

eiendomsnøkkelen



## LINJEVEIEN 38 A - E

5 energieffektive, arkitekttegnede boliger på Høybråten.



5 energieffektive, arkitekttegnede boliger på Høybråten med solceller, varmepumpe og peis ! Garasje - Hage/ balkong - 3/4 soverom - Barnevennlig beliggenhet tilhørende Høybråten skole.

Boligprosjektet er lokalisert sentralt på Høybråten, med nærhet til Høybråten skole, HSIL fotballbane, Høybråten togstasjon og butikker. Linjeveien 38 består av tre eneboliger samt en tomannsbolig. Boligene bygges iht. bygge standarden TEK -17, og vil leveres med strømbesparende solceller, varmepumpe og peis slik at strømkostnadene blir sterkt redusert.

Plantegningene er nøye gjennomtenkt, og passer utmerket for barnefamilier. Hver bolig får sin egen hage, i tillegg blir det etablert et fellesareal for sameiet.

**Verdt å merke seg:** Med tanke på de høye strømprisene så blir boligene installert med solceller, varmepumpe og peis slik at strømforbruket kan bli redusert med mer enn 70% ifølge energiberegninger fra arkitektkontoret IHT AS, jfr. beskrivelsen i salgsprospektet og vedlegg.



**eiendoms  
nøkkel**

**Ulf Johansson**

Prosjektansvarlig/Partner MNEF

Tlf.: 22 99 33 80

Mob.: 936 67 333

e-post: [ulf@eiendomsnokkelen.no](mailto:ulf@eiendomsnokkelen.no)

Besøksadresse: Kjøllberggata 27 C, 0653 Oslo

Post: PB 6786 St. Olavs plass, 0129 Oslo

[www.eiendomsnokkelen.no](http://www.eiendomsnokkelen.no)

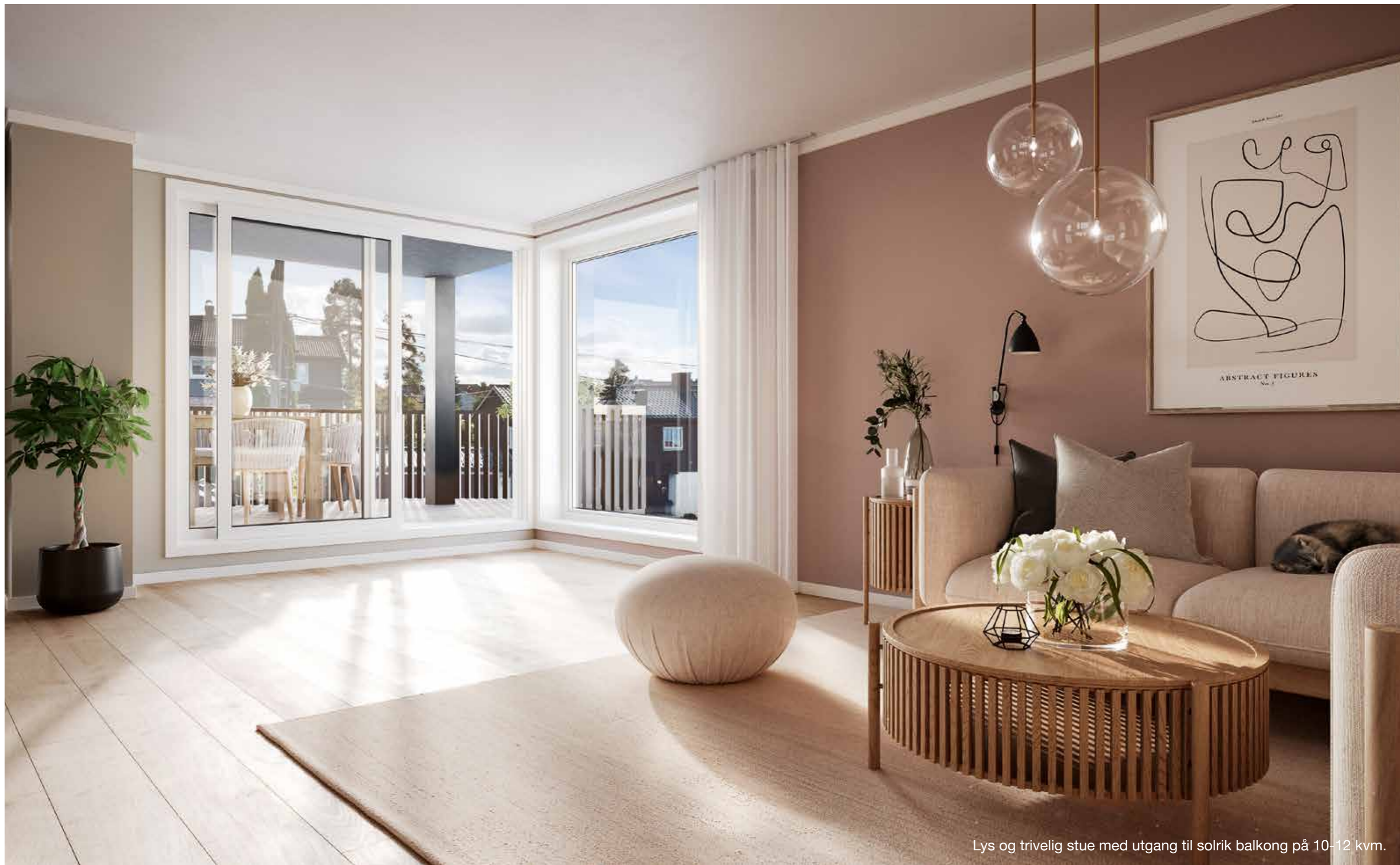






Boligene vil inneholde 2 flotte bad, toalettrom og vaskerom  
(bildene viser tilvalg/ikke standard leveranse)





Lys og trivelig stue med utgang til solrik balkong på 10-12 kvm.





Fra 1.etg. blir det direkte adkomst til boligens uteareal (her vist med markterrasse som er tilvalg).





Boligene får egen hage/uteareal som hører til seksjonen og balkong i 2. og 3. etg.



# BOLIGEN FRA A-Å

## LINJEVEIEN 38 A - E

### SALGSOBJEKT / EIERFORM

Tre eneboliger og en tomannsbolig / Eiet/sameie.

### SELGER / EIER

Fiolveien 6 AS

### OMRÅDE

Adresse: Linjeveien 38 A-E

Postnummer: 1087

Poststed: OSLO

Område: Oslo - Høybråten

Kommune: Oslo

Kommunennummer: 0301

Prosjektnavn: Linjeveien 38

### PROSJEKTET

Prosjektet består av 3 eneboliger og en 2-mannsbolig.

#### HUS 1: BRA 140m<sup>2</sup>

BRA-i 116,9m<sup>2</sup> (bolig) BRA-e 23,2m<sup>2</sup> (garasje) TBA 14m<sup>2</sup> (Balkong)

#### HUS 2: BRA 140m<sup>2</sup>

BRA-i 116,9m<sup>2</sup> (bolig) BRA-e 23,2m<sup>2</sup> (garasje) TBA 13,8m<sup>2</sup> (Balkong)

#### HUS 3: BRA 147m<sup>2</sup>

BRA-i 123,4m<sup>2</sup> (bolig) BRA-e 23,5m<sup>2</sup> (garasje) TBA 11,9m<sup>2</sup> (Balkong)

#### HUS 4: BRA 147m<sup>2</sup>

BRA-i 123,9m<sup>2</sup> (bolig) BRA-e 23,5m<sup>2</sup> (garasje) TBA 12,2m<sup>2</sup> (Balkong)

#### HUS 5: BRA 147m<sup>2</sup>

BRA-i 123,6m<sup>2</sup> (bolig) BRA-e 23,5m<sup>2</sup> (garasje) TBA 12,2m<sup>2</sup> (Balkong)

### ADKOMST

Eiendommen ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig villaområde i hjertet av Høybråten i Oslo kommune. Adkomst til boligene fra felles avkjørsel fra Linjeveien som er en lite trafikkert internvei i området.

### BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig villaområde i hjertet av Høybråten i Oslo kommune. Det er kort avstand til barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra boligen er det ca 5 minutter å gå til Høybråten barneskole og ca 10 minutter til Stasjonsfjellet ungdomsskole. Høybråten stasjon ligger under 10 minutters gange fra boligen, og fra stasjonen er det hyppige togavganger mot Oslo S og Lillestrøm. Det tar 16 minutter med tog fra stasjonen til Oslo S og 13 minutter til Lillestrøm. Fra bussholdeplassen Folkvangveien, som er ca.10 minutters gange fra boligene, tar det kun 10 minutter til Hølsfyr. Joker Høybråten og Kiwi Høybråten er nærmeste dagligvarebutikker. Metro senter på Lørenskog og Lørenskog storsenter Triaden ligger ca 7 minutter unna med bil. Det samme gjør Stovner senter. Ved Metro ligger også flotte Lørenskog Hus med kino, bibliotek og mange andre kulturtilbud. Høybråten og Stovner IL (HSIL) har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Høybråten stadion ligger ca 2-3 minutter unna med sykkel. Det er kort vei til både Østmarka, Lillomarka og Gjelleråsmarka, der det er gode fiske og bademuligheter, skiløyper og lysløyper og sportsstuer med servering, blant annet Mariholtet sportsstue. I Gjelleråsmarka finner du også Liastua, HSIL sin egen sportsstue. Her finner du også Liabakken alpinbakke som tilbyr varmestue og utleie av utstyr. Bare 6 minutter unna med bil, eller en stasjon med toget, finner du SNØ. Det er ett av

verdens råeste innendørs skianlegg som åpnet dørene i januar 2020. Enten du er nybegynner, mosjonist eller småbarnsfamilie - her kan du trene, leke, lære og mestre! SNØ forener alt under samme tak, om du liker langrenn, snowboard, alpint, freeski eller noe imellom, er SNØ noe for deg.

### MATRIKSEL/ANDELNUMMER/ADRESSE

Kommunennummer: 301

Sameiets Gårdsnummer: 106

Sameiets Bruksnummer: 16

### OM PROSJEKTET

Linjeveien 38 består av tre eneboliger samt en tomannsbolig. Boligene bygges iht. bygge standarden TEK -17, og vil leveres med strømbesparende solceller, varmepumpe og peis slik at strømkostnadene blir sterkt redusert. Plantegningene er nøye gjennomtenkt, og passer utmerket for barnefamilier. Hver bolig får sin egen hage, i tillegg blir det blir etablert et fellesareal for sameiet. Første etasje inneholder garasje, sportsbod, entré/gang, stue (eller soverom nr.4), soverom, bad og trappegang. Fra innkjørselen kan man kjøre rett inn i sin egen garasje, her vil det bli mulighet til å sette opp lader for elbil. I garasjen er det også plass til en sportsbod med god lagringsplass. I entréen blir det plass til å henge fra seg yttertøyet. Stue nr. 2 (eller soverom nr. 4) i 1.etg. har direkte adkomst til terrasse/hage. Andre etasje inneholder åpen stue/kjøkkenløsning, balkong, vaskerom og toalettrom. Luftig stue med god plass til sittegruppe og spiseseksjon. Stuen får mye lys gjennom de store vindusflatene. Stuen er boligens naturlige samlingspunkt, og har god plass til å invitere venner og familie til hyggelige sammenkomster. Fra stuen er det utgang til balkongen som føles som en forlengelse av stuen. Balkongen er på ca.10-12 kvm, og gjør den enkel å kunne møblere. Her kan solfylte kvelder nytes. Kjøkkenet passer ypperlig for kokken i sosiale lag. Dette er et moderne kjøkken med god løsning, som leveres av Sigdal. Det medfølger hvitevarer i høy kvalitet fra Siemens som består av stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp, ventilator over platetopp, og kombinert kjø- og fryseskap. Tredje etasje inneholder bad og 2 soverom med oppbevaringsmuligheter i kneveggene. Hovedsoverommet er på ca.13 kvm og har utgang til egen balkong. Etasjen får godt med naturlig lys fra store vindusflater. **Verdt å merke seg: Med tanke på de høye strømprisene så blir boligene installert med solceller, varmepumpe og peis slik at strømforbruket kan bli redusert med mer enn 70% ifølge energiberegninger fra arkitektkontoret IHT AS, jfr. beskrivelsen i salgsprospektet og vedlegg.**

### FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Arbeidene er igangsatt og boligene planlegges ferdigstilt høsten 2024. Det eksakte overtagesestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt (tilvalg/endringer).

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

### BRUKSAREAL BRA (FRA - TIL)

140 - 147 m<sup>2</sup>

### KONSTRUKSJON

Husene leveres iht. byggteknisk forskrift (TEK17). Husene fundamenteres med betongplate på mark og isolerte yttervegger av tre. Fasader av liggende trekledning som leveres med oljebeis; grunning og mellomstrøk farge sotgrå (Det er anbefalt å påføre et toppstrøk innen ett år etter overtagelsen). Takkonstruksjon består av takstoler, isolasjon og tekkes med grå flat takstein. Det leveres utvendige beslag, takrenner, taknedløp og snøfangere i metall. Takrenner og nedløp blir levert i fargen Antrasittgrå RAL7016, og stigeitrinn og snøfangere i fargen sort. Vindus- og dørbeslag leveres i fargen Black-Grey RAL7021. Det leveres inntrukken balkong i 2 etg og balkong i 3 etg med tremmegulv i tre og spilerekkverk i stål i fargen Black-Grey RAL7021. Enkelte balkonger i 3.etg.leveres med tette rekkverk i treverk.

1 stk. sportsbod er etablert i husenes garasje og leveres innvendig med ubehandlet gips. Garasjen leveres innvendig med ubehandlet gips, lys med bryter, dobbel stikkontakt og el-garasjeport med fjernkontroll. Lader til elbil kan bestilles som tilleggsleveranse. Det leveres opplegg/trekkerør for fremtidig elbil-lader. På gulv legges det 3-stavs eikeparkett av typen Concerto fra Boen med hvit/S0500-N gulvlist. Entre/Hall leveres med grå keramiske fliser i 60 x 60 cm. På bad og WC leveres grå keramiske fliser 60 x 60 cm på gulv og vegg. Det leveres nedsenket gulv i dusjsonen med mosaikk. På vaskerom leveres grå keramiske fliser 60 x 60 cm på gulv. Innvendig kles vegger og himlinger i gips som sparkles og males over iht klasse K2 NS 3420 T:2019. Innvendige vegger leveres som lett bindingsverk med isolasjon og males med antikkgrått. Himlinger leveres i standard hvit. Etasjehøyde i 1 etasje og 2 etasje er i utgangspunktet 2,4 m. I alle rom som har innkassing av tekniske føringer/bygningskonstruksjoner kan det være nedforet gipshimling og lavere takhøyde og/eller utstikkende del av himling/vegg som blir sparklet og malt. Denne type innkassinger/bygningskonstruksjoner er ikke alltid vist på tegning. Det kan forekomme nivåforskjeller/terskler/dekklist i rom eller fra rom til rom med parkett/fliser, fra innvendige arealer til balkong/markterrasse. Lister i overgang mellom vegger og himling. Flat terskel under innvendige dører, dekklist under dør til badene. Gerikter rundt ytterdør og vinduer samt utføringer leveres i hvit/S0500N. Listverk leveres ferdig malt fra fabrikk uten etterbehandling på byggeplassen, spikerhull må påregnes. Det gis ikke garanti mot kvistguling på fabrikkmalte produkter. Det blir montert LED-dowlights (rund hvit) i entré, baderom, vaskerom og wc, totalt 10 stk. Det leveres utelampe ved inngangsparti og terrassedører i første og andre etg, totalt 3 stk. Det leveres stikkontakt på bad og strøm til lyspunkt over spill med veggbryter på badene.

### BALKONGER / UTEPLASSER

Boligen leveres med en solrik og romslig inntrukken balkong i 2 etg. på ca.10- 12kvm. Her kan man nyte solfylte kvelder med venner og bekjente. Balkongen i 3 etg er på ca 2kvm. Balkongen gir loftet godt med naturlig lysinnslipp og en luftig følelse. Det blir levert en skillevegg mellom hus 4 og 5 på hagesiden ved stue/sov 1.etg.

### FELLESAREALER / UTMOMHUS / INFRASTRUKTUR

Prosjektet oppføres på eiendommen gnr 106, bnr 16 i Oslo kommune. Eiendommen vil bli seksjonert. Sameiets tomteareal er oppgitt av kommunen å være 1959 m<sup>2</sup>. Det er 5 boliger under oppføring på tomten – én tomannsbolig og tre eneboliger. Adresse på boligene er Linjeveien 38 A-E. Utomhusarealene leveres tilsådd, veiareal og biloppstillingsplasser blir gruset. Disse ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av husene eller så snart årstiden tillater det. Beplantning, hagemøbler e.l. som er vist på illustrasjoner er kun som eksempler på fremtidige mulige løsninger. Alle 5 seksjoner får uteareal som blir tinglyst som tilleggsdel sammen med seksjonen. Resten av utearealet som ikke blir seksjonert blir fellesareal og en del av sameiet. Det fremgår av kart som er vedlegg til prospekt hvordan utearealene er fordelt. På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og eventuelle andre ledninger. Disse ledningene som går over

eiendommen vil også være i sameie med andre tilliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tilliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

### TOMTESTØRRELSE

1 959 m<sup>2</sup>

### STANDARD

#### Kjøkken:

Som standard i alle boligene blir det montert et moderne grått kjøkken fra Sigdal i typen Vidde granitt. Det medfølger integrerte hvitevarer fra Siemens: kombinert kjø/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det leveres ventilator Rørros metall over platetopp. Oppvaskkum med A-Collection Azur kjøkkenbatteri med avstenging for oppvaskmaskin. Benkeplaten leveres i laminat (sort). Kjøkken har en kostnadsramme på kr 160.000,- ink mva., montering og frakt.

#### Bad:

Alle boligene får to bad, et toalettrom og vaskerom. Det første badet befinner seg i entréen, og det andre badet befinner seg i tredje etasje, mens vaskerom og toalett som er adskilt med hverandre befinner seg i andre etasje. Det blir varme i gulvet og downlights i himling. Badene leveres med keramiske fliser 60 x 60 cm på veggene og gulvet i grå farge. Nedsenket dusjnise med mosaikk. Vaskerommet og Wc leveres med 60x60 flis på gulvet. Hvit baderomsinnredning fra Vikingbad type Eli med Viking Eva spill m/lys.

#### Sanitær:

Rør i rør system for boligene. Alle baderom leveres med ferdig montert med A-Collection Imber dusjdører i glass, vegghengt toalett samt servant. WC leveres med vegghengt toalett samt servant. Alle boligene får 200 liter varmtvannsbereeder, røropplegg for vaskemaskin, vannstoppventil med trådløs føler. Armatur og kraner på kjøkken, bad og WC leveres fra A-Collection Azur.

#### Garderobe:

Boligene leveres uten garderobeskap. Muligheter for tilvalg.

#### El-anlegg:

Det elektriske anlegget leveres som komplett skjult anlegg så langt det er mulig, med hvite stikkontakter og brytere i alle boligrom (iht. NEK400).

#### Trapper:

Innvendig trapp i åpen utførelse i type Tind fra Nor-Trapp med hvite/S0500-N trinn og hvitmalte vanger og gelender. Hvitmalt barnesikringslist i trinnene. Leveres med håndlist og rekkverk. Trappen er fabrikkmalt. Det gis ikke garanti mot kvistguling på fabrikkmalte produkter.

#### Ventilasjon:

Eiendommene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning og avtrekk fra kjøkken og våtrom med utkast/inn-tak. Tilførselsventiler til oppholdsrom. Avtrekket fra kjøkken er tilkoblet aggregat. Avtrekk fra kjøkkenventilator føres til friluft.

#### Brannsikring:

Det monteres seriekoblede røykvarslere og brannslukningsutstyr i henhold til forskrift. Brannstige og brannvindu blir montert iht. krav.

#### Dører og vinduer:

Inngangsdør leveres med FG-godkjent lås. Innvendige dører leveres i hvit utførelse med hvitmalt/S0500-N omramming. Det leveres ringeknapp ved inngangsdøren til huset med innvendig klokke. Vinduer og balkongdører, samt dør til markterrasse leveres med 3-lags energiglass. Fargekode på vindu og utvendige dører er RAL 7021.

## OPPVARMING

**Boligene leveres med solceller, varmepumpe og peis som kan redusere energiforbruket med mere enn 70%, se nedenfor og vedlagte energiberegning.**

Eksempel for hus 1 ved Simuleringsberegning av Arkitektkontoret IHT AS: Beregnet forbruk uten solceller, varmepumpe og peis 13.227 kwh i året.

Beregnet forbruk med solceller og varmepumpe 3.470 kwh i året, som kan gi en besparelse på 73,8% av strømforbruker i løpet av året (den eksakte strømbesparelsen vil være avhengig av flere faktorer som romtemperatur, bruk av varmtvann, bruk av peis som oppvarming, skyggeforhold for solceller etc.).

Tilsvarende simuleringsberegninger er også utarbeidet for hus 2, 3, 4 og 5, kontakt megler.

Gang, baderom, vaskerom og WC leveres med varmekabel. Alle soverom og øvrige rom leveres med panelovner. Boligene blir leveres ferdig montert med ildsted av type Visionline BLK 100 fra Peisselskapet. Inkludert i leveransen er plate under ovn i glass. Systemet er iht. TEK17 og har friskluftstilgang integrert i pipen. Boligene leveres med solcellepaneler på taket fra Caverion som blir koblet til invertere som plasseres i sportsbod og luft til luft varmepumpe av typen Kaiteki 6600 fra Mitsubishi.

### ENERGIKLASSE

Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge før overtagelse.

### PARKERING OG GARASJE

I hver bolig er det en garasjeplass i 1. etasje, samt én biloppstillingsplass (bortsett fra hus 4). Det er 1 gjesteparkeringsplass på tomten. Ladning for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. **Garasjeport:** Garasjeporten er motorisert, og styres via fjernkontroll. **Boder:** I tilknytning til garasje er det sportsbod til hver bolig. Se plantegning. **Bodløsninger:** Det følger 1 stk. sportsbod er etablert i husenes garasje og leveres innvendig med ubehandlet gips. Det leveres 1 stk. dobbel stikkontakt, stikkontakt til portåpner og lampe med bryter i garasje. Lader til elbil kan bestilles som tilleggsleveranse.

### SAMEIET

### ORGANISASJONSFORM

Sameiet er planlagt å bestå av totalt 5 boligseksjoner. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven. Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

### VEDTEKTER / HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt. Det foreligger kart som viser utearealene til de ulike seksjonene og fellesarealene.

### KABELTV / BREDBÅND / TELEFONI

Husene leveres klargjort for tjenester fra Viken Fiber. Det leveres trekkerør (uten kabel) til TV-punkt i stuen (2.etg). Ønskede tjenester

bestiller kjøper deretter direkte fra Viken Fiber på telnr. 21 45 45 00. Viken Fiber har 3-8 ukers leveringstid. Tilkoblingsgebyrer/avgifter er kjøpers ansvar.

### TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at arbeidene gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og i hvilket tidsrom disse kan bestilles. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg innenfor entreprenørens alternativer mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg, priser og frister for beslutning vil bli oversendt fra entreprenøren i god tid før innredningsarbeidene starter. Endringer kan medføre at entreprenør eller arkitekt må vurdere ønskene, og hvor kjøper i så fall må dekke disse kostnadene. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Tilvalg og endringer faktureres fra byggherre til kjøper og forfaller sammen med sluttoppgjøret. Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Kjøper må overholde de frister (valg og betaling) som settes for tilvalg og endringer. Oversittes fristene har entreprenøren rett til å levere boligen i samsvar med leveransebeskrivelsen i salgsprospektet. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger. Kjøper kan ikke foreta endringer/konstruksjonsendringer som medfører endringsssøknader til kommunen.

### FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.m. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Endringer som følge av tekniske løsninger eller offentlige pålegg kan påregnes. Det vil kunne forekomme tekniske føringer med kanaler og rør som ikke er vist på tegning. Disse vil kunne ta areal av boligene.

Bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan derfor oppstå sprekker på grunn av bevegelse i materialene uten at dette medfører rett til reklamasjon. Ferdigstillelse av utomhus arealer kan skje etter overtagelse avhengig av årstiden. Kjøper plikter å gjøre seg kjent med arkitekttegninger og beskrivelse som følger av salgsprospektet før endelig avtale inngås. Det tas forbehold om skrivefeil/trykkfeil.

### ØKONOMI

### PRISINFORMASJON

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste. Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsprospektet kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på eiendomsnokkelen.no.

### PRISANTYDNING

Se egen prisliste.

### OMKOSTNINGER

Dok.avgift kr. 75.000,- (2,5% av Tomteverdien kr. 15.000.000,- fordelt på 5 boliger)
Tinglysingsgebyr på skjøte kr.585,-
Tinglysingsgebyr pr. pantenotering kr.757,- (inkl. attestgebyr)
Dok.behandlingsgebyr kr. 3.600,-
**Totale omkostninger kr.79.942,-**

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Det er ikke lagt opp til felleskostnader for sameiet. Det vil være opptil kjøperne å bestemme om det er ønskelig med tjenester i felles regi. Dette kan for eksempel være snøbrøyting.

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon. Kommunale avgifter beregnes utfra størrelse på boligen. Vann og avløp koster til sammen kr 51,72 per m³ ( + abonnementsgebyr kr.529,- pr. år). I boliger uten vannmåler beregnes 1,3 m³ pr kvm bolig. Årsgebyr for renovasjon vil avhenge av størrelse/omfang. Standard renovasjonsløsning for 140 l beholder utgjør kr 5.909,- pr. år for hver bolig. Kommunale avgifter og renovasjonsavgifter faktureres 4 ganger i året. Tilsyn ildsted/skorstein kr.128,- pr. år. (Feiing av skorstein kr.1.250,-).

Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder fra 01.januar 2023. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

### FORMUESVERDI

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

### FORSIKRING

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen må eiendommen forsikres av den enkelte kjøper. Kjøper må tegne egen husforsikring og innboforsikring.

### ADGANG TIL UTLIE

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene.

### KJØPS- OG SALGSBETINGELSER

### SALGSBETINGELSER OG KJØPSTILBUD

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument (salgsprospekt), med følgende vedlegg: 1)Prisliste datert 2) Plantegning datert 05.02.2024 3)Fasade- og snittegninger datert 05.02.2024 4)Situasjonsplan 5)Utkast til vedtekter 6)Energiberegninger fra IHT AS 7)Reguleringskart og plan m/bestem-melser 8)Arealbekreftelse 9)Grunnbokutskrift og kopi av tinglyste

heftelser - fås ved henvendelse til megler 10)For Bustadoppførings-lova, se lovtekst på lovdata.no Ved avvik mellom informasjonen gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg. Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpstilbud: Alle kjøpstilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpstilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig. Gi kun skriftlige kjøpstilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpstilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis. Kjøpstilbudet skal inngis på Eiendomsnøkkelens sitt kjøpstilbudsskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpstilbudet og legitimere seg. Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpstilbud; levere direkte/personlig til megler eller scanne/maile. Kjøpstilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpstilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpstilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpstilbudet er mottatt. Kjøpstilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpstilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger vil gi sin aksept av kjøpstilbud til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpstilbud. Egne regler for inngivelse av kjøpstilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

### BETALINGSBETINGELSER

Kr.500.000,- av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

### AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

### SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger etter nærmere avtale. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova.

### OPPDRAGSAVTALE

Meglerns vederlag er avtalt til 1,25% av kjøpesum per enhet. I tillegg dekker selger alle utlegg til megler som innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, tinglysingskostnader, grunnbokskutskrift, firmaattest, markedsføringskostnader, salgsprospekt etc. og andre utlegg.



## OPDRAGSNUMMER

1-22-9000

Salgsoppgavedato: 26.02.2024

## REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

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 i reguleringsplan for småhusområder for Oslos ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006, med reviderte reguleringsbestemmelser vedtatt av oslo bystyre 12.06.2013 og 17.03.2015. Eiendommen ligger i både rød og gul støysone jamfør temakart T1 – Støy i kommuneplanens arealdel. Det foreligger tillatelse fra Bane NOR. Rammetillatelse for prosjektet er gitt i januar og mars 2021, men godkjenning av endrede planløsninger 18.10.21. Kopi av rammetillatelse kan fås ved henvendelse til megler. Det er gitt dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i vegloven (gjelder hus 1 og 4). Avstand til vei for hus 1 er 11,45 m og hus 4 er 10,09 m. Kravet er 15 m. I tillegg er det gitt dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen vedrørende støy (§15). Det foreligger tillatelse fra Bane NOR til oppføring av boligene samt støyskjerm mot jernbanespor. Linjeveien er opparbeidet i 5,4 til 5,7 meter og er dermed smalere enn regulert bredde 10 meter. Det er gitt midlertidig dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av veien på nåværende tidspunkt. Plan- og bygningsetaten vil kunne kreve veien opparbeidet på et senere tidspunkt, ref tinglyst heftelse fra 03.06.2021.

## VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

## FERDIGATTEST / BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

## TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommen er:

29.07.1921 - Dokumentnr: 901080 - Bestemmelse om bebyggelse med flere bestemmelser.  
06.05.1927 - Dokumentnr: 920185 - Bestemmelse om veg, bestemmelse om benyttelse med flere bestemmelser.  
19.04.1929 - Dokumentnr: 901429 - Bestemmelse om veg, bestemmelse om gjerde.  
04.10.1929 - Dokumentnr: 901430 - Erklæring/avtale, bestemmelse om kloakkledning.  
28.08.1941 - Dokumentnr: 8580 - Best. om vann/kloakkledn.  
03.06.2021 - Dokumentnr: 659390 - Bestemmelse om veg kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Org.nr: 958 935 420  
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsetaten Kommunen kan trekke dispensasjon tilbake hva gjelder bredde på Linjeveien, og kreve at eier på egen bekostning legger ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn regulert veibredde, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring. På tilsvarende måte å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veigrunn skal vederlagsfritt overdras til Oslo Kommune.

## VILKÅR OG BESTEMMELSER

### LOVANVENDELSE

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen

reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse. Er boligene ferdigstilte vil de bli solgt i henhold til «Avhendingsloven».

## AREALBEREGNINGER

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA), som er boligens areal innvendig målt ved boligens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. De oppgitte arealer er ca. arealer og er målt av arkitekt ut ifra tegninger. Mindre avvik kan derfor forekomme og selger tar forbehold om dette, slik at mindre avvik/endringer ikke vil være 5reklamasjonsgrunn. De oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger ikke er medtatt i denne sammenheng i samsvar med Norsk Standard.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om skrivefeil/trykkfeil.

## DIVERSE

Leilighetene vil bli levert bygg rengjort. Det vil si at de ryddes for avfall, gulv støvsuges og vaskes og skaper støvtørkes. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter. Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere prisen på usolgte boliger.

Det blir utarbeidet en detaljert byggebeskrivelse og romskjema fra entreprenør/utbygger.

Selger har gjennomgått salgsoppgaven og innestår for riktigheten av opplysningene.

## HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varslas. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

## EIENDOMSMEGLERFORETAK

Eiendomsnøkkel AS  
Kjøberggata 27 C, 0653 Oslo  
Org nummer: 860 744 392  
www.eiendomsnokkelen.no

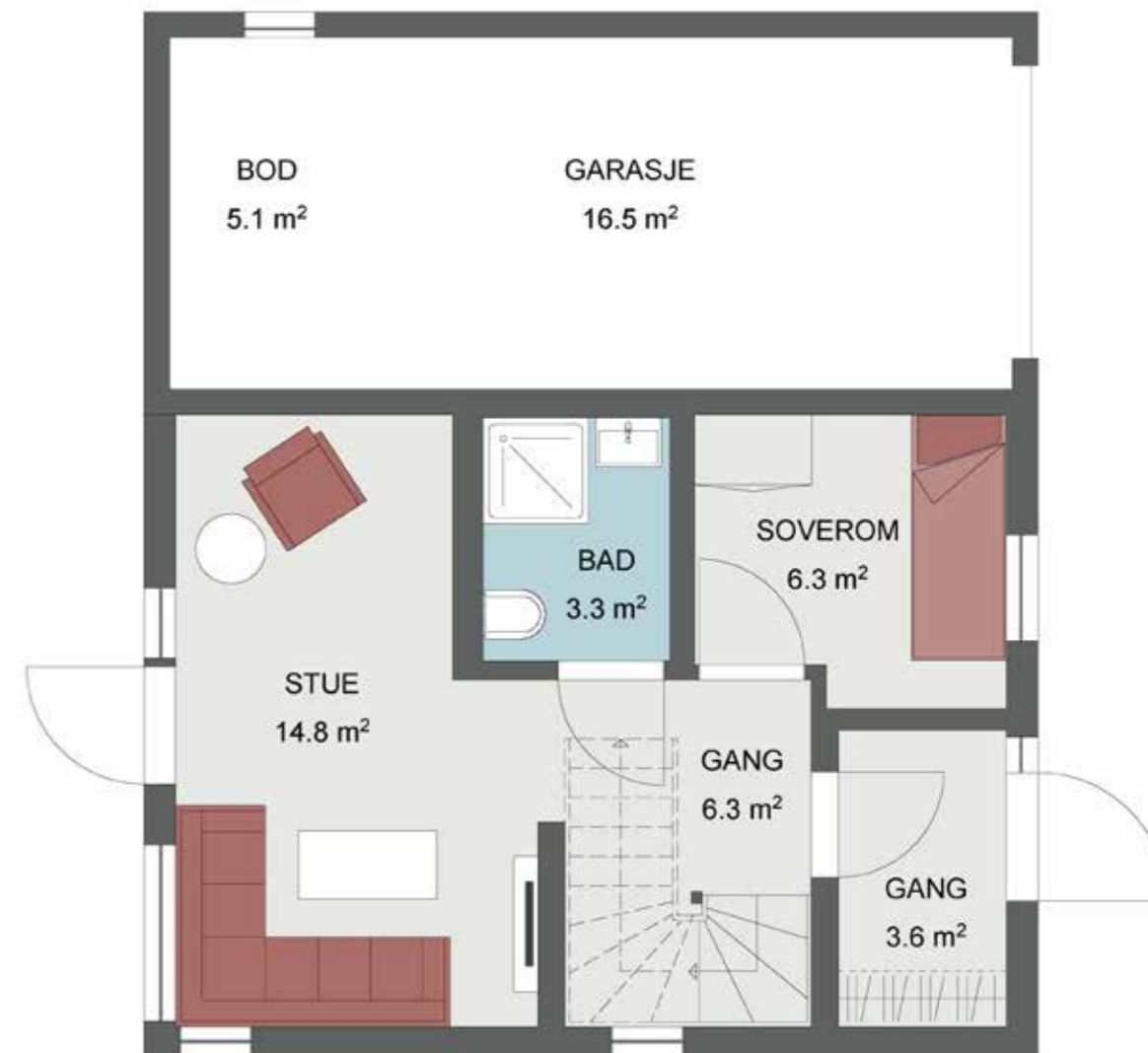
## ANSVARLIG MEGLER

Ulf Johansson  
Eiendomsmegler/Partner MNEF  
Email: ulf@eiendomsnokkelen.no  
Mob: 936 67 333

# HUS 1

# 1. etasje

Antall soverom	3
BRA	140 m <sup>2</sup>
BRA-i	116,9 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3





# HUS 1

## 2. etasje

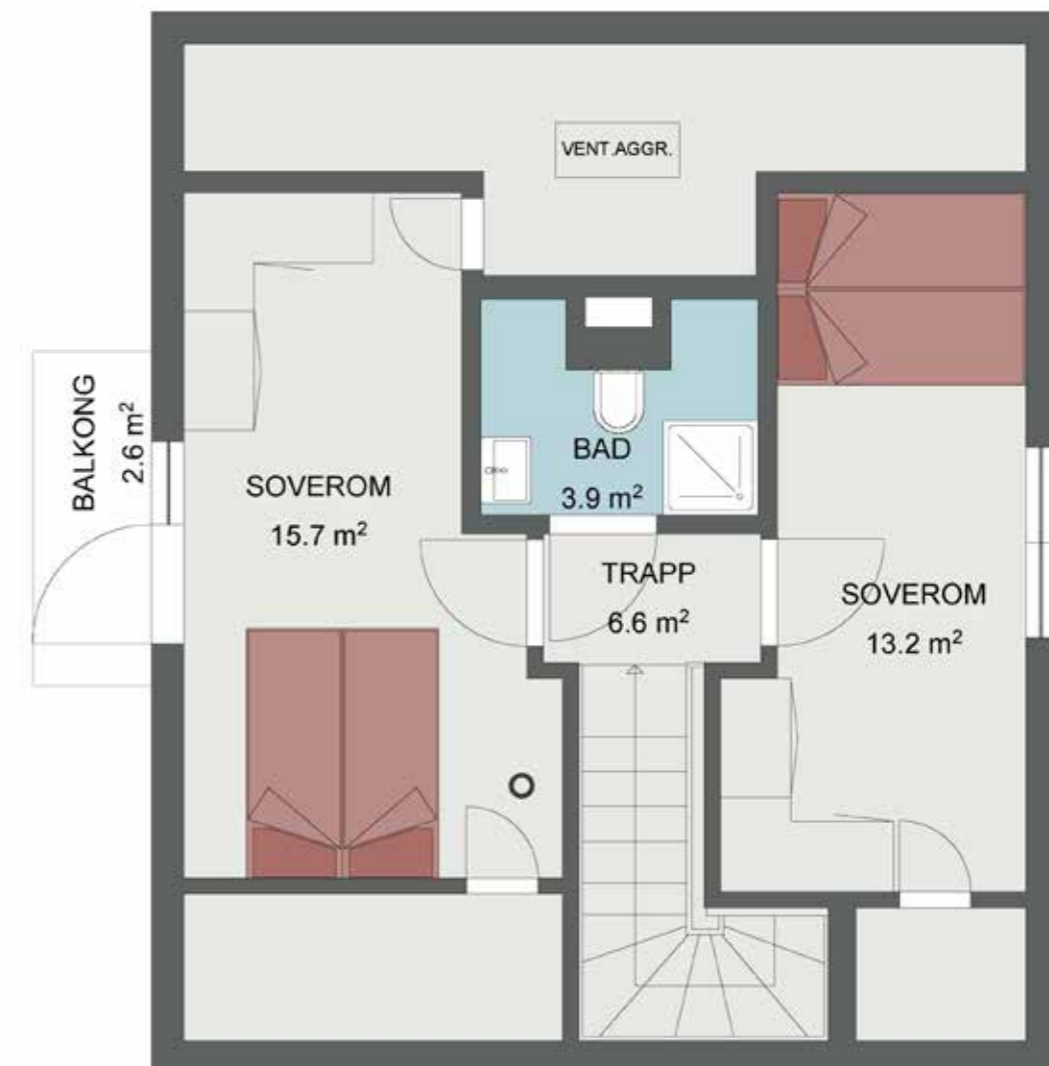
Antall soverom	3
BRA	140 m <sup>2</sup>
BRA-i	116,9 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3



# HUS 1

## 3. etasje

Antall soverom	3
BRA	140 m <sup>2</sup>
BRA-i	116,9 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3

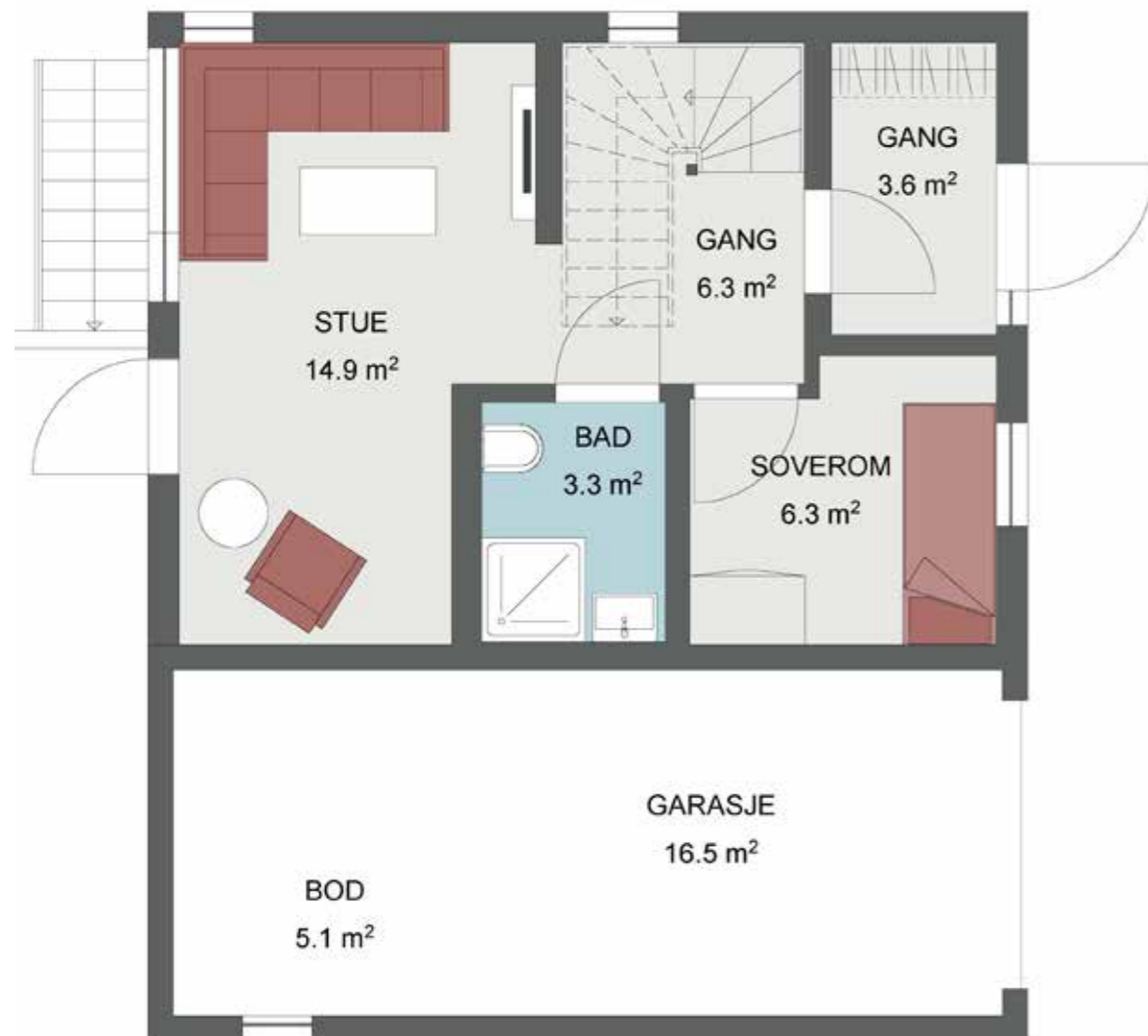




# HUS 2

## 1. etasje

Antall soverom	3
BRA	140 m <sup>2</sup>
BRA-i	116,9 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3



# HUS 2

## 2. etasje

Antall soverom	3
BRA	140 m <sup>2</sup>
BRA-i	116,9 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3

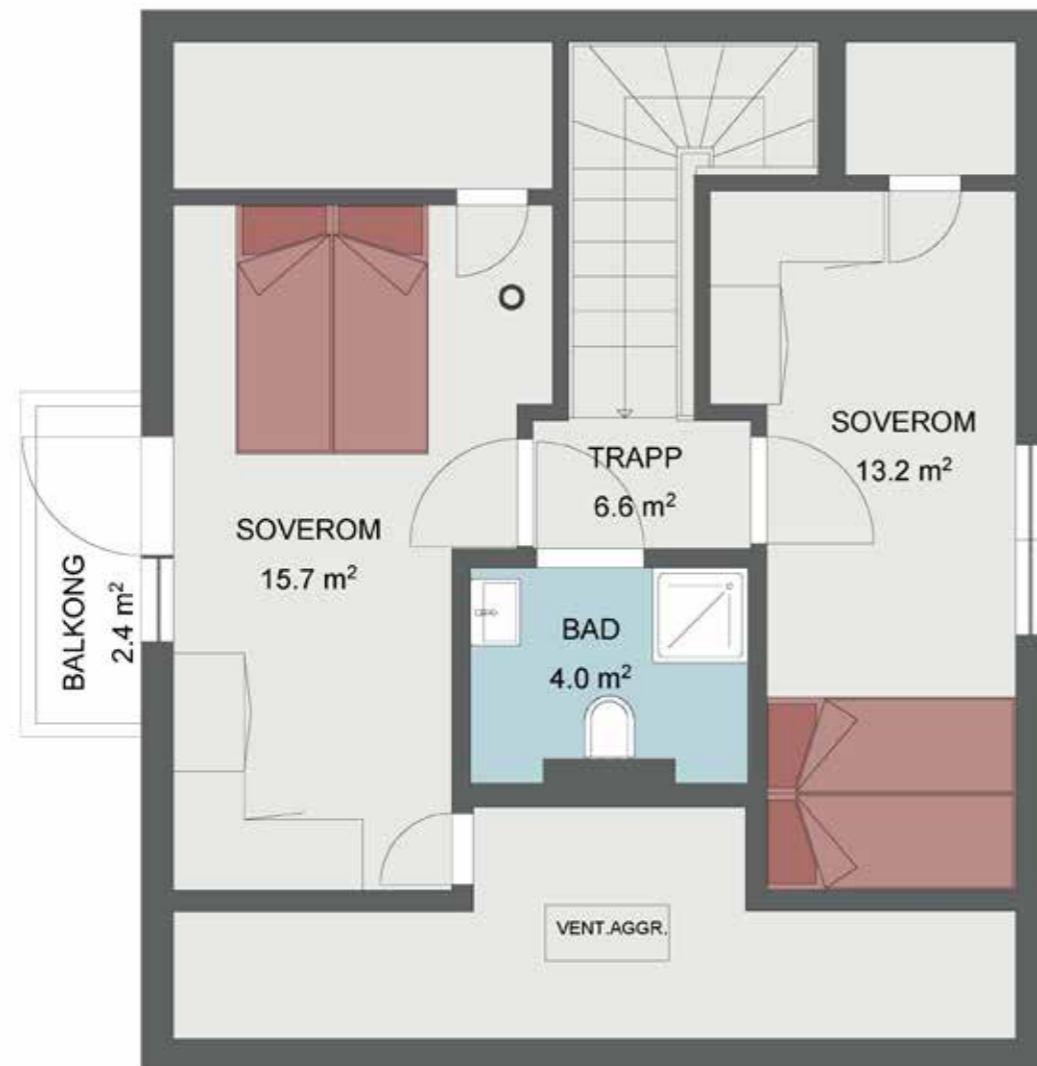




## HUS 2

## 3. etasje

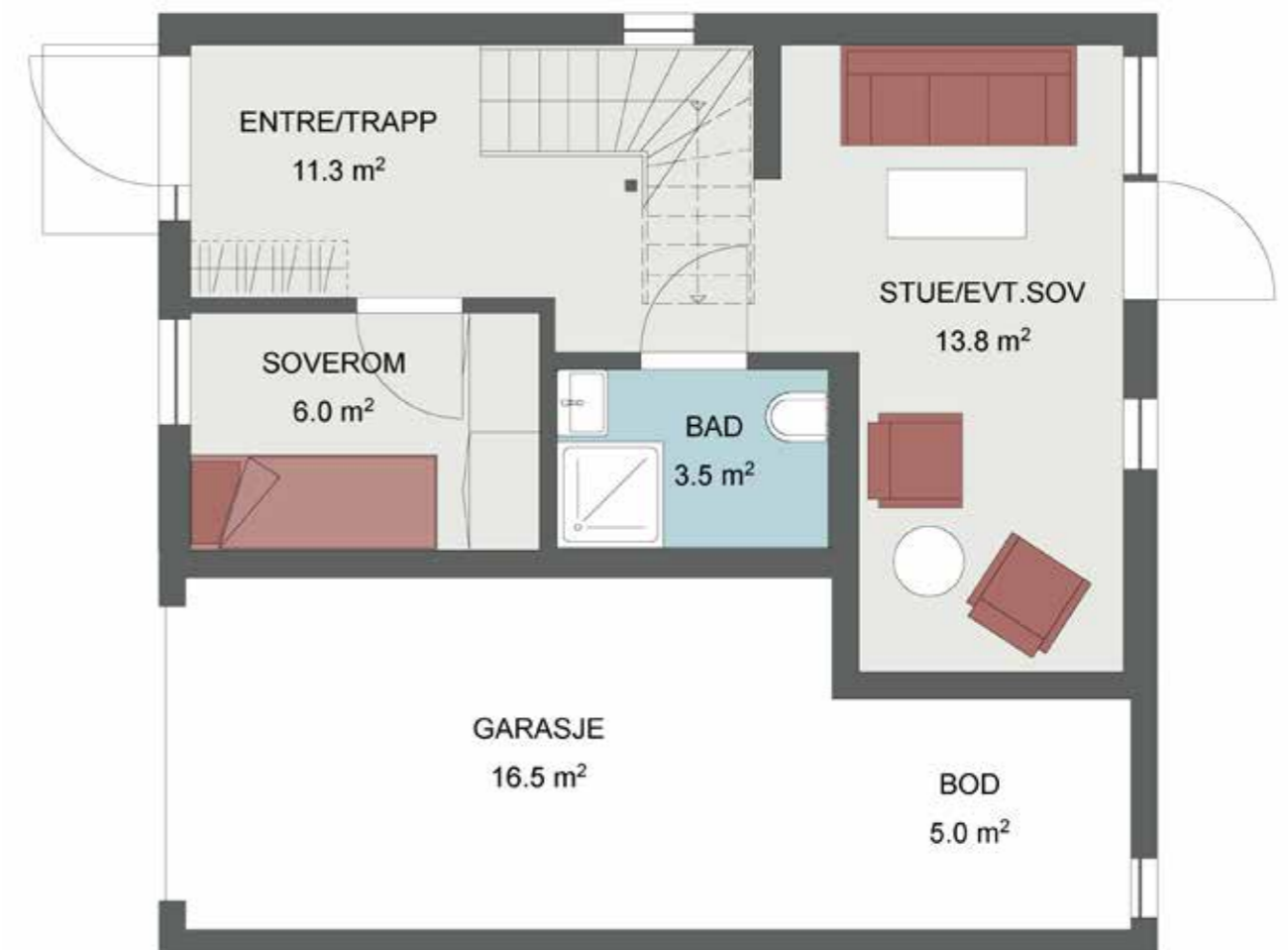
Antall soverom	3
BRA	140 m <sup>2</sup>
BRA-i	116,9 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3



## HUS 3

## 1. etasje

Antall soverom	3(4)
BRA	147 m <sup>2</sup>
BRA-i	123,4 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3





## HUS 3

## 2. etasje

Antall soverom	3(4)
BRA	147 m <sup>2</sup>
BRA-i	123,4 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3



## HUS 3

## 3. etasje

Antall soverom	3(4)
BRA	147 m <sup>2</sup>
BRA-i	123,4 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3

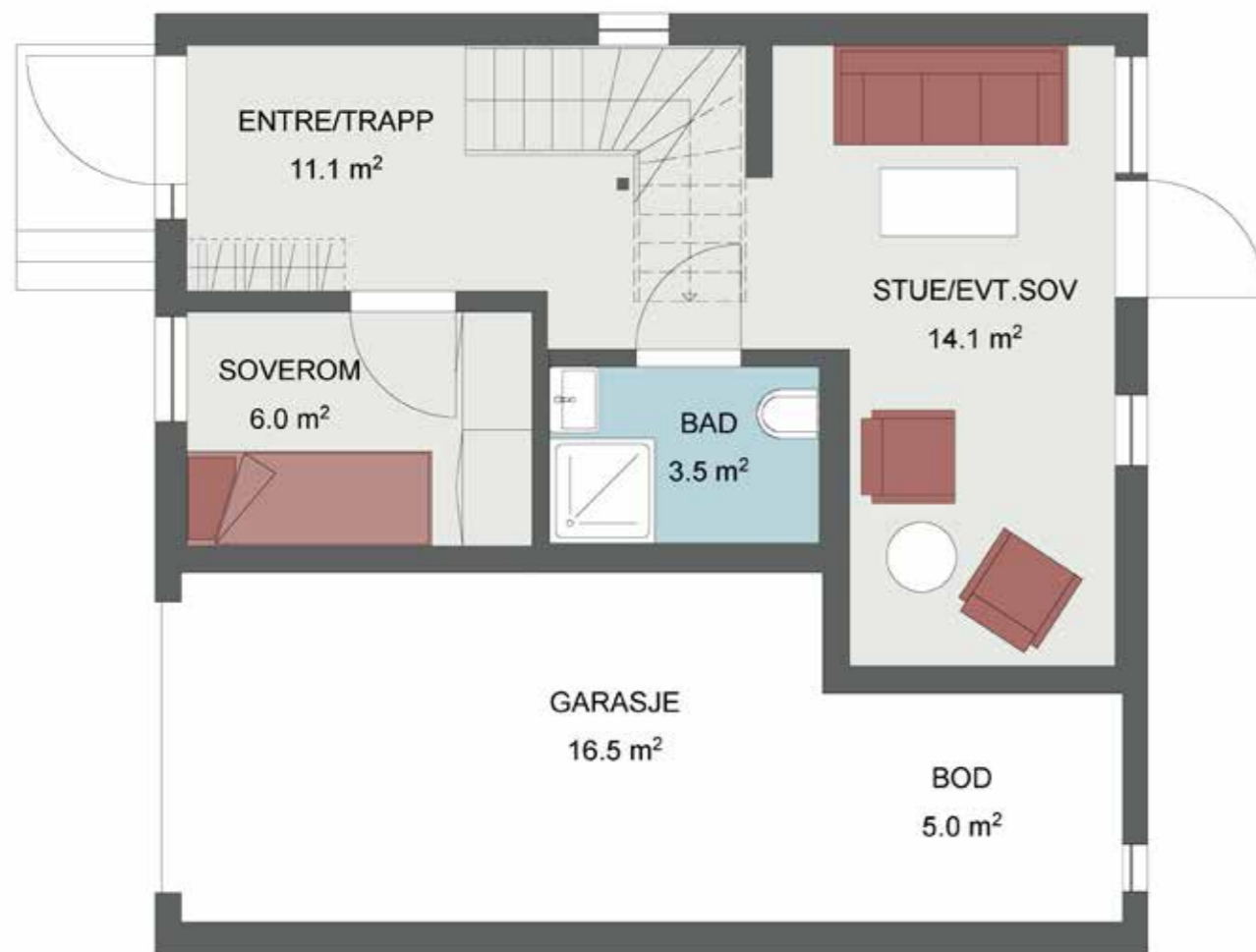




# HUS 4

## 1. etasje

Antall soverom	3(4)
BRA	147 m <sup>2</sup>
BRA-i	123,9 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3



# HUS 4

## 2. etasje

Antall soverom	3(4)
BRA	147 m <sup>2</sup>
BRA-i	123,9 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3

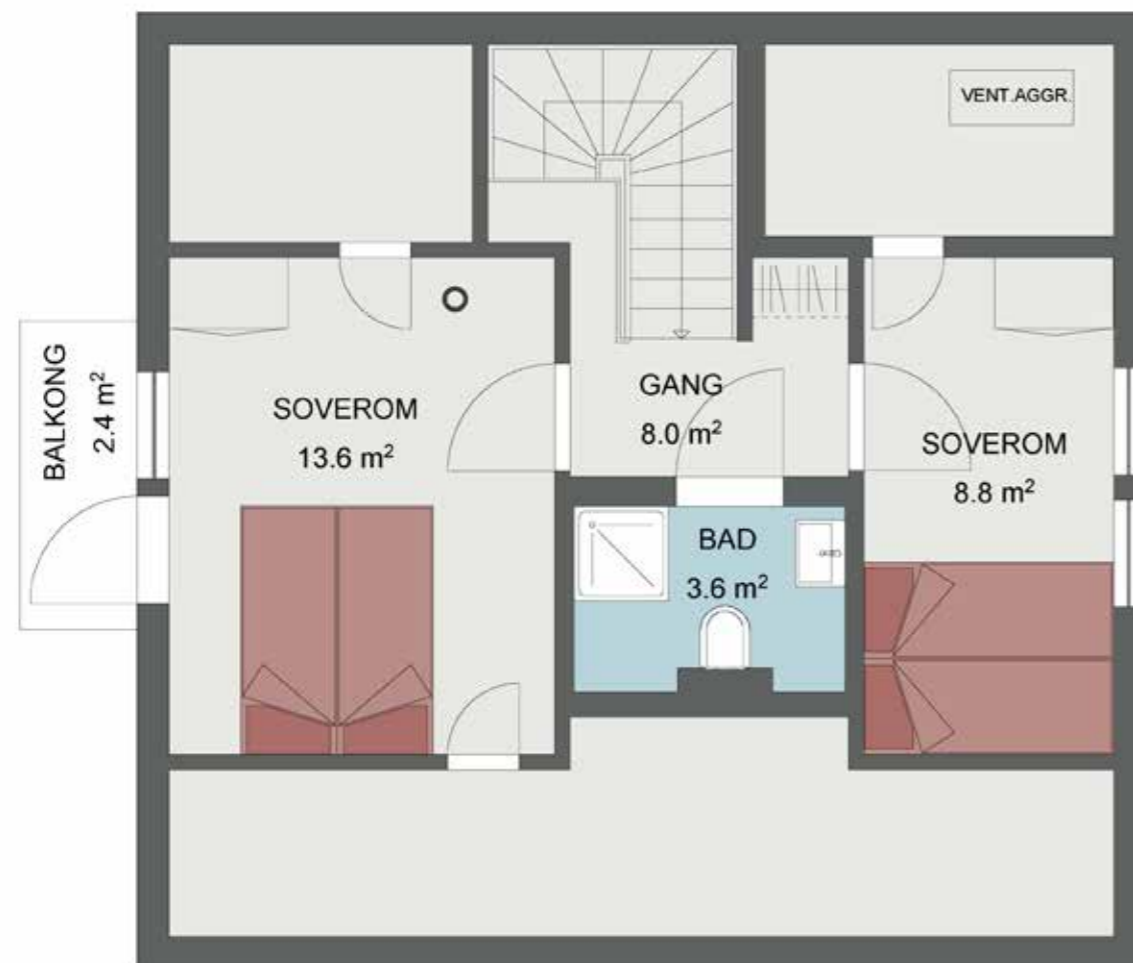




## HUS 4

## 3. etasje

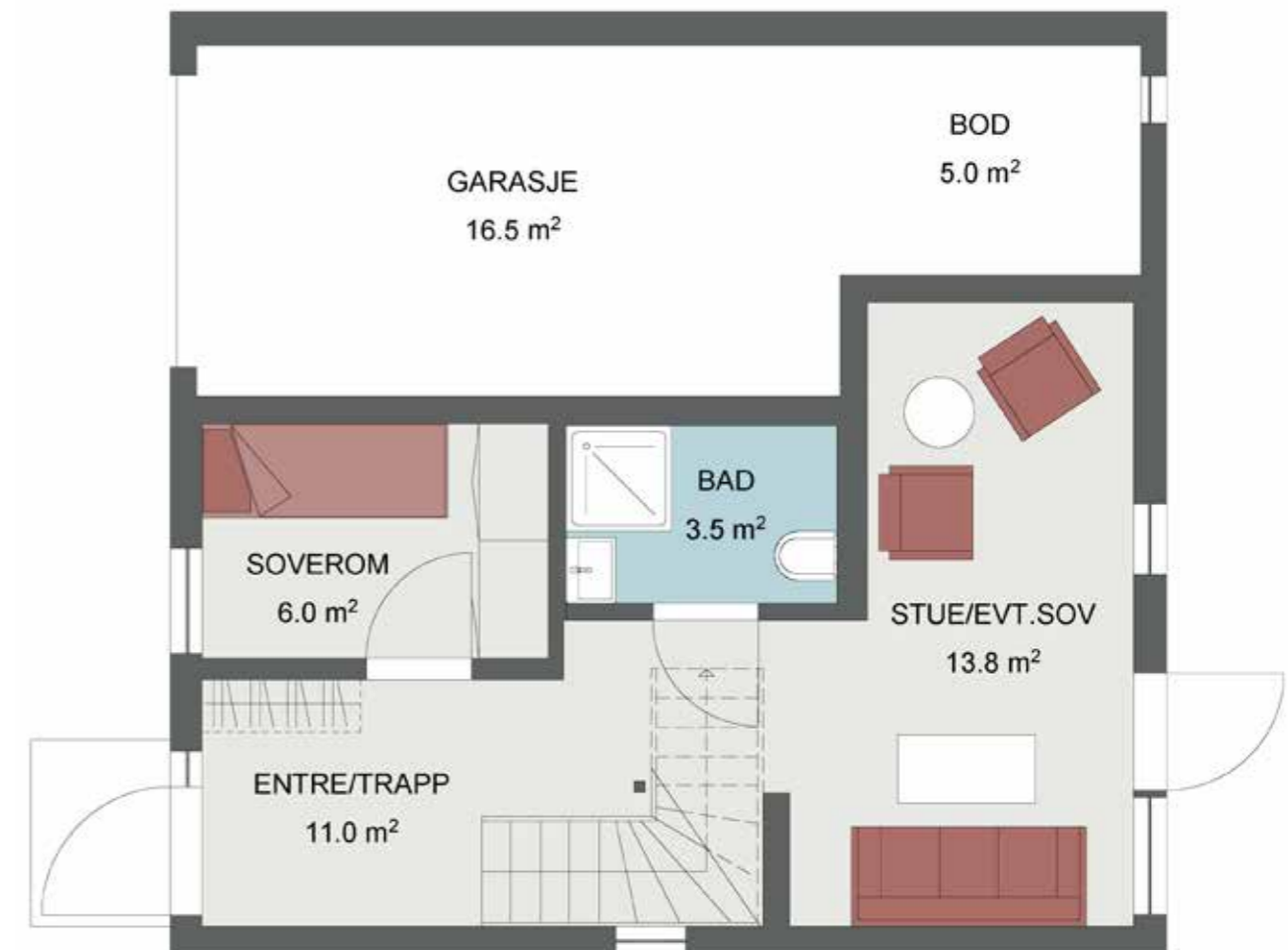
Antall soverom	3(4)
BRA	147 m <sup>2</sup>
BRA-i	123,9 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3



## HUS 5

## 1. etasje

Antall soverom	3(4)
BRA	147 m <sup>2</sup>
BRA-i	123,6 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3

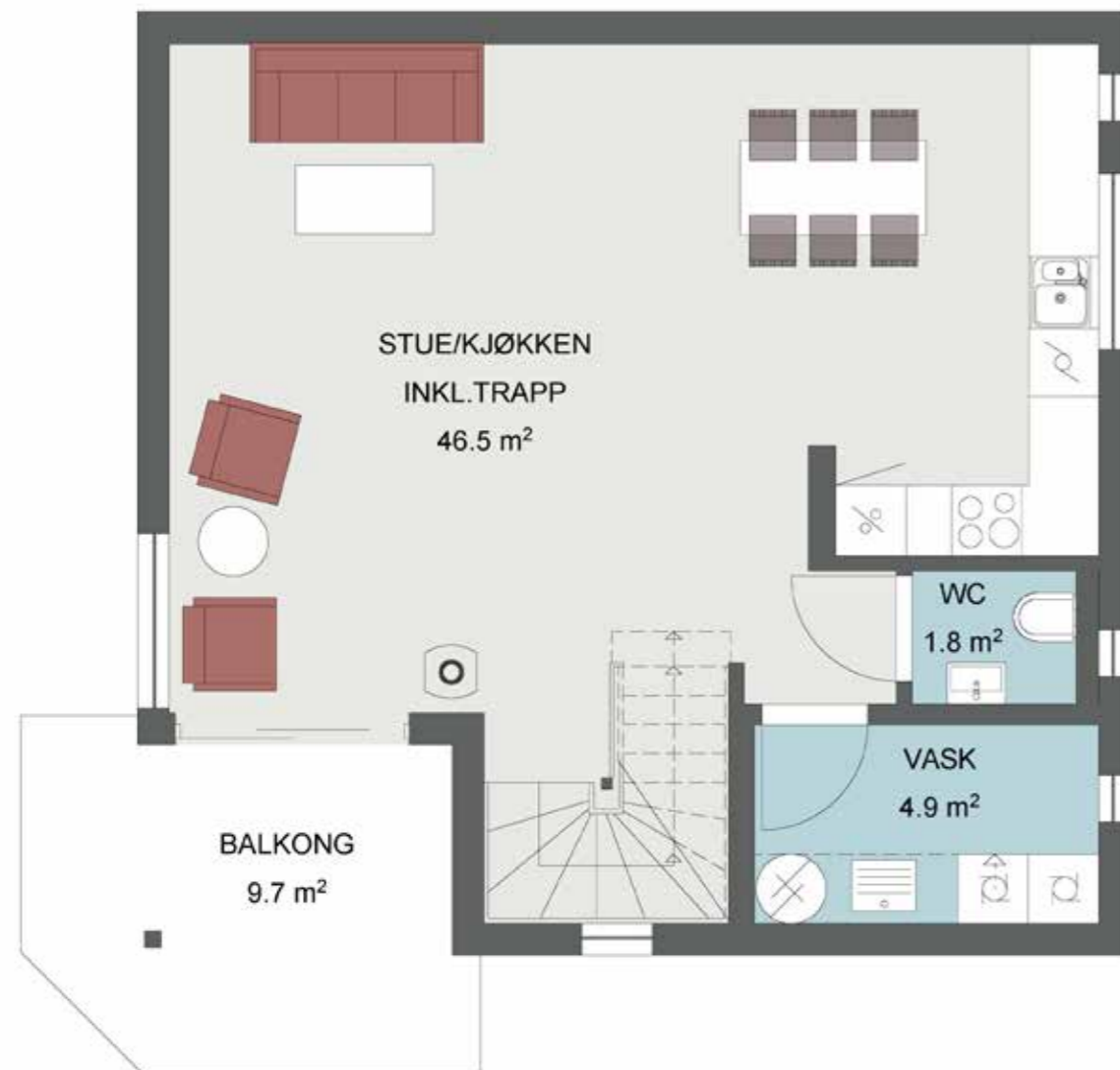




# HUS 5

## 2. etasje

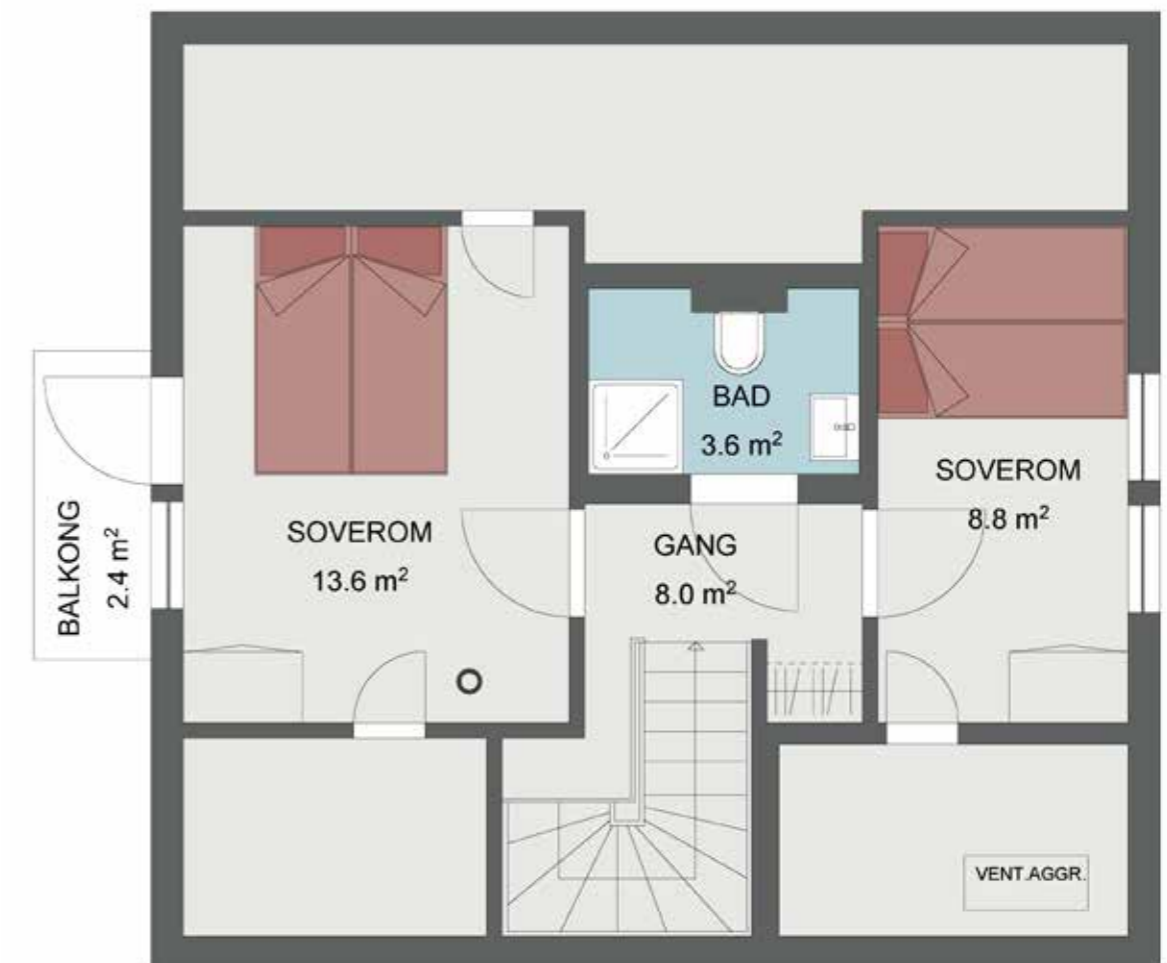
Antall soverom	3(4)
BRA	147 m <sup>2</sup>
BRA-i	123,6 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3

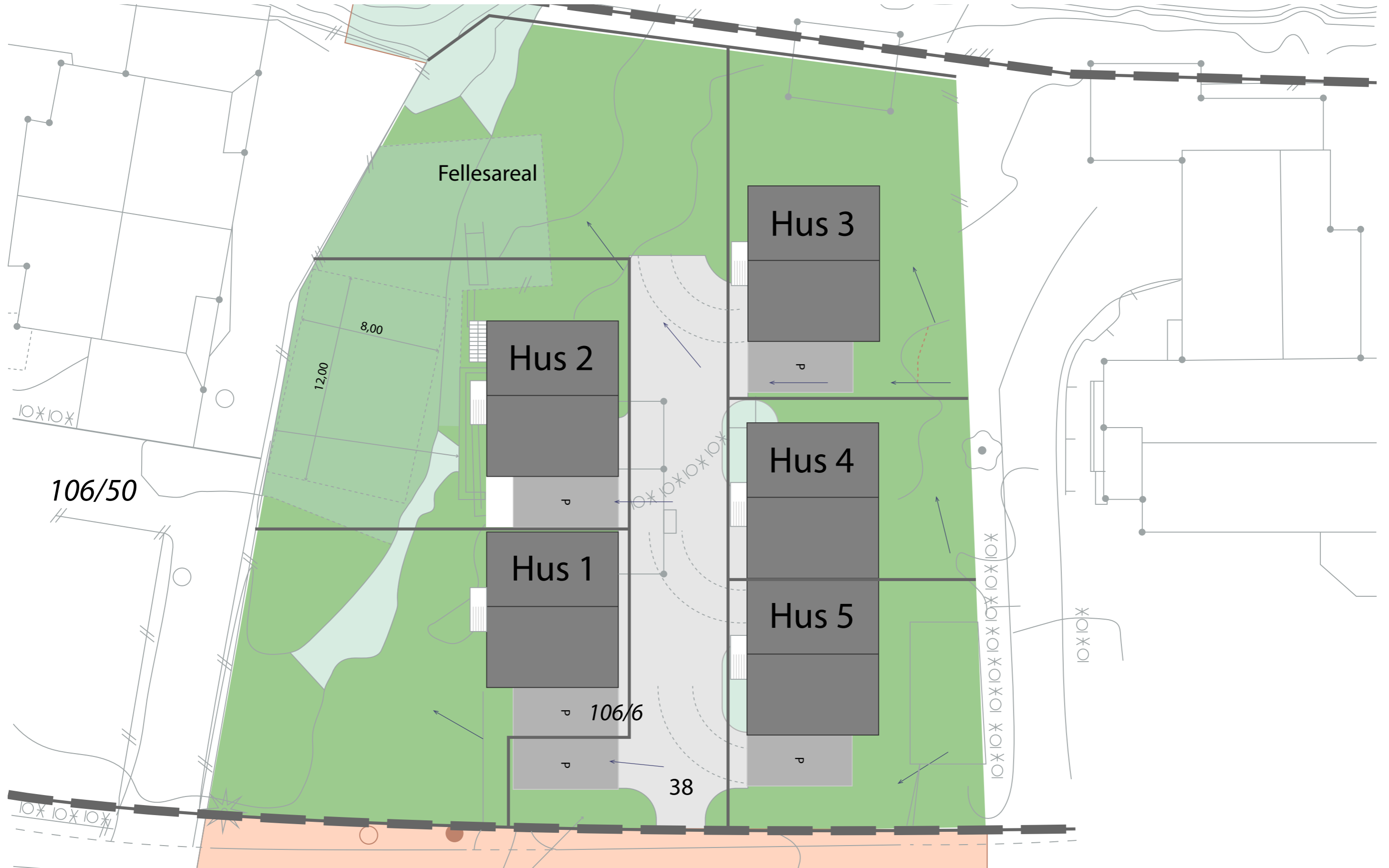


# HUS 5

## 3. etasje

Antall soverom	3(4)
BRA	147 m <sup>2</sup>
BRA-i	123,6 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3









Alf Grønneflåta  
LINJEVEIEN 38A

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86484461  
7608810

Vår ref (Saksnr):

Dato: 31.01.2024  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.106 BNR. 16

Vi viser til bestilling av 20240131 for LINJEVEIEN 38A.

### GNR. 106 BNR. 16

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.04.1920.

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

**1959 m<sup>2</sup>**

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

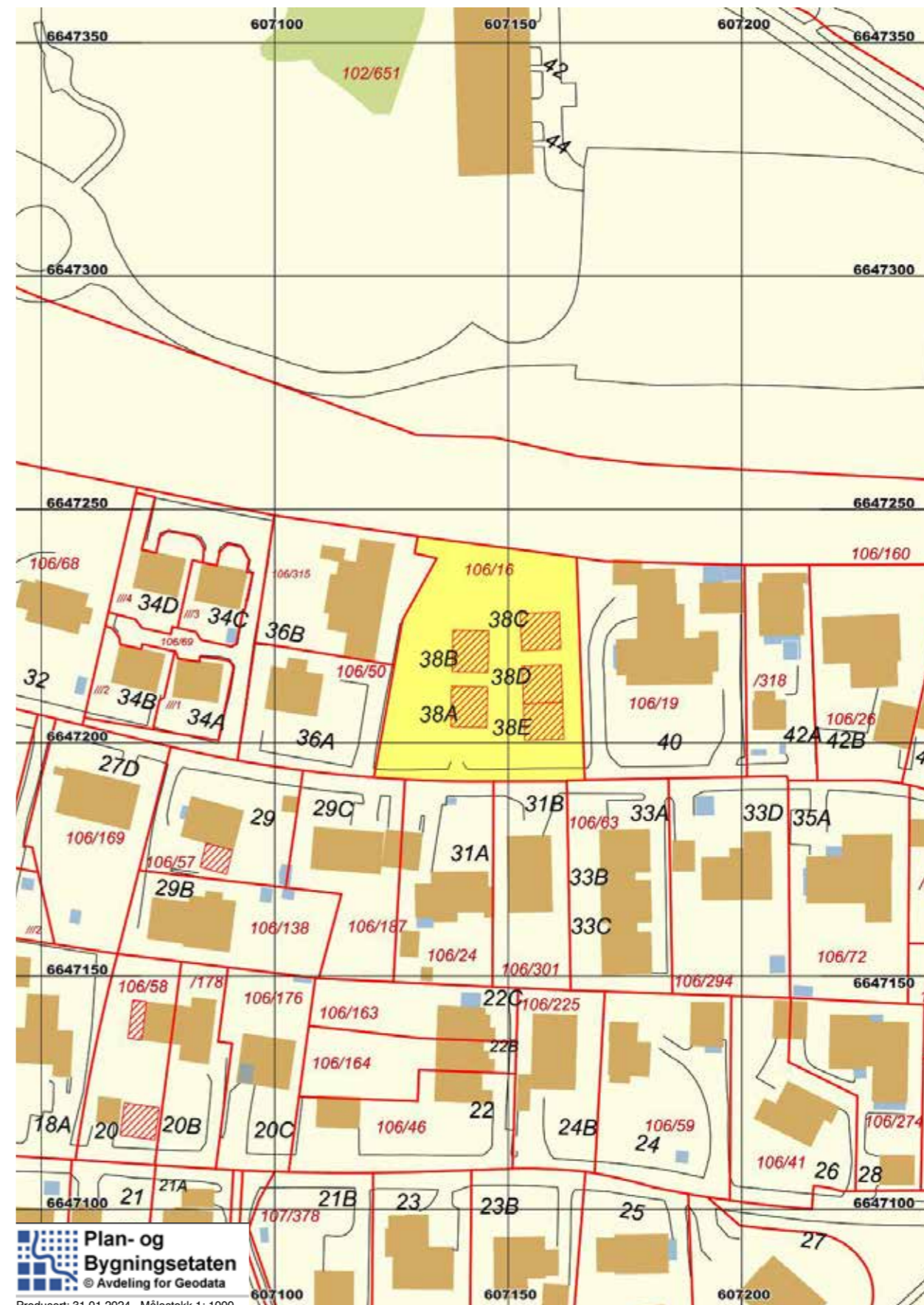
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

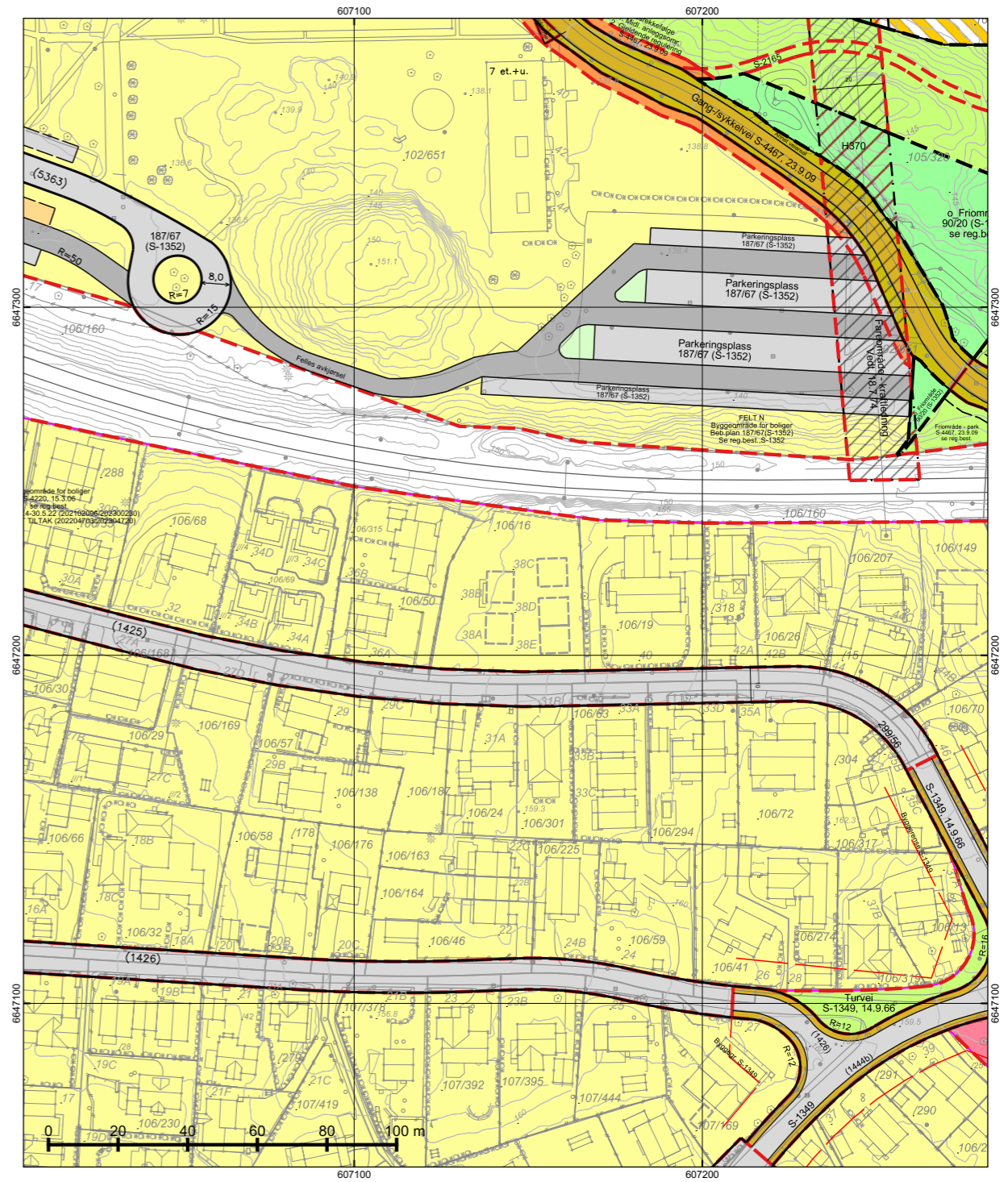
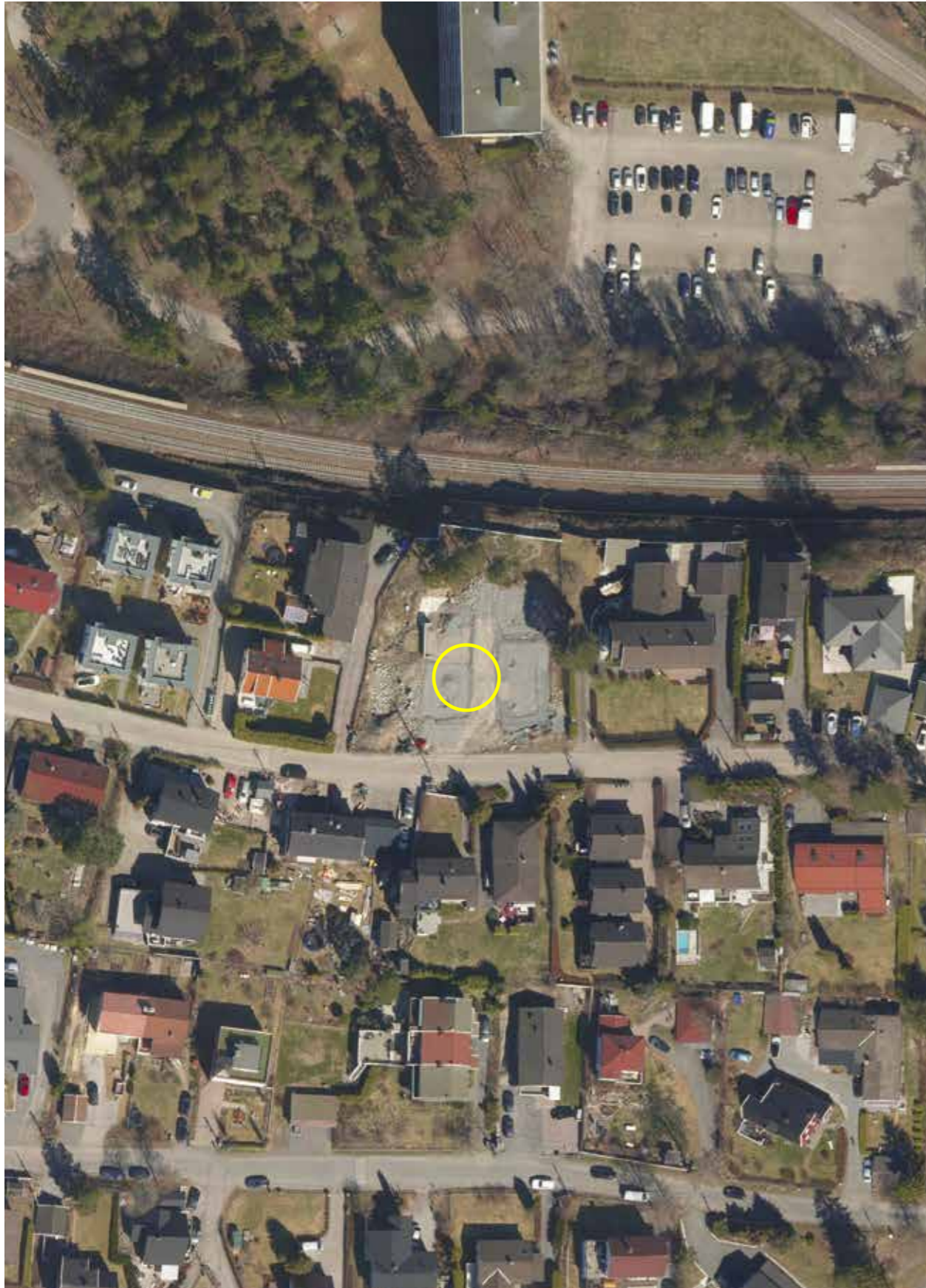
### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder







\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 31.01.2024          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistans 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.          – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 126571/ 86484461          Adresse: LINJEVEIEN 38A          Gnr/Bnr: 106/16</p>	<p>Deres ref.: 13712/ SUPERMEGLER</p> <p>Kommentar:</p>	



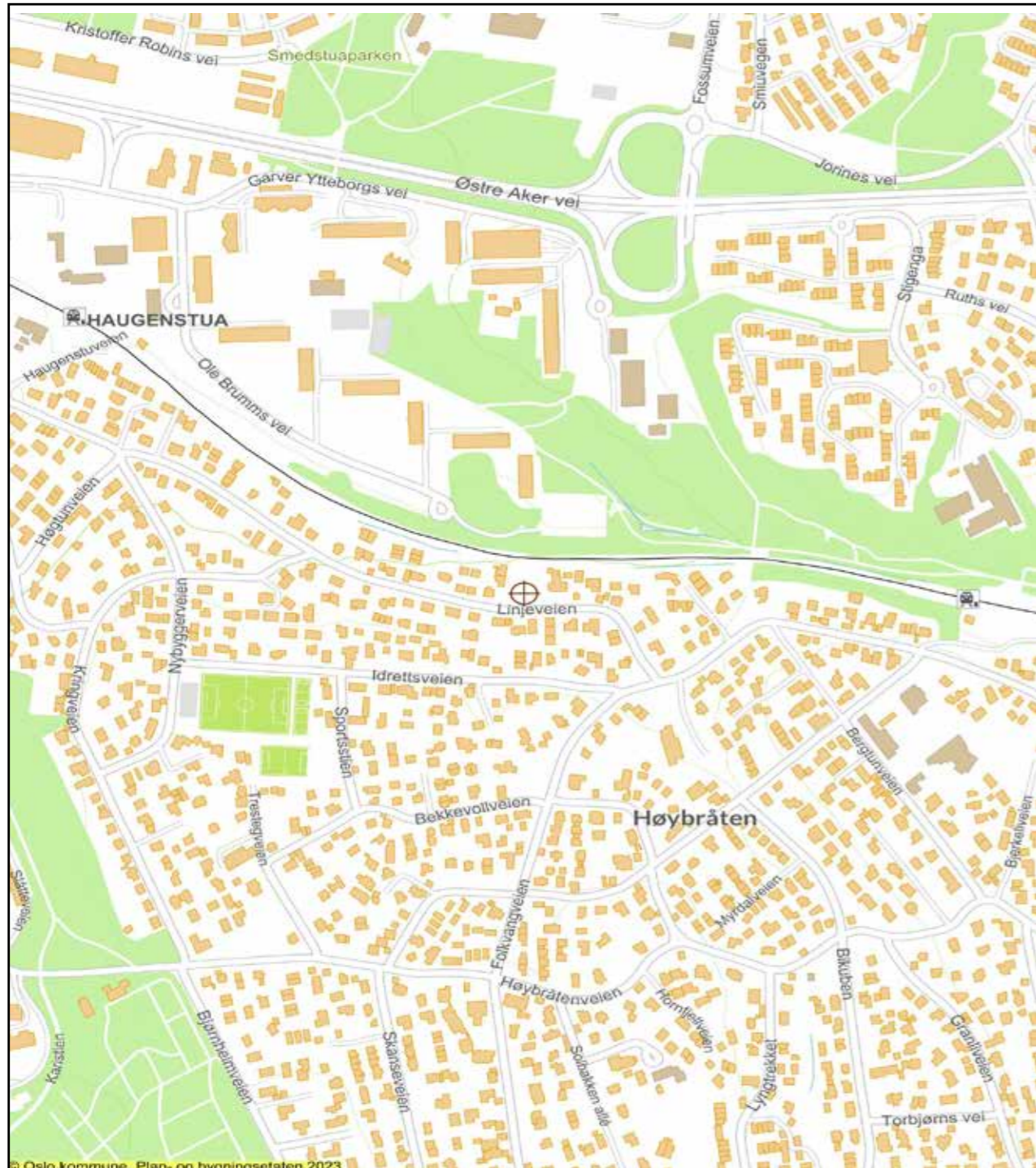
# Oversiktskart

Adr.: Linjeveien 38 A

Bydel: STOVNER

Gnr bnr: 106 / 16

Skolekrets (2020/2021): HØYBRÅTEN



Dato: 31.01.2024

Målestokk 1: 7 500 (A4)

Simuleringstype: Evaluering mot byggeforskrifter  
 Simuleringstidspunkt: 09:51:14 08.02.2024  
 Versjon: 7.042  
 Bruker: Arkitektkontoret IHT AS  
 Selskap: Arkitektkontoret IHT AS  
 Prosjektnavn: 8867 - Linjeveien 38 - HUS 1 - enebolig  
 Navn: Energiberegning HUS 1



## Energibudsjett (netto energibehov)

Energipost	Energibehov [kWh]	Spesifikt energibehov [kWh/m²]
1a Romoppvarming	5 281	45,1
1b Ventilasjonsvarme	65	0,6
2 Varmtvann	3 491	29,8
3a Romkjøling	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
4a Vifter	513	4,4
4b Pumper	0	0
5 Belysning	1 334	11,4
6 Teknisk utstyr	2 053	17,5
Sum 1-6	12 738	108,7

## Distribusjons og akkumuleringstap

Energipost	Tap [kWh]	Spesifikt tap [kWh/m²]
1a Romoppvarmingssystem	0	0
1b Ventilasjonsvarmesystem	0	0
2 Varmtvannssystem	0	0
3a Romkjølingssystem	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
Totalt tap sum 1-3	0	0

## Brutto energibehov

Energipost	Energibehov [kWh]	Spesifikt energibehov [kWh/m²]
1a Romoppvarming	5 281	45,1
1b Ventilasjonsvarme	65	0,6
2 Varmtvann	3 491	29,8
3a Romkjøling	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
4a Vifter	513	4,4
4b Pumper	0	0
5 Belysning	1 334	11,4
6 Teknisk utstyr	2 053	17,5
Sum 1-6	12 738	108,7



#### Energiflyt

Energipost	Netto [kWh/m²]	Distr. [kWh/m²]	Brutto [kWh/m²]	Virk/SCOP/SEER	Tilført [kWh/m²]
1a Romoppvarming	45,1	0	45,1	2,94	15,4
1b Ventilasjonsvarme	0,6	0	0,6	0,98	0,6
2 Varmtvann	29,8	0	29,8	1	29,8
3a Romkjøling	0	0	0	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0	0	0	0
4a Vifter	4,4	0	4,4	1	4,4
4b Pumper	0	0	0	0	0
5 Belysning	11,4	0	11,4	1	11,4
6 Teknisk utstyr	17,5	0	17,5	1	17,5
Sum 1-6	108,7	0	108,7	0	79

#### Leverert og eksportert energi

Energikilde	Leverert/eksportert [kWh]	Spesifikk leverert/eksportert [kWh/m²]
1a El. spesifikke poster	3 901	33,3
1b El. til oppvarmingsanlegg	5 357	45,7
1c El. til kjølesystem	0	0
1d El. produksjon til egenbruk	-3 158	-26,9
2 Fossil olje	0	0
3 Fossil gass	0	0
4a Fast biobrensel	0	0
4b Flytende biobrensel	0	0
4c Biobrensel i gassform	0	0
5 Fjernvarme	0	0
6 Fjernkjøling	0	0
7 Annen	0	0
Sum levert energi	6 099	52
8 El. produksjon til eksport	-2 629	-22,4
Sum netto levert	3 470	29,6



#### Energibudsjett(netto energibehov)

Energipost	Energibehov [kWh]	Spesifikt energibehov [kWh/m²]
1a Romoppvarming	6 115	52,2
1b Ventilasjonsvarme	26	0,2
2 Varmtvann	3 491	29,8
3a Romkjøling	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
4a Vifter	513	4,4
4b Pumper	0	0
5 Belysning	1 334	11,4
6 Teknisk utstyr	2 053	17,5
Sum 1-6	13 533	115,5

#### Distribusjons og akkumuleringstap

Energipost	Tap [kWh]	Spesifikt tap [kWh/m²]
1a Romoppvarmingssystem	0	0
1b Ventilasjonsvarmesystem	0	0
2 Varmtvannssystem	0	0
3a Romkjølingssystem	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
Totalt tap sum 1-3	0	0

#### Brutto energibehov

Energipost	Energibehov [kWh]	Spesifikt energibehov [kWh/m²]
1a Romoppvarming	6 115	52,2
1b Ventilasjonsvarme	26	0,2
2 Varmtvann	3 491	29,8
3a Romkjøling	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
4a Vifter	513	4,4
4b Pumper	0	0
5 Belysning	1 334	11,4
6 Teknisk utstyr	2 053	17,5
Sum 1-6	13 533	115,5





#### Energiflyt

Energipost	Netto [kWh/m²]	Distr. [kWh/m²]	Brutto [kWh/m²]	Virk/SCOP/SEER	Tilført [kWh/m²]
1a Romoppvarming	52,2	0	52,2	0,99	52,7
1b Ventilasjonsvarme	0,2	0	0,2	0,98	0,2
2 Varmtvann	29,8	0	29,8	1	29,8
3a Romkjøling	0	0	0	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0	0	0	0
4a Vifter	4,4	0	4,4	1	4,4
4b Pumper	0	0	0	0	0
5 Belysning	11,4	0	11,4	1	11,4
6 Teknisk utstyr	17,5	0	17,5	1	17,5
Sum 1-6	115,5	0	115,5	0	116

#### Leverert og eksportert energi

Energikilde	Leverert/eksportert [kWh]	Spesifikk leverert/eksportert [kWh/m²]
1a El. spesifikke poster	3 901	33,3
1b El. til oppvarmingsanlegg	9 473	80,8
1c El. til kjølesystem	0	0
1d El. produksjon til egenbruk	-3 183	-27,2
2 Fossil olje	0	0
3 Fossil gass	0	0
4a Fast biobrensel	221	1,9
4b Flytende biobrensel	0	0
4c Biobrensel i gassform	0	0
5 Fjernvarme	0	0
6 Fjernkjøling	0	0
7 Annen	0	0
Sum levert energi	10 412	88,8
8 El. produksjon til eksport	-2 605	-22,2
Sum netto levert	7 808	66,6



#### Energibudsjett(netto energibehov)

Energipost	Energibehov [kWh]	Spesifikt energibehov [kWh/m²]
1a Romoppvarming	6 038	48,8
1b Ventilasjonsvarme	16	0,1
2 Varmtvann	3 685	29,8
3a Romkjøling	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
4a Vifter	542	4,4
4b Pumper	0	0
5 Belysning	1 408	11,4
6 Teknisk utstyr	2 167	17,5
Sum 1-6	13 856	112

#### Distribusjons og akkumuleringstap

Energipost	Tap [kWh]	Spesifikt tap [kWh/m²]
1a Romoppvarmingssystem	0	0
1b Ventilasjonsvarmesystem	0	0
2 Varmtvannssystem	0	0
3a Romkjølingssystem	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
Totalt tap sum 1-3	0	0

#### Brutto energibehov

Energipost	Energibehov [kWh]	Spesifikt energibehov [kWh/m²]
1a Romoppvarming	6 038	48,8
1b Ventilasjonsvarme	16	0,1
2 Varmtvann	3 685	29,8
3a Romkjøling	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
4a Vifter	542	4,4
4b Pumper	0	0
5 Belysning	1 408	11,4
6 Teknisk utstyr	2 167	17,5
Sum 1-6	13 856	112



#### Energiflyt

Energipost	Netto [kWh/m²]	Distr. [kWh/m²]	Brutto [kWh/m²]	Virk/SCOP/SEER	Tilført [kWh/m²]
1a Romoppvarming	48,8	0	48,8	3	16,3
1b Ventilasjonsvarme	0,1	0	0,1	0,98	0,1
2 Varmtvann	29,8	0	29,8	1	29,8
3a Romkjøling	0	0	0	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0	0	0	0
4a Vifter	4,4	0	4,4	1	4,4
4b Pumper	0	0	0	0	0
5 Belysning	11,4	0	11,4	1	11,4
6 Teknisk utstyr	17,5	0	17,5	1	17,5
Sum 1-6	112	0	112	0	79,5

#### Levert og eksportert energi

Energikilde	Levert/eksportert [kWh]	Spesifikk levert/eksportert [kWh/m²]
1a El. spesifikke poster	4 117	33,3
1b El. til oppvarmingsanlegg	5 714	46,2
1c El. til kjølesystem	0	0
1d El. produksjon til egenbruk	-3 373	-27,3
2 Fossil olje	0	0
3 Fossil gass	0	0
4a Fast biobrensel	0	0
4b Flytende biobrensel	0	0
4c Biobrensel i gassform	0	0
5 Fjernvarme	0	0
6 Fjernkjøling	0	0
7 Annen	0	0
Sum levert energi	6 458	52,2
8 El. produksjon til eksport	-2 940	-23,8
Sum netto levert	3 518	28,4



#### Energibudsjett(netto energibehov)

Energipost	Energibehov [kWh]	Spesifikt energibehov [kWh/m²]
1a Romoppvarming	5 412	43,7
1b Ventilasjonsvarme	16	0,1
2 Varmtvann	3 685	29,8
3a Romkjøling	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
4a Vifter	542	4,4
4b Pumper	0	0
5 Belysning	1 408	11,4
6 Teknisk utstyr	2 167	17,5
Sum 1-6	13 230	107

#### Distribusjons og akkumuleringstap

Energipost	Tap [kWh]	Spesifikt tap [kWh/m²]
1a Romoppvarmingssystem	0	0
1b Ventilasjonsvarmesystem	0	0
2 Varmtvannssystem	0	0
3a Romkjølingssystem	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
Totalt tap sum 1-3	0	0

#### Brutto energibehov

Energipost	Energibehov [kWh]	Spesifikt energibehov [kWh/m²]
1a Romoppvarming	5 412	43,7
1b Ventilasjonsvarme	16	0,1
2 Varmtvann	3 685	29,8
3a Romkjøling	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
4a Vifter	542	4,4
4b Pumper	0	0
5 Belysning	1 408	11,4
6 Teknisk utstyr	2 167	17,5
Sum 1-6	13 230	107





#### Energiflyt

Energipost	Netto [kWh/m²]	Distr. [kWh/m²]	Brutto [kWh/m²]	Virke/SCOP/SEER	Tilført [kWh/m²]
1a Romoppvarming	43,7	0	43,7	2,87	15,3
1b Ventilasjonsvarme	0,1	0	0,1	0,98	0,1
2 Varmtvann	29,8	0	29,8	1	29,8
3a Romkjøling	0	0	0	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0	0	0	0
4a Vifter	4,4	0	4,4	1	4,4
4b Pumper	0	0	0	0	0
5 Belysning	11,4	0	11,4	1	11,4
6 Teknisk utstyr	17,5	0	17,5	1	17,5
Sum 1-6	107	0	107	0	78,5

#### Leverert og eksportert energi

Energikilde	Leverert/eksportert [kWh]	Spesifikk leverert/eksportert [kWh/m²]
1a El. spesifikke poster	4 117	33,3
1b El. til oppvarmingsanlegg	5 588	45,2
1c El. til kjølesystem	0	0
1d El. produksjon til egenbruk	-2 358	-19,1
2 Fossil olje	0	0
3 Fossil gass	0	0
4a Fast biobrensel	0	0
4b Flytende biobrensel	0	0
4c Biobrensel i gassform	0	0
5 Fjernvarme	0	0
6 Fjernkjøling	0	0
7 Annen	0	0
Sum levert energi	7 348	59,4
8 El. produksjon til eksport	-41	-0,3
Sum netto levert	7 307	59,1



#### Energibudsjett(netto energibehov)

Energipost	Energibehov [kWh]	Spesifikt energibehov [kWh/m²]
1a Romoppvarming	5 431	43,9
1b Ventilasjonsvarme	16	0,1
2 Varmtvann	3 685	29,8
3a Romkjøling	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
4a Vifter	542	4,4
4b Pumper	0	0
5 Belysning	1 408	11,4
6 Teknisk utstyr	2 167	17,5
Sum 1-6	13 249	107,1

#### Distribusjons og akkumuleringstap

Energipost	Tap [kWh]	Spesifikt tap [kWh/m²]
1a Romoppvarmingssystem	0	0
1b Ventilasjonsvarmesystem	0	0
2 Varmtvannssystem	0	0
3a Romkjølingssystem	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
Totalt tap sum 1-3	0	0

#### Brutto energibehov

Energipost	Energibehov [kWh]	Spesifikt energibehov [kWh/m²]
1a Romoppvarming	5 431	43,9
1b Ventilasjonsvarme	16	0,1
2 Varmtvann	3 685	29,8
3a Romkjøling	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0
4a Vifter	542	4,4
4b Pumper	0	0
5 Belysning	1 408	11,4
6 Teknisk utstyr	2 167	17,5
Sum 1-6	13 249	107,1



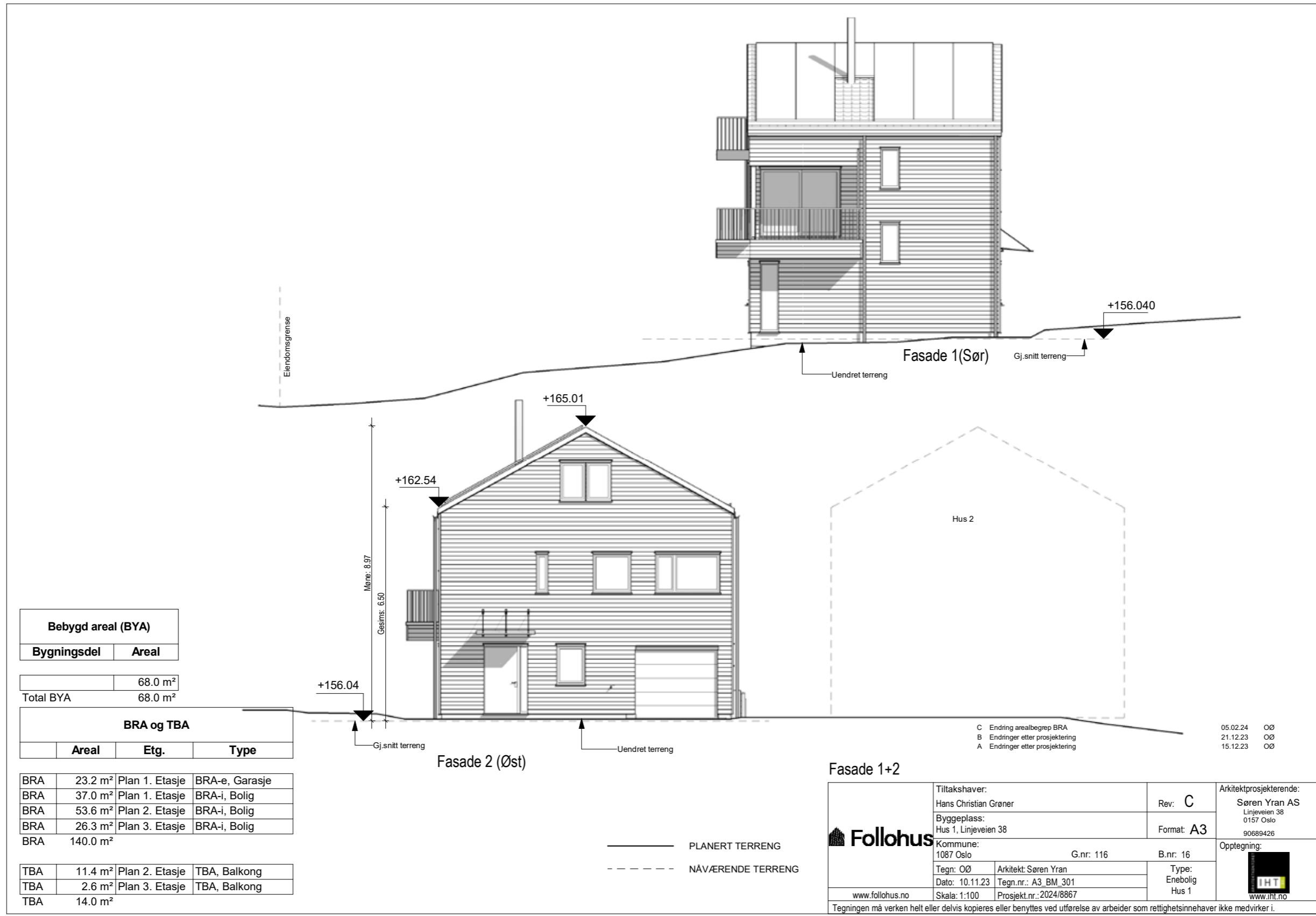
#### Energiflyt

Energipost	Netto [kWh/m²]	Distr. [kWh/m²]	Brutto [kWh/m²]	Virksom/SCOP/SEER	Tilført [kWh/m²]
1a Romoppvarming	43,9	0	43,9	2,91	15,1
1b Ventilasjonsvarme	0,1	0	0,1	0,98	0,1
2 Varmtvann	29,8	0	29,8	1	29,8
3a Romkjøling	0	0	0	0	0
3b Ventilasjonskjøling	0	0	0	0	0
4a Vifter	4,4	0	4,4	1	4,4
4b Pumper	0	0	0	0	0
5 Belysning	11,4	0	11,4	1	11,4
6 Teknisk utstyr	17,5	0	17,5	1	17,5
Sum 1-6	107,1	0	107,1	0	78,3

#### Levert og eksportert energi

Energikilde	Levert/eksportert [kWh]	Spesifikk levert/eksportert [kWh/m²]
1a El. spesifikke poster	4 117	33,3
1b El. til oppvarmingsanlegg	5 564	45
1c El. til kjølesystem	0	0
1d El. produksjon til egenbruk	-1 858	-15
2 Fossil olje	0	0
3 Fossil gass	0	0
4a Fast biobrensel	0	0
4b Flytende biobrensel	0	0
4c Biobrensel i gassform	0	0
5 Fjernvarme	0	0
6 Fjernkjøling	0	0
7 Annen	0	0
Sum levert energi	7 823	63,2
8 El. produksjon til eksport	-27	-0,2
Sum netto levert	7 796	63





Bebygd areal (BYA)	
Bygningsdel	Areal
	68.0 m <sup>2</sup>
<b>Total BYA</b>	<b>68.0 m<sup>2</sup></b>

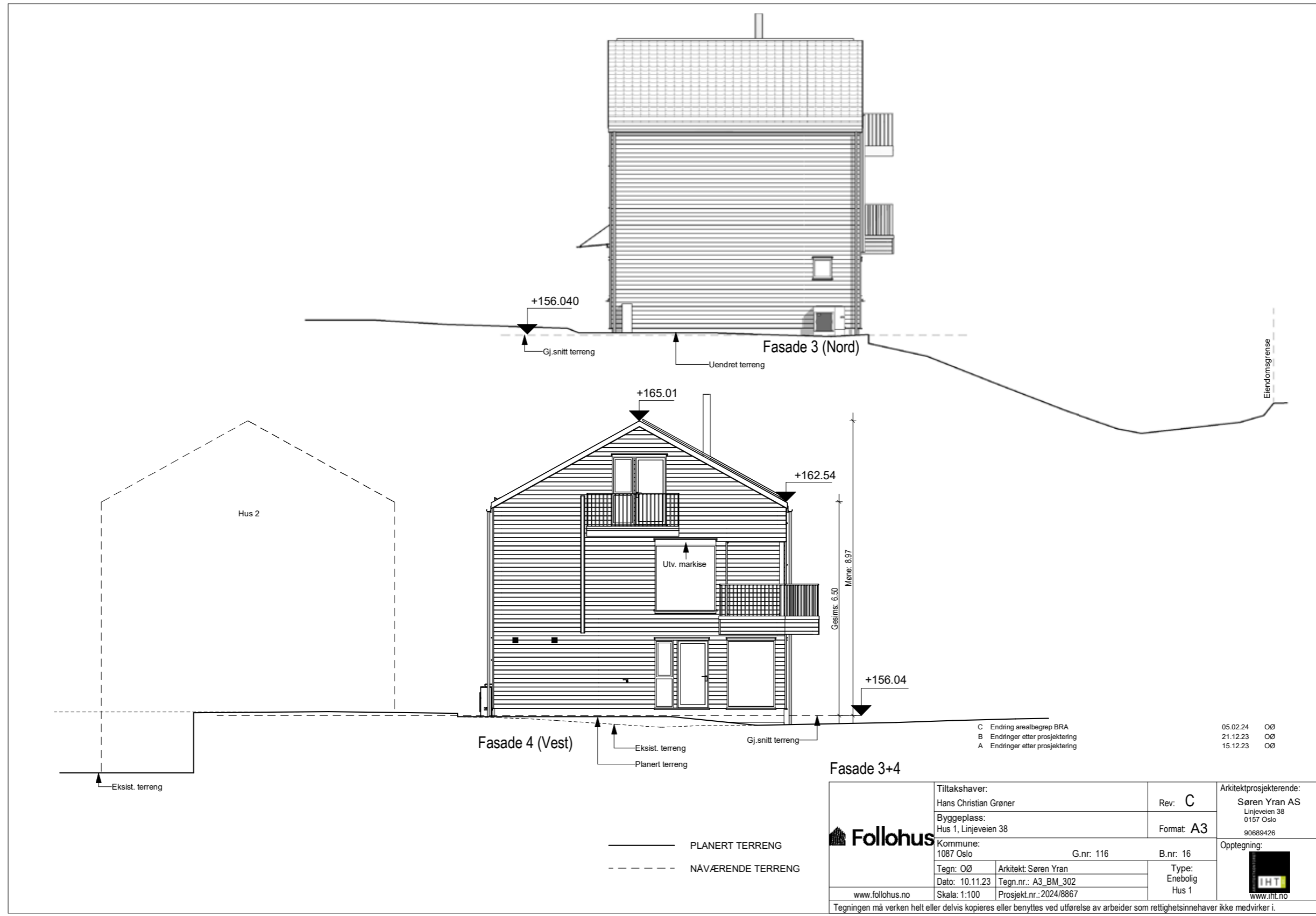
BRA og TBA			
	Areal	Etg.	Type
BRA	23.2 m <sup>2</sup>	Plan 1. Etasje	BRA-e, Garasje
BRA	37.0 m <sup>2</sup>	Plan 1. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA	53.6 m <sup>2</sup>	Plan 2. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA	26.3 m <sup>2</sup>	Plan 3. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA	140.0 m <sup>2</sup>		
TBA	11.4 m <sup>2</sup>	Plan 2. Etasje	TBA, Balkong
TBA	2.6 m <sup>2</sup>	Plan 3. Etasje	TBA, Balkong
TBA	14.0 m <sup>2</sup>		

C Endring arealbegrep BRA 05.02.24 OØ  
 B Endringer etter prosjektering 21.12.23 OØ  
 A Endringer etter prosjektering 15.12.23 OØ

**Fasade 1+2**

	Tiltakshaver: Hans Christian Grøner	Rev: <b>C</b>	Arkitektprosjekterende: Søren Yran AS Linjeveien 38 0157 Oslo 90689426	
	Byggeplass: Hus 1, Linjeveien 38	Format: <b>A3</b>		
	Kommune: 1087 Oslo	G.nr: 116	B.nr: 16	Opptegning: 
	Tegn: OØ	Arkitekt: Søren Yran	Type: Enebolig Hus 1	
www.follohus.no	Dato: 10.11.23	Tegn.nr.: A3_BM_301	www.iht.no	
	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8867		

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



- C Endring arealbegrep BRA 05.02.24 OØ
- B Endringer etter prosjektering 21.12.23 OØ
- A Endringer etter prosjektering 15.12.23 OØ

**Fasade 3+4**

	Tiltakshaver: Hans Christian Grøner		Rev: <b>C</b>	Arkitektprosjekterende: <b>Søren Yran AS</b> Linjeveien 38 0157 Oslo 90689426	
	Byggeplass: Hus 1, Linjeveien 38		Format: <b>A3</b>		
	Kommune: 1087 Oslo		G.nr: 116	B.nr: 16	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: OØ	Arkitekt: Søren Yran	Type: Enebolig Hus 1		
www.follohus.no	Dato: 10.11.23	Tegn.nr.: A3_BM_302	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8867	

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



**Bebygd areal (BYA)**

Bygningsdel	Areal
-------------	-------

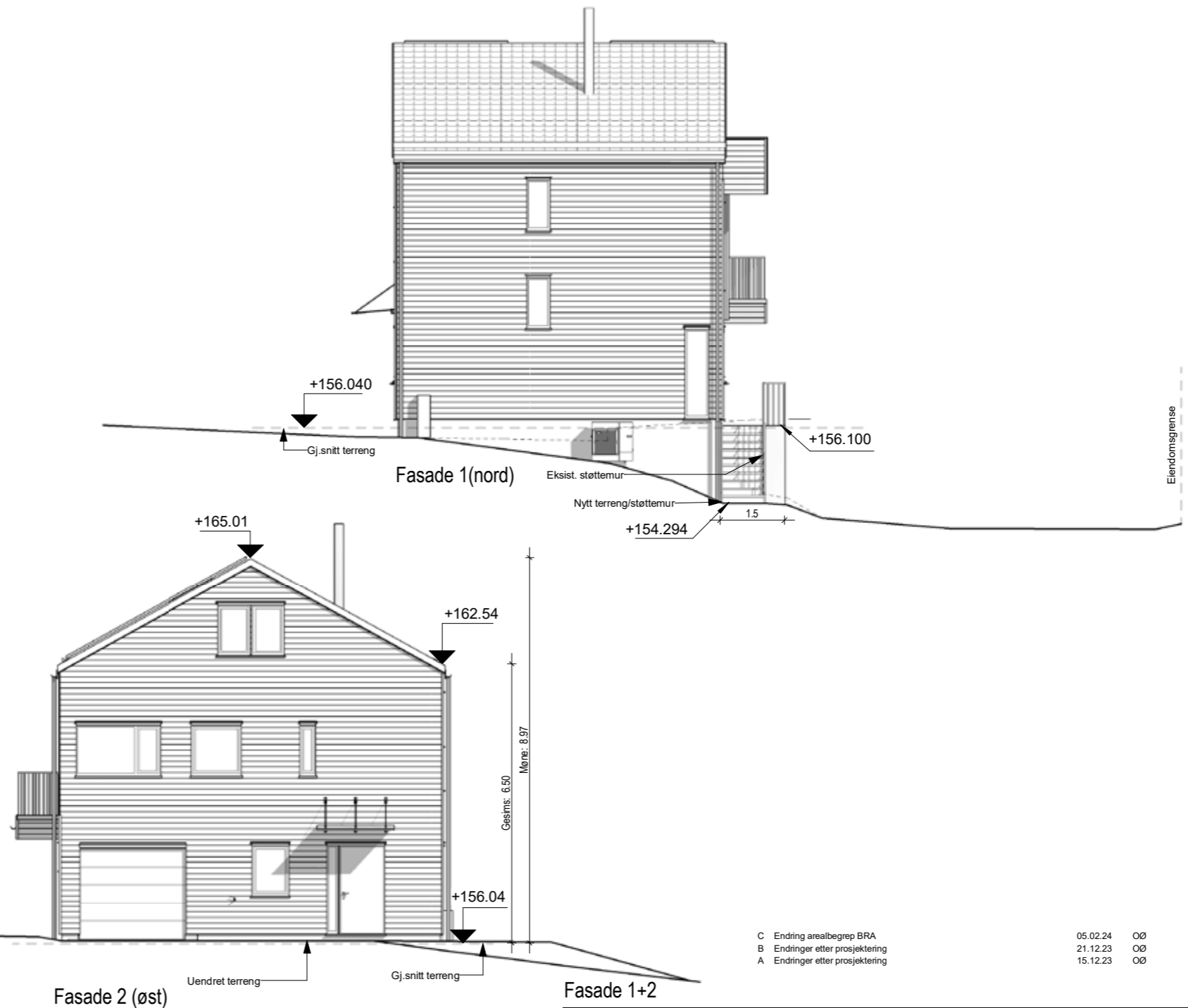
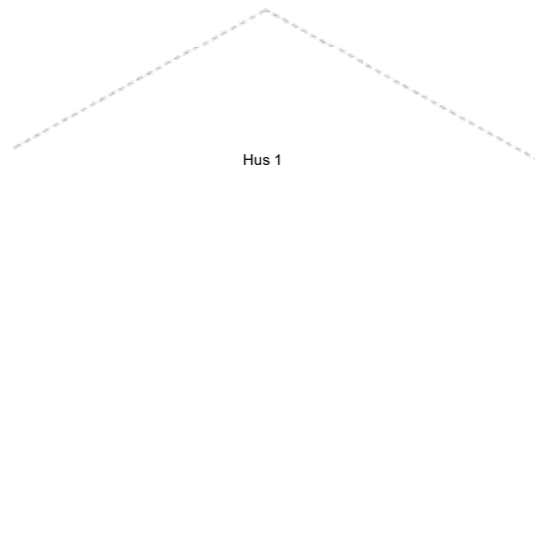
	68.0 m <sup>2</sup>
Total BYA	68.0 m <sup>2</sup>

**BRA og TBA**

	Areal	Etg.	Type
--	-------	------	------

BRA	23.2 m <sup>2</sup>	Plan 1. Etasje	BRA-e, Garasje
BRA	37.0 m <sup>2</sup>	Plan 1. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA	53.6 m <sup>2</sup>	Plan 2. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA	26.3 m <sup>2</sup>	Plan 3. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA	140.0 m <sup>2</sup>		

TBA	11.4 m <sup>2</sup>	Plan 2. Etasje	TBA, Balkong
TBA	2.4 m <sup>2</sup>	Plan 3. Etasje	TBA, Balkong
TBA	13.8 m <sup>2</sup>		



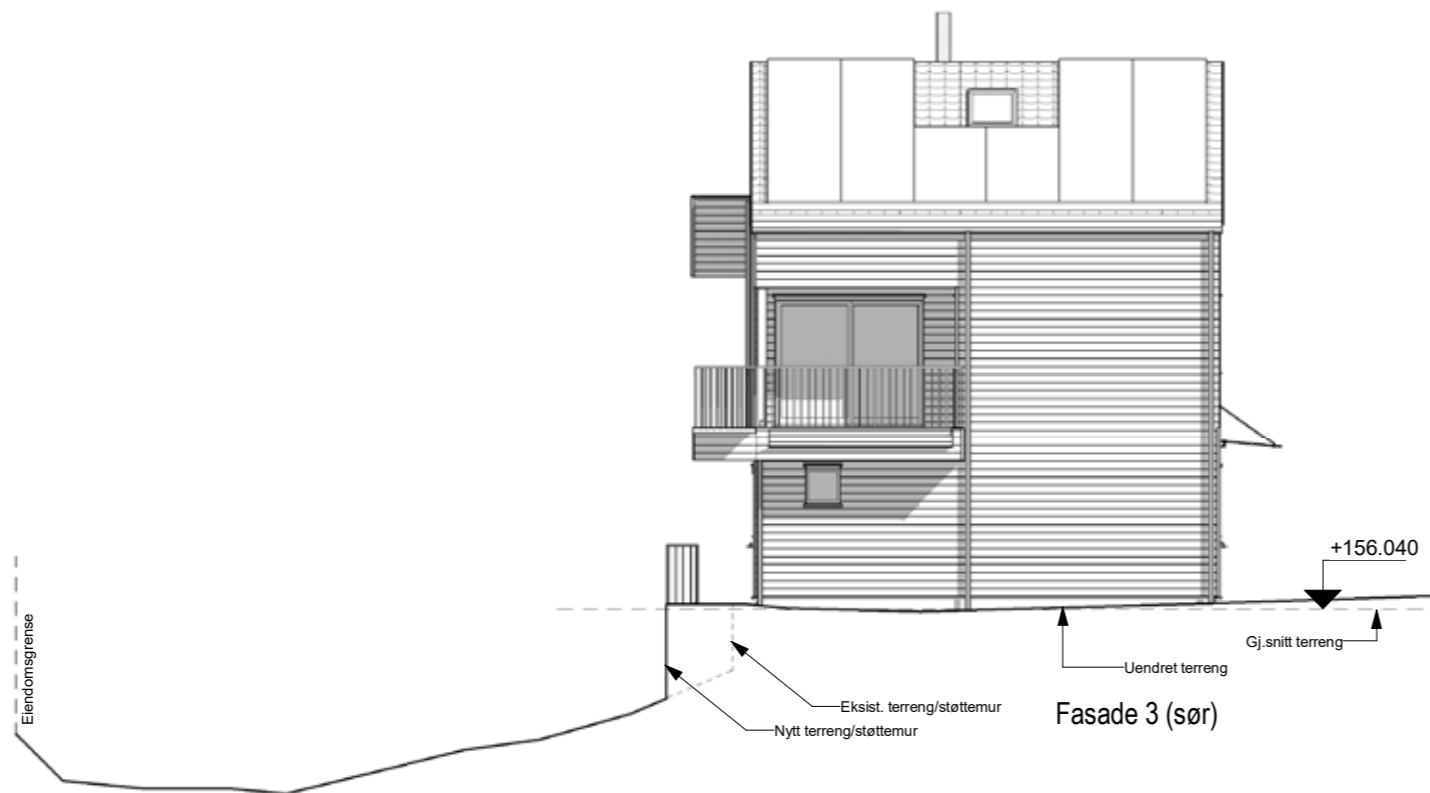
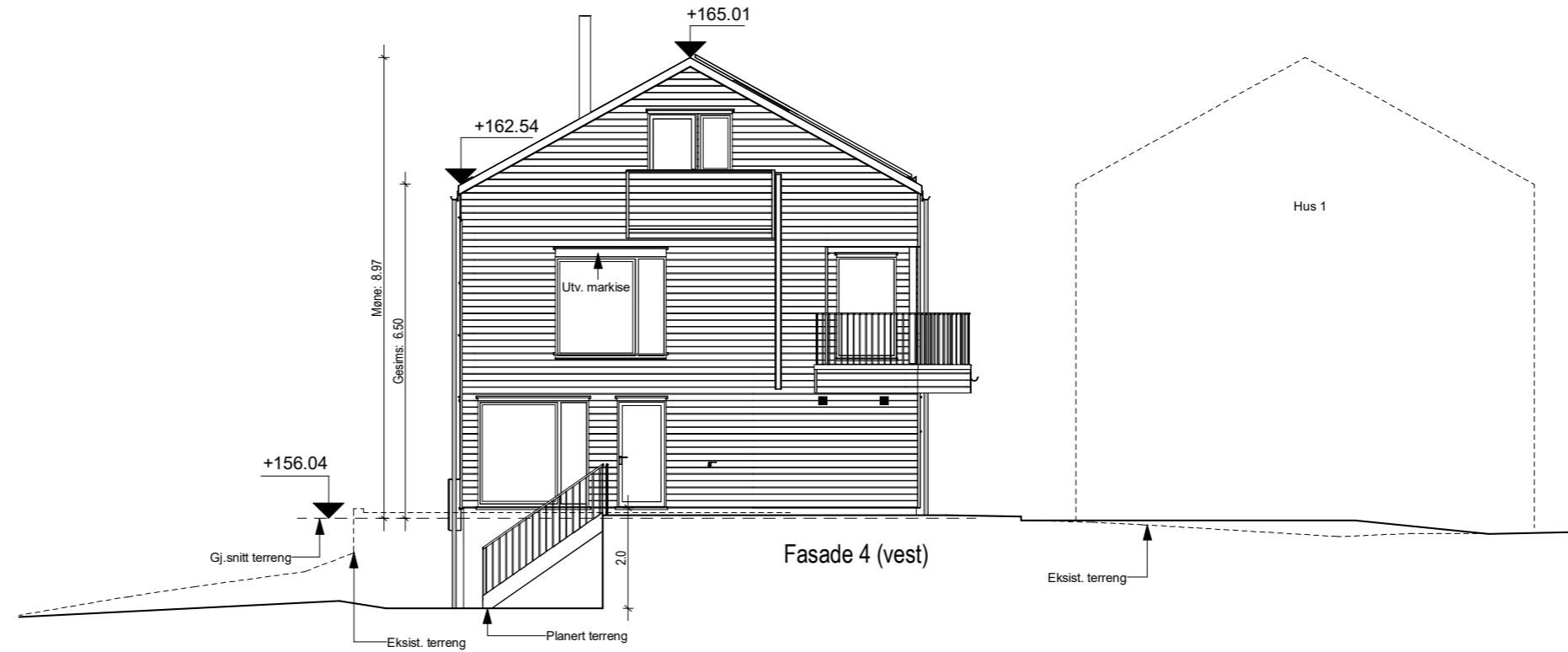
C	Endring arealbegrep BRA	05.02.24	OØ
B	Endringer etter prosjektering	21.12.23	OØ
A	Endringer etter prosjektering	15.12.23	OØ

—— PLANERT TERRENG  
 - - - - NAVÆRENDE TERRENG

	Tiltakshaver: Hans Christian Grøner	Rev: C	Arkitektprosjekterende: Søren Yran AS Linjeveien 38 0157 Oslo 90689426
	Byggeplass: Hus 2, Linjeveien 38	Format: A3	
www.follohus.no	Kommune: 1087 Oslo	G.nr: 116	B.nr: 16
	Tegn: OØ	Arkitekt: Søren Yran	Type: Enebolig Hus 2
	Dato: 16.11.23	Tegn.nr.: A3_BM_301	 www.iht.no
	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8867	

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

— PLANERT TERRENG  
 - - - NÅVÆRENDE TERRENG



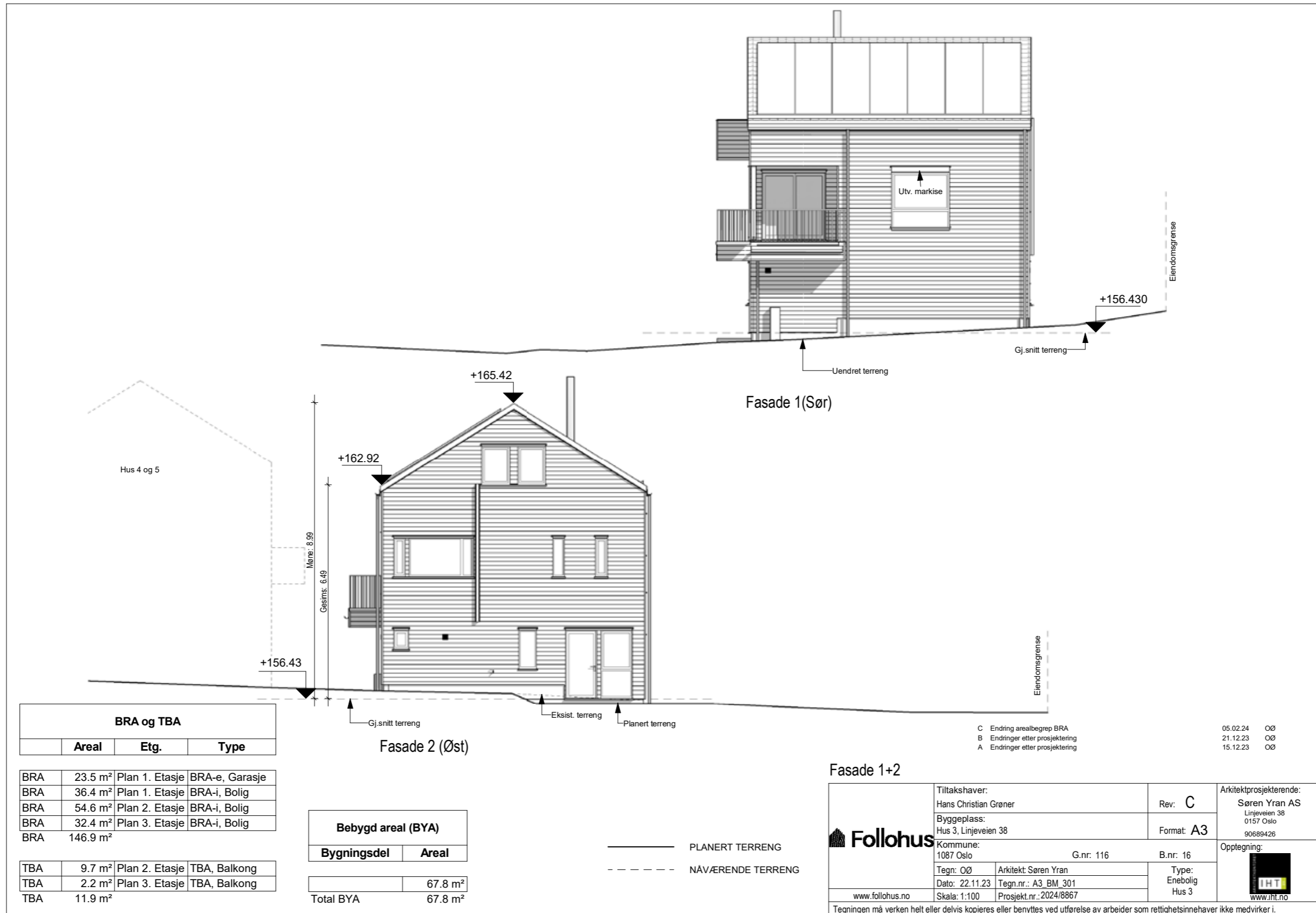
C Endring arealbegrep BRA 05.02.24 OØ  
 B Endringer etter prosjektering 21.12.23 OØ  
 A Endringer etter prosjektering 15.12.23 OØ

Fasade 3+4

	Tiltakshaver: Hans Christian Grøner	Rev: C	Arkitektprosjekterende: Søren Yran AS Linjeveien 38 0157 Oslo 90689426
	Byggeplass: Hus 2, Linjeveien 38	Format: A3	
	Kommune: 1087 Oslo	G.nr: 116	B.nr: 16
	Tegn: OØ	Arkitekt: Søren Yran	Type: Enebolig Hus 2
	Dato: 16.11.23	Tegn.nr.: A3_BM_302	
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8867	Opptegning: www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.





BRA og TBA			
	Areal	Etg.	Type

BRA	23.5 m <sup>2</sup>	Plan 1. Etasje	BRA-e, Garasje
BRA	36.4 m <sup>2</sup>	Plan 1. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA	54.6 m <sup>2</sup>	Plan 2. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA	32.4 m <sup>2</sup>	Plan 3. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA	146.9 m <sup>2</sup>		

TBA	9.7 m <sup>2</sup>	Plan 2. Etasje	TBA, Balkong
TBA	2.2 m <sup>2</sup>	Plan 3. Etasje	TBA, Balkong
TBA	11.9 m <sup>2</sup>		

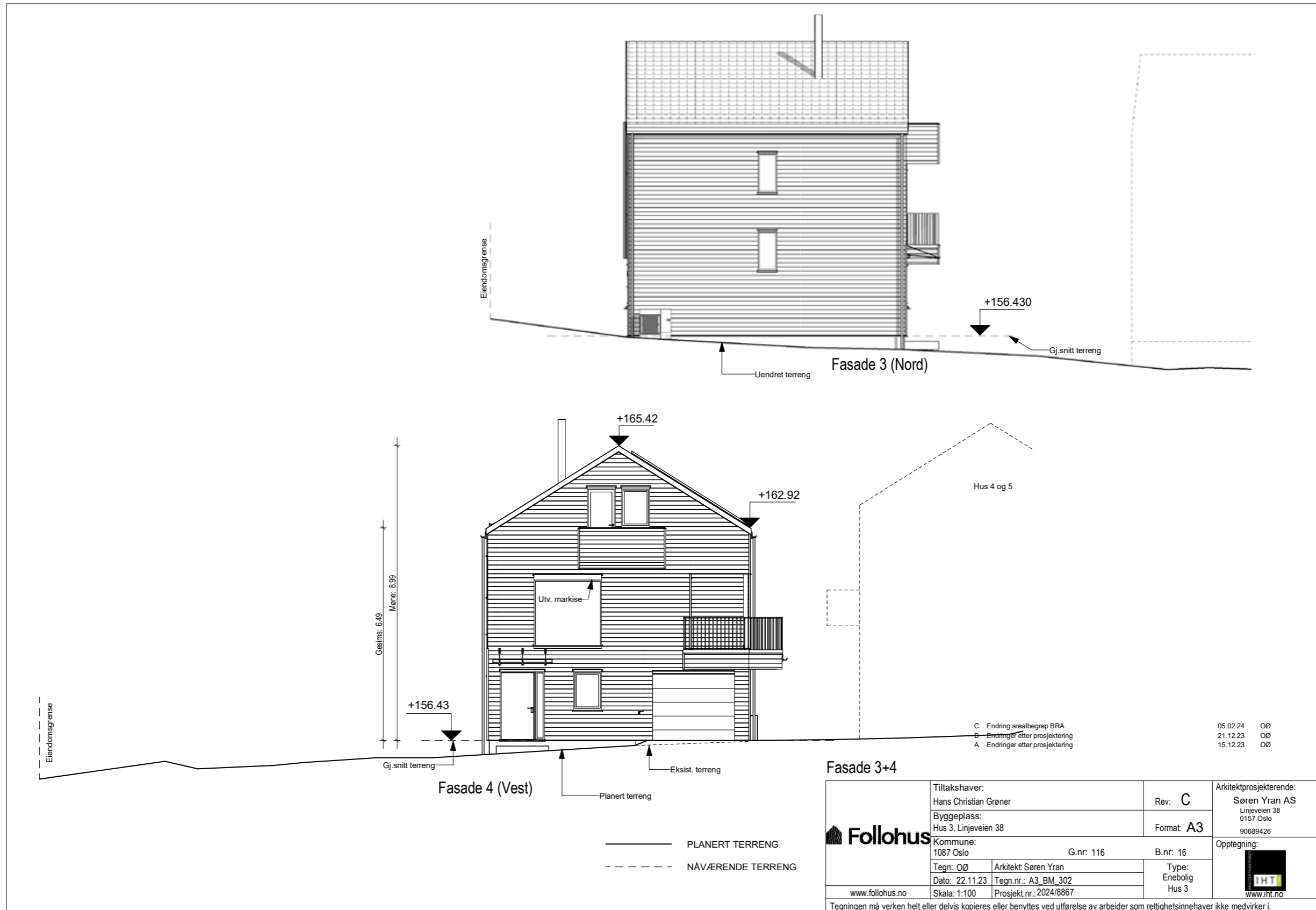
Bebygd areal (BYA)	
Bygningsdel	Areal
	67.8 m <sup>2</sup>
Total BYA	67.8 m <sup>2</sup>

- C Endring arealbegrep BRA 05.02.24 OØ
- B Endringer etter prosjektering 21.12.23 OØ
- A Endringer etter prosjektering 15.12.23 OØ

Fasade 1+2

	Tiltakshaver: Hans Christian Grøner	Rev: C	Arkitektprosjekterende: Søren Yran AS Linjeveien 38 0157 Oslo 90689426
	Byggeplass: Hus 3, Linjeveien 38	Format: A3	
Kommune: 1087 Oslo	G.nr: 116	B.nr: 16	Opptegning: 
Tegn: OØ	Arkitekt: Søren Yran	Type: Enebolig Hus 3	www.iht.no
Dato: 22.11.23	Tegn.nr.: A3_BM_301		
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8867	

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



C Endring arealbegrep BRA 05.02.24 OØ  
 B Endringer etter prosjektering 21.12.23 OØ  
 A Endringer etter prosjektering 15.12.23 OØ

Fasade 3+4

	Tiltakshaver: Hans Christian Grøner		Rev: C	Arkitektprosjekterende: Søren Yran AS Linjeveien 38 0157 Oslo 90689426
	Byggeplass: Hus 3, Linjeveien 38		Format: A3	
Kommune: 1087 Oslo		G.nr: 116	B.nr: 16	Opptegning:  www.iht.no
Tegn: OØ		Arkitekt: Søren Yran	Type: Enebolig Hus 3	
Dato: 22.11.23		Tegn.nr.: A3_BM_302		
www.follohus.no		Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8867	

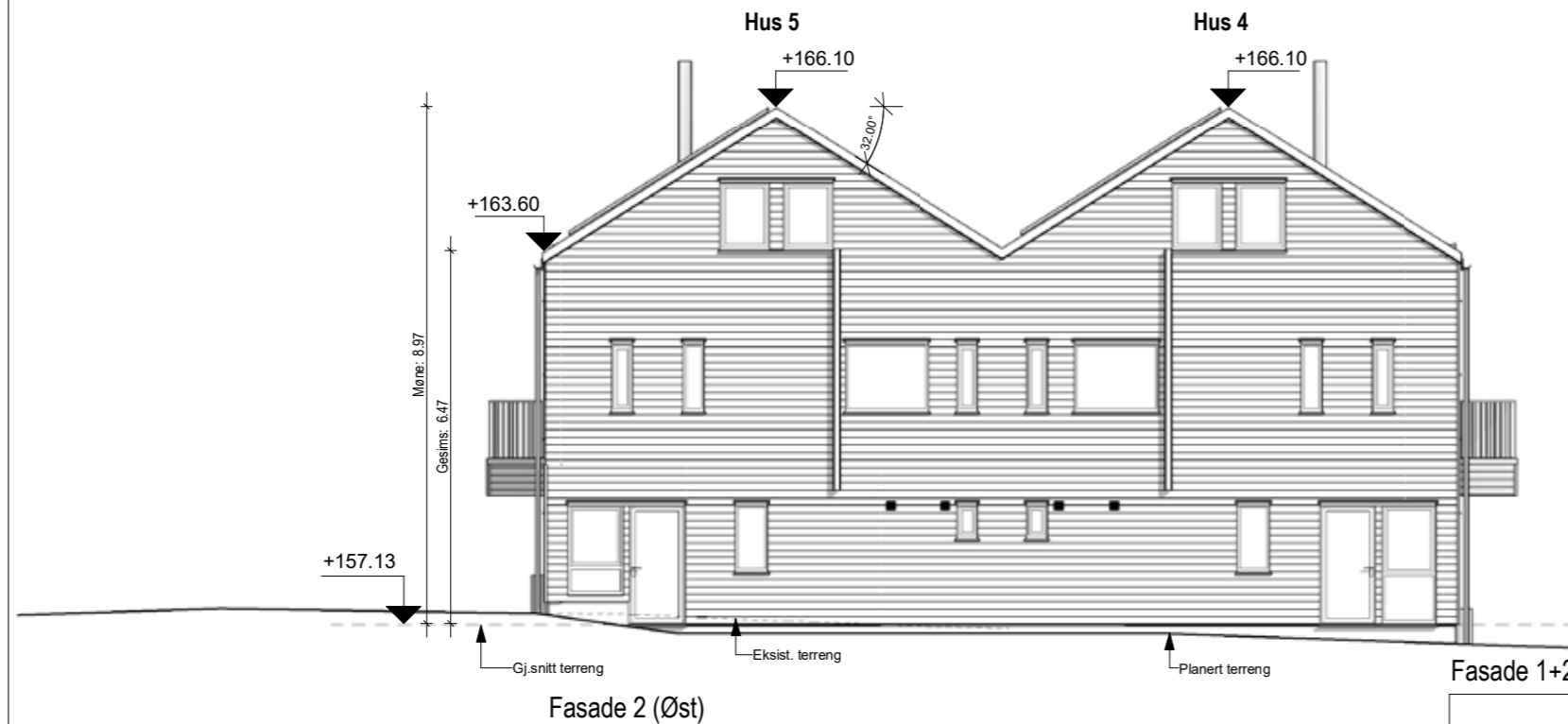
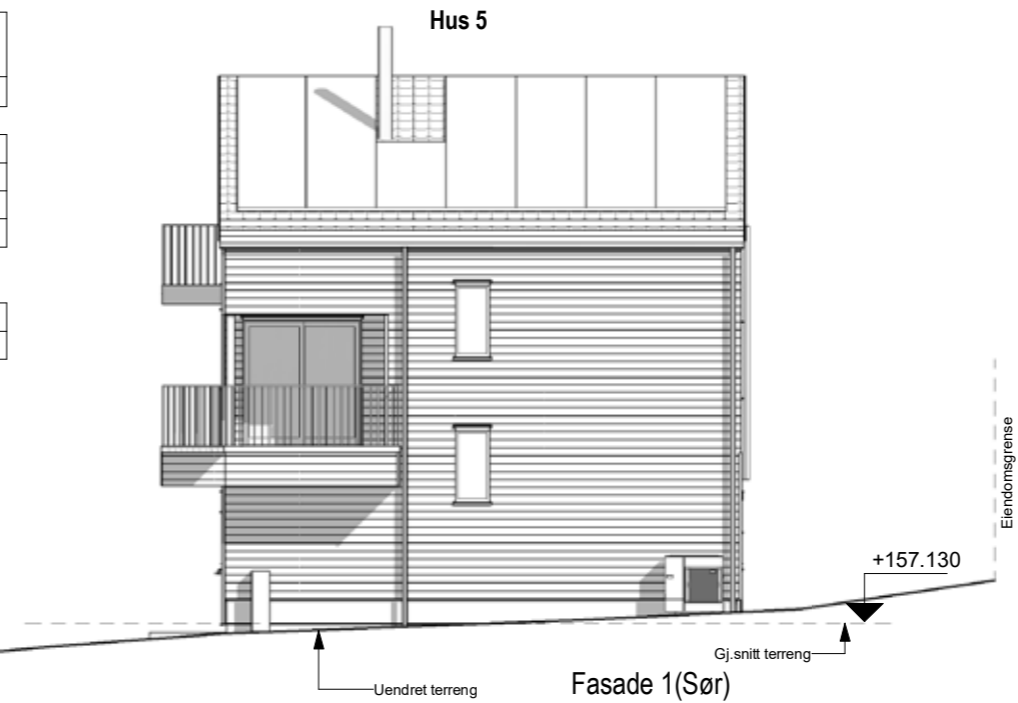
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



BRA og TBA, Hus 4			
	Areal	Etg.	Type
BRA, Hus 4	23.5 m <sup>2</sup>	Plan 1. Etasje	BRA-e, Garasje
BRA, Hus 4	36.5 m <sup>2</sup>	Plan 1. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA, Hus 4	55.0 m <sup>2</sup>	Plan 2. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA, Hus 4	32.4 m <sup>2</sup>	Plan 3. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA, Hus 4	147.4 m <sup>2</sup>		
TBA, Hus 4	9.7 m <sup>2</sup>	Plan 2. Etasje	TBA, Balkong
TBA, Hus 4	2.4 m <sup>2</sup>	Plan 3. Etasje	TBA, Balkong
TBA, Hus 4	12.2 m <sup>2</sup>		

BRA og TBA, Hus 5			
	Areal	Etg.	Type
BRA, Hus 5	23.5 m <sup>2</sup>	Plan 1. Etasje	BRA-e, Garasje
BRA, Hus 5	32.4 m <sup>2</sup>	Plan 3. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA, Hus 5	55.0 m <sup>2</sup>	Plan 2. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA, Hus 5	36.2 m <sup>2</sup>	Plan 1. Etasje	BRA-i, Bolig
BRA, Hus 5	147.1 m <sup>2</sup>		
TBA, Hus 5	9.7 m <sup>2</sup>	Plan 2. Etasje	TBA, Balkong
TBA, Hus 5	2.4 m <sup>2</sup>	Plan 3. Etasje	TBA, Balkong
TBA, Hus 5	12.2 m <sup>2</sup>		

Bebygd areal (BYA)	
Bygningsdel	Areal
	134.4 m <sup>2</sup>
Total BYA	134.4 m <sup>2</sup>



- C Endring arealbegrep BRA
- B Endringer etter prosjektering
- A Endringer etter prosjektering

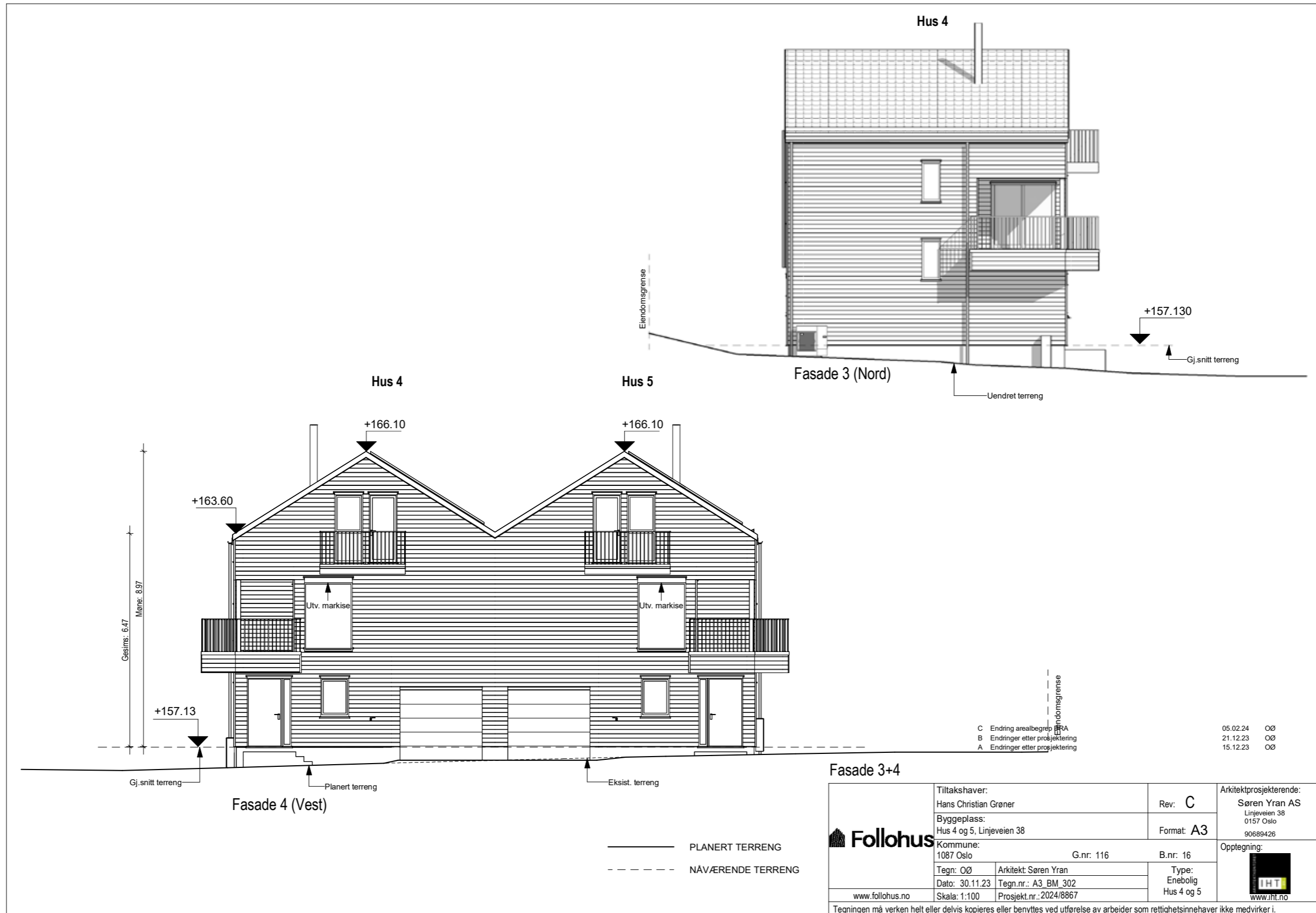
- 05.02.24 OØ
- 21.12.23 OØ
- 15.12.23 OØ

Fasade 1+2

	Tiltakshaver: Hans Christian Grøner	Rev: C	Arkitektprosjekterende: Søren Yran AS Linjeveien 38 0157 Oslo 90689426	
	Byggeplass: Hus 4 og 5, Linjeveien 38	Format: A3		
	Kommune: 1087 Oslo	G.nr: 116	B.nr: 16	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: OØ	Arkitekt: Søren Yran	Type: Enebolig Hus 4 og 5	
www.follohus.no	Dato: 30.11.23	Tegn.nr.: A3_BM_301		
	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8867		

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

— PLANERT TERRENG  
 - - - NAV/ERENDE TERRENG



- C Endring arealbegrep 05.02.24 OØ
- B Endringer etter projektering 21.12.23 OØ
- A Endringer etter projektering 15.12.23 OØ

**Fasade 3+4**

	Tiltakshaver: Hans Christian Grøner		Rev: <b>C</b>	Arkitektprosjekterende: <b>Søren Yran AS</b> Linjeveien 38 0157 Oslo 90689426	
	Byggeplass: Hus 4 og 5, Linjeveien 38		Format: <b>A3</b>		
	Kommune: 1087 Oslo		G.nr: 116	B.nr: 16	Opptegning:  www.iht.no
	Tegn: OØ	Arkitekt: Søren Yran	Type: Enebolig Hus 4 og 5		
www.follohus.no	Dato: 30.11.23	Tegn.nr.: A3_BM_302	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2024/8867	

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



I boligens andre etasje blir det en stor og åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til delvis overbygd balkong





Boligene får egen hage/uteareal som hører til seksjonen og balkong i 2. og 3. etg.





**eiendomsnøkkelen**

[www.eiendomsnøkkelen.no](http://www.eiendomsnøkkelen.no)