Megler: Sandvika Eiendomsmegling AS. Foretaksregisteret orgnr. 997288998MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Eiet tomt
Oppdragsnr: 38-24-0048
Omsetningsnr: 38-24-0032

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

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

Mellom

HAUKETOVEIEN 15 AS — Orgnr: 925313475

0277 Oslo
Mob: 97 02 02 00 E-post: tbc@hovedstadenutvikling.no

heretter kalt **selgeren**, og

Thuy Van Thi Vo — Født: 08.08.1977
Duy Quang Nguyen — Født: 06.09.1978

Landstads gate 47
2000 LILLESTRØM
Mob: 95033311 E-post: vo.van@leaseplan.no

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom Tomannsbolig eierseksjonssameie
Matrikkel Gnr. 190 Bnr. 216 Snr. 3 i Oslo kommune
Eierform tomt Eiet tomt

Hjemmelshaver til eiendommen er:
Navn: Ejaz Ahmed / Israr Ahmed — Fødsels-/foretaksnr.: 010271 22317 / 310180 29173

Boligen/fritidsboligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt. Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Eiendommen selges med 2 stk parkeringsplass.

Parkeringsplass planlegges registrert som tilleggsdel til den enkelte eierseksjon. Dersom slik seksjonering ikke tillates, evt. dersom annen organisering av garasjeplassene anses mer hensiktsmessig, forbeholder selger seg retten til å organisere garasjeplassene på annen måte, herunder evt. opprette et eget garasjesameie eller tildele eierseksjonen midlertidig eksklusiv bruksrett iht. eierseksjonsloven § 25. Evt. endring vil skje uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende gjelder for organisering av bodareal, der dette ikke tillates eller kan inngå som del av tilleggsdel på hensiktsmessig måte.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 6afb67b0-b3ad-4f18-ab60-6dc57acf9b32

Kjøper er kjent med at det med boligen/fritidsboligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. ,- for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

§ 2
KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr 5 900 000,-, femmillionernihundredetusen00/100, heretter kalt **kjøpesummen**

Som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Kontraktssum	5 900 000,-
Dokumentavgift	62 500,-
Tingl.gebyr skjøte	500,-
Tingl.gebyr pantedokument	500,-
Pantattest kjøper	200,-
Totalt kr.	**5 963 700**,-

Innbetalingsplan		**Beløp**
01.09.2024	Forskudd	100 000,-
15.05.2025	Restinnbetaling ved overtagelse	5 863 700,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 740 for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget.

§ 3
SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

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

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

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

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

§4
OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

EIE økonomi AS
Postboks 4110
0217 Oslo
Tlf: 22 52 01 11, Epost: oppgjor@eie.no Fax: 22 52 01 10
Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Forskudd

Addo Sign identifikasjonsnummer: 6afb67b0-b3ad-4f18-ab60-6dc57acf9b32

Det er avtalt at kjøper skal betale forskudd: Det skal betales inn kr 100.000 01.09.2024

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.
Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12.
Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto 90530615242 innen dato for overtagelse. Alle betalinger skal merkes med **KID-kode 3824004829610.**

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

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

Det tar vanligvis 10-20 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

§ 5
HEFTELSER

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

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

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

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

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

§ 6
TINGLYSING / SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

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

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

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

§ 7
SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

Addo Sign identifikasjonsnummer: 6afb67b0-b3ad-4f18-ab60-6dc57acf9b32

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

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

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

§ 8
ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, iht. bustadoppføringslovens regler, jf. bustadoppføringslova § 9 (3).

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

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

Selger har rett til å foreta endringer og tilpasninger av de prosjekterte konstruksjoner, tekniske anlegg med føringer og materialvalg dersom dette ikke reduserer eiendommens kvalitet. Slik endring kan foretas uten at det gir kjøper rett til endring av den avtalte prisen.

Selger har på samme vilkår rett til å bestemme endelig utforming, utførelse og tilpasning av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg utvendig på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer og til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller tilpasninger av eller som følge av tekniske løsninger.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. §44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Fakturerbare tilleggsarbeider gjøres opp direkte mellom kjøper og selger etter hvert som disse leveres byggeplassen med 14 dagers forfall. Dog skal all innbetaling i forbindelse med tilvalgt være påplass i god tid og minimum 7 dager før overtakelse finner sted.

§ 9
MEDLEMSSKAP I NYETABLERT EIERSEKSJONSSAMEIE

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som Selger etablerer (heretter benevnt "**Sameiet**"). Sameiet administrerer fellesinteresser, herunder drift av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper og hans rettsetterfølgere plikter å forholde seg til Sameiets vedtekter, samt fra overtagelse å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for Sameiet. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Sameiet i konstituerende møte. Sameiet driftes for øvrig iht. eierseksjonslovens bestemmelser med tillegg av sameiets vedtekter.

Selger vil engasjere forretningsfører for Sameiet og Sameiets regning.

§ 10
FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse er 2 kvartal 2025, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Kjøper forutsetter at overtagelse skjer 15.05.25 eller senere, Ikke før 15.05.2025

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel etter bustadoppføringslova § 15.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 6afb67b0-b3ad-4f18-ab60-6dc57acf9b32

Partene kan etter kontraktinngåelse skriftlig avtale en tidligere overtakelse.

Selger vil normalt innkalle kjøper til en forhåndsbefaring av eiendommen ca. 2 uker før overtakelsen. Fra forhåndsbefaringen skal det føres protokoll som skal signeres av begge parter. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle feil/avvik, slik at disse kan tilstrebes utbedret før overtagelse.

Kjøper plikter på overtakelsesforretningen å skriftlig gjøre gjeldende i protokollen alle de eventuelle feil og mangler han vil påberope mot Selger. Eventuelle feil og mangler Kjøper burde oppdaget under overtakelsesforretningen, herunder synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater, kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelsen. Kjøper har før avtalen ble inngått nøye studert prosjektets salgsmateriell og samtlige tegninger. Han kan heller ikke reklamere på noe som han kunne ha oppdaget ved en slik undersøkelse. Dette gjelder likevel ikke dersom Selger har vært grovt uaktsom, svikaktig eller for øvrig handlet i strid med god tro.

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

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

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

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

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

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest så raskt som mulig. Selger rår imidlertid ikke over evt klager fra naboer, eller saksbehandlingstid hos kommunen. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

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

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

§ 11
ETTÅRSBEFARING

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

§ 12
SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelse og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Gjelder kontrakten kjøp av eiendom på festet grunn, er satsen 1 promille.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. bustadoppføringslova § 30. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakinga, med mindre Selger har påtatt seg reklamasjonsansvar for en periode utover dette.

§ 13
KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Addo Sign identifikasjonsnummer: 6afb67b0-b3ad-4f18-ab60-6dc57acf9b32

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

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

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør iht. denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesummen.

§ 14
FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

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

§ 15
AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille før overtagelse har funnet sted iht. bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Avbestilling gir selger rett til økonomisk kompensasjon iht. bustadoppføringslovas bestemmelser.

§ 16
BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Komplett salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnboksutskrift for eiendommen
- Utskrift av tinglyste erklæringer
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Opplysninger fra kommunen
- Kontraktstegninger
- Budjournal

§ 17
SIGNATURER

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: , 04.06.2024

Kjøper:	Selger:
……	……
Thuy Van Thi Vo Duy Quang Nguyen	HAUKETOVEIEN 15 AS v. Thomas Brager Carlsen

Addo Sign identifikasjonsnummer: 6afb67b0-b3ad-4f18-ab60-6dc57acf9b32

#hvis[sjekkliste2901085=2]standard_partnersamtykke¤

Addo Sign identifikasjonsnummer: 6afb67b0-b3ad-4f18-ab60-6dc57acf9b32

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

bankID

Thuy Van Thi Vo
9578-5999-4-1911533 *2024-06-17 10:34:44Z*

bankID

Duy Quang Nguyen
9578-5998-4-1787254 *2024-06-17 19:26:15Z*

bankID

Thomas Brager Carlsen
9578-5995-4-745665 *2024-06-18 07:54:51Z*

Dokumenter i transaksjonen

08. kjøpekontrakt bolig under oppføring (oppgjør mot tinglyst skjøte).pdf *SHA256:*

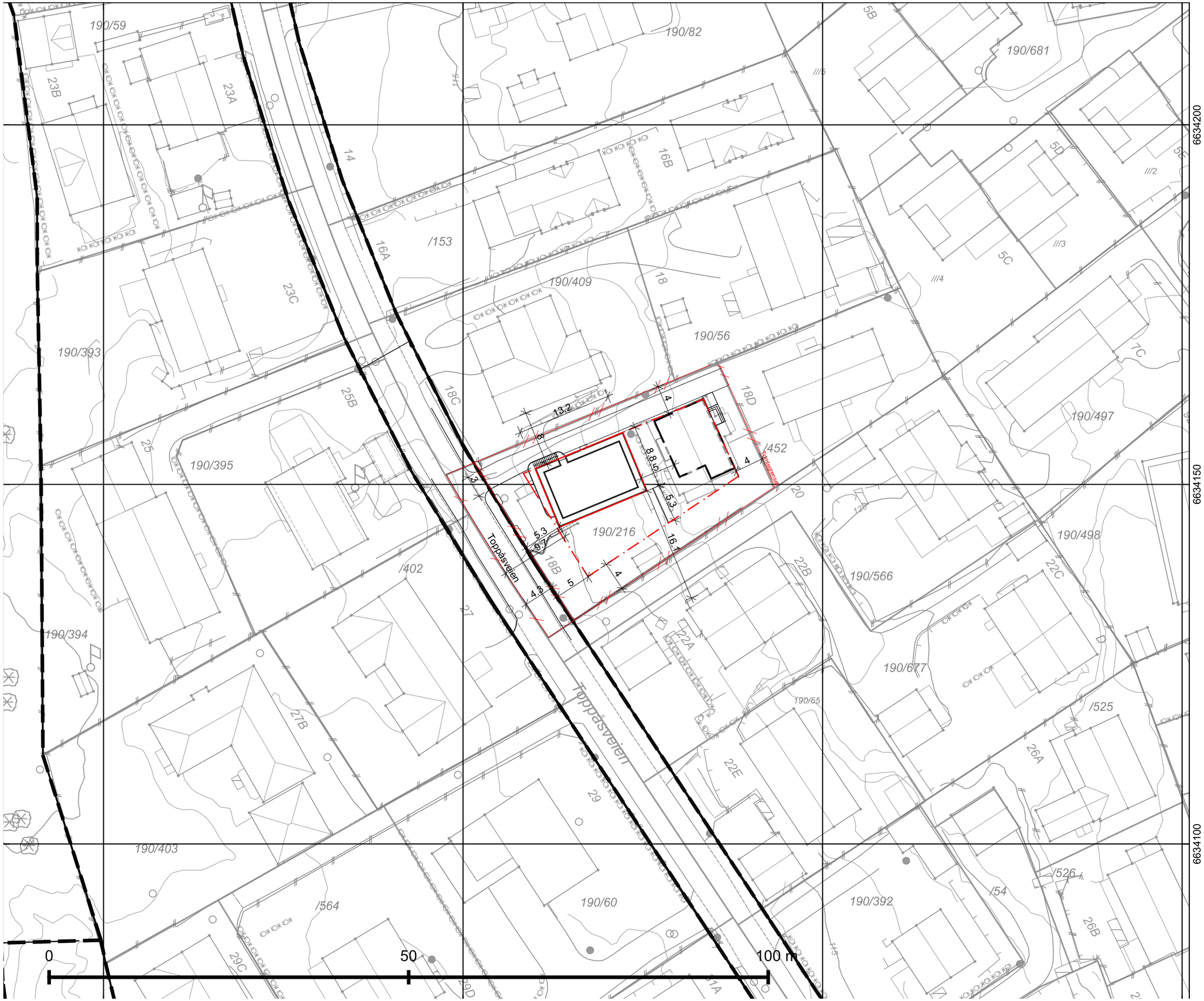
Addo Sign identifikasjonsnummer: 6afb67b0-b3ad-4f18-ab60-6dc57acf9b32

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Visma Addo signeringstjeneste.



Oslo

Dato: 28.10.2020

Bruker: tas

Målestokk 1:500

Ekvidistanse 1m

Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone

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

Originalformat: A3

Adresse:
Toppåsveien 18B, Oslo, Norge

Gnr/Bnr: 190/216

PlottID/Best.nr: 102189/ 86414860

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse:

Dato	11-Jun-21
Arkitekt	Blakstad Haffner Arkitekter AS Dælenenggata 16 I 0576 Oslo I +4740848400
Tiltakshaver	Israr Ahmed
Tegning	SITUASJON
Tegningsnummer	A-00.02

Toppåsveien 18F

1262 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

Vi hjelper deg med å



Morten Lindberg

EIENDOMSMEGLER

96 62 62 46
ml@eie.no
EIE Fornebu

finne ditt nye hjem

INNHOLD

Dette må du vite 7
Ditt nye hjem? 14
Informasjon & dokumenter 32
Kort om oss 66

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM
Toppåsveien 18F, 1262 Oslo

MATRIKKEL
Gnr. 190 Bnr. 216 Snr. 3 i Oslo kommune

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIERFORM
Eierseksjon

FERDIGSTILLELSE
Ferdigstillelse vil bli Q1 2025

SELGER/UTBYGGER
HAUKETOVEIEN 15 AS

HJEMMELSHAVER
HAUKETOVEIEN 15 AS

AREAL
Primærrom: 98 kvm, Bruksareal: 98 kvm
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM
4

TOMT
Eiet tomt kvm

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
kr 5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 62 500,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 2 500 000,-))
---
kr 63 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 5 963 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER
Det vil komme kommunale avgifter, men p.t er ikke dette klart.

Beskrivelse

BESKRIVELSE
Velkommen til Toppåsveien 18F , presentert av eiendomsmegler Morten Lindberg ved Eie eiendomsmegling avdeling Fornebu.

Arkitekttegnet havpart tomannsbolig med flott beliggenhet under oppføring. Byggingen er igangsatt. Boligene bygges med en unik arkitektur der husenes utforming er tilpasset tomtene på en svært god måte. Boligene har gjennomtenkte planløsninger, svært gode lysforhold og god kontakt mellom uteområder og inne. Boligene holder høy standard med bl.a. en stavs parkett, kjøkkeninnredning fra Norema og delikate flislagte bad med god standard. Boligen ligger i et populært boligområde på toppåsen med nærhet til det du måtte trenge i hverdagen. Kort vei til barnehager og skoler.

Toppåsveien 18F vil bestå av en flislagt entré med fliser, stor og luftig stue med store vinduer som sørger for masse lysinnslipp og en god atmosfære. Fra stuen vil du ha utgang til en solrik markterrasse med god plass til sittegruppe, grill og annet utemøblement. Kjøkkenet vil ha åpen løsning mot stuen og leveres fra Norema eller tilsvarende. I 2. etg. har du 4 gode soverom med og et delikat bad med 60x60 fliser. Hele boligen vil bli utført med 1 stavs parkett.

PARKERING
Det medfølger 2 garasjeplasser med mulighet for lader for el-bil

Beliggenhet

BELIGGENHET
Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Toppåsen i Oslo. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til både treningssenter, svømmehall, flotte badeplasser langs Bunnefjorden, og ridesenter ved Stall Prinsdal. I nærområdet finnes det flere flotte idrettsanlegg med et stort tilbud tilpasset alle aldersgrupper.

Hauketo IL har to store kunstgressbaner ved Prinsdal skole, hvor den ene banen gjøres om til skøyteis om vinteren. Her finner du også tennishall, samt hall for innendørs aktivitet. Idrettsanlegget grenser til Grønnliåsen som tilbyr lysløyper om vinteren. I tillegg er det kort vei til Hvervenbukta, en meget populær badeplass med deilige sandstrender, svaberg og grønne lunger. Sloreåsen alpinanlegg ligger på Ljan, og det er heller ikke langt unna eiendommen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi Prinsdal eller Rema Kolbotn. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan du velge mellom kjøpesentrene Nye Holmlia Senter og Kolbotn Torg. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med offentlig kommunikasjon og bil. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste togstasjon ligger på Holmlia ca. 700 m. unna. Med bil fra Toppåsen tar det ca. 4 min. til Kolbotn, 7 min. til Hvervenbukta, 15 min. til Oslo S og 43 min. til Oslo Lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til både barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

TOMT
Eiet tomt, kvm

ADKOMST
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE
Lia barnehage (1-6 år) - 0.6 km
Holmsåsen barnehage - 0.8 km
Asperud barnehage (0-6 år) - 0.9 km

Toppåsen skole (1-7 kl.) - 0.6 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) - 1.3 km
Prinsdal skole (1-7 kl.) - 1.6 km

Holmlia skole (8-10 kl.) - 1.4 km
Hauketo skole (8-10 kl.) - 1.8 km

Bjørnholt videregående skole - 5.7 km
Holtet videregående skole - 7.7 km

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
Høgåsveien (Buss) - 0.2 km
Holmlia stasjon (Tog) - 0.7 km
Ljabu (T-bane) - 3.9 km

BYGGEMÅTE
Se vedlagte leveransebeskrivelse.

PRIMÆRROM
Primærrom: 98 kvm
Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL
Bruksareal: 98 kvm

BODER
Det medfølger en sportsbod i garasjen. Samt en innebod.

Standard

LEVERANSEBESKRIVELSE
Se vedlagte leveransebeskrivelse

FORMUESVERDI
Formuesverdi for denne eiendommen foreligger ikke ettersom boligen er nyoppført. Utgjør normalt 25% av boligens verdi for primærbolig, og 80% av boligens verdi for sekundærbolig (for ligningsåret 2016).

VEI / VANN / KLOAKK
Offentlig vei, vann og kloakk.

ODEL / KONSESJON
Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

REGULERINGSFORHOLD / OFFENTLIG GODKJENNING
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SERVITUTTER / RETTIGHETER
Følgende servitutter av betydning er registrert i eiendommens grunnbok:

1948/1022-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST 02.02.1948
Med flere bestemmelser

1972/16434-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST 03.10.1972
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Dok. tgl. m/dbnr. 16434 - 16435
Gjelder denne registerenheten med flere

1972/16436-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST 03.10.1972
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Dok. tgl. m/dbnr. 16436 - 16438
Gjelder denne registerenheten med flere

1977/11800-1/105 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST 01.06.1977
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

2021/1059197-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST
30.08.2021 21:00
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

2021/1059363-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
30.08.2021 21:00
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune

SAMEIET
Det vil bli opprettet eierseksjonssameie i samsvar med

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.
Fremtidig eier plikter å være medlem av eierseksjonssameiet. Som seksjonseier i et seksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boligseksjon. Eneretten omfatter også balkong/terrasse og/eller privat uteareal.

STIPULERT OVERTAGELSE
Forventet ferdigstillelse er Q2 2025 . Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindene og utløser ikke dagmulkt. Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, da det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang og kontroll av fellesarealer vil bli gjennomført med styre i sameiet etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at styre i sameiet representerer alle seksjonseierne ved gjennomgang av fellesarealene. Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Hvis deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokoll. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil kunne forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

FORSIKRING
Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelsen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

UTLEIE
Hele eller deler av boligen kan fritt leies ut.

FORDELER VED Å KJØPE NYBYGG
Det er mange fordeler for den som kjøper ny bolig.
For mange er det fristende å starte med blanke ark i en helt ny bolig, og det kan være mange fordeler ved å kjøpe nybygg. En av disse er at du får god tid til salg av egen bolig og forberedelse av flytteprosessen.

Lavere omkostninger og høy trygghet
Kjøpere av nybygg har ekstra trygghet gjennom at salget reguleres av Bustadoppføringslova, der utsteder selger garantier som varer i 5 år etter overtakelse. Vanligvis er det lavere omkostninger ved kjøp av prosjekterte boliger, da man kun betaler dokumentavgift av andel tomteverdi.

Lavere driftskostnader/fellesutgifter
Ved kjøp av ny bolig er det gjerne mindre vedlikehold. Du sparer penger på oppussing og det er strenge krav til isolasjon og høy energieffektivitet. Boligene blir oppført etter de nyeste byggestandarder og tekniske krav både til inneklima, isolasjon og miljø.

Du bestemmer!
Vil du være med på utformingen av leilighetens kvaliteter? Bustadoppføringsloven gir kjøperen rett til å påvirke leveransen av løsninger ut fra gitte forutsetninger. Dette avklares sammen med entreprenør etter at byggestart er vedtatt..

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER
Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Kjøpsvilkår

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD
kr 5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 62 500,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 2 500 000,-))
---
kr 63 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---

kr 5 963 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

BETALINGSBETINGELSER
Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET
Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 900 000,-) (Kr.93 750)
Markedspakke 1 (Kr.14 900)
Oppgjør (Kr.7 500)
Totalt kr. (Kr.116 150)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for
påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

AVBESTILLING
Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes
vil kjøper kunne bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av avbestillingen.
I stedet for erstatning kan det være fastsatt et avbestillingsgebyr. Erstatning og avbestillingsgebyr reguleres av bustadoppføringslova §§ 53 og 54.

GARANTIER
GARANTI ETTER BUDSTADOPPFØRINGSLOVA
Garanti etter buofl. § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse.
Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper.
Garanti etter buofl. § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang.
Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg utføres ikke og bekostes ikke av selger.

VIKTIG INFORMASJON
Det skal betales inn 10% forskudd ved kontraktinngåelse.

VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON
Kjøper kan ikke uten selgers skriftlige samtykke videreselge (transportere) kjøpekontrakten eller selge boligen videre før hjemmel er overført.

TILVALG
Adgang til tilvalg eller endringer begrenset opp til 15% av kontraktsverdien ihht. Bustadoppføringslova §9. Slike tilvalg leveres mot pristillegg.

Tilvalg må bestilles ift. oppsatt produksjon, og mulighetene begrenses etter hvert som produksjonen igangsettes. Det vil bli satt opp egne tilvalgsmøter for kjøperne. Alle tilvalgsavtaler avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør/ underleverandør.
Prosjektets gjennomføring og offentlige tillatelser gir begrensninger i hvilke valg av tekniske løsninger og materialer som er mulig. Dette begrenser hvilke tillegg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom arbeider kan bestilles. Eksempler på tilvalg som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp mv.
Dersom selger krever tilvalgskostnadene utbetalt før hjemmelsovergang, skal det stilles §47 garanti ihht. bustadoppføringslova direkte ovenfor kjøper.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. Selger er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før etter overtakelse. Kjøper er gjort uttrykkelig kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtakelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen før det foreligger ferdigattest og at selger kan måtte søke om midlertidig brukstillatelse/ dispensasjon om krav til ferdigattest ved overtakelse. Dersom kjøper overtar boligen på midlertidig brukstillatelse har selger krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, mot at det holdes tilbake et beløp som sikkerhet for at ferdigattesten blir gitt. Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når utomhus ferdigstilles.

AREALANGIVELSER
Prislister er angitt i ca. bruksareal BRA (salgbart areal BRA-S) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og innvendige vegger, men ikke medregnet yttervegger og vegger mot andre bruksenheter.

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

OPPDRAGSNUMMER
38-24-0048

Kjøpsinformasjon

HVITVASKING
Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre

kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN
Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://eie.no/eiendom/personvernerklaering

Megler

ANSVARLIG MEGLER
Morten Lindberg

SAKSBEHANDLERE
Morten Lindberg
EIE Fornebu
Mob: 96 62 62 46

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?









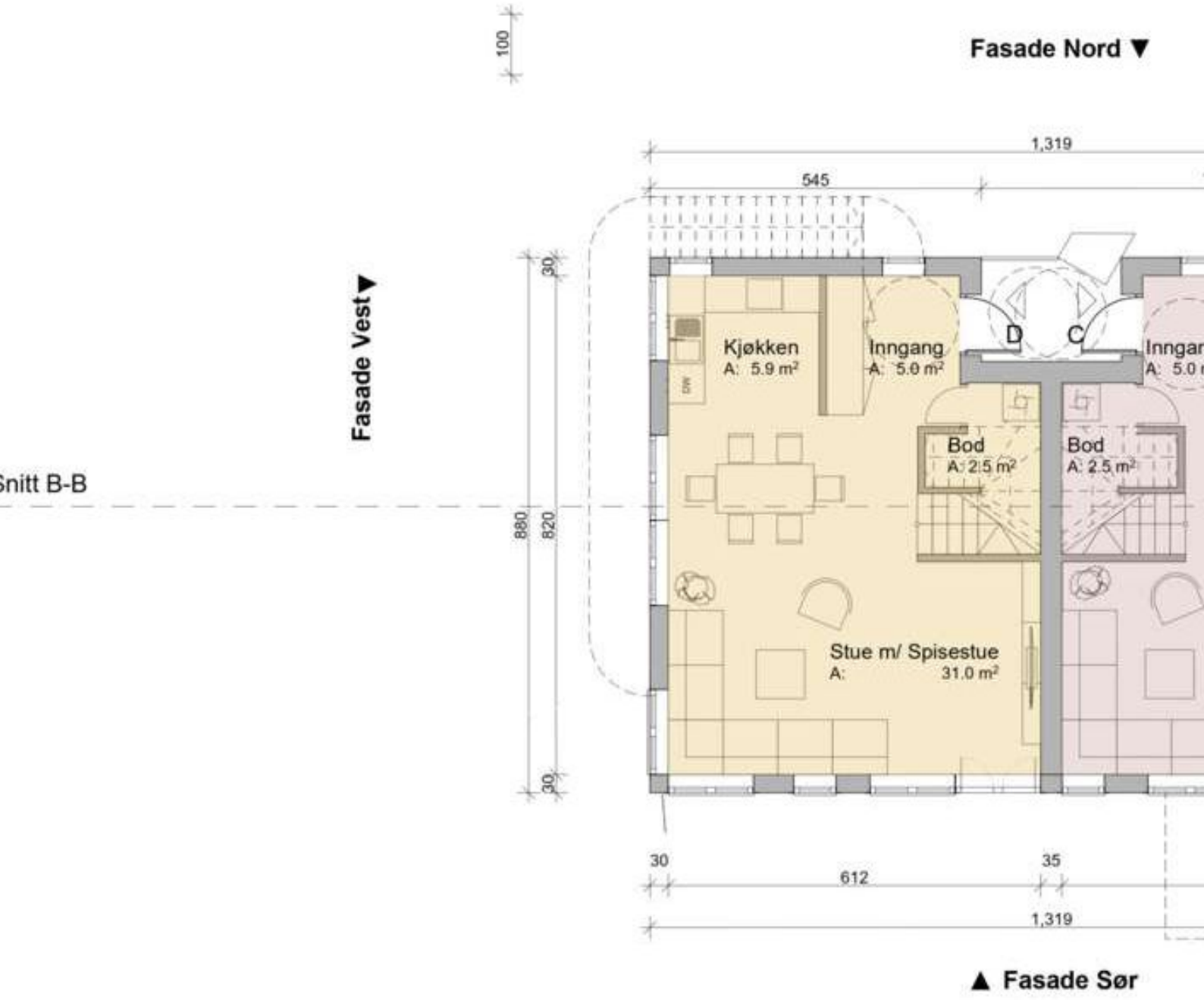






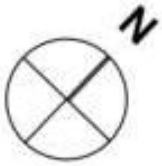


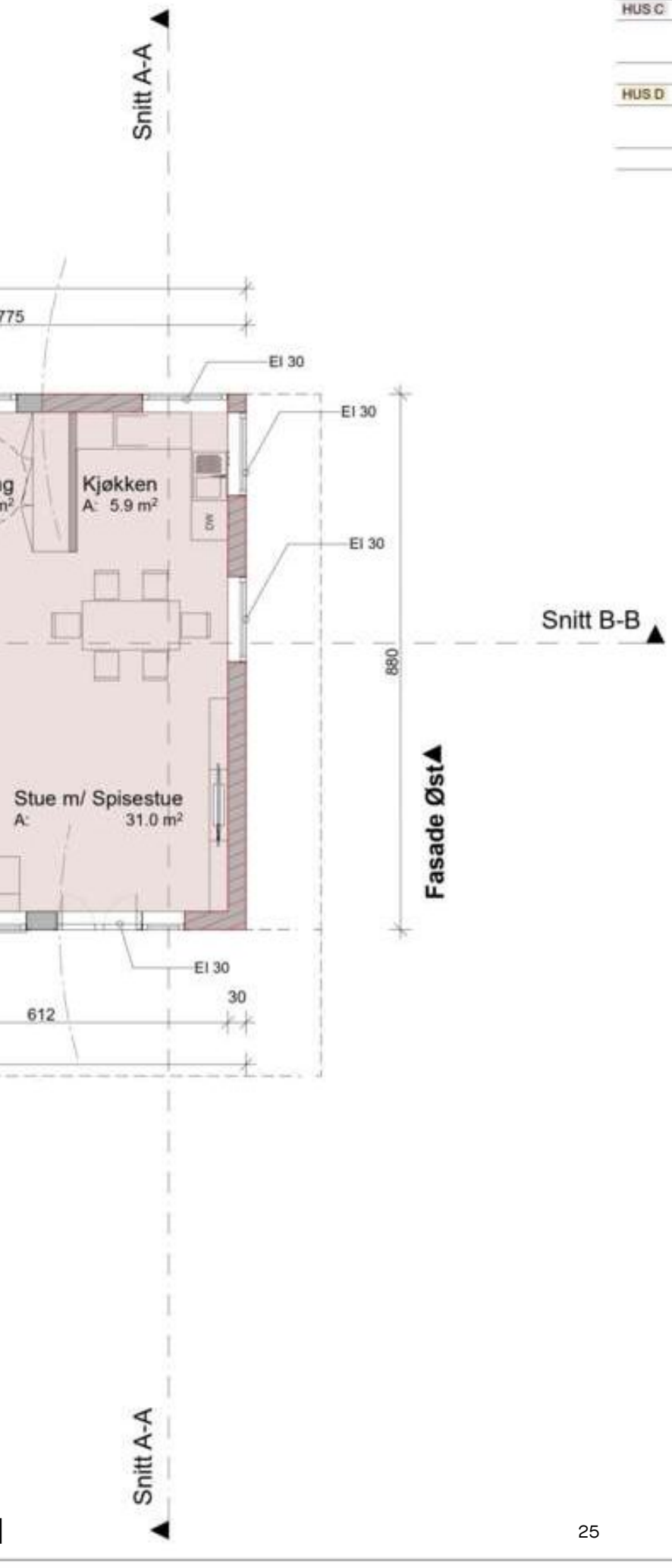



Fasade Nord ▼
Fasade Vest ▼
Snitt B-B
100
1,319
545
30
880
820
30
Kjøkken
A: 5.9 m²
Inngang
A: 5.0 m²
D
C
Bod
A: 2.5 m²
Bod
A: 2.5 m²
Stue m/ Spisestue
A: 31.0 m²
30
612
35
1,319
▲ Fasade Sør

BRA		
	Etasje	Areal
	Garasje	109.35
		109.35 m²
HUS C		
	1 etasje	47.87
	2 etasje	50.19
		98.06 m²
HUS D		
	1 etasje	47.84
	2 etasje	50.20
		98.04 m²

Toppåsveien 18b





Dato
3/5/2021

Målestokk
1:100, 1:1 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS

Dælenenggata 16
0567 Oslo

T: +47 40648400

Tiltakshaver
Israr Ahmed

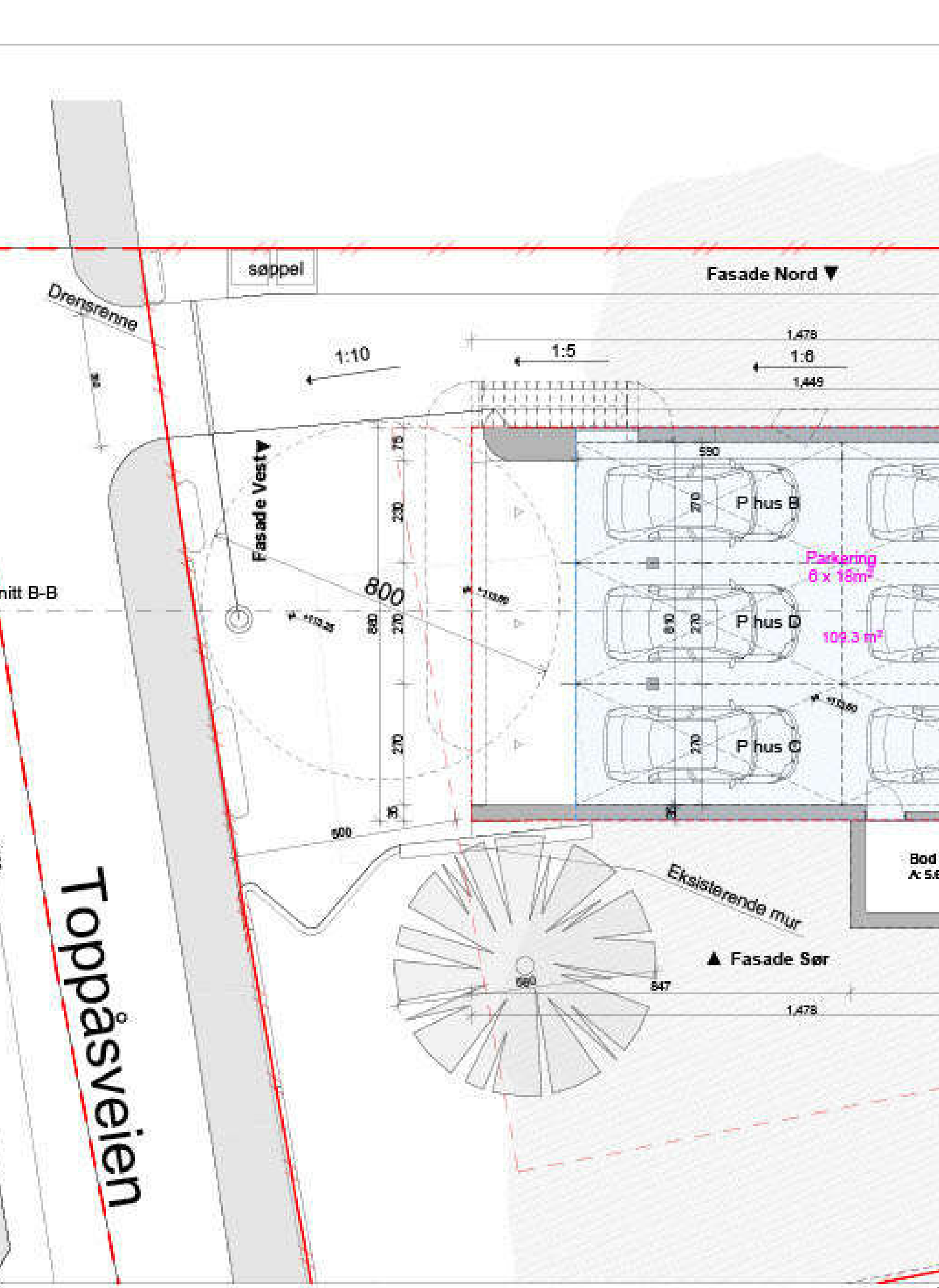
Adresse
Toppåsveien 18b Oslo Norge

Gnr 190 Bnr 216

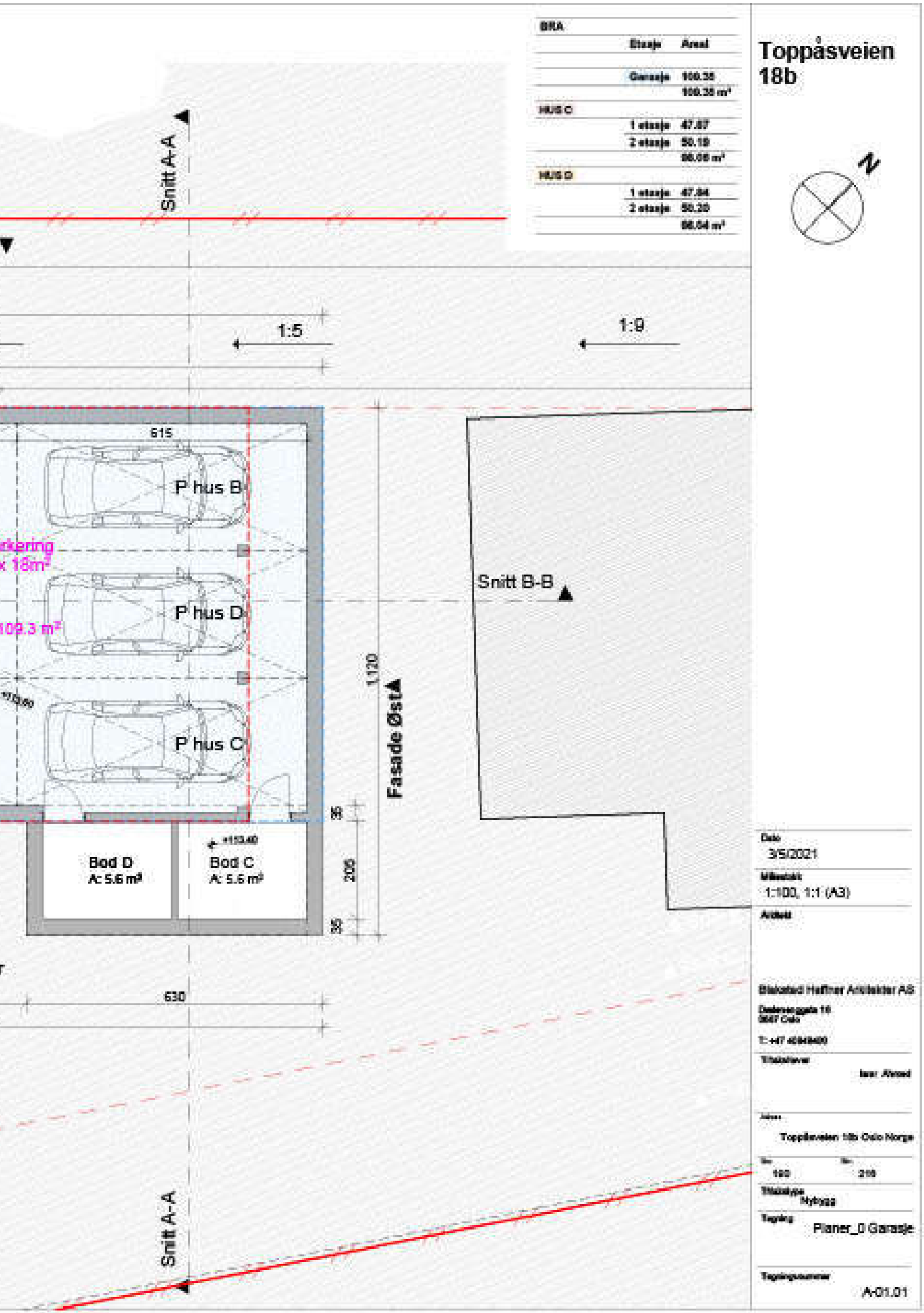
Tiltakstype
Nybygg

Tegning
Planer_1. Etasje

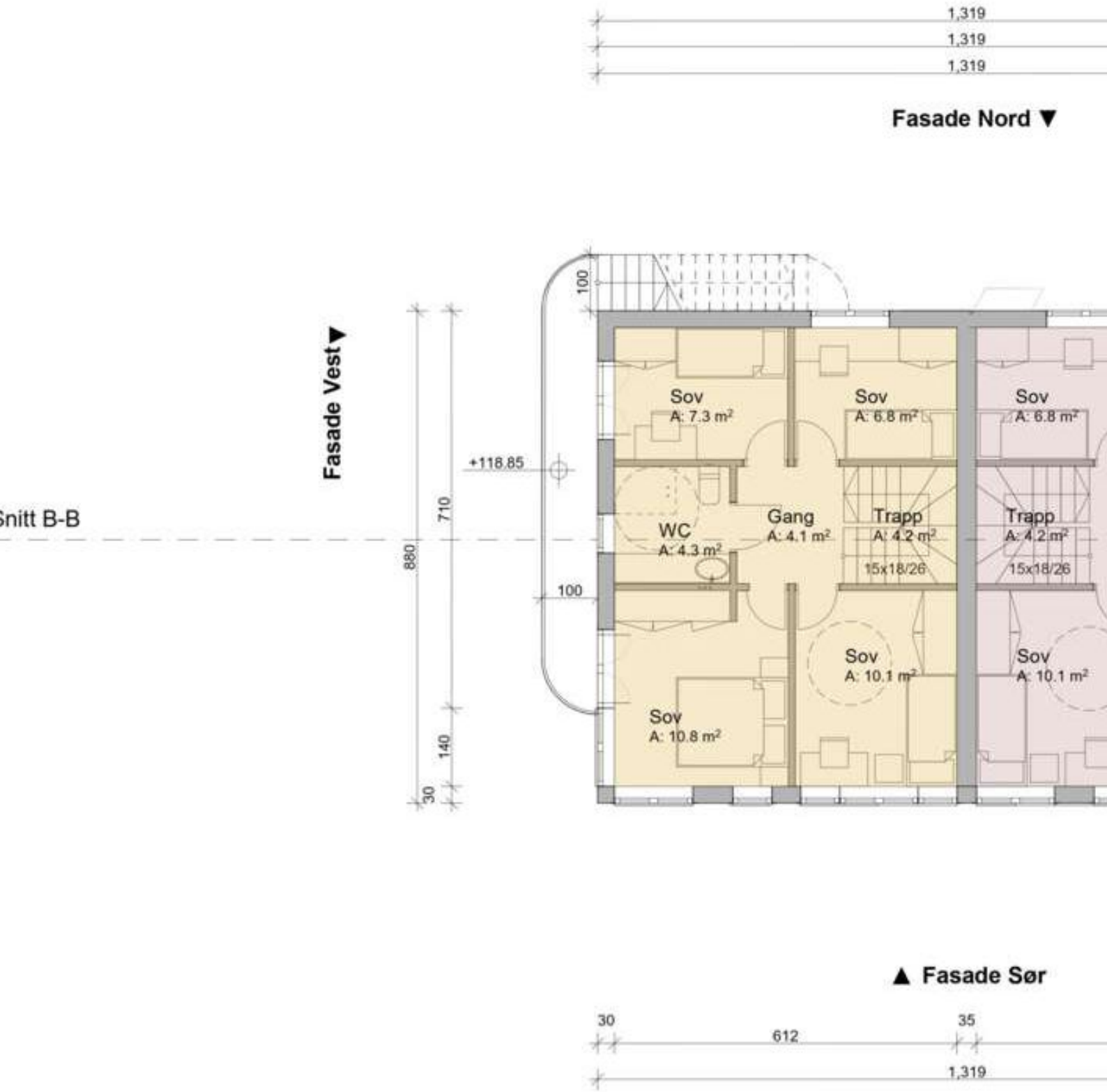
Tegningsnummer
A-01.02



søppel
Fasade Nord
Drensrenne
1:10
1:5
1:6
1,478
1,449
Fasade Vest
800
P hus B
P hus D
P hus C
Parkering
6 x 18m²
109.3 m²
nitt B-B
Eksisterende mur
Fasade Sør
Bod
Toppåsveien

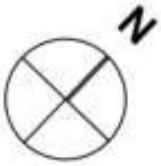

BRA
Etasje Areal
Garasje 109.35
109.35 m²
HUS C
1 etasje 47.87
2 etasje 50.19
98.06 m²
HUS D
1 etasje 47.84
2 etasje 50.20
98.04 m²
Toppåsveien 18b
N
Snitt A-A
1:5
1:9
615
P hus B
P hus D
P hus C
Snitt B-B
1.120
Fasade Øst
Bod D
A: 5.6 m²
Bod C
A: 5.6 m²
35
205
35
630
Snitt A-A
Dato
3/5/2021
Millestokk
1:100, 1:1 (A3)
Arktekt
Blakstad Haffner Arktekter AS
Tittelsteiner
Iwar Ahmed
Adresse
Toppåsveien 18b Oslo Norge
Tittelstype
Nybygg
Tegning
Planer_0 Garasje
Tegningsnummer
A-01.01

E


1,319
1,319
1,319
Fasade Nord ▼
Fasade Vest ▼
Snitt B-B
100
+118.85
710
880
140
30
100
Sov
A: 7.3 m²
Sov
A: 6.8 m²
Sov
A: 6.8 m²
WC
A: 4.3 m²
Gang
A: 4.1 m²
Trapp
A: 4.2 m²
15x18/26
Trapp
A: 4.2 m²
15x18/26
Sov
A: 10.1 m²
Sov
A: 10.8 m²
Sov
A: 10.1 m²
▲ Fasade Sør
30
612
35
1,319

BRA		
	Etasje	Areal
	Garasje	109.35
		109.35 m²
HUS C		
	1 etasje	47.87
	2 etasje	50.19
		98.06 m²
HUS D		
	1 etasje	47.84
	2 etasje	50.20
		98.04 m²

Toppåsveien 18b





Dato
3/5/2021

Målestokk
1:100, 1:1 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS

Dælenenggata 16
0567 Oslo

T: +47 40648400

Tiltakshaver
Israr Ahmed

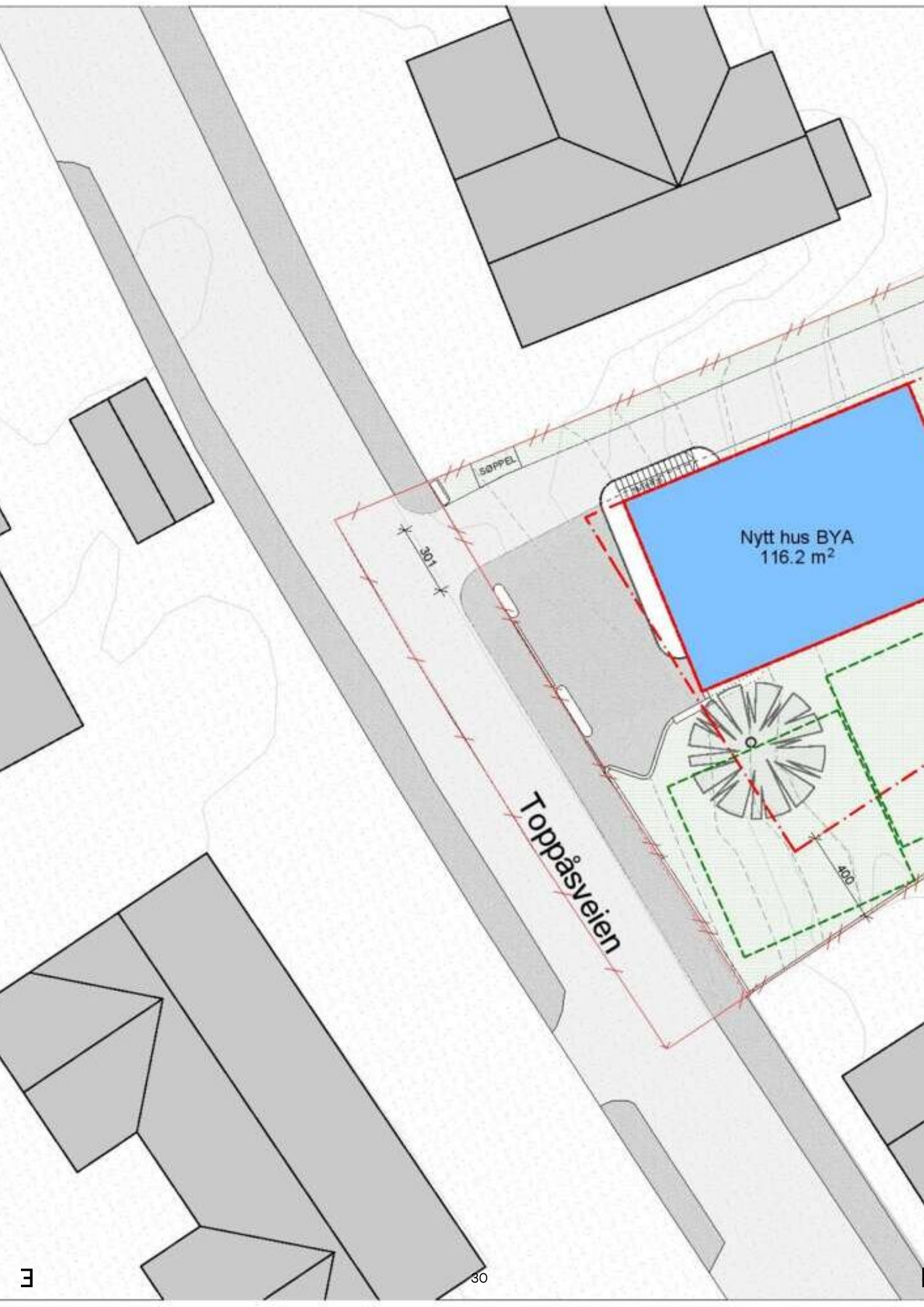
Adresse
Toppåsveien 18b Oslo Norge

Gnr 190 Bnr 216

Tiltakstype
Nybygg

Tegning
Planer_2. Etasje

Tegningsnummer
A-01.03


SØPPEL
Nytt hus BYA
116.2 m²
301
400
Toppåsveien



Toppåsveien 18b

N

Netto tomt = 787m²
Tillatelende lokalveg og friareal-
114.1m²

Sum - 901.1m²

BYA

tomt 901.1 m2
neto tomt 787m2

BYA eksisterende hus .....71.1 m²
BYA nytt hus .....116.2 m²

SUM BYA.....187.3 m²

24% x netto tomt m2=188.8 m²

Dato
3/5/2021

Målestokk
1:200 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS

Dælenenggata 16
0567 Oslo

T: +47 40848400

Tiltakshaver
Israr Ahmed

Adresse
Toppåsveien 18b Oslo Norge

Gnr 190 Bnr 216

Tiltakstype
Nybygg

Tegning
_BYA

Tegningsnummer
A-00.10

INFORMASJON & DOKUMENTER

AI ARKITEKTER AS
Brynsveien 3A
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.12.2022
	201910398 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Gjermund Falck Johansen	

Adresse:	TOPPÅSVEIEN 18B	Eiendom:	190/216/0/0
Tiltakshaver:	ISRAR AHMED	Søker:	BLAKSTAD HAFFNER AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Igangsettingstillatelse - Toppåsveien 18 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for påbygg og bruksendring av kjeller, mottatt 26.09.2022.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 13.01.2020.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Søknaden omfatter påbygg som innebærer at boligen gjøres om fra en enebolig i 1. etasje med en enkel saltakskonstruksjon til to etasjer med flatt tak og takterrasse. I tillegg omfatter søknaden bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel med soverom, bad og kjellerstue, med tilhørende kjellertrapp. I tillegg omfatter søknaden riving av mindre tilbygg som vindfang og terrasse/utestue, samt endring av eksisterende vindusutforming for 1. etasje og innsetting av flere vinduer.

Påbygg er redegjort for å ha en BRA på 67,6. Areal som omfattes av bruksendring i kjeller er oppgitt til å være på 42,5 m^2.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201910398	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
989986031 AARSETH BOLIGVENTILASJON AS	PRO - Balansert ventilasjon, tkl.1
989986031 AARSETH BOLIGVENTILASJON AS	UTF - Balansert ventilasjon, tkl.1
818852762 GRAVING BAZEAN MOHAMMED ABDULLAH	UTF - Graving, terreng og grunnarbeider, tkl.1
818852762 GRAVING BAZEAN MOHAMMED ABDULLAH	UTF - Landskapsutforming, tkl.1
818852762 GRAVING BAZEAN MOHAMMED ABDULLAH	UTF - Rivingsarbeid, tkl.1
911712504 JCL BYGG AS	UTF - Murarbeid, tkl.1
911712504 JCL BYGG AS	UTF - Tømrer- og snekkerarbeid , tkl.1
911712504 JCL BYGG AS	KNTR - Våtrom. Kontroll membran/fall, tkl.1
999509819 KM RØRSERVICE AS	PRO - sanitærinstallasjoner, tkl.1
999509819 KM RØRSERVICE AS	UTF - sanitærinstallasjoner, tkl.1
929676998 RAMME ARKITEKTER AS	Ansvarlig søker
929676998 RAMME ARKITEKTER AS	Arkitekfaglig prosjektering
929289730 SMH PARTNER NORDIC AS	PRO - Våtrom, tkl.1
929289730 SMH PARTNER NORDIC AS	UTF - Våtrom, tkl.1

Vilkår i den videre prosessen

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

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

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=201910398

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Gjermund Falck Johansen - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
ISRAR AHMED, FURUSET ALLÉ 27 A, 1053 OSLO

1. Generelt

Forord

For generell teknisk beskrivelse og regler gjelder kapitel 1 – 15. For detaljert overflate oG beskrivelse av boenhet etter hver type gjelder kapitel 16 – Oppsummeringstabell.

Hus

Hus leveres etter ferdigelement metoden. Ferdigelement vil si at en del av materialene leveres fra produsent i ferdigbygget moduler (f.eks. yttervegg, lettvegg og etasjeskille). Alle materialer og komponenter leveres i standard kvalitet iht. norske krav.

Leveransebeskrivelse grunnlag

Leveransebeskrivelse er basert på godkjent rammetillatelse tegninger i byggesak. Ved avvik mellom prospekt eller annonser og denne leveransebeskrivelsen, gjelder leveransebeskrivelsen.

Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i leveransebeskrivelse, gjelder leveransebeskrivelsen.

2. Teknisk forskrift

Eiendom er prosjektert og utført i henhold til TEK17 Byggeteknisk forskrift - Forskrift om tekniske krav til

byggverkDirekte lenken til lovdata:

https://lovdata.no/forskrift/2017-06-19-840

3. Grunnarbeid

Utenom

Tomten levers opparbeidet på følgende måte:

- Det planeres med fall fra grunnmur. Gårdsplass ferdig gruset.
- Det som på situasjonskartet viser veiarealer og parkering leveres asfaltert.
- Overvann og vann fra taknedløp dreneres til terreng.
- Det settes ikke opp gjerder/stengsler mellom seksjonene.
- Utomhusplanen viser plassering av boligene, utearealer, gang- og kjøreveier samt biloppstillingsplasser.

Fasadetegninger som ligger til grunn for godkjennelsen i Oslo kommune vil vise oppfylt terreng rundt bygningene. Det må kunne påregnes noen mindre justeringer av terrenget avhengig av hvilke masser man benyttertil oppfyllingene.

Bærelag

Utlegging av bærelag med sprengemasse / drensmasse iht. Byggetekniskforskrift samt med eventuell uttalelse av geolog (etter behov).

Fundamentering

Fundament: plasstøpt ringmur eller bunnplate og lett dekke leveres i armert betong.

Utvendig isolasjon på ringmur, markisolasjon og dekkeisolasjon leveres iht. Byggeteknisk forskrift (TEK17) - § 14-3 (Minimumskrav til energieffektivitet)

Eventuelt:

- grunnmursplast avsluttes ved terreng uten grunnmurslist;
- gulv i kjeller / garasje leveres i betong, avrettet og isolert etter gjeldende forskrifter

Det leveres radonsperre iht. forskrifter.

4. Yttertak

Yttertak leveres i variant av sperretak, takstol eller kompakttak

Konstruksjon

Trekonstruksjon leveres etter statistisk beregning av bygningsfysikker. Etter detaljertegning eller prededikerte

løsning fra Byggforsk SINTEF med:

- justerte bjelker / I-profil bjelker / limtre bjelker (iht. prosjekterte tegninger)
- isolasjon i stol lag etter gjeldende forskrifter

Taktekking (overflate) og beslag

Etter detaljertegning eller prededikerte løsning fra Byggforsk SINTEF med:

- iht. prosjekterte tegninger.

Takrenner og nedløpsrør leveres i malt eller plastbelagt stål eller aluminium. Det monteres utkaster på alle nedløpsrør.

5. Yttervegger - Klimavegg med trestenderverk (fra innsiden og ut)

Innvendig overflatebehandling

på alle rom:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling

Himling: Standard farge er klassisk hvit

Vegger: Standard farge er Flügger Warm Grey IN-706

på våtrom:

Smøremembran under flis i våtrom fliser, sementbasert fugemasse.

(Standard fliser merke/farge/mønster: se oppsummeringstabell)

på kjøkken:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (Standard farge: se oppsummeringstabell)

Innvendig påføring

på alle rom:	Gipsplate 12,5 mm (ett lag)
på våtrom:	Våtromplate 12,5 mm + OSB 12,5 mm
på kjøkken:	Gipsplate 12,5 mm (ett lag) + OSB 12,5 mm

Konstruksjon (generelt for alle yttervegger)

Isolasjon i klimavegg, mineralull, t = 50 mm, 0,035 W/mKBindingsverk av tre, 48 mm x 48 mm, c/c 600 mm

Dampsperre, t = 0,20 mm plastfolie

Isolasjon i klimavegg, mineralull, t = 200 mm, 0,035 W/mK Bindingsverk av tre, justert C24, 48 mm x 198 mm, c/c

600 mm

Vindsperre (plastfiberduk eller gipsplate med vannavstøtende overflate, t = 9 mm)

Sløyfer 36 mm x 48 mm

Utvendig påføring

Se oppsummeringstabell

Utvendig overflate behandling

Grunning + 1 strøk maling

(Standard farge: se oppsummeringstabell)

6. Lette og bærende innervegger

Innvendig overflatebehandling

på alle rom:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (Standard farge: se oppsummeringstabell)

på våtrom:

Smøremembran under flis i våtrom

Fliser, sementbasert fugemasse, dimensjon 600 x 600 mm(Standard fliser farge/mønster: se oppsummeringstabell

på kjøkken:

Helsparkling + grunning + 2 strøk maling (Standard farge: se oppsummeringstabell)

Innvendig påføring

på alle rom:	Gipsplate 12,5 mm (et lag)
på våtrom:	Våtromplate 12,5 mm + OSB 12,5 mm
på kjøkken:	Gipsplate 12,5 mm (et lag) + OSB 12,5 mm

Konstruksjon (generelt for alle innervegger):

Isolasjon mineralull, t = 75/100/150/200 mm (etter behov), 0,035 W/mK

Bindingsverk av tre, justert C24, 48 mm x 75/98/148/198 mm (etter behov), c/c 600 mm

7. Bjelkelag / etasjeskille (Konstruksjon)

Etasjeskille med trebjelkelag leveres etter statistisk beregning av bygningsfysikk.

- sponplate

- justerte bjelker / I-profil bjelker / limtre bjelker (etter behov)
- isolasjon i bjelkelag

8. Gulvbelegg

Overflatebehandling og påføring

på alle rom:

Fuktsperre på dekk mot grunn. (unntatt hvis prosjektert kjeller) Underlag av foam.

1 stav parkett 15mm (for merke/farge/mønster: se oppsummeringstabell hvis oppgitt). Gulvlist leveres mot parkettgulv i type glattkant i dimensjonen 12x58 mm.

på våtrom:

Lett armert betong belegg t= 50-100mm (etter behov) med forskriftsmessig fall.

Membran i bunn med fastklemring til sluk eller smøremembran i bad med dekk mot grunn. Fliser og sementbasert fugemasse.

(Standard fliser merke / farge / mønster: se oppsummeringstabell)

i gangen:

Fliser, sementbasert fugemasse. (Standard fliser merke/farge/mønster: se oppsummeringstabell)

Gulvlist leveres mot gangflise i type glattkant i dimensjonen 12x58 mm.

9. Himling

Påføring

Varieres fra brannkrav og lydisolasjon krav (enebolig / flermannsbolig):

- Nedlektet gipshimling juster 36x48 + 13 mm gipsplate, eller;
- Fast gipshimling med dampsperre 48x48 mm juster, 1x13 mm gipsplate på skråhimling og mot kompakttak.

Vi tar forbehold at føringer av tekniskinstallasjoner i boligen kan medføre påføring / innkassing av vegger eller himlinger.

Alle himlinger er behandlet med sparklet glatthjørne uten taklister.

Overflatebehandling

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (eventuell våtromsmaling). (Standard farge: se oppsummeringstabell)

10. Vinduer

Trevinduer fra Nordan eller annen leverandør. Lukkevinduer leveres glidehengslet med barnesikring. Vinduer leveres med mål iht. tegning. Lukkevinduer er markert med L på tegning og faste vinduer markert med F.

Vinduer i mur leveres innadslående. Vridere til vinduer leveres i stål/eller hvit plast.

11. Utvendige dører

Hovedinngangsdøren leveres iht. tekniskforskriften (for merke/farge/mønster: se oppsummeringstabell hvis oppgitt). Karm leveres i hvit utførelse, terskel i hardtre, beslag, sylinder og stålvridere.

Balkongdørene leveres med mål og brystningshøyde iht. tegning. Utenpåliggende sprosser og slagrettning / åpningsfelt iht. tegning. Det leveres sylinderlås innvendig på alle balkongdører/skyvedører på bakkeplan.

Dørvridere leveres i stål.

12. Innvendige dører

Dører i boligrom leveres fra Swedoor eller tilsvarende. Karmlister med synlige stifter, flat terskel i eik. Mål på innvendige dørerleveres iht. tegning.

13. Fast inventar

Kjøkken

Kjøkken leveres fra Norema eller tilsvarende iht. til kjøkkentegninger.

Det presiseres spesielt at plantegninger og tegninger i salgsoppgaven ikke gir et riktig bilde av kjøkkeninnredningen som leveres som standard innredningen. Egen kjøkkentegning for omfang og eksakt leveranse vil bli utarbeidet senere i samarbeid med utførende entreprenør.

Standard hvitevare pakke inngår i leveransen.

Kjøper vil sammen med kjøkkenleverandøren kunne tilpasse løsninger der dette er aktuelt.

Peis og pipe

Det leveres enkeltløpet stålpipe over tak med nødvendige beslag. Det leveres peisovn av type Curve 100.

Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap. Garderobeskap og skyvedørsgarderober kan leveres som tillegg. Eventuelt andre typer innredninger/løsninger kan leveres etter avtale.

Trapper

Innvendige tretrapper i hvit malt utførelse. Åpne trinn med barnesikring. Rekkverk i hvitmalte trespiler. Mulighet for tilvalg hos trappeleverandør.

14. Teknisk installasjoner

Rørleggerarbeider

Rørleggerarbeidet utføres av autorisert rørlegger. Alle innvendige vannledninger leveres som rør i rør system i plast (PEX). Spillvannsledninger leveres i plast (ABS/PP). Sanitærutstyr i hvit utførelse og armaturer leveres fra anerkjenteprodusenter.

Det leveres nødvendige bunnledninger og tilførselsledninger for fremføring av varmt og kaldt vann under støpte gulv ved plate på mark, (eventuell underetasje – hvis prosjektert). Bunnledninger leveres komplett i henhold til tegninger. Vann installasjon utført iht. gjeldene forskriften i rør i rør system. I kjøkkenskap monteres vann og avløp for påkobling av oppvaskmaskin.

Varmtvannsbereder leveres som 200 l og plasseres i teknisk rom eller bod. Automatisk vannstopper prosjekteres og leveres av rørlegger.Utvendig anlegg prosjekteres av rørlegger.

Dersom det vil være nødvendig å installere pumpekum for avløp eller drensvann er dette selgers ansvar. Driftsutgifter ved et slikt anlegg er kjøpers ansvar.

Innredning relatert med sanitærinstallasjon

Baderomsinnredning leveres i standard farge hvit fra Alterna eller tilsvarende.

Sanitærutstyr (f.eks. servant, toalettskål og badekar) leveres i standard farge hvit. Toaletter leveres veggmontert.

Sanitærarmatur (f.eks. kjøkkenbatterier, servantbatteri, dusjbatteri)

på baderom

Dusjløsning: standard dusjdører (gjennomsiktig glass);Servantløsning: servant med servantskap og dusjbatteri og servantbatteri;

Toalett løsning: vegghengt toalett;

på WC

Servantløsning: servant med servantskap og servantbatteri;Toalett løsning: vegghengt toalett;

på kjøkken

Oppvaskkum med kjøkkenbatteri og tilkoblingsmulighet for oppvaskmaskin.

vaskemaskintilkobling

Tilkoblingspunkt for vaskemaskin etableres etter prosjektene tegninger i bad eller vaskerom (hvis prosjektert). I tilfeller at boenhet er prosjektert med vaskerom leveres vaskekum med blandebatterii tillegg.

Elektroarbeid

Installasjonene utføres av autorisert installatør som sørger for fagmessig utførelse etter gjeldende forskrifter. Arbeidet omfatter all fast installasjon fra og med sikringsskap med jordfeilbryter. Arbeider med inntak er ikke medregnet. Arbeider med jordledning (cu-wire) og evt. framskjøting av kabel på muffe (sitter på rørleggers avløp)er medregnet.

Det er medregnet minste antall punkter iht. NEK 400. Opplegg for TV med 3 doble stikk leveres i hovedstue. Ytterligere TV uttak er tilvalg. Det benyttes åpen kabelinstallasjon i lyd/ branncellebegrensende vegger/ himlinger.

Brytere og stikkontakter leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres doble (tekniske stikk leveres enkle). Ringeklokke med trafo og ringeknapp leveres for hovedinngangsdør.

Sikringsskap plasseres av elektriker i henhold til forskriften (mest mulig i gangen).

Det leveres varmekabler i wc, bad og entre. Komfyrvakt er inkl. i leveransen. Tekniske punkter er inkludert i henhold til standardleveransen.

15. Diverse

Utbygger endringsrett

Utbygger forbeholder seg retten til å endre, tilpasse eller bruke andre materialer eller produkter så lenge kvalitet og funksjonalitet forblir uendret.

Diverse maling arbeid

Boligen leveres utvendig behandlet med grunning og ett strøk maling. Impregnert treverk viderebehandles ikke.

Eventuell videre behandling av vegger skjer etter at overlevering av boligen har funnet sted som tilleggsvalg.

Standard farge på himling er hvit og vegger i grå tone.

Andre regler

Vi tar forbehold om trykkfeil.

Følgende nevnes spesielt, og inngår ikke i leveransen:

- Garderobeskap

Treverk materialer

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

Tregulvet

Tregulvets vedlikehold og menneskets velbefinnende krever et sundt inneklima med en relativ luftfuktighet på ca. 50

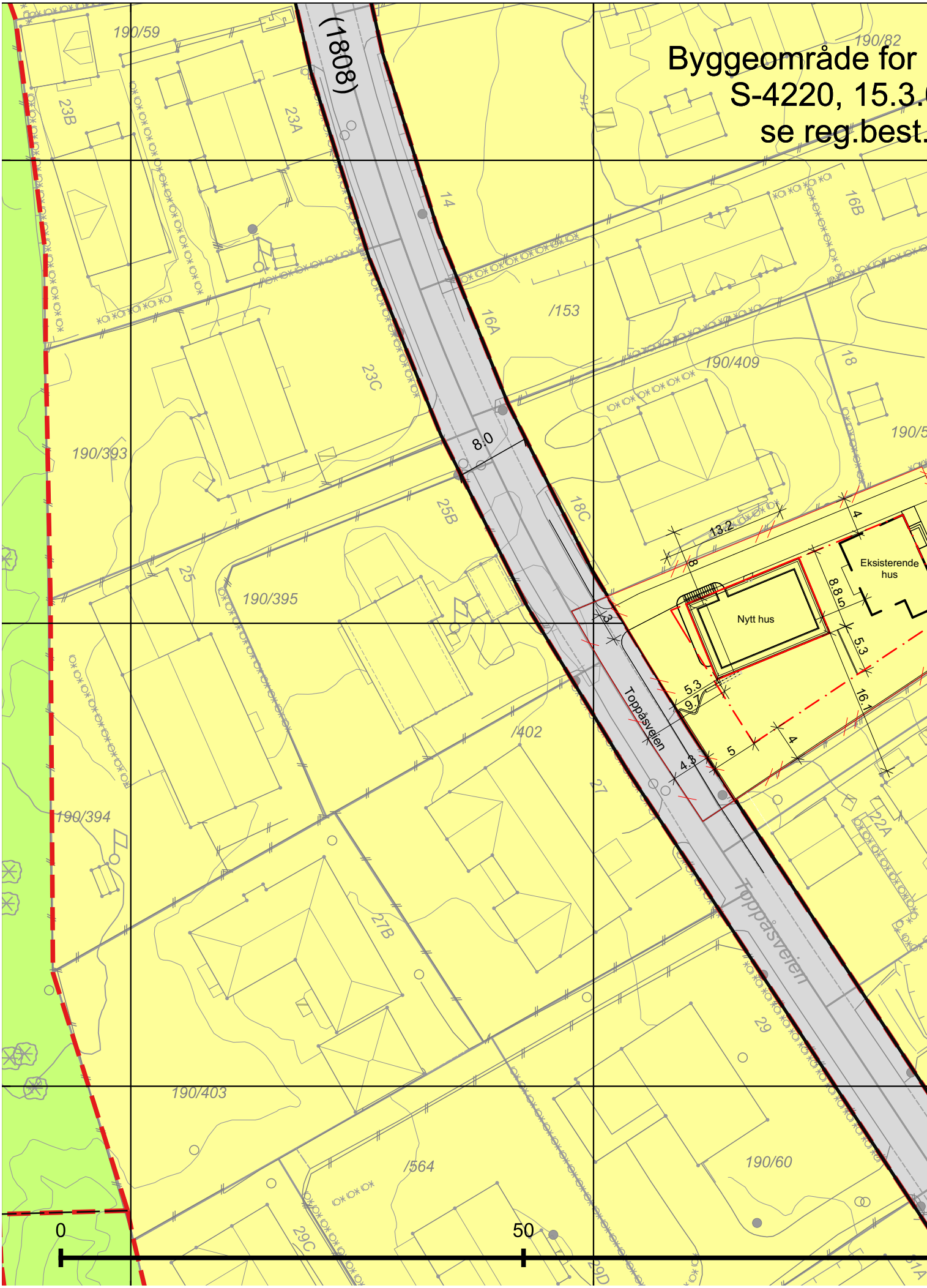
% (min.35 % og maks 65 % i ganske korte perioder) og en romtemperatur pa° ca. 20 °C. Faller luftfuktigheten i fyringssesongen, anbefaler vi å bruke en elektrisk luftflukt for å unngå en ekstrem uttørking av tregulvet. Selger fraskriver seg ansvar for oppsprekking og buling i parketten, som følge av at kjøper ikke sørger for riktig inneklima etter overtagelsen. Boligen leveres ryddet og klar til utvaski

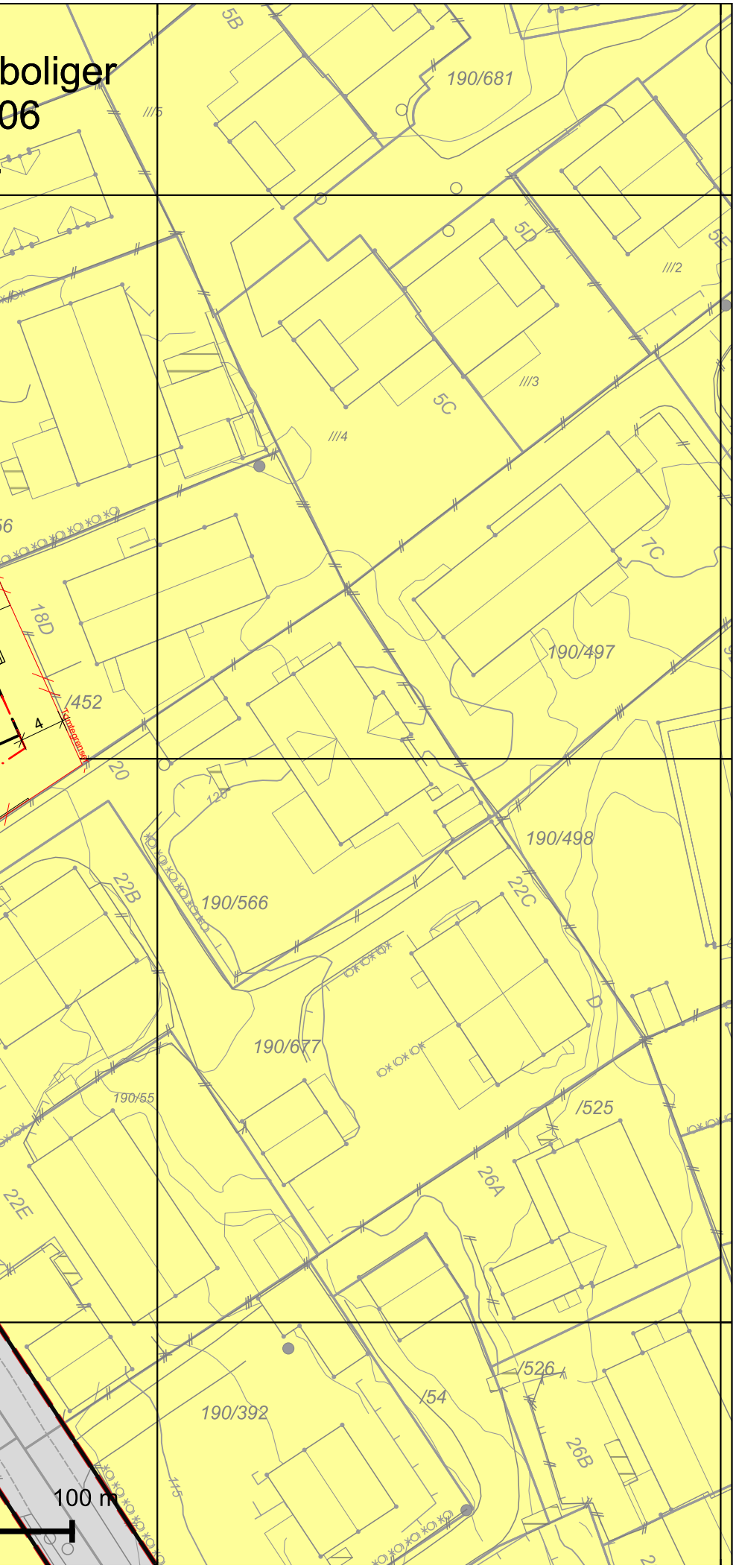
16. Oppsummeringstabell – overflatebehandling

Rom (type):	Element:	Beskrivelse:
Gang / Entre	Gulv	Fliser: 60x60 Fugemasse: lys grå
	Vegg	Farge: Flügger Warm Grey IN-706
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Bad og WC	Gulv	Fliser: 60x60 (unntatt dusjsone) Fliser: 3x3 eller 5x5 mosaikk brett i 30x30(dusjsone) Fugemasse: lys grå
	Vegg	Fliser: 60x60 Fugemasse: lys grå
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N våtromsmaling
Vaskerom / Teknisk rom	Gulv	Fliser: 30x30 Fugemasse: lys grå
Vaskerom / Teknisk rom	Vegg	Farge: Flügger Warm Grey IN-706
Vaskerom / Teknisk rom	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Stue og kjøkken	Gulv	1 stav parkett
	Vegg	Farge: Flügger Warm Grey IN-706
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Soverom	Gulv	1 stav parkett
	Vegg	Farge: Flügger Warm Grey IN-706
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Bod (inne)	Gulv	1 stav parkett
	Vegg	Farge: Flügger Warm Grey IN-706
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N

Trapp	Trappetrinn	Behandlet – malt hvit
	Konstruksjon	Behandlet – malt hvit
	Trinn type	Åpen
	Rekkverk	Behandlet – malt hvit (tresprosset)

Bod (ute)	Gulv	ubehandlet
	Vegg	ubehandlet og uisolert
	Himling	ubehandlet og uisolert
Terrasse	Gulv	impregnert terrassebord
	Rekkverk	Stålrekkverk med glass
Takterrasse	Gulv	impregnert terrassebord
	Rekkverk	
Fasadekledning	Panel	Liggende kledning
	Overflatebehandlet	Utvendig behandlet med grunning og ett strøk maling


Byggeområde for
S-4220, 15.3.
se reg.best.
(1808)
Toppåsveien
Toppåsveien
Nytt hus
Eksisterende hus
190/59
190/82
190/153
190/409
190/393
190/395
190/394
190/403
190/60
/402
/564
23B
23A
23C
16A
16B
14
18
18C
25B
25
27
27B
29
29C
22A
8.0
13.2
8
4
8.8
5.3
5.3
9.7
16.1
3
4
5
4.3
0
50



Oslo

Dato: 28.10.2020
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse:
Toppåsveien 18B, Oslo, Norge

Gnr/Bnr: 190/216

PlottID/Best.nr: 102189/ 86414860

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

Se tegnforklaring på eget ark

Dato	11-Jun-21
Arkitekt	Blakstad Haffner Arkitekter AS Dælenenggata 16 I 0576 Oslo I +4740848400
Tiltakshaver	Israr Ahmed
Tegning	SITUASJON
Tegningsnummer	A-00.01



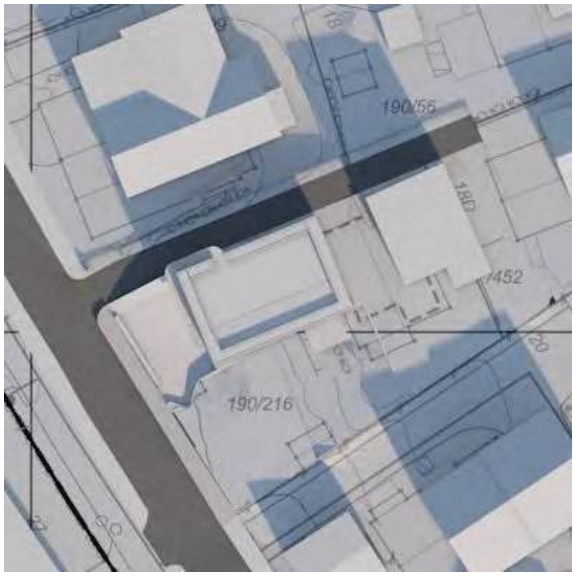
21.mars 07:00



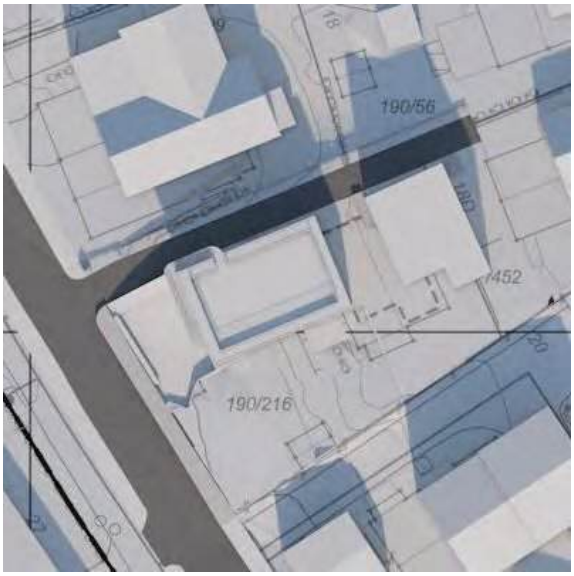
21.mars 08:10



21.mar



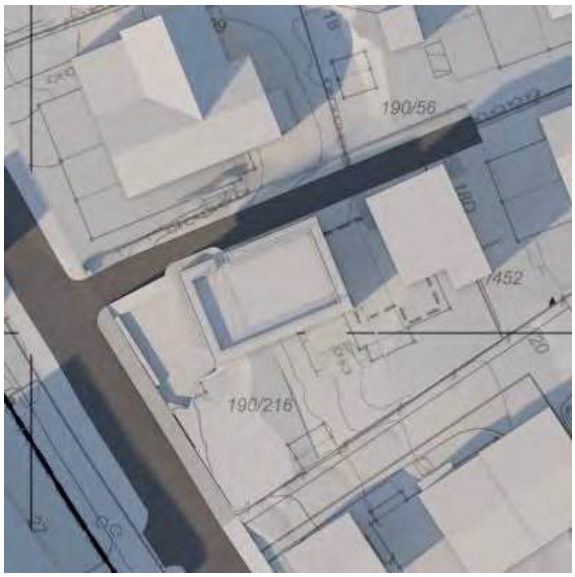
21.mars 11:40



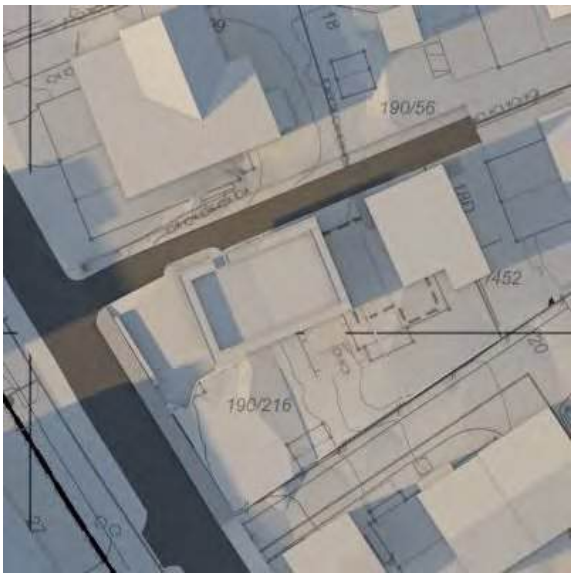
21.mars 12:50



21.mar



21.mars 16:20



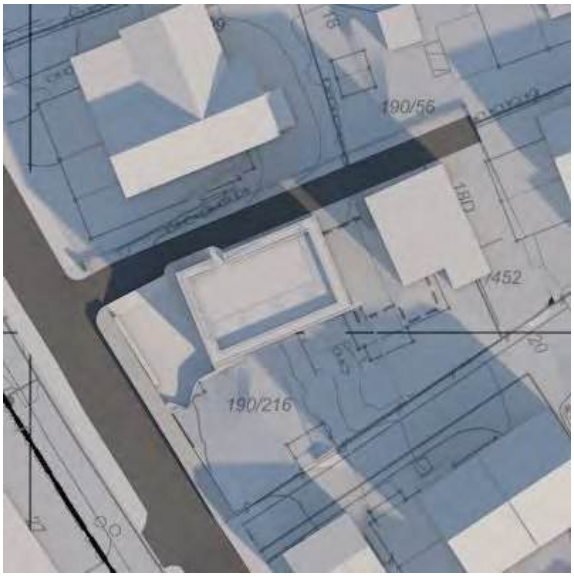
21.mars 17:30



21.mar



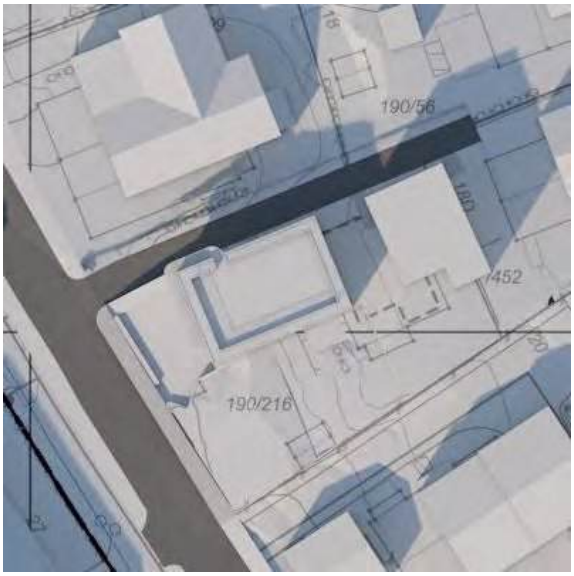
rs 09:20



21.mars 10:30



rs 14:00



21.mars 15:10



rs 18:40



21.mars 20:00

Toppåsveien 18b

Dato
3/5/2021

Målestokk
(A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS

Dælenenggata 16
0567 Oslo

T: +47 40848400

Tiltakshaver
Israr Ahmed

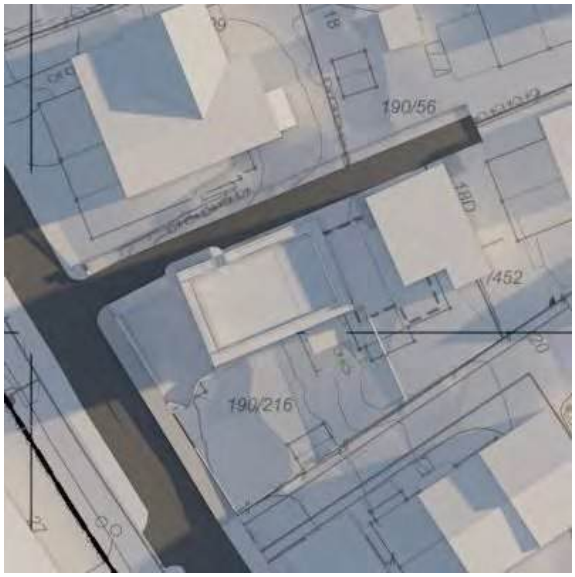
Adress
Toppåsveien 18b Oslo Norge

Gnr. 190 Bnr. 216

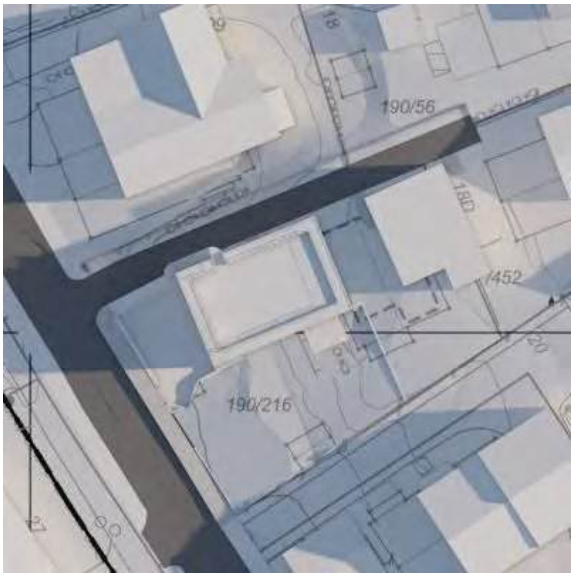
Titlakstype
Nybygg

Tegning
Skygge studie_21. Mars

Tegningsnummer
A-04.1



21.juni 07:00



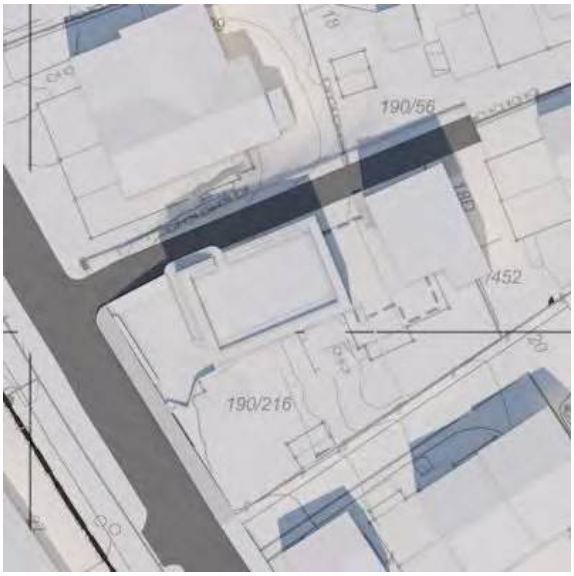
21.juni 08:10



21.juni



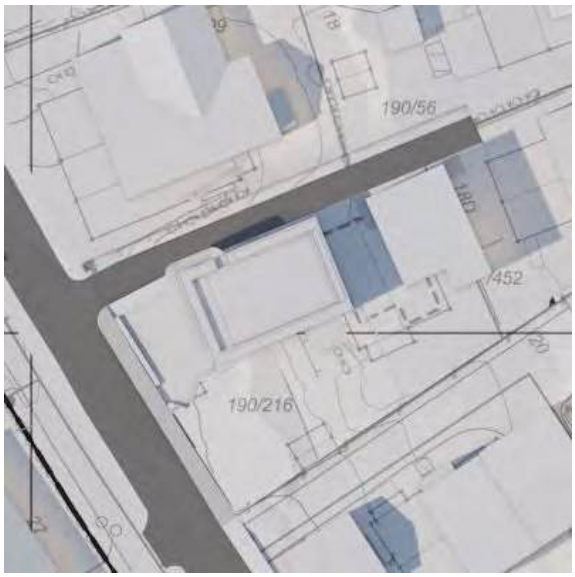
21.juni 11:40



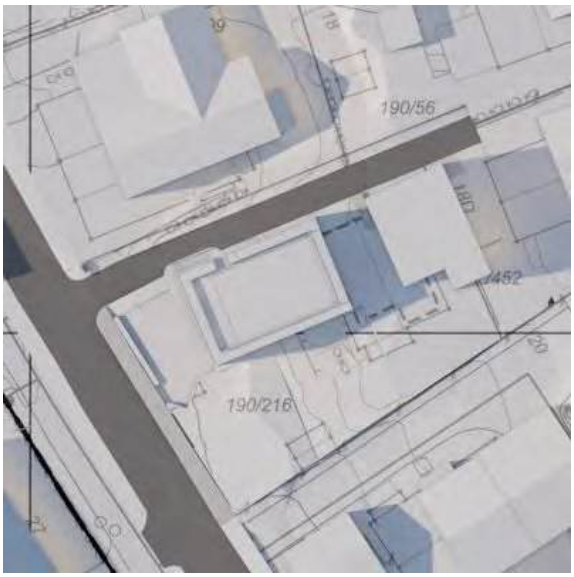
21.juni 12:50



21.juni



21.juni 16:20



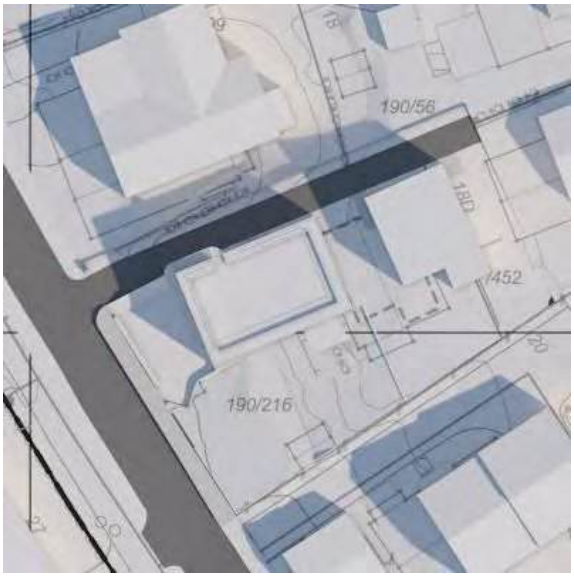
21.juni 17:30



21.juni



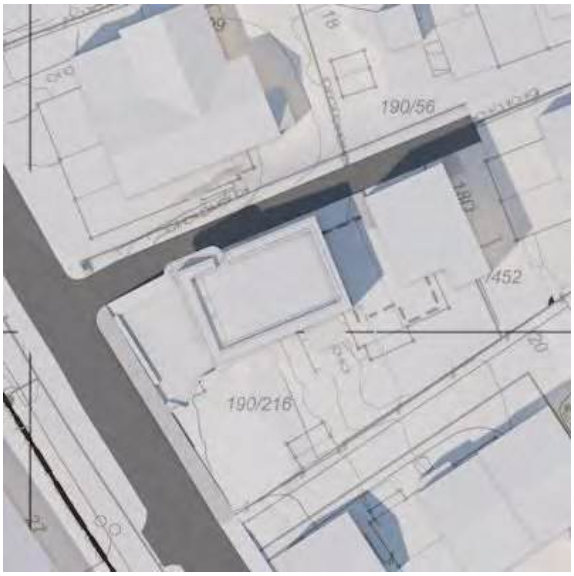
i 09:20



21.juni 10:30



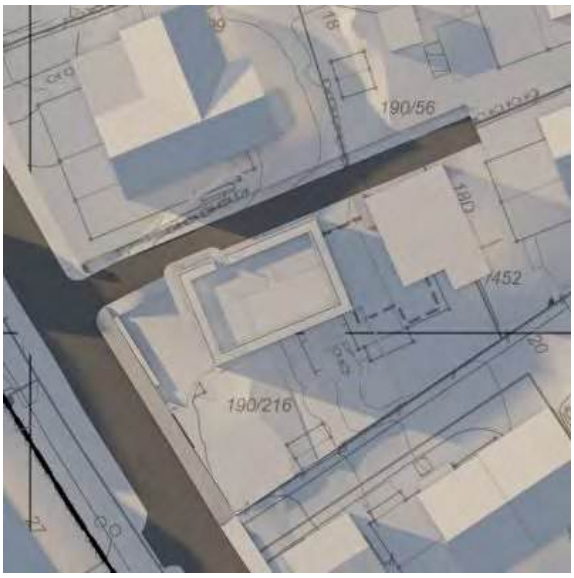
i 14:00



21.juni 15:10



i 18:40



21.juni 20:00

Toppåsveien 18b

Dato
3/5/2021

Målestokk
(A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS

Dælenenggata 16
0567 Oslo

T: +47 40848400

Tiltakshaver
Israr Ahmed

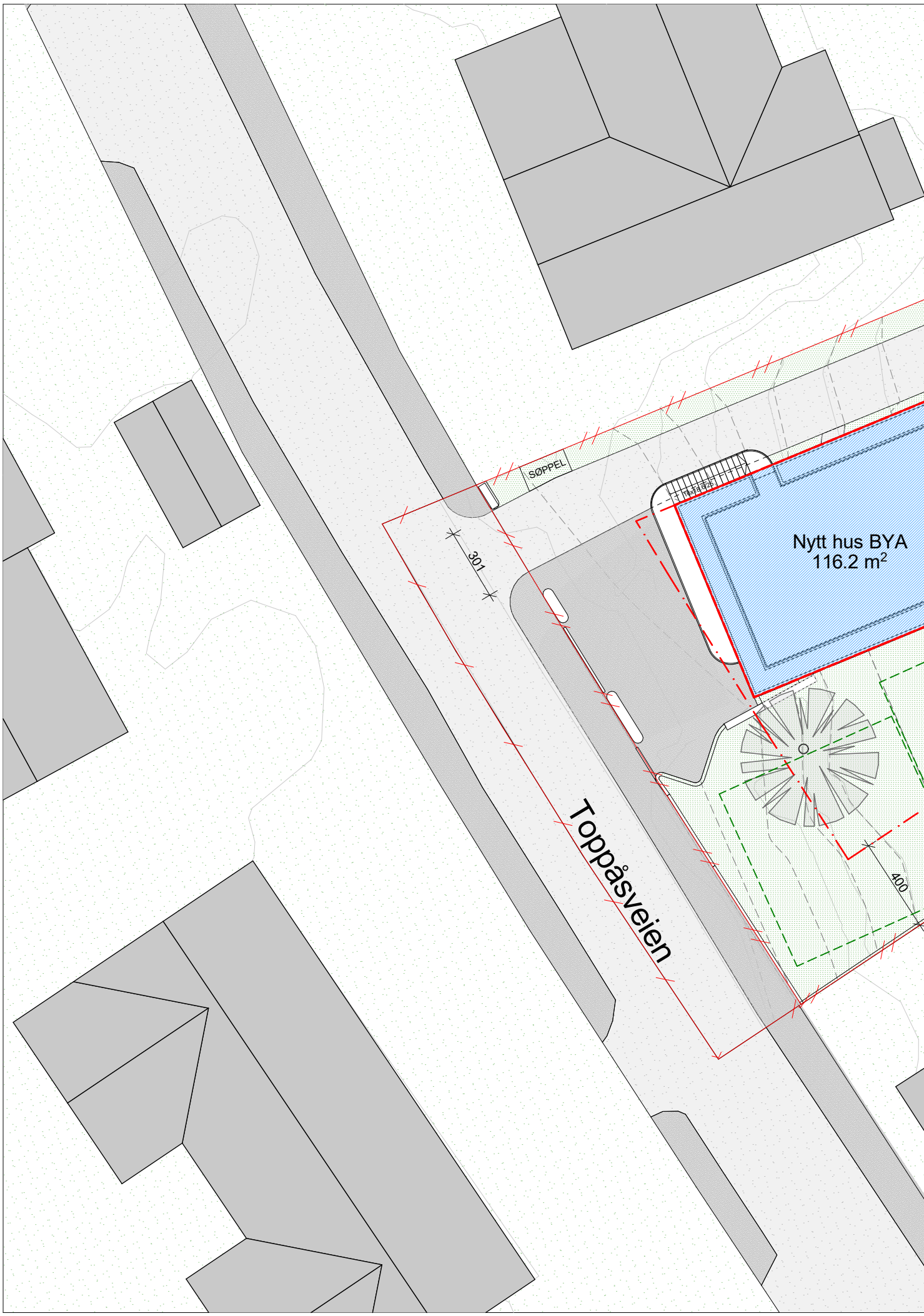
Adress
Toppåsveien 18b Oslo Norge

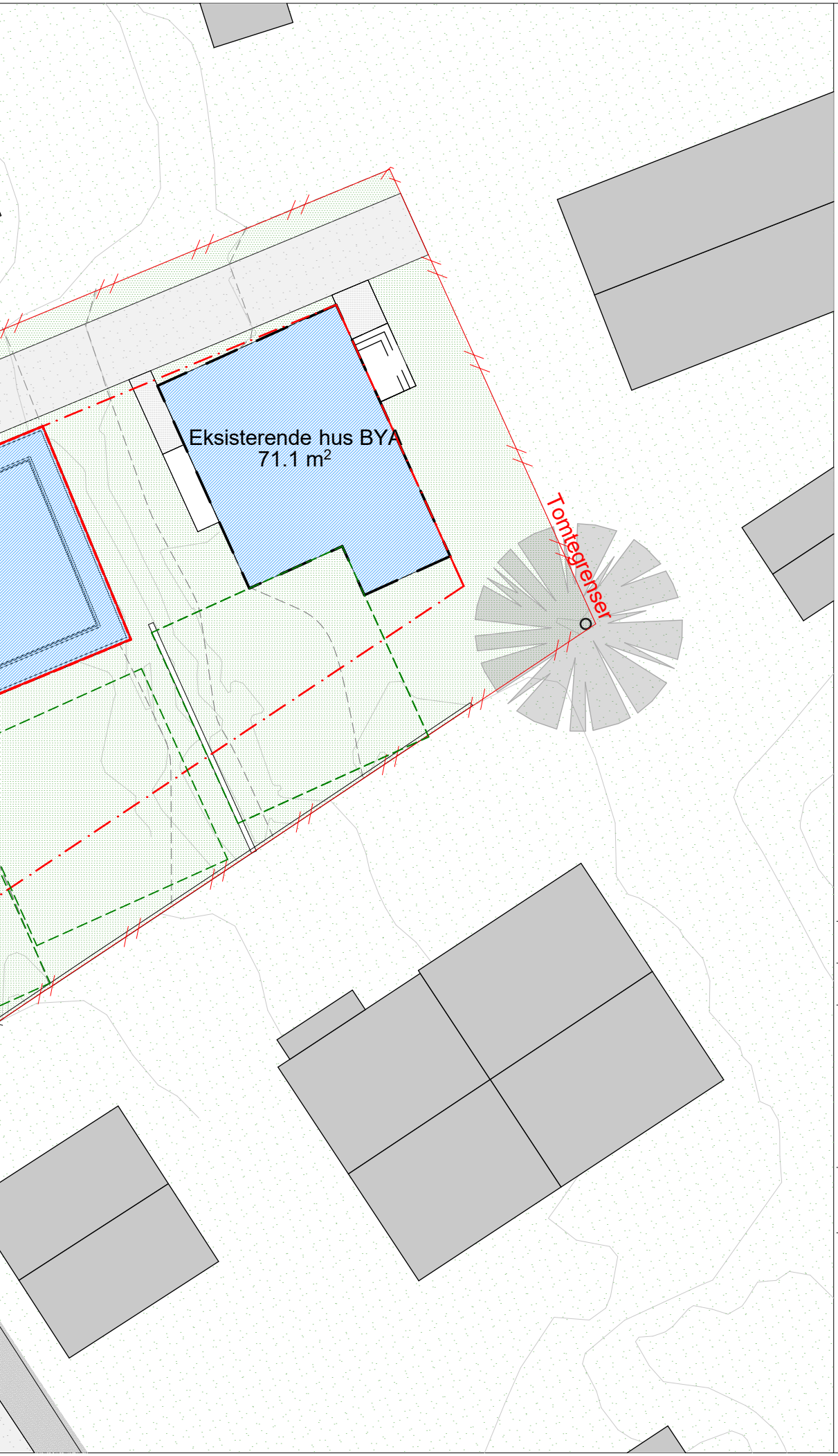
Gnr. 190 Bnr. 216

Titlakstype
Nybygg

Tegning
Skygge studie_21. Juni

Tegningsnummer
A-04.2


SØPPEL
TRAPP
Nytt hus BYA
116.2 m²
301
400
Toppåsveien



Toppåsveien 18b

N

Netto tomt = 787m²
Tilstøtende lokalveg og friareal-
114.1m²

Sum - 901.1m²

BYA

tomt 901.1 m2
neto tomt 787m2

BYA eksisterende hus .....71.1 m²
BYA nytt hus .....116.2 m²

SUM BYA.....187.3 m²

24% x netto tomt m2=188.8 m²

Dato
3/5/2021

Målestokk
1:200 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS

Dælenenggata 16
0567 Oslo

T: +47 40848400

Tiltakshaver
Israr Ahmed

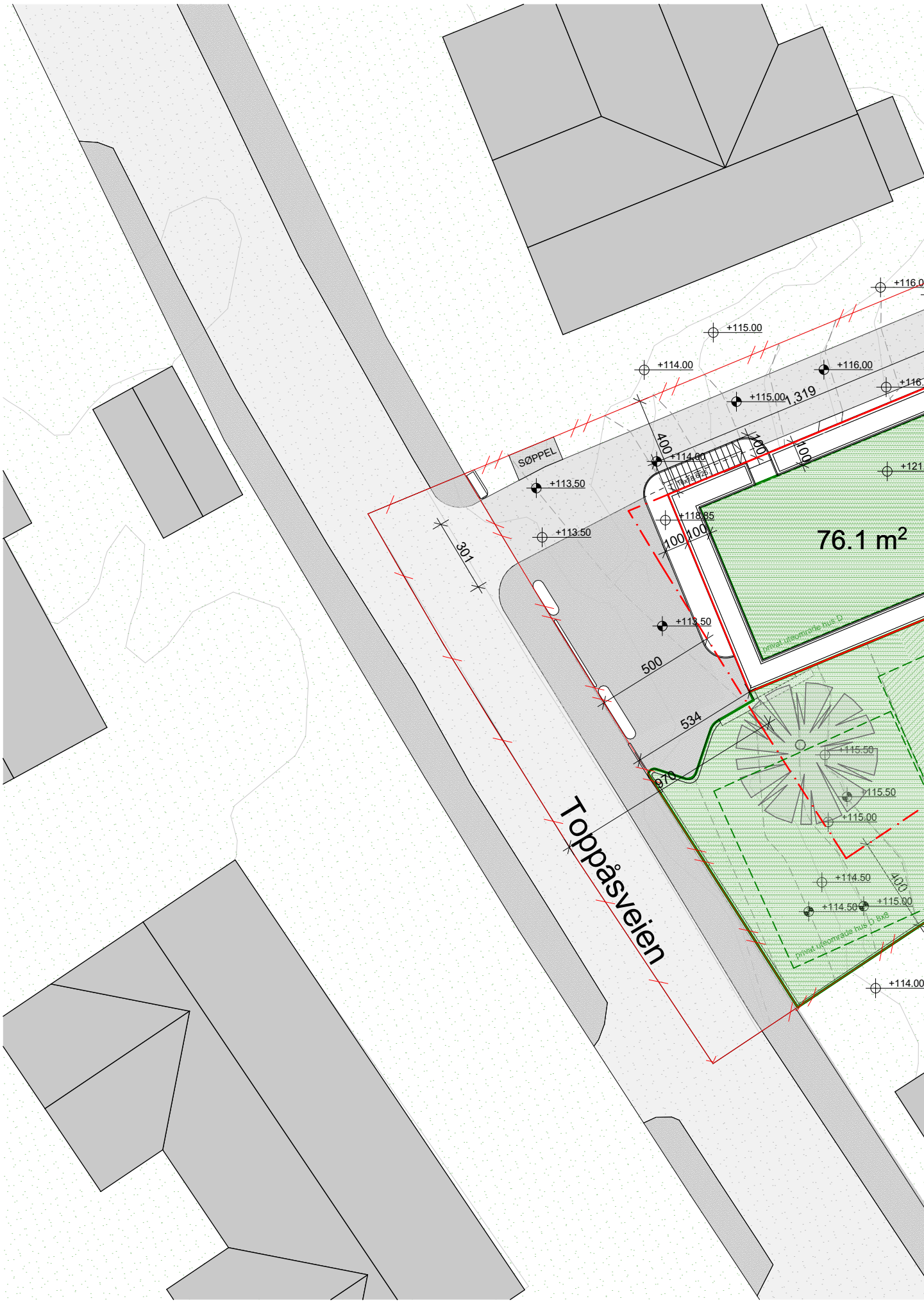
Adress
Toppåsveien 18b Oslo Norge

Gnr. 190
Bnr. 216

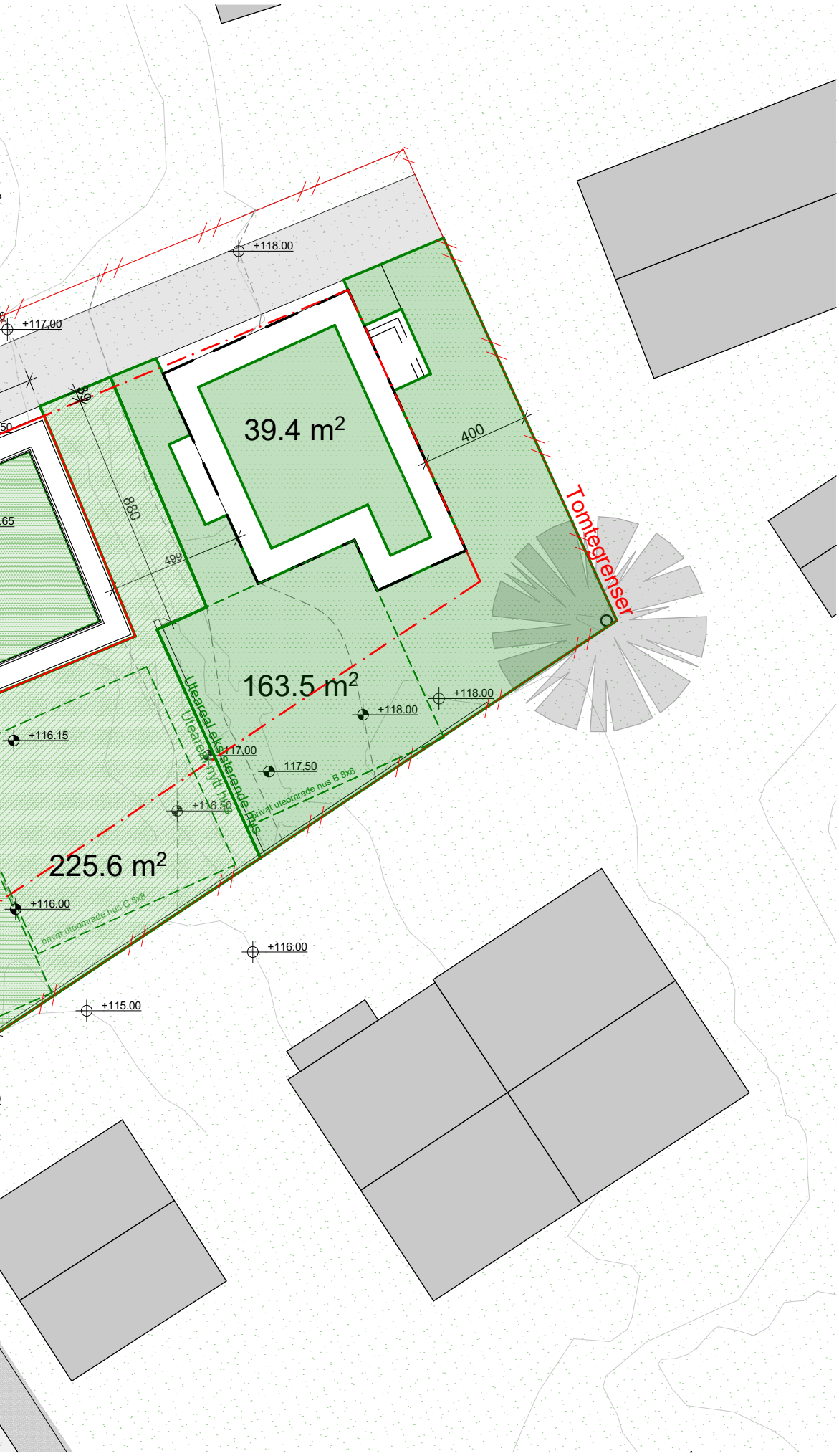
Titlakstype
Nybygg

Tegning
_BYA

Tegningsnummer
A-00.10



+116.0
+115.00
+114.00
+116.00
+115.00
1,319
SØPPEL
400
+114.00
100
100
+121
+113.50
+118.85
+113.50
100
100
76.1 m²
301
+113.50
privat uteomrade hus D
500
534
970
+115.50
+115.50
+115.00
Toppåsveien
+114.50
400
+114.50
+115.00
privat uteomrade hus D 8x8
+114.00



Toppåsveien 18b

N

Min MUA:
200 m² for eneboliger
300 m² for tomannsboliger

Min SUM MUA = 500m²

- Eksisterende hus
163.5m2+39.4m²=202.9m²

- Ny hus
225.6m²+76.1m²=301.7m²

SUM MUA 504.6m²

Dato
3/5/2021

Målestokk
1:200 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS

Dælenenggata 16
0567 Oslo

T: +47 40848400

Tiltakshaver
Israr Ahmed

Adress
Toppåsveien 18b Oslo Norge

Gnr. 190
Bnr. 216

Titlakstype
Nybygg

Tegning
_MUA

Tegningsnummer
A-00.11



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: https://tryggbudgivning.no/264/3269961/vfkkiutccx
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

Sist oppdatert med virking 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring
Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris
Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**7.150 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**8.950 kroner**
Rekkehus med eget gnr/bnr	**13.650 kroner**
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**13.650 kroner**

Spørsmål
Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:

www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

KORT OM OSS



Morten Lindberg

EIENDOMSMEGLER

96 62 62 46
ml@eie.no
EIE Fornebu

Premium rådgivning

EIE Fornebu

Møt en eiendomsmegler på Fornebu med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Fornebu kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI-OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER-BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS-MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

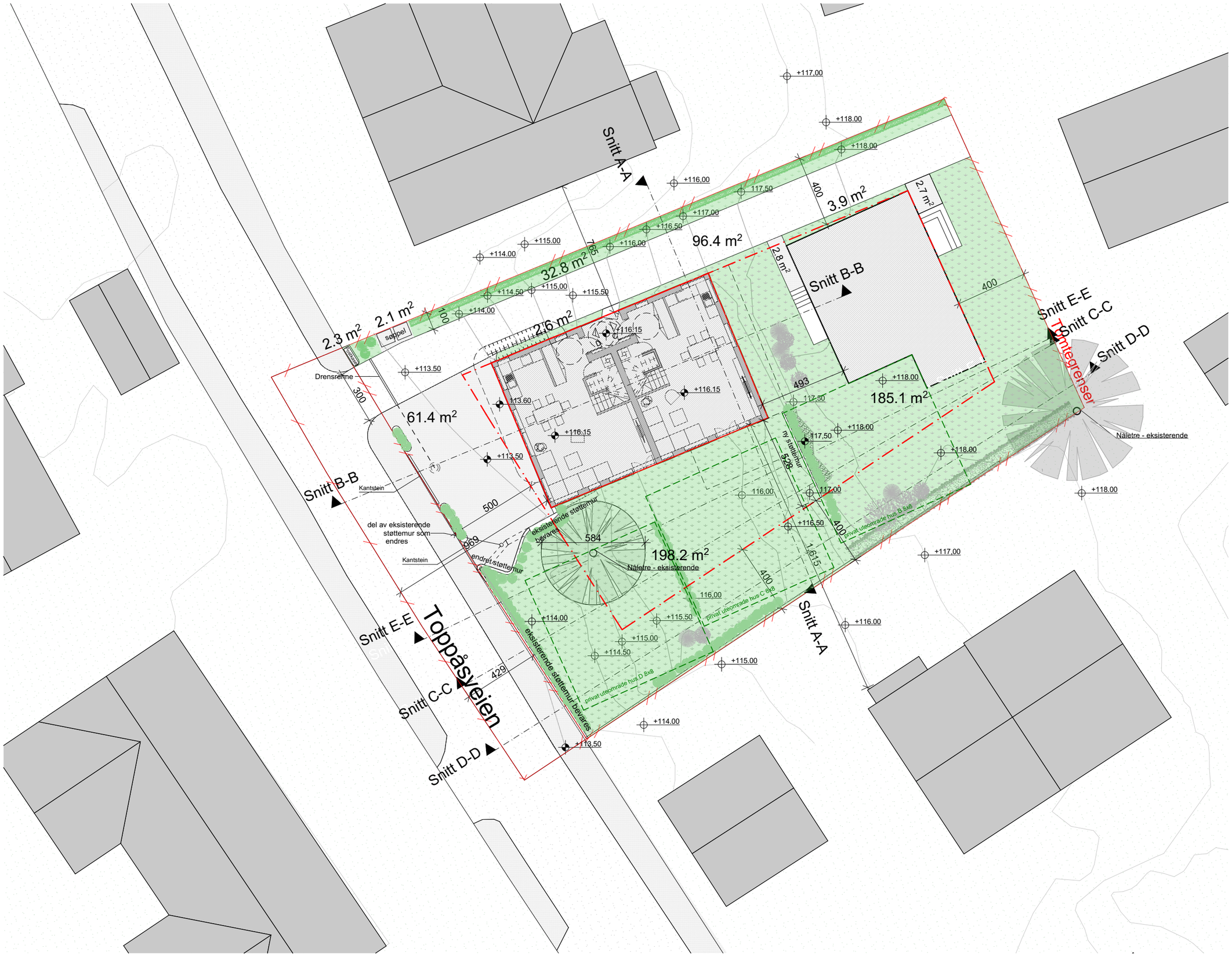
Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no



Toppåsveien 18b

N

Tegnforklaring:

- Eksisterende cote
- Ny cote
- Uteoppholdsareal 8x8
- Tomtegrenser
- Belegningssten, grus el. 61.4m²+2.8m²+2.7m²+ 2.1m² = 69.0m²
- Asfalt 96.4m²
- Plen 198.2m² + 185.1m²+ 32.8m²+3.9m2+2.6m2+ 2.3m2 = 424.9m²
- Eksisterende tre
- Eksisterende hekk
- Ny hekk
- Eksisterende busker /klatreplanter
- Ny busker / klatreplanter

Dato
11-Jun-21

Målestokk
1:200 (A3)

Arkitekt

Blakstad Haffner Arkitekter AS

Dælenenggata 16
0567 Oslo

T: +47 40848400

Tiltakshaver
Israr Ahmed

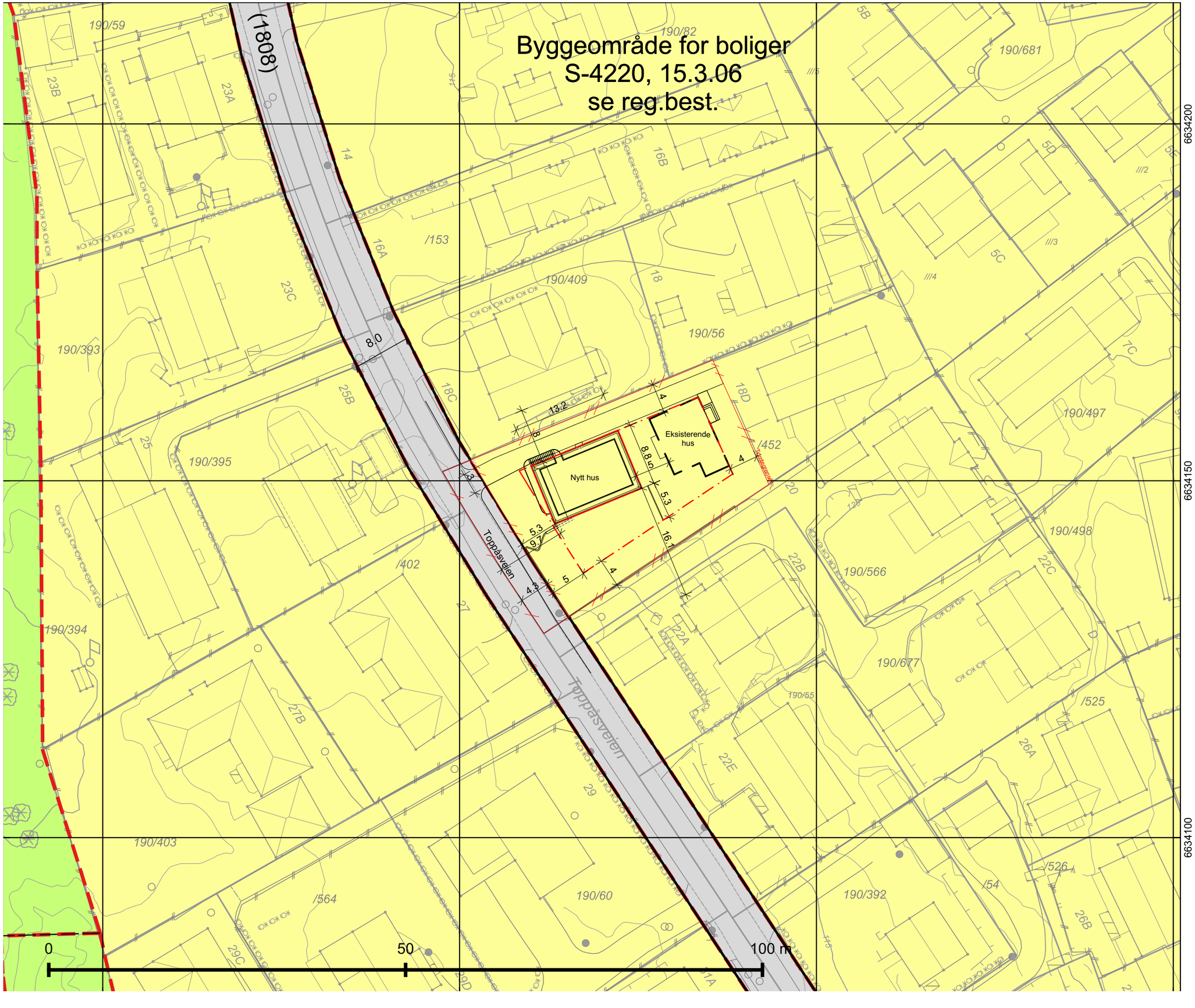
Adress
Toppåsveien 18b Oslo Norge

Gnr. 190
Bnr. 216

Titlakstype
Nybygg

Tegning
_Utomhusplan

Tegningsnummer
A-00.06



Oslo

Dato: 28.10.2020
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse:
Toppåsveien 18B, Oslo, Norge

Gnr/Bnr: 190/216

PlottID/Best.nr: 102189/ 86414860

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

Se tegnforklaring på eget ark

Dato	11-Jun-21
Arkitekt	Blakstad Haffner Arkitekter AS Dælenenggata 16 I 0576 Oslo I +4740848400
Tiltakshaver	Israr Ahmed
Tegning	SITUASJON
Tegningsnummer	A-00.01