAV må tiltakshaver selv sende inn til PBE.</p> <p>Tiltakshaver kommentarer skal formuleres i dette referatet og sendes til VAV innen 20. juni 2024. Det er mulig å forlenge fristen ved å informere VAV innen 20. juni 2024.</p> <p>Det er krav om arkivering av korrespondanser i VAVs system. Derfor skal referatet sendes med samme epost og emnet som utbyggeren mottar.</p>	

Nabolagsprofil

Harald Halvorsens vei 7 - Nabolaget Fjellhus - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Prost Hallings vei Linje 76	3 min	0.3 km
Hellerud Linje 1, 2, 3	16 min	1.1 km
Bryn stasjon Linje L1	17 min	1.3 km
Sinsenkrysset Linje 17	6 min	4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min	7.8 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 370 elever, 27 klasser	5 min	0.4 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 358 elever, 14 klasser	21 min	1.5 km
Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	22 min	1.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	25 min	1.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	6 min	3.1 km
Valle Hovin videregående skole	19 min	
Hartvig Nissens skole 630 elever	23 min	1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

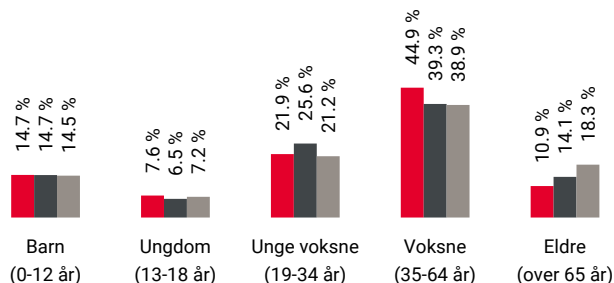
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellhus	1 250	601
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min	0.3 km
Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn	6 min	0.5 km
Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	15 min	1.1 km


Dagligvare


Joker Teisen PostNord, søndagsåpent	4 min	0.3 km
Rema 1000 Bryn Post i butikk	5 min	0.4 km





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 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Gateparkering
Lett 86/100

 Støynivået
Lite støynivå 84/100

 Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

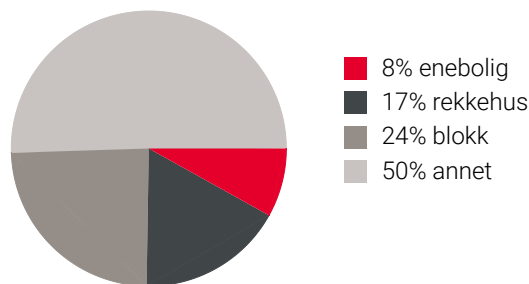
 Youngslunden ballplass 2 min 
Ballspill 0.1 km

 Bryn skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km

 EVO Teisen 7 min 

 Toppform Treningssenter 18 min 

Boligmasse



«Rolig, fredelig og føles trygt! :)»

Sitat fra en lokalkjent

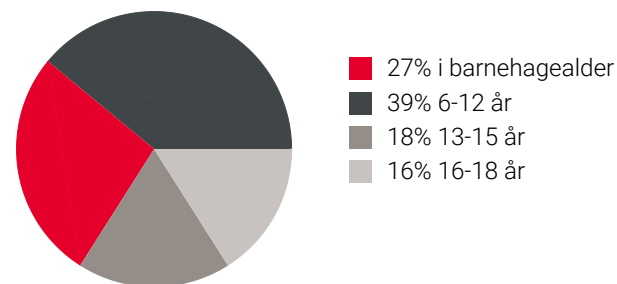


Varer/Tjenester

 Ulven Torg 21 min 

 Vitusapotek Bryn 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

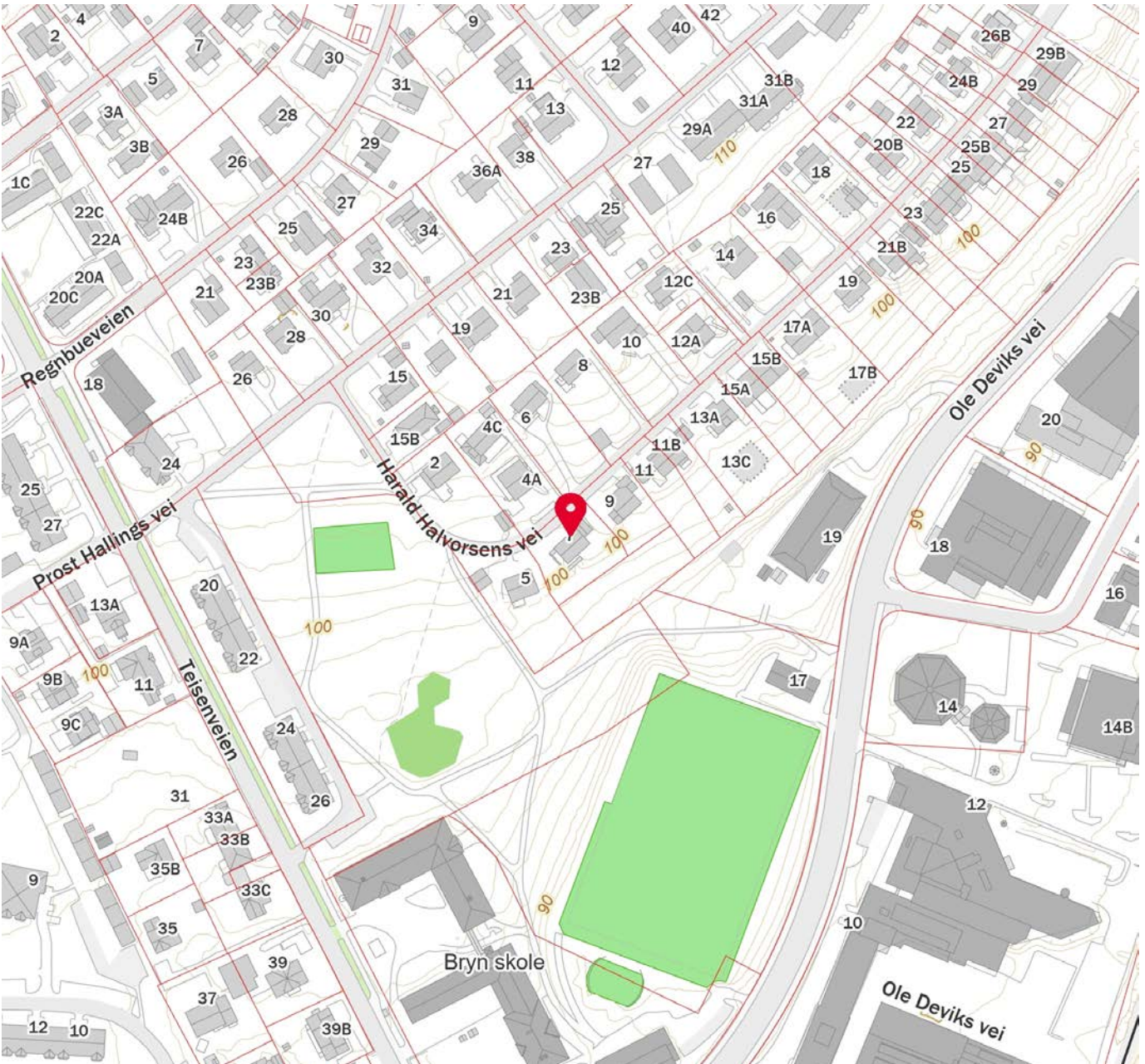
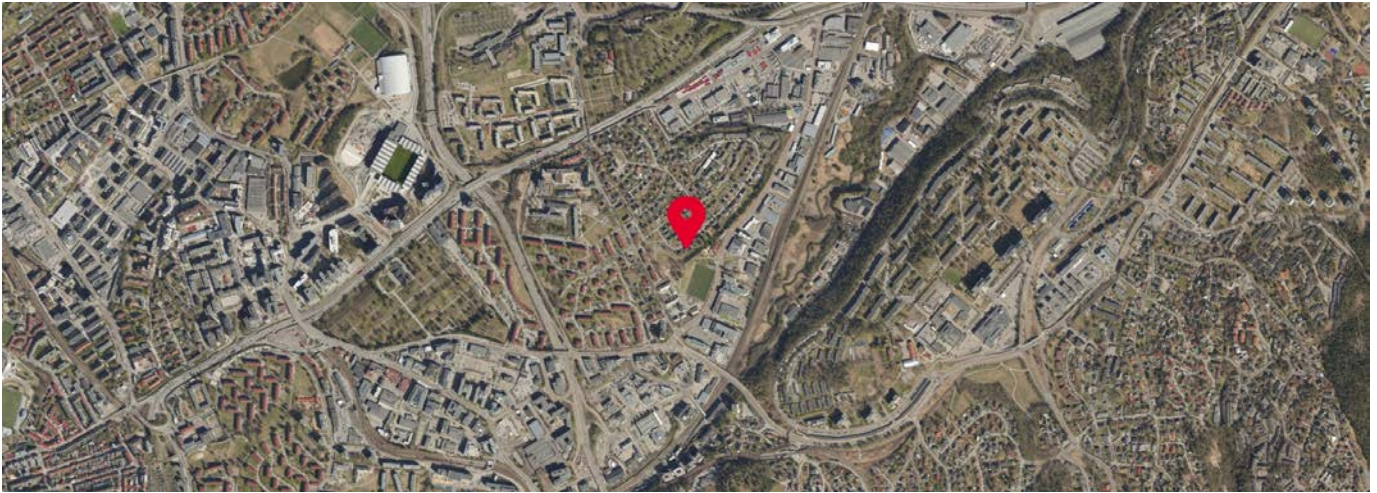


0% 50%

 Fjellhus
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Harald Halvorsens vei 7-9
0666 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Siv Ødegaard**Oppdragsnummer:** 1104240050**Telefon:** 482 15 767
E-post: siv.odegaard@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

20.06.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre