Stålverkskroken 8, B703

0661 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

Vi hjelper deg med å

Lene Rasmussen

EIENDOMSMEGLER/PARTNER

99164636
rl@eie.no
EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite 7
Ditt nye hjem? 14
Informasjon & dokumenter 30
Kort om oss 278

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

Om boligen

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Salget gjelder overdragelse av kontraktsposisjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser til en bolig som ikke er fullført. Kjøper av kontraktsposisjonen trer inn i en allerede inngått kontrakt mellom utbygger (entreprenør/selger) og selger av kontrakten (kjøper 1). Den inngåtte kontrakten regulerer alle forhold knyttet til leveranse av boligen. Kjøper av kontraktsposisjonen overtar kjøper 1s rettigheter og forpliktelser, herunder lovpålagte garantier og betalingsvilkår. Det forutsettes at interessenter har satt seg grundig inn i den opprinnelige kjøpekontrakten med tilhørende vedlegg, før bud inngis. Kjøpekontrakt med vedlegg datert 16.05.2022 ligger vedlagt.

Prisantydningen som er oppgitt består av kjøpesum for boligen inkludert eventuelle tilvalg som kjøper 1 har bestilt hos utbygger (iht. opprinnelig kontrakt), og kjøpesum for selve kontakten (merverdi). Merverdi til selger, kr 360.000,- er prisantydning for kjøp av kontrakten, og det er denne som er utgangspunkt for budgivingen.

Det er gitt fritak for transportgebyr.

Det er ikke avtalt forskudd for denne leiligheten.

BESKRIVELSE

Ensjøparken består av totalt 203 leiligheter fordelt på fire boligblokker, med et utvalg av 2-, 3- og 4-roms eierleiligheter som varierer i størrelse fra 30 til 112 kvadratmeter. Leilighetene er kjennetegnet ved høy kvalitet og romslige private balkonger/terrasser. Med svært gunstige beliggenhet tilbyr prosjektet en sentral plassering samtidig som det gir en følelse av tilbaketrukkenhet og ro. Ensjøparken gir beboerne nærhet til de fleste daglige nødvendigheter innenfor gangavstand, samtidig som det er enkelt å nå bl.a. Oslo sentrum. Området har et velfungerende kollektivtilbud med t-bane og busser, samt et variert utvalg av barnehager og skoler. Ensjø Torg, som er under utvikling ved T-banestasjonen, vil inneholde dagligvareforretninger, bakerier, apotek og blomsterbutikker, og planlegges som et viktig senter for handel, service og tjenester.

Leilighet B703 er en moderne og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet beliggende høyt og fritt i toppetasjen i 7. etasje, designet for å utnytte hver eneste kvadratmeter på ca. 40 kvm til det fulle. I tillegg får man en svært attraktiv og romslig terrasse på ca. 20 kvm, vendt mot sørøst, med utsikt mot det som skal bli et vakkert, grønt fellesområde. Leiligheten er utstyrt med toppmoderne fasiliteter og eksklusive detaljer som gir en elegant og stilren atmosfære. Selgeren har valgt den luksuriøse "Urban"-stilpakken, der grønne og grå toner kombineres med sorte detaljer for en rolig, men moderne følelse. Dette nøye utvalgte interiøret, utviklet av erfarne designere, gir leiligheten et tidløst uttrykk - perfekt for kjøpere som søker et hjem med både karakter og sjarm.

Planløsningen byr på en innbydende hall/entré med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Videre leveres et stilrent, flislagt bad med elegante detaljer og moderne sorte armaturer, klargjort for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Soverommet har plass til både seng, nattbord og en tilpasset garderobeløsning. Rommet nås via to skyvedører, en fra hall og en fra oppholdsrommet. Oppholdsrommet i leiligheten er et åpent og lyst rom, der stue og kjøkken smelter sammen i en elegant og funksjonell utforming. Det moderne Sigdal Horisont-kjøkkenet i fargen Mose har slette fronter med innfreste grep og oppgraderte integrerte Siemens-hvitevarer. Eksklusive sorte armaturer og vask kompletterer kjøkkenets sofistikerte stil. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, som gir rommet en lys og luftig atmosfære og skaper en harmonisk overgang til uterommet. En glassdør mellom oppholdsrommet og hallen/entréen sørger for god lysflyt i boligen. Terrassen, med direkte adkomst fra oppholdsrommet, blir en naturlig forlengelse av stuen – perfekt for avslappende sommerdager og hyggelige kvelder utendørs.

Overtakelse er avtalt 10.06.2025.

Kvaliteter som kan forventes:

- Romslig sørøstvendt terrasse på ca. 20 kvm
- Sigdal kjøkken med integrerte og oppgraderte hvitevarer fra Siemens
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Moderne innredning fra Probad
- Opplegg for Vaskemaskin/kondenstørketrommel
- Downlights på bad og hall/entré
- Vegghengt toalett fra Grohe Essence og dusjnisje i nedsenket sone
- 1-stavs hvitlasert eikeparkett
- Ferdig malt i dempet og gyllen beig og hvite toner
- 1 stk. Sportsbod
- 5 års garanti fra utbygger
- Lave omkostninger

Utover dette byr prosjektet på:

- Heis direkte til bod-/ og parkeringsanlegg
- Flotte opparbeidede fellesarealer utvendig og innvendig
- Gjennomtenkt arkitektur i tegl og tre utarbeidet av MAKE arkitekter
- Ettertraktet og sentralt
- Like ved Ensjø t-bane

TILSTANDSRAPPORT OG BYGGEMÅTE

LEVERANSEBESKRIVELSE

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer.

Hvis ikke annet er avtalt i kjøpetilbud eller kontrakt, leveres leiligheten i tråd med leveransebeskrivelsen som følger av vedlagt salgsoppgave, datert 10.03.2022 samt tilhørende leveranseoversikt fra entreprenør:

- Tilvalgsbekreftelse entreprenør, datert 21.07.2023
- Kjøkkenleveranse, skrevet ut: 05.05.2025
- Plantegning elektro, datert 28.03.2023

Ved uoverensstemmelse er vedlagte leveranselister førende fremfor salgsoppgaven til utbygger.

Tilvalg
Tilvalgsprosess for leiligheten er avsluttet.

Det er ikke avtalt tilvalg for denne leiligheten.

AREALER

Totalt bruksareal: 39,5 m^2

- BRA-i: 39,5 m^2

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19,9 m^2

I tillegg leveres leiligheten med en sportsbod på min. 2,5 kvm.

AREALBESKRIVELSE

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er leilighetens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. Arealene angitt i markedsføringsmaterialet er ikke å betrakte som eksakte arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5% mindre eller større en det markedsførte

For balkonger, markterrasser og eventuelle private hageparsellertas tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

ELEKTRISK ANLEGG

OPPVARMING OG ENERGIMERKING

Selger har ikke energimerket bygningen enda, men energiattest vil foreligge senest ved overtakelse. Energimerking gir informasjon om hvor energieffektiv boligen er, og karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst).

TEKNISKE INSTALLASJONER OG VVS

LØSØRE OG TILBEHØR

TOMTEN

11560,00 m^2 eiet

Tomten er et fellesareal som tilhører boligselskapet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle beboere.

PARKERING

Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten. Kontakt megler for evt. avklaring av leie/kjøp.

Parkerings iht. områdets bestemmelser.

DIVERSE

Leiligheten leveres med 1 stk. sportsbod. Bodnr.: B56.

Beliggenhet

SKOLE OG BARNEHAGE

ADKOMST

OMRÅDEBESKRIVELSE

Ensjøparken er et samarbeidsprosjekt mellom Profier og Kolberg Gruppen, og det tar form på historisk grunn med en rik historie knyttet til Jan B. Kolberg og tidligere generasjoner. Historien strekker seg fra stålverkshaller i 1916, da Kolberg & Caspary etablerte seg som Norges første bilimportør, til dagens moderne boligprosjekt. Etter over 15 års planlegging blir Ensjøbyen nå en virkelighet, og området har gjennomgått en bemerkelsesverdig transformasjon. Fra å være en stille bilby for spesielt interesserte, har Ensjø blitt en moderne bydel for alle aldre. Lyden av bilmotorer er erstattet av livlige skritt og latter fra lekeplassen, bilbutikker har gitt plass til kafeer og restauranter, og Ensjø har gått fra å være en grå flekk til en grønn oase på bykartet.

Servicetilbud
Ensjø Torg ved T-banen utvikles til å bli hjertet i Ensjøbyen. Her finnes det viktigste du har behov for i hverdagen: ulike dagligvarebutikker, bakeri, apotek og blomsterbutikk. Ensjø Torg utvikles som et signalbygg for handel, service og tjenestetilbud. På gateplan legges det til rette for kaffebarer, restauranter og butikker. Kulturtilbud som kino, konsertarenaer og gallerier er også under planlegging.

Fritidstilbud
Valle Hovin idrettspark drives av Vålerenga fotball og har fem spilleflater, petanquebane og idretsslekepark. Ved siden av ligger en stor og flott kunstisbane. Ishockey-arenaen Jordal Amfi har Jordal idrettspark som nærmeste nabo med et aktivt miljø innen fotball og mange ulike hallsporter, rulle-skøyter og skateboard. Riksanlegget for tennis ligger på Hasle, og er åpent for private, tennisentusiaster. Flere skoler i området vil få flerbrukshaller med et godt tilbud til barn og unge.

På Ensjø Torg kan du gjøre unna lørdagshandelen eller ta en tur på kafe og snart også kino og teater.

Offentlig kommunikasjon
Ensjø har et av Oslos beste kollektivtilbud med t-bane og buss. Fra Ensjø er det kort og enkel vei til sentrum, knutepunkt som Oslo S med tog i alle retninger over hele landet, flybussen og flytoget.

Den splitter nye T-banestasjonen får bokstavelig talt hverdagen

til å gå på skinner. Fire av rutenettets fem linjer går gjennom Ensjø (linje 1, 2, 3 og 4). Linje 5 er én holdeplass unna.

Det går busser med hyppig avgang direkte til Fornebu og Aker Brygge. Flybussens linje FB2 har holdeplass ved Ensjø T-banestasjon.

Fra Ensjø går det sykkelstier helt inn i Østmarka, og det er kort vei til skiløyper i Lillomarka som henger sammen med Nordmarka. Om sommeren går det både buss og bane til Aker Brygge og båtene ut til øyene i Oslofjorden.

Skole/barnehage
Det ligger både skoler og barnehager i nær tilknytning eller gangavstand til Ensjøbyen og Ensjøparken. Behovet for videre utbygging vurderes fortløpende av kommunen i takt med veksten av området.

Økonomi

EIENDOMSSKATT

Leiligheten er ikke ferdigstilt. Det kan derfor ikke beregnes eiendomsskatt for boligen.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringstidspunktet.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i eierseksjonssameiet.

FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 30-40,- pr. kvm.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter er vedtatt på sameiets konstituerende generalforsamling. Budsjettet ligger vedlagt salgsoppgaven.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FORMUESVERDI

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå.

Formuesverdien justeres normalt årlig, og det henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

SAMEIET

Sameiets navn er Ensjøparken Boligsameie, og er et eierseksjonssameie («Sameiet»).

Sameiet har gårdsnummer 129 og bruksnummer 128 i Oslo kommune. Adressen er Stålverkskroken 6A, 6B, 8, 10A, 10B og 12 («Eiendommen"). Sameiet består av 203 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner som er parkering og boder. Totalt 207 seksjoner. Hver seksjon består av hoveddel, evt. tilleggsdeler og andel i fellesarealer. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

Utkast til budsjett og vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

FELLESGJELD

ÅRSREGNSKAP

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Offentlige forhold

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Før boligen kan overtas av kjøper skal det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest besørges av utbygger (Selger i den kontrakten kjøper trer inn i). Kjøper har ingen plikt til å overta boligen eller innbetale oppgjør for boligen, før boligen er klar til overtakelse og det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ikke tillatt å ta en bolig i bruk uten at det minimum foreligger midlertidig brukstillatelse.

REGULERING

Tomten er regulert til boligformål, med tilhørende anlegg, gatetun og fortau. Reguleringskart og bestemmelser kan besiktiges hos megler.

Byggesaken følger av: Saksnummer 202114852 - Byggesak

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av boliger - Hus A-D, felt C11 og D11, mottatt 24.05.2023. Datert 20.06.2023.

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Ensjø er under en enorm utvikling og det må påregnes byggearbeid i område/nærliggende tomter.

VEI, VANN OG KLOAKK

RETTIGHETER OG HEFTELSER

UTLEIE

Eier har full rettslig råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

KONSESJON OG ODEL

Kjøpsvilkår

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

Prisantydning kr 5 650 000,-

Som fordeler seg slik:
Opprinnelig kjøpesum kr 5 290 000,-
Merverdi kr 360 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 25 020,00,-

Pantattest kjøper (avsatt) kr 260,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Oppstartskapital til sameie kr 3 913,00,-

Totalpris inkl. omkostninger kr 5 680 283,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

KJØPEKONTRAKT OG OVERTAKELSE

Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i avtalen som selger (kjøper1) har gjort med utbygger/entreprenør om rett til fast eiendom med bolig under oppføring. Overtakelse av boligen reguleres av den kontrakten kjøper trer inn i.

Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av eiendomsmeglerforetaket rett etter aksept av bud. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis.

GARANTI

Det er stilt entreprenørgaranti i tråd med bustadoppføringsloven § 12 beregnet av opprinnelig kjøpesum. Det blir ikke stilt ny garanti beregnet av merverdien. Frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget i opprinnelig kjøpekontrakt (kjøpekontrakt mellom utbygger og kjøper 1).

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen.

Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Prisantydningen som er oppgitt består av kjøpesum for boligen

inkludert eventuelle tilvalg som kjøper 1 har bestilt hos utbygger (i hht. opprinnelig kontrakt), og kjøpesum for selve kontakten (merverdi). Merverdi til selger er prisantydning for kjøp av kontrakten, og det er denne som er utgangspunkt for budgivingen.

BETALINGSBETINGELSER

Merverdien skal innbetales til megler sin klientkonto ved kontraktsinngåelse.

Merverdien vil bero på meglers klientkonto inntil kjøper har fått hjemmel til boligen. Når kjøper har fått hjemmel til boligen vil merverdien bli utbetalt til selger (kjøper 1). Opptjente renter på merverdien tilfaller kjøper av kontrakten.

Den resterende del av kjøpesummen (kjøpesum for bolig iht. opprinnelig kjøpekontrakt, eventuelle tilvalg og omkostninger) skal innbetales ved overtakelse av boligen, jf. bestemmelsene i kontrakten som transporteres. Oppgjør for kjøp av boligen gjennomføres av EIE Økonomi.

Det er stilt entreprenørgaranti i tråd med bustadoppføringsloven § 12 beregnet av opprinnelig kjøpesum. Det blir ikke stilt ny garanti beregnet av merverdien.

Dersom kjøper 2 er forbruker, faller plikten til å betale merverdien bort dersom entreprenøren ikke ferdigstiller boligen, jf. Avhendingsloven §1-1 fjerde ledd. Kjøper 1 har likevel ikke noe ansvar for mangelfull eller forsinket levering fra selgers side, og kjøper plikter å betale hele merverdien i disse tilfellene. Dette gjelder selv om mangler/forsinkelser er vesentlig og gir kjøper 2 rett til å heve kontrakten med selger.

LOVANVENDELSE

Avtalen mellom kjøper 1 (selger av kontraktsposisjon) og kjøper 2 (ny kjøper), blir regulert av avhendings- og kjøpsloven. Den underliggende kontrakten som kjøper 2 trer inn i, blir regulert av bustadoppføringsloven.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE`s behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på eie.no/personvern

HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshaveres identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det 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 kontrolltiltak 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 nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 70 000 inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 7 500,00
Markedspakke: 14 900,00
Løfting av finn-annonse: 2 950,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

OM OPPDRAGET

Oppdr.nr: 36251189
Ansvarlig megler: Lene Rasmussen

EIE Sandvika
Sandvika Eiendomsmegling AS
NO 997 288 998 MVA

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på https://eie.no/eiendom/eie-investerer

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

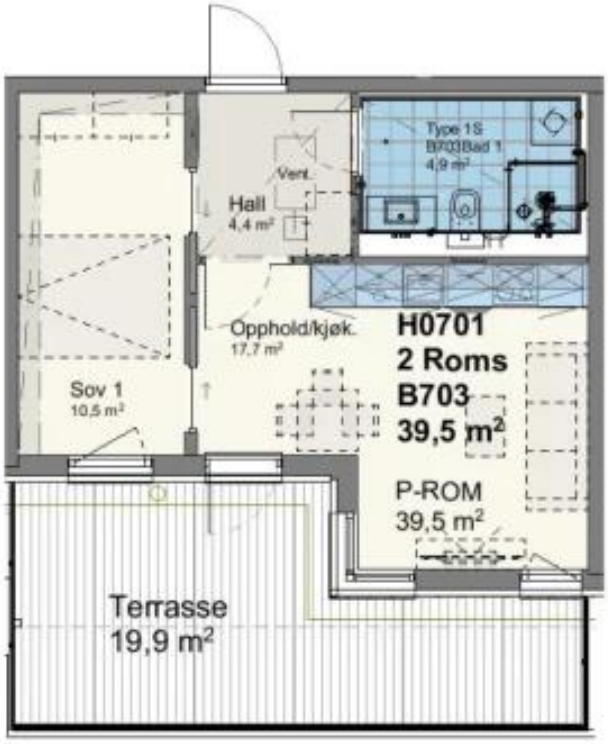
DITT NYE HJEM?

Leilighet B703

Tegningsunderlaget er omtrentlig. Endringer i areal, mål, plantegninger, herunder sjaktplasseringer, kjøkkenløsninger, skisserte kvaliteter og tekniske løsninger vil kunne forekomme. Vennligst se salgsoppgaven, herunder byggebeskrivelse, opplysninger om eiendommen og forbehold. Salgsoppgaven er avtalegrunnlaget for bud og aksept.

Det tas forbehold bl.a. om følgende punkter:
- Mindre endringer i areal, mål.
-Stiplede objekter inngår ikke i leveransen
-Kjøkken leveres i henhold til tegning fra leverandør.
-Nedsenkede himlinger vil forekomme i forbindelse med detaljprosjekteringen, primært over bad, kjøkken og hall/ gang.
Det kan i tillegg forekomme innkassinger som følge av detaljprosjekteringen.
-Det vil forekomme synlige sprinkelhoder.
-Elektriske punkter i henhold til elektrotegning.

ENSJØPARKEN
GLADENGEN



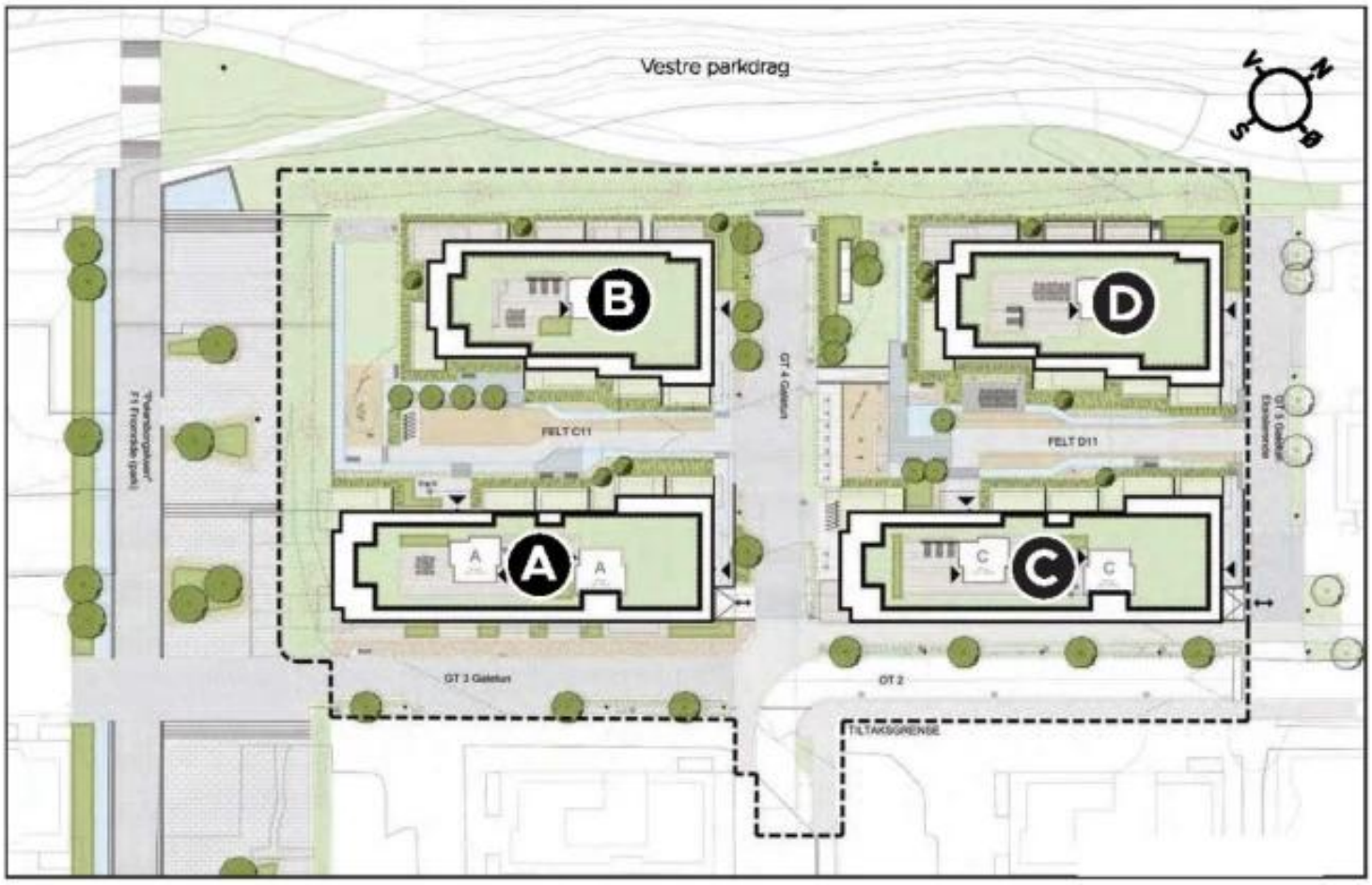
ENSJØPARKEN HUS B C11 - B703

Tilvalgstegning HUS B C11 - B703 **1:100** A4 **Opprettet** 06.05.2021 **Revidert** - 07.11.2023 **MAKE** **Ensjø parken**

DURANCO

ENSJØPARKEN
GLADENGEN

OMRÅDESKISSE



Illustrasjonen er ikke å anse som et kart, men kun ment for å orientere om tomtens planlagte opparbeidelse og arrondering.
Tomtens opparbeidelse og arrondering er ikke endelig fastsatt og kan bli endret.

EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.

NORSK KUNDEBAROMETER
BI
2023

*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER

ENSJØPARKEN

GLADENGEN

SALGSOPPGAVE

BYGG A/B/C/D

EIE nybygg

UTARBEIDET: 10.03.2022

PRISLISTE BYGG A

HUS	ETASJE	LEILIGHET	ROM	BRA	P-ROM	BALKONG	TERRASSE	GASSPEIS	PRIS
A	1	A101	2 Roms	38	38		15		4 090 000
A	1	A102	3 Roms	62	62		15	Ja	5 690 000
A	1	A103	3 Roms	56	56	7		Ja	4 980 000
A	1	A104	3 Roms	75	75	6	20	Ja	6 950 000
A	1	A105	4 Roms	80	77	6	20	Ja	7 150 000
A	1	A106	2 Roms	30	30	5			3 330 000
A	1	A107	4 Roms	75	75	15		Ja	6 660 000
A	1	A108	4 Roms	94	91		24	Ja	8 690 000
A	2	A201	3+1 Roms	91	91	16		Ja	8 750 000
A	2	A202	3 Roms	59	59	9		Ja	5 690 000
A	2	A204	3 Roms	75	75	14+6		Ja	7 250 000
A	2	A205	3 Roms	71	68	14+6		Ja	6 990 000
A	2	A206	2 Roms	30	30	5			3 550 000
A	2	A208	4 Roms	84	82	23		Ja	8 980 000
A	2	A209	2 Roms	36	36	11			4 040 000
A	3	A301	3+1 Roms	91	91	16		Ja	8 880 000
A	3	A302	3 Roms	59	59	9		Ja	5 980 000
A	3	A303	3 Roms	56	56	7		Ja	5 550 000
A	3	A304	3 Roms	75	75	14+6		Ja	7 490 000
A	3	A305	3 Roms	71	68	14+6		Ja	7 200 000
A	3	A306	2 Roms	30	30	5			3 690 000
A	3	A308	4 Roms	84	82	23		Ja	9 350 000
A	3	A309	2 Roms	36	36	11			4 190 000
A	4	A401	3+1 Roms	91	91	16		Ja	9 290 000
A	4	A402	3 Roms	59	59	9		Ja	6 060 000
A	4	A404	3 Roms	75	75	14+6		Ja	7 650 000
A	4	A405	3 Roms	71	68	14+6		Ja	7 400 000
A	4	A406	2 Roms	30	30	5			3 790 000
A	4	A407	4 Roms	75	75	15		Ja	8 080 000
A	4	A409	2 Roms	36	36	11			4 330 000
A	5	A501	3+1 Roms	91	91	16		Ja	9 490 000
A	5	A502	3 Roms	59	59	9		Ja	6 290 000
A	5	A504	3 Roms	75	75	14+6		Ja	7 850 000
A	5	A505	3 Roms	71	68	14+6		Ja	7 600 000
A	5	A506	2 Roms	30	30	5			3 880 000
A	5	A508	4 Roms	84	82	23		Ja	9 850 000
A	5	A509	2 Roms	36	36	11			4 440 000
A	6	A601	3 Roms	76	76		28	Ja	8 850 000
A	6	A602	2 Roms	41	41		25		5 350 000
A	6	A603	3 Roms	72	72		19+10	Ja	8 290 000
A	6	A604	4 Roms	85	85		16+11	Ja	10 490 000
A	6	A605	4 Roms	112	112		69	Ja	14 400 000

PRISLISTE BYGG B

HUS	ETASJE	LEILIGHET	ROM	BRA	P-ROM	BALKONG	TERRASSE	GASSPEIS	PRIS
B	1	B101	2 Roms	33	33		14		3 440 000
B	1	B102	2 Roms	45	45		16		4 290 000
B	1	B103	3 Roms	52	52		15		4 980 000
B	1	B104	3 Roms	57	57		14		5 050 000
B	1	B105	3 Roms	58	58		21	Ja	5 290 000
B	1	B106	4 Roms	84	84		24	Ja	7 990 000
B	1	B107	4 Roms	81	78		38	Ja	7 590 000
B	1	B108	2 Roms	45	45		15		4 390 000
B	2	B201	2 Roms	33	33	10			3 590 000
B	2	B203	4 Roms	71	71	16		Ja	6 850 000
B	2	B204	3 Roms	57	57	11			5 350 000
B	2	B205	3 Roms	58	58	12		Ja	5 550 000
B	2	B206	4 Roms	84	84	21		Ja	8 490 000
B	2	B207	4 Roms	81	78	20		Ja	8 250 000
B	2	B208	2 Roms	45	45	10			4 690 000
B	3	B301	2 Roms	33	33	10			3 770 000
B	3	B302	2 Roms	46	46	14			4 790 000
B	3	B303	4 Roms	71	71	16		Ja	6 990 000
B	3	B304	3 Roms	57	57	11			5 490 000
B	3	B306	4 Roms	84	84	21		Ja	8 980 000
B	3	B307	4 Roms	81	78	20		Ja	8 550 000
B	3	B308	2 Roms	45	45	10			4 850 000
B	4	B401	2 Roms	33	33	10			3 890 000
B	4	B402	2 Roms	46	46	14			4 980 000
B	4	B404	3 Roms	57	57	11			5 590 000
B	4	B406	4 Roms	84	84	21		Ja	8 980 000
B	4	B407	4 Roms	81	78	20		Ja	8 690 000
B	4	B408	2 Roms	45	45	10			4 980 000
B	5	B501	2 Roms	33	33	10			4 040 000
B	5	B502	2 Roms	46	46	14			5 090 000
B	5	B503	4 Roms	71	71	16		Ja	7 450 000
B	5	B504	3 Roms	57	57	11			5 850 000
B	5	B505	3 Roms	58	58	12		Ja	6 050 000
B	5	B506	4 Roms	84	84	21		Ja	9 290 000
B	5	B507	4 Roms	81	78	20		Ja	8 980 000
B	5	B508	2 Roms	45	45	10			5 090 000
B	6	B601	2 Roms	33	33	10			4 120 000
B	6	B602	2 Roms	46	46	14			5 290 000
B	6	B603	4 Roms	71	71	16		Ja	7 590 000
B	6	B604	3 Roms	57	57	11			6 000 000
B	6	B605	3 Roms	58	58	12		Ja	6 200 000
B	6	B606	4 Roms	84	84	21		Ja	9 690 000
B	6	B607	4 Roms	81	78	20		Ja	9 350 000
B	6	B608	2 Roms	45	45	10			5 250 000
B	7	B702	3 Roms	72	72		40	Ja	8 490 000
B	7	B703	2 Roms	39	39		19		5 290 000

PRISLISTE BYGG C

HUS	ETASJE	LEILIGHET	ROM	BRA	P-ROM	BALKONG	TERRASSE	GASSPEIS	PRIS
C	1	C101	2 Roms	38	38		15		4 040 000
C	1	C102	3 Roms	62	62		15	Ja	5 690 000
C	1	C103	3 Roms	56	56			Ja	4 690 000
C	1	C104	3 Roms	75	75		20	Ja	6 690 000
C	1	C105	4 Roms	80	77		20	Ja	6 890 000
C	1	C106	2 Roms	30	30				3 330 000
C	1	C107	4 Roms	75	75		15	Ja	6 550 000
C	1	C108	4 Roms	94	91		27	Ja	8 490 000
C	2	C201	3+1 Roms	91	91	16		Ja	8 690 000
C	2	C202	3 Roms	59	59	9		Ja	5 790 000
C	2	C204	3 Roms	75	75	14+6		Ja	6 980 000
C	2	C205	3 Roms	71	68	14+6		Ja	6 750 000
C	2	C206	2 Roms	30	30	5			3 690 000
C	2	C207	4 Roms	75	75	15		Ja	7 190 000
C	2	C208	4 Roms	84	82	23		Ja	8 650 000
C	3	C301	3+1 Roms	91	91	16		Ja	8 880 000
C	3	C302	3 Roms	59	59	9		Ja	5 980 000
C	3	C303	3 Roms	56	56	7		Ja	5 590 000
C	3	C304	3 Roms	75	75	14+6		Ja	7 350 000
C	3	C305	3 Roms	71	68	14+6		Ja	7 070 000
C	3	C306	2 Roms	30	30	5			3 850 000
C	3	C307	4 Roms	75	75	15		Ja	7 450 000
C	3	C308	4 Roms	84	82	23		Ja	8 980 000
C	4	C401	3+1 Roms	91	91	16		Ja	9 090 000
C	4	C402	3 Roms	59	59	9		Ja	6 150 000
C	4	C403	3 Roms	56	56	7		Ja	5 750 000
C	4	C404	3 Roms	75	75	14+6		Ja	7 490 000
C	4	C405	3 Roms	71	68	14+6		Ja	7 190 000
C	4	C406	2 Roms	30	30	5			3 990 000
C	4	C408	4 Roms	84	82	23		Ja	9 190 000
C	4	C409	2 Roms	36	36	11			4 440 000
C	5	C501	3+1 Roms	91	91	16		Ja	9 290 000
C	5	C502	3 Roms	59	59	9		Ja	6 290 000
C	5	C503	3 Roms	56	56	7		Ja	5 890 000
C	5	C504	3 Roms	75	75	14+6		Ja	7 690 000
C	5	C505	3 Roms	71	68	14+6		Ja	7 390 000
C	5	C506	2 Roms	30	30	5			4 090 000
C	5	C508	4 Roms	84	82	23		Ja	9 550 000
C	5	C509	2 Roms	36	36	11			4 550 000
C	6	C601	3 Roms	76	76		28	Ja	8 690 000
C	6	C602	2 Roms	42	42		25		5 390 000
C	6	C603	3 Roms	72	72		19+10	Ja	8 290 000
C	6	C604	4 Roms	85	85		16+11	Ja	10 490 000

PRISLISTE BYGG D

HUS	ETASJE	LEILIGHET	ROM	BRA	P-ROM	BALKONG	TERRASSE	GASSPEIS	PRIS
D	1	D101	2 Roms	33	33		14		3 450 000
D	1	D103	3 Roms	52	52		15	Ja	4 890 000
D	1	D104	3 Roms	57	57		14	Ja	5 250 000
D	1	D105	3 Roms	58	58		22	Ja	5 650 000
D	1	D106	4 Roms	84	84		25	Ja	7 490 000
D	1	D107	4 Roms	81	78		38	Ja	7 190 000
D	1	D108	2 Roms	45	45		16		4 550 000
D	2	D201	2 Roms	33	33	11			3 720 000
D	2	D202	2 Roms	47	47	15			4 790 000
D	2	D203	4 Roms	71	71	16		Ja	6 690 000
D	2	D204	3 Roms	57	57	11		Ja	5 490 000
D	2	D205	3 Roms	58	58	13		Ja	5 750 000
D	2	D206	4 Roms	84	84	21		Ja	7 990 000
D	2	D207	4 Roms	81	78	20		Ja	7 790 000
D	2	D208	2 Roms	45	45	11			4 820 000
D	3	D301	2 Roms	33	33	11			3 850 000
D	3	D302	2 Roms	47	47	15			4 930 000
D	3	D303	4 Roms	71	71	16		Ja	6 790 000
D	3	D304	3 Roms	57	57	12		Ja	5 660 000
D	3	D305	3 Roms	58	58	13		Ja	6 060 000
D	3	D306	4 Roms	84	84	21		Ja	8 190 000
D	3	D307	4 Roms	81	78	20		Ja	7 980 000
D	3	D308	2 Roms	45	45	11			4 980 000
D	4	D401	2 Roms	33	33	11			3 980 000
D	4	D402	2 Roms	47	47	15			5 050 000
D	4	D403	4 Roms	71	71	16		Ja	6 890 000
D	4	D404	3 Roms	57	57	12		Ja	5 770 000
D	4	D405	3 Roms	58	58	13		Ja	6 150 000
D	4	D406	4 Roms	84	84	21		Ja	8 390 000
D	4	D407	4 Roms	81	78	20		Ja	8 190 000
D	4	D408	2 Roms	45	45	11			5 050 000
D	5	D501	2 Roms	33	33	11			4 070 000
D	5	D502	2 Roms	47	47	15			5 150 000
D	5	D503	4 Roms	71	71	16		Ja	7 070 000
D	5	D504	3 Roms	57	57	12		Ja	5 980 000
D	5	D505	3 Roms	58	58	13		Ja	6 290 000
D	5	D506	4 Roms	84	84	21		Ja	8 880 000
D	5	D507	4 Roms	81	78	20		Ja	8 390 000
D	5	D508	2 Roms	45	45	11			5 150 000
D	6	D601	2 Roms	33	33	11			4 250 000
D	6	D602	2 Roms	47	47	15			5 330 000
D	6	D603	4 Roms	71	71	16		Ja	7 190 000
D	6	D604	3 Roms	57	57	12		Ja	6 060 000
D	6	D605	3 Roms	58	58	13		Ja	6 420 000
D	6	D606	4 Roms	84	84	21		Ja	8 980 000
D	6	D607	4 Roms	81	78	20		Ja	8 550 000
D	6	D608	2 Roms	45	45	11			5 250 000
D	7	D701	2 Roms	30	8		7		3 790 000
D	7	D702	3 Roms	72	68		40	Ja	8 490 000
D	7	D703	2 Roms	39	39		20		5 250 000
D	7	D704	4 Roms	87	87		38	Ja	10 660 000
D	7	D705	4 Roms	93	93		24	Ja	11 990 000

ENSJØPARKEN
GLADENGEN

SALGSOPPGAVE ENSJØPARKEN
203 LEILIGHETER – BYGG A, B, C OG D
UTSTEDELSESDATO: 10.03.2022

SELGER/OPPDRAGSGIVER
Utbygger og eier er Gladengveien 8 Utvikling AS,
org.nr. 924 969 849.
c/o Profier AS
Postboks 485
1373 Asker.

MEGLER
Eie Nybygg AS, orgnr. 926 376 292
Bærumsveien 210, 1357 Bekkestua.

ANSVARLIG MEGLER
Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michelsen.
E-post: kcm@eie.no. Mobil: 951 83 057.

MEGLER
Partner / Eiendomsmegler Jørgen Kjendlie.
E-post: jk@eie.no. Mobil: 95 18 45 04.

Partner/ Eiendomsmegler Lene Rasmussen.
E-post: lr@eie.no. Mobil: 991 64 636.

Meglerkoordinator Marte Olea Skjæret.
E-post: msk@eie.no. Mobil: 977 24 295.

ENTREPRENØR
Boligprosjektet vil bli oppført i totalentreprise med en anerkjent entreprenør. Entreprenør er foreløpig ikke valgt.

ADRESSE, EIENDOMSBETEGNELSE OG ORGANISERING
Eiendommen ligger i Gladengveien 8 på Ensjø i Oslo kommune. I gjeldende reguleringsplan S-4317-20.06.2007 har eiendommen benevnelsen felt C11 og felt D11. Eiendommen ligger på gnr. 129, bnr. 18. Eiendommen vil bli fradelt og målt opp med kartforretning etter formålsgrensen bolig i reguleringsplanen, og vil få egne gårds- og bruksnummer. Tomten før fradeling har et samlet areal på ca. 11.560 m^2. Endelige grenser og tomtestørrelser vil fremkomme etter kommunal oppmåling, fradeling og eventuell sammenslåing. Del av tomt skal fradeles til Oslo kommune og bli opparbeidet som park-/friområde og gatetun.

For sameiet vil tomten bli et fellesareal, med unntak av deler som eventuelt vil tillegges den enkelte seksjon, eller organiseres som et realsameie og/eller anleggseiendom.

Prosjektet omfatter totalt 203 leiligheter. Denne salgsoppgaven omfatter hele prosjektet med 203 leiligheter fordelt på 4 bygg, bygg A, B, C og D, felles parkeringskjeller og utearealer.

Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameie og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med gjennomføring av seksjonering vil selger utarbeide vedtekter for sameiet iht. lov om eierseksjoner, krav fra kommunen, samt nærværende salgsoppgave. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen.

Leilighetene i prosjektet kan alternativt bli inndelt i et eller flere boligsameier slik utbygger finner det hensiktsmessig. Sameiene vil i tilfelle ha delt eierskap gjennom realsameiet til felles leke- og uteoppholdsareal samt andre fellesarealer.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes ved seksjonering. Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder, utearealer, terrasser og andre rettigheter på den måte som anses hensiktsmessig, f.eks. som realsameie/del av sameiets fellesareal, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan eies av en og samme fysiske/juridiske person.

OFFENTLIG BEHANDLING

Selger tar forbehold om endringer og forsinkelser som måtte oppstå som følge av offentlig saksbehandling. Selger vil varsle kjøperne om eventuelle forsinkelser, og løpende orientere om fremdriften.

Eiendommen er regulert til boligformål, med tilhørende anlegg, gatetun og fortau. Selger har innsendt rammesøknad for prosjektet til Oslo Kommune i oktober 2021. Det foreligger ved salgsstart ikke ferdigbehandlet rammetillatelse. Dette vil kunne innebære risiko for endringer og at selger vil måtte påberope seg forbehold knyttet til forhold som måtte oppstå som følge av endringer fra omsøkt rammetillatelse. Disse er nærmere beskrevet andre steder i denne salgsoppgaven.

SERVITUTTER/HEFTELSER

Grunnboksutskrifter er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler. Boligene vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet på 2G. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett e.l. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Slike servitutter/erklæringer kan også være nødvendig for å sikre sameiets behov for tilgang til boligseksjoner for nødvendig inspeksjon og vedlikehold av felles installasjoner og funksjoner som heis, rømningsveier, ventilasjonssjakter, tak mv.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold, infrastruktur eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet.

LOVANVENDELSE

Boligene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr.§3.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor, eller etter at boligen er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Profesjonell kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette blir sikret ved garanti. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadoppføringslova. Kjøpekontrakt vil bli inngått iht. standard kjøpekontrakt, som kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

LEVERANSEBESKRIVELSE

Leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK 17. Under detaljprosjektering kan det bli mindre endringer ved prosjektet. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, innkassing av tekniske føringer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc. 3D-tegninger, film av prosjektet og enkeltleiligheter er kun av illustrativ art og det er leveransebeskrivelsen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende. Kjøper bes gjøre seg kjent med innholdet i leveransebeskrivelsen.

Vinduenes plassering, format og mål i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer og fasader, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming og/eller tekniske løsninger og avhengigheter.

KONSTRUKSJON OG FASADE

Byggene vil bli utført med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger vil bli utført som isolerte stenderverksvegger av tre med dampsperre, mineralullisolasjon, vindsperre og med trekledning og fasadeplater av tegl.

Nedenfor beskrives byggenes hovedelementer med angivelse av typer og kvalitet:

STILPAKKER

Som kjøper av leilighet i Ensjøparken kan det velges mellom 2 fastsatte stilpakker uten tillegg i pris. Stilpakke 1, Urban eller Stilpakke 2, Nordisk. Stilpakkene er utarbeidet i samarbeid med interiørarkitekt og gis et nærmere innhold i denne beskrivelsen.

GULV

Gulv i gang/entre, bod og stue/kjøkken og soverom leveres med 1-stavs eikeparkett, Tarkett Creame white Robust plank, bredde: 162 mm hvit mattlakkert eller tilsvarende kvalitet. Man kan også velge varianter som er hvitlasert oljet eller natur mattlakkert uten pristillegg.
Rettkant eikelist, 15x50 mm i lakkert utførelse tilpasses parkettvalget mht. farge. Mot tillegg i pris (tilvalg) kan et utvalg av andre parkettyper og gulvlistprofiler velges.

Det leveres gulvfliser på bad og wc i format 30x60. Det leveres fliser nedfelt i dusjsonen i tilsvarende kvalitet og farge i format 5x5. Sementbasert fuge i farge tilpasset flisvalg. Standard settemåte er rettlagt liggende format.

Gulvfliser bad:
Flistype Stilpakke 1 – Urban: Grespor Minos Vulcanic eller tilsvarende kvalitet.
Flistype Stilpakke 2 – Nordisk: Grespor Minos Dawn eller tilsvarende kvalitet.

VEGGER

Vegger utføres som sparklet og malt betong og/eller malte gipsvegger estetisk klasse K2. Veggene oppfyller forskriftskrav med hensyn til lydreduksjon og brannspredning. Vegger i baderom og wc-rom er isolerte. Innvendige vegger mellom leilighetene og mot korridorer er isolerte mht. lyd- og brann i tråd med gjeldende krav.

Farge vegger:
Stilpakke 1 – Urban:
Veggfarge stue/kjøkken/gang/wc: Mørk Strandsand, Jotun 1563
Veggfarge soverom/bod: Silke, Jotun 0486

Stilpakke 2 – Nordisk
Veggfarge stue/kjøkken/gang/wc: Tidløs, Jotun 1024
Veggfarge soverom/bod: Tidløs, Jotun 1024

Veggfliser bad:
Flistype Stilpakke 1 – Urban: Grespor Minos Vulcanic 30x60 eller tilsvarende kvalitet.

Flistype Stilpakke 2 – Nordisk: Grespor Minos Dawn 30x60 eller tilsvarende kvalitet.

Sementbasert fuge i farge tilpasset flisvalg. Standard settemåte er rettsatt liggende format. Samme flis som på gulv, kan velges som veggflis, mot tillegg i pris i forbindelse med tilvalg. Andre flistyper og settemåter vil kunne bestilles som tilvalg. WC har malte vegger.

HIMLING

Himling leveres som sparklet og malt betonghimling stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom uten synlige V-fuger. Mellom kjøkkenets overskap og tak leveres nedforet/innkasset sparklet og malt gips i samme farge som vegg.
Det kan forkomme ekstra nedforing som følge av teknisk løsninger.
Det leveres nedsenket, heldekkende, sparklet og malt himling i wc-rom og gang/entré med netto takhøyde ca. 2,30 m. Systemhimling med t-profiler eller gips leveres i himling i bod. Himling på bad leveres i gips eller stål med downlights. Under takmontert ventilasjons-aggregat i bod, gang/entre og bad vil høyde bli ca. 2,2-2,3 m. Alle leiligheter leveres med downlights med dimmer i nedforet gipshimling i WC-rom og i gang/entre. Det leveres minimum 3 stk. LED downlights i baderom og i gang/entre og minimum 2 stk. LED downlights i WC-rom.
LED downlights i stue og soverom kan bestilles som tilvalg (forutsetter også nedforing av himling bestilt som tilvalg). Uten tilvalg leveres et enkelt takpunkt per rom.

Overgangene mellom tak/vegg i oppholdsrom leveres listløse, sparklet, fuget og malt. Taket males i farge hvit takmatt NCS S-0500N med 05 glans som males ca. 2 cm ned på vegg.

Himlingshøyden i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom er ca. 2,52-2,60 m.

ENTRÉDØRER/BALKONG-TERRASSEDØRER

Entrédørene til leilighetene leveres i utførelse iht. arkitektens valg i samme farge på begge sider, med dørkikkert og FG-godkjent

låskasse og i henhold til gjeldende krav mht. lyd og brann. Slagdør til balkonger og terrasser blir levert i tre med utvendig aluminiumsbeslag i samme mørke farge innvendig og utvendig etter arkitektens valg. Smyg rundt balkong/terrassedører leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing i samme farge som vegg.

VINDUER OG INNVENDIGE DØRER

Vinduer leveres som fabrikkmalte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag i samme mørke farge innvendig og utvendig etter arkitektens valg. Vindussmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing i samme farge som vegg. Der det er vist vinduer ned til gulv, kan disse leveres opp til 10 cm over ferdig gulv. Vinduer og balkongdører bygger i overkant 2,4 m over gulv med eventuelle unntak der romtypen og innredning krever det. Det leveres energiglass iht. TEK 17 og prosjektets energiramme-beregning.

Innvendige dører leveres som 1-speils fyllingsdør type Swedoor Unique 01L eller tilsvarende kvalitet, fabrikkmalt i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit. Dør mellom gang og stue/kjøkken leveres som Swedoor Unique GW01L eller tilsvarende kvalitet med glass og med karm/ramme i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit. Dørvridere i børstet stål, type Habo A13164-19 mm eller tilsvarende. Listverk og utforing rundt innvendige dører leveres i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit og med synlig stift. Dørene leveres med flat terskel tilpasset parkett og luftespalte for ventilasjon.

Det er minimum 1 åpningsbart vindu og/eller balkong/terrassedør pr. oppholdsrom.
Grunnet byggets arkitektur og utforming må deler av vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for sameiet håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres av Sigdal kjøkken i type Horisont med benkeplate i sort laminat med svevekant. Andre typer benkeplate kan velges som tilvalg, mot tillegg i pris.
Kjøkkenfarge Stilpakke 1 – Urban: NCS S 7005-G80Y, Mose.
Kjøkkenfarge Stilpakke 2 – Nordisk: NCS S 2005-Y20R, Korn.

I leveransen inngår:

- Benkelengde og plassering iht. plantegning.
- Plassering og omfang av hvitevarer iht. plantegning, ferdig tilkoblet.
- 2 underskap som skuffeseksjon, minimum en skuffeseksjon på 40 cm. Minimum 2 skuffeseksjoner på leiligheter over 60 kvm.
- Takhøye overskap med høyde ca. 230 cm fra gulv, iht. plantegning.
- «Høyskap» og benkeskap forberedt for integrerte hvitevarer, med kjøkkenfronter.
- Det leveres 1-2 høyskap pr. kjøkken avhengig av leilighetstype og kjøkkenutforming.
- I leiligheter med 2 høyskap er kjøl/frys kombiskap i det ene og stekeovn i det andre.
- Integrerte hvitevarer fra Simens som medfølger, ferdig montert:
    - Induksjon platetopp.
    - Stekeovn i sort utførelse med display.
    - Helintegrert oppvaskmaskin.
    - Helintegrert kjøl/frys kombiskap.
- Innfelte LED spotter i overskap med dimmer montert på vegg.
- Ventilator Slimline Røros 602-12 Safe med lys og integrert komfyrvakt med smarthusfunksjoner for måling av inneklima.

Kjøkkenleveranse som er spesielt for Stilpakke 1 – Urban:

- Kjøkkenvask: Kompositttvask sort nedfelt.
- Kjøkkenkran: Tapwell ARM184 Matt Sort, eller tilsvarende kvalitet.

Kjøkkenleveranse som er spesielt Stilpakke 2 – Nordisk:

- Kjøkkenvask: Stålvask nedfelt.
- Kjøkkenkran: Tapwell ARM184 Krom, eller tilsvarende kvalitet.

Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, avløp, vanntilførsel eller ventilasjon. Dette gjelder dermed plassering av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og kjøkkenventilator.

Som tilvalg kan det tilbys andre hvitevarer innenfor samme målbegrensninger. Det vil bli utarbeidet egne pristilbud på slike tilvalg. Som tilvalg kan det også velges blant andre typer kjøkkenbatterier.

Kjøper vil motta kjøkkentegninger i god tid før tilvalgsmøte med entreprenør. Dersom kjøkkentegninger foreligger ved kontraktsinngåelse, vil disse være kontraktsvedlegg.

Kjøkkenomfanget på de minste leilighetene, enkelte andre leiligheter og utleiedel kan på grunn av tilgjengelig plass være redusert i forhold til minimumsleveransen som står beskrevet i listen over. Slike unntak fra overnevnte kjøkkenleveranse fremgår av den enkelte leilighets plan- og kjøkkentegninger. Det utarbeides egne kjøkkentegninger for den enkelte leilighetstype.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap som standard.
Der salgstegningene viser stiplede skap, er dette kun å regne som en illustrasjon av mulighet for skap i boligen.

Garderobeskap/skyvedørsgarderober kan bestilles som tilvalg, mot tillegg i pris.

BAD

På bad leveres baderomsinnredning fra Foss bad type Variant Natur servant square med skuffer og heldekkende vask i bredde 60, 90 eller 120 cm. Det kan velges blant flere standard farger på fronter på baderomsinnredning, mot tillegg i pris. Speilskap i samme bredde som underskapene leveres med lys og stikk-kontakt. På grunn av krav til tilgjengelighet og plassbehov til dusj, toalett, vaskemaskin/kondenstørketrommel, vil bredde på baderomsinnredningen først fremkomme av endelig plantegning av leiligheten.

Vegghengt toalett fra Villeroy & Boch subway 2.0 med Softclose toalett sete eller tilsvarende, med Geberit innbyggingssisterne eller tilsvarende.

Baderomsleveranse som er spesielt for Stilpakke 1 – Urban:
- Baderomskran: Tapwell TAP071 Matt Sort, eller tilsvarende kvalitet
- Bunnventil: Tapwell 74400 pop up ventil matt sort, eller tilsvarende kvalitet
- Dusjbatteri: Tapwell TVM7200, Matt Sort, eller tilsvarende kvalitet
- Dusjvegger (dusjhjørne): Vihtan Puro 3+3 sort aluminium 90x90, eller tilsvarende kvalitet
- Betjeningsplate toalett (spyleknapp): Flush button Sigma 30 Matt Sort, eller tilsvarende kvalitet

Baderomsleveranse som er spesielt Stilpakke 2 – Nordisk:
- Baderomskran: Tapwell TAP071 Krom, eller tilsvarende kvalitet
- Bunnventil: Tapwell 74400 pop up ventil krom, eller tilsvarende kvalitet
- Dusjbatteri: Tapwell TVM7200, Krom, eller tilsvarende kvalitet
- Dusjvegger (dusjhjørne): Vihtan Puro 3+3 matt aluminium 90x90, eller tilsvarende kvalitet
- Betjeningsplate toalett (spyleknapp): Flush button Sigma 30, Krom, eller tilsvarende kvalitet

I de minste leilighetene og enkelte andre leiligheter kan det bli levert dusjhjørne 80 x 80 cm på grunn av plassbegrensninger. Enkelte dusjvegger kan være fast uten hengsling.

Det er avsatt plass til og leveres strøm, vann- og avløpsopplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel, der tørketrommel plasseres oppe på vaskemaskin (tårn) i ett bad.

I WC-rom leveres vegghengt toalett av samme type som på bad. I WC-rom leveres et enkelt baderomsmøbel som vist på salgstegning i farge hvit med håndvask og blandebatteri tilpasset størrelsen på skap. Speil på vegg over håndvask, enkel stikkontakt og el.uttak for lys leveres iht. kontraktstegning.

Som tilvalg er det mulig å velge blant andre toalettveggskåler, dusjvegger, dusjbatterier/-garnityr, servantbatterier og servantmøbler innenfor plassbegrensningene og gjeldende regler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg, rør, føringsveier, sjakter og nedforinger/innkassinger/himlinger blir i hovedsak tegnet inn på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Avvik fra inntegnet plassering kan forekomme og disse skal begrunnes særskilt fra selger etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det vil være nedsenket heldekkende himling på bad, WC-rom, i gang/entre og i bod på grunn av tekniske føringer.

BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

Leilighetene skal ha balansert mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, WC-rom, bod, bod/vask, vaskerom og kjøkken. Tilluft på soverom og stue/kjøkken. Det vil bli levert ett ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning og med ettervarming av tilluft fra elektrisk eller fjernvarmelevert ettervarmebatteri i aggregatet. Aggregatet vil i hovedsak bli plassert i tak i bod eller gang/entre der det er teknisk mulig. Dersom det ikke er teknisk mulig, vil aggregat blir veggmontert i bod. I leiligheter uten innvendig bod eller der det ikke er teknisk mulig, vil aggregat bli plassert i himling gang/entre, WC-rom eller bad i denne prioriterte rekkefølge. Det vil bli tilluft i alle oppholdsrom og avtrekk fra våtrommene, bod, bod/vask og kjøkken.

SPRINKLERANLEGG

Hele bygget med fellesarealer, leiligheter og garasje blir fullsprinklet iht. gjeldende brannforskrifter ved igangsettingstillatelse (IG). Unntak kan være garasjeetasjen dersom den i brannkonseptet brannseksjoneres fra resten av bygget. Sprinklerhoder kan bli plassert både i tak/himling og i vegg oppunder tak, samt på balkong/terrasser hvis nødvendig.

OPPVARMING

Energibehovet til romoppvarming og varmt tappevann dekkes ved leveranse av fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS. Fjernvarmen føres inn i prosjektets energisentral (varmesentral) plassert i tilknytning til parkeringskjeller. I varmesentralen fordeles fjernvarmen via en varmeveksler til gulvvarme og til varmt tappevann. Romoppvarming i leilighetene dekkes ved termostatstyrt vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt bod.
I hver leilighet blir det et kombinert, evt. to separate rør i rørskap for fordeling av varmt tappevann, kaldtvann og gulvvarmevann som plasseres på bad/bod eller i entre/gang.

Det leveres gasspeis type Vision Line Superior 55 L, i leiligheter der det fremkommer av salgstegningene. Peisen leveres med sort innramming med Visionline S40-3 grå steiner som standard. Det kan velges mellom andre alternative omramminger som tilvalg, uten pristillegg. Prosjektet får felles gasstankanlegg og det leveres individuelle fordelerskap med forbruksmålere på balkong/terrasse for de aktuelle leilighetene med gasspeis. Det blir mulighet for å bestille gassuttak på balkong/terrasse mot tillegg i pris.

Om ikke mange år vil det kreves at all boligoppvarming i Norge skal skje uten bruk av fossilt brennstoff. Derfor er alle gasspeiser i prosjektet forberedt for å benytte biopropan, en miljøvennlig gasstype som er laget av biologisk materiale. De nye gasspeisene vil også kunne regulere flammehøyde og har et nytt tiltalende design.

ENERGIMÅLERE

Alle leilighetene utstyres med målere med fjernavlest automatisk registrering av strømforbruk.
For energiforbruk til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme leveres det energimålere for manuell avlesning, men anlegget er forberedt for at sameiet på et senere tidspunkt kan bestille fjernavlesing ved å bytte ut målerne (mot tillegg) til målere med fjernavlesning.

Forbruk av gass avleses manuelt på gassforbruksmåler for hver leilighet, og forbruket fordeles i sameiet sammen med driftskostnader knyttet til gassanlegget for de som har gasspeis.

Energiforbruk til fellesarealer inngår i felleskostnadene som fordeles i sameiet.

STRØM OG LYS

Alle leiligheter utstyres i samsvar med gjeldende forskrifter og normer for elektro på tidspunkt for prosjektering og anmeldelse. På grunn av at leilighetene får store vinduer, vil muligheten for plassering av kontakter mot yttervegg være begrenset.

Antall El-punkter vil være i henhold til gjeldende regelverk (NEK 400). I tillegg til lyspunkter inne i leilighetene, leveres lyspunkt inklusiv lysarmatur og dobbelt stikk på balkong. Sikringsskap og skap til fiberboks for bredbåndskabel og WIFI plasseres i gang/entre eller bod i hver enkelt leilighet og leveres enten som kombinert skap eller 2 separate skap. Annen plassering kan forekomme der det er hensiktsmessig eller nødvendig.

Elko Pluss brytere og kontakter kan leveres som tilvalg i leiligheten.

Det leveres avstillingsknapp for brannalarm i felles korridor i hver etasje og i boligparkeringsetasjen som hovedprinsipp.

INTERNETT, TV OG TLF

Utbygger vil fremforhandle avtale med anerkjent fiberleverandør, om opplegg for leveranse av internett/bredbånd.

Avtalen vil sikre leveranse av signaler til TV og bredbånd. Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet.

PORTTELEFON

Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør til hvert leilighetsbygg. I hver leilighet leveres det porttelefon. Porttelefon med monitor i leiligheten kan leveres på tilvalg.

BALKONGER/TERRASSER

Terrasser utføres med tregulv i standard royalimpregnert trevirke. Balkongene er utført i plasstøpt betong eller betongelementer med tredekke i royalimpregnert trevirke og skjult dekkeforkant. Balkonger/terrasser har trinnfri adkomst. Balkongrekkverk leveres med klart glass og stolper/håndløpere i lakkert metall. Der det eventuelt er skillevegger leveres dette som spilekledning avhengig av forskriftskrav og arkitektens valg.

Balkongenes underside vil bli levert med slett trekledning i gran eller tilsvarende beiset i en lys farge etter arkitektens valg. Det vil bli synlige nedløpsrør montert på fasade med avrenning fra hver balkong.

Det leveres utvendig belysning på balkong/terrasse av type Spike 1100 LED eller tilsvarende + dobbel stikkontakt. Det forberedes for solskjerming på solutsatte vinduer/dører som går direkte mot stueterrassen med ett tomt trekkerør skjult bak kledningen med hensiktsmessig plassering på yttervegg mot balkong/terrasse.

Balkong/terrassenes brutto areal fremkommer av salgstegning og i salgsoppgave. Størrelse, arrondering og utførelse kan måtte endres i detaljprosjektering. Kjøper må akseptere et arealavvik inntil 7% uten at dette kan påberopes som en mangel.

Som følge av terrengtilpasninger og høydeforskjeller på omkringliggende infrastruktur, vil terrassearealer noen steder bli levert som balkongareal.

PARKERING

Det er felles parkeringsanlegg under leilighetsbyggene hvor det vil bli anledning til å kjøpe parkeringsplass. Pris for parkeringsplasser og ladepunkt følger av prislisten og må bestilles særskilt, kfr. skjema for kjøpetilbud. Det er begrenset antall parkeringsplasser i prosjektet. Det kan ikke påregnes kjøp av parkeringsplass til 2-roms leiligheter. Med kjøp av parkeringsplass medfølger EL-bil ladeboks med infrastruktur for el-ladesystem med dynamisk strømdeling som sikrer optimal ytelse av ladekapasiteten. El-bil ladeboks vil som hovedprinsipp bli plassert på parkeringsplassens endevegg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ved organisering av parkeringsanlegg kan, på grunn av organisasjonsform og/eller bygge-løsning, gis rett for styret eller sameiemøte til å kunne omfordele plasser dersom dette er nødvendig pga. funksjonshemning eller andre særlige grunner.

Dekke av betong eller asfalt i kjørebanen i parkeringsanlegget. Vegger og tak i plasstøpt eller prefabrikert betong, støvbundet hvit. Netto høyde blir ca. 2,15 m. Parkeringsplasser vil så langt det er mulig ha en bredde på ca. 250 cm, basert på bruk av faste brukere. Det må påregnes en bæresøyle som begrenser bredden i skillet mellom parkeringsplassene. Dersom parkeringsplassen er plassert ved mindre hensiktsmessig kjøre/vendeareal, vil selger bestrebe å kompensere dette med større bredde på selve parkeringsplassen. Fri høyde på p-plasser vil normalt være ca. 2,15 m dog kan det forekomme tekniske installasjoner på vegg som kan begrense høyden i taket på parkeringsplassens innerste del.

Tilbudte plasser kan fravike anbefalinger i NBI/SINTEFs blad 312.130 eller senere utgaver.

Selger vil også kunne tilby parkeringsplasser med redusert bredde eller med flere begrensninger enn nevnt over. Dette vil i så fall bli særskilt avtalt med kjøper, i de tilfeller der dette gjelder .

Det leveres 1 stk. portåpner pr. garasjeplass for automatisk åpning av garasjeport, eventuelt leveres det med appstyring.

Parkeringsplasser vil bli tildelt av selger i forbindelse med seksjonering.

SYKKELPARKERING

Areal til sykkelparkering avsettes i parkeringskjeller og utomhus iht. til kommunale krav.

BODER

Sportsbodene leveres med himling og gulv av støvbundet betong, systemvegger av lakkerte stålrammer med nettingdør.
Skillevegger mellom sportsbodene vil bli utført med nettingvegger for gjennomgående branndetektering, belysning, kabelføring og sprinkling, samt balansert ventilasjon. Felles bodbelysning, sprinkling og branndetektering fra bodkorridortak.

Boder vil bli tildelt av selger i forbindelse med seksjonering.

LEILIGHETER MED UTLEIEDEL

Kjøkkeninnredning leveres med samme type og stilpakke som hoveddel med integrerte hvitevarer. Kjøkkenets omfang fremgår av salgstegning.

Separat kjøkkenavtrekk med kullfilterløsning.
Opplegg for vaskemaskin leveres kun dersom det er plass og dette er inntegnet på salgstegning.
Mellom leilighetens hoved- og utleiedel er det lyd- og brannisolerende vegger. Entrédørene i gangen inne i leiligheten som leder til hoveddelen og utleiedelen har samme lydisolerende utførelse (og brannkrav som entrédøren fra felles korridor).

For leiligheter med utleiedel leveres det som hovedprinsipp separat ventilasjonsaggregat for utleiedelen med avtrekk fra bad og tilluft til stue/kjøkken og soverom. Aggregatet plasseres i himling som hovedprinsipp.

Utleiedelens oppvarming skjer med vannbåren varme.
Felles strømanlegg med leillighetens hoveddel, men med egen seriemåler (undermåler) for utleiedel, dvs. kun ett abonnement. Utleiedelen skal ha adkomst til egne sikringer, dvs. sikringsskap må stå i felles gang/hall, evt. lages et lite skap i utleiedel.

Felles opplegg for internett/TV med hoveddel. Leveres med ett ekstra vegguttak, RJ45, i utleiedel. Ekstra modem/router og dekoder i utleiedel må bestilles direkte av kunde fra signalleverandør.

Det inngår ikke egen sportsbod for utleidel.

Det leveres separate porttelefonanlegg og ringeknapper for utleiedel. Lydsignal og åpnerknapp plasseres hensiktsmessig inne i hhv. hoved- og utleiedel.

Utførelse for utleiedelen forøvrig følger hoveddels standardleveranse. Overflater, skap og tekniske anlegg følger de øvrige punktene i denne leveransebeskrivelse så langt det passer (pga. utleiedelens begrensede plass).

Utleiedelen er ikke en egen seksjon, men inngår som en del av hovedleiligheten/seksjonen.

FELLESAREALER, INNGANSPARTI, TRAPPER OG GANGER

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv, ferdigstilles samtidig med boligene og etableres med representativ utførelse i samråd med prosjektets interiørarkitekt.
Fellesganger og trapper leveres med keramiske fliser og sparklede, malte vegger i farger utvalgt av interiørarkitekt. Spilerekkverk og håndløper i metall, sort farge.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.
Felles el-skap med strømmålere plasseres i fellesarealene eller parkeringskjeller iht. energinetteiers gjeldende bestemmelser.

HEIS

Heis til alle boligetasjer fra parkeringsetasje. Byggene får maskinromløse wireheiser av anerkjent fabrikat til samtlige leilighetsetasjer. Heisen er godkjent som båreheis og har heisstol med grunnmål ca. 1,1 x 2,1m.

FELLES UTEOMRÅDE

Det opparbeides felles uteområde på eiendommen iht. gjeldende reguleringsplan for lek og rekreasjon. Det leveres utendørsbelysning iht. utomhusplanen. Endelig utomhusplan er ikke ferdig behandlet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming, materialvalg og valg av belysning.

AVFALLSHÅNDTERING

Det er avsatt plass ute til felles nedgravde kontainerløsninger for restavfall, papp/papir og plast med nedkast og tilkomst for tømmebil fra renovasjonsetaten. Forbehold om endelig valg og plassering av avfallsløsning etter avklaring med renovasjonsetaten.

KJØPERS ENDRINGER OG TILVALG

Det vil innenfor gitte rammer og tidsfrister være mulig å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Mulighet for tilvalg og endringer kan medføre tillegg i pris. Selger/totalentreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgmeny hvor priser og frister for beslutning og bestilling vil fremkomme, samt om tilvalget vil kunne ha betydning for overtakelsestidspunktet. Etter at byggingen har startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Kjøper vil bli kontaktet for tilvalgmeny på et senere tidspunkt, etter at kjøpekontrakt er inngått.

Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslovas §44. Selger har ikke rett eller plikt til å utføre endringer/tilleggsbestillinger (tilvalg) som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Endringer og tilvalg må bestilles skriftlig innen de frister selger eller den selger måtte oppnevne av hensyn til prosjektets fremdrift. Endringer og tilvalg faktureres ihht. entreprenørens bestemmelser.

TILVALG VED KJØPETILBUD (PRETILVALG)

Noen enkle pretilvalg kan velges av kjøper ved inngåelse av kjøpetilbud. Disse tilvalgene vil skje til fast pris uten ytterligere påslag til leverandøren. Selger tar forbehold om at prisene på disse tilvalg vil kunne bli høyere dersom disse tilvalgene etterbestilles eller ikke fremkommer av kjøpetilbudet. Se skjema for kjøpetilbud eller konferer megler for ytterligere informasjon.

BYGGESTART/OVERTAKELSE

Antatt ferdigstillelse/innflytting vil være 1. kvartal 2025. Dette under forutsetning av byggestart 4. kvartal 2022. Byggestart er avhengig av at nødvendig offentlig godkjennelse vil bli gitt.

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.

Dersom oppstart endres, forskyves planlagt overtakelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noe krav på dagmulkt, se forøvrig bestemmelsene i Bustadoppføringslova §18. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider som påvirker byggetiden, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike byggene/leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy og evt. støv fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering, eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel.

Boligen leveres i alminnelig rengjort stand.

FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD (FDV)

Ved overtakelse vil det bli overlevert en leilighetstilpasset FDV-dokumentasjon (brukerveiledning) til hver enkel boenhet. FDV-dokumentasjon kan leveres web basert.

Det vil også bli overlevert en prosjekttilpasset FDV-dokumentasjon for eiendommens fellesarealer og tekniske anlegg til sameiets styre. For tekniske anlegg kreves det inngått drifts- og serviceavtaler for å oppnå tilfredsstillende drift og ivaretakelse av garantiforutsetninger. Slike avtaler vil derfor bli fremforhandlet og inngått av utbygger på vegne av eierseksjonssameiene med de aktuelle leverandører før overtakelse for å sikre tilfredsstillende drifts- og garantiforutsetninger fra det tidspunkt anleggene tas i bruk. Avtalene inngås med kort oppsigelsesfrist 30 dager gjennom de 3 første måneder fra overtakelse slik at eierseksjonssameiene evt. kan velge å inngå drifts- og serviceavtale med andre leverandører.

PÅREGNELIG SVINN OG KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av byggematerialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

ANDRE OPPLYSNINGER

FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 30-40,- pr. kvm. BRA/mnd. Avsetning til vedlikehold vil da normalt ikke være inkludert.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:

- Kostnader ved varmeanlegg som leverer energi til romoppvarming og varmtvann. Disse vil bli fordelt til den enkelte leilighet, se forøvrig avsnitt vedr. Energimålere.
- Øvrig strømforbruk og nettleie.
- Kommunale gebyrer og avgifter, herunder eiendomsskatt. Disse er ikke beregnet for den enkelte boenhet, men vil bli beregnet av kommunen etter ferdigstillelse.
- Abonnement for tv-pakker og internett.
- Drift og vedlikehold av parkeringskjeller.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

OMKOSTNINGER

Samlet dokumentavgift til staten vil for prosjektet som helhet utgjør 2,5 % av tomteverdien. Dokumentavgiften utgjøre ca. kr. 640,- pr. kvm BRA-S. Gebyret for tinglysning av skjøte er f.t. kr. 585,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån er f.t. kr. 785,- pr. obligasjon inkl. attest.

Oppstartskapital for sameiet: I tillegg til ordinære fellesutgifter innbetales à konto kr. 100,- pr. kvm BRA-S til sameiet via forretningsfører for likviditet i oppstartsfasen. Beløpet innbetales til forretningsfører i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eier. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

BETALINGSPLAN

Etter kontraktsignering skal det innbetales 10% av kjøpesum, med 14 dagers frist for betaling, så snart garanti iht. bustadoppføringslova §12 er stilt på vegne av selger. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av 10% av kjøpesum og restoppgjør. Innbetaling må være fri egenkapital.

Resterende del av kjøpesum, tilleggsarbeider og omkostninger skal innbetales innen overtakelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetaling til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti iht. bustadoppføringslova §47.

GARANTIER

Selgeren skal straks etter budaksept stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten iht. bustad-oppføringslova §12. Entreprenør skal stille garanti før byggearbeidet igangsettes.

For perioden frem til overtagelse skal garantien være på minst 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget. Selger avgjør hvorvidt garantien stilles som samlegaranti eller som individuelle garantier pr. leilighet.

Dersom selger stiller §47 garanti, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

SIKKERHETSSTILLELSE

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr. 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er leilighetens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten, dette er leilighetens BRA areal fratrukket innvendige boder og veggene til disse. Arealene angitt i markedsføringsmaterialet er ikke å betrakte som eksakte arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5% mindre eller større en det markedsførte.

AREALANGIVELSER PÅ PRIVATE UTEAREAL

For balkonger, markterrasser og eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i propor-sjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

FORMUESVERDI

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdi for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 90%. For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

SAMEIET/SEKSJONERING

Leilighetene kan bli inndelt i flere boligsameier slik utbygger finner det hensiktsmessig. Sameiene vil ha delt eierskap gjennom realsameiet til felles leke- og oppholdsareal.

Eierseksjonen/selveierleiligheten med tilhørende parkeringsplass/bruksrett til parkering og sportsbod vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes ved seksjonering. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesareal innenfor eiendommen.

Leilighetene vil bli fradelt som selveierleiligheter/eierseksjoner. Parkeringsplasser, takterrasser, bod og lignende kan bli organisert som bruksretter.

FORRETNINGSFØRER
Utbygger vil inngå avtale med anerkjent boligforvalter om forvaltning av sameiet med varighet på 3 år.

UTLEIE
Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.
Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

FORSIKRING
Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FULLTEGNINGSFORSIKRING
Gladengveien 8 Utvikling AS har tegnet salgsrisikoforsikring gjennom NBBL Fulltegningsforsikring, som innebærer at prosjektet vil kunne vedtas igangsatt med lavere forhåndssalg enn forutsatt i denne salgsoppgave. I det tilfelle at forsikringen trer i kraft vil Forsikringsselskapet i det vesentligste overta ansvaret for eventuelt usolgte leiligheter i forbindelse med overtakelsen. Det gjøres oppmerksom på at usolgte leiligheter kan leies ut frem til de blir solgt. Kontakt megler for detaljer knyttet til salgsrisikoforsikringen.
I denne forbindelse har medlemmer av BORI forkjøpsrett til leiligheter i hus C på visse vilkår og tidsfrister. Konf. megler for mer informasjon.

REGULERING
Tomten er regulert til boligformål, med tilhørende anlegg, gatetun og fortau. Reguleringskart og bestemmelser kan besiktiges hos megler. Utbygger har sendt inn søknad om rammetillatelse i okt. 2021 som er til behandling hos Oslo kommune. Innsendt rammesøknad inneholder dispensasjoner knyttet i det vesentligste til høydetilpasninger til omliggende terreng, gateløp og bebyggelse.

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

MEGLERPROVISJON
Megler har fast provisjon kr. 40.000,- eks mva pr leilighet solgt i prosjektet. Megler har krav på tilleggsvederlag avhengig av salgsresultater og definerte måloppnåelser. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

PRISER
Leilighetsprisene fremgår av prisliste. Omkostninger kommer i tillegg. Det samme gjelder eventuelt erverv av ekstra rettigheter som f.eks. parkering. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på leiligheter og parkeringsplasser som ikke er solgt.

ENERGIATTEST
Alle boliger som selges etter 1. juli 2010 skal energimerkes iht. energimerkeforskriften. Hver bolig vil senest ved overtagelse få en energiattest som bekrefter energimerket iht TEK 17.

MILJØ OG LOKALSAMFUNN
Nye leiligheter er underlagt strenge bestemmelser som sikrer gode miljø- og levetidskrav. Sammenhengen mellom stadig strengere tekniske krav, samfunnets forventning om bærekraftige løsninger og lokalsamfunnets stadig mer aktive rolle i plan- og reguleringsarbeid, stiller nye krav og premisser for utbyggers virksomhet.

MILJØKRAV
Selger ønsker å skape et miljøriktig og fremtidsrettet prosjekt. Selger vil bestrebe miljøvennlige løsninger, og det vil være en egen miljøansvarlig som skal kartlegge hvilke miljøtiltak som vil være gjeldende for prosjektet, utarbeide miljøprogram, samt følge dette opp gjennom hele prosessen, til prosjektet er ferdigstilt.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Brukstillatelse/ferdigattest besørges av selger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge og overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

BYGGEFORSKRIFTER

Alle leiligheten oppføres etter kravene i TEK 17 med unntak av enkelte dispensasjoner.

ANDRE FORBEHOLD OG SALGSBETINGELSER

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Kommunen gir ramme- og igangsettelsestillatelse på grunnlag av innsendt rammesøknad og at disse ikke blir påklaget.
- Salg av minimum 60 leiligheter.
- Inngått tilfredsstillende totalentreprise.
- Byggelån er innvilget og åpnet.
- Endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre.

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 9 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 31.12.22. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse, eventuell regulering av enkeltseksjoner til næringsvirksomhet og endringer av utomhusarealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Det tas dermed generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid, herunder eventuelle prosessuelle steg som måtte forstyrre fremdriften, finansielle forutsetninger og leveranseavtaler. Disse forbeholdene vil også kunne føre til eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring.

Selger vil kunne ha krav på utsettelse av overtakelsestidspunktet etter bestemmelsen i bustadoppføringslova §11. Selger gjør særlig oppmerksom på at manglende arbeidskraft og materialer som følge av Covid-19 eller andre pandemier vil kunne gi krav på fristutsettelse.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som er gjeldende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige salgsoppgaven med leveransebeskrivelsen vedlagt kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg og rørføringer, mindre endring av boligens areal eller liknende. Selger tar forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomføring.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering, boder og eventuelle andre rettigheter på den måten som anses mest hensiktsmessig. Dette kan være som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter regulert i vedtekter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som særskilt anleggseiendom med ideelle eierandeler, tinglyste bruksretter eller bruksretter fastsatt i vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall seksjoner og sammensetningen av usolgte enheter dersom det vurderes som hensiktsmessig. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse.

Prosjektet grenser til regulerte friområder/parkarealer som skal opparbeides av Oslo kommune. Selger er forpliktet til å betale anleggsbidrag for opparbeidelse av felles infrastruktur på Ensjø. Selger har imidlertid ingen rettigheter eller forpliktelser knyttet til opparbeidelse av de tilgrensende friområder/parkarealer, disses endelige opparbeidelse og tidspunktet for dette.

Selger har etter beste evne illustrert friområder/parkarealer utenfor prosjektets tomtegrenser basert på tilgjengelig informasjon/skisser på områdenes tenkte opparbeidelse.

Selger tar av denne grunn uttrykkelig forbehold om at illustrasjoner brukt i markedsføring av prosjektet som viser arealer utenfor fremtidig fradelt tomtegrense, ikke kan forutsettes opparbeidet før overtakelse av boligen.

Selger står fritt til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall eierseksjoner i bygningene.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpetilbud på fritt grunnlag. Selger kan velge å tildele leiligheter uten å begrunne tildelingen og uten forutgående varsel til andre som har lagt inn bud på samme leilighet.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale/bud.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr som innbetales til meglers klientkonto. Eventuell endring krever utbyggers samtykke. Se ellers bestemmelsene knyttet til salg av kontraktsposisjon.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av de som inngir bud.

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.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser underveis i prosjektet.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospektet forøvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder og filmer, som kan avvike fra endelig oppførelse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede.

Leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i salgsoppgave eller i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 12. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig.

AVBESTILLING/VIDERESALG

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr som, om det aksepteres av kjøper, vil utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Salg av kontraktsposisjoner er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning og overskjøte eiendommen til opprinnelig kjøper. Om slikt samtykke gis, vil selger normalt kreve at opprinnelig kjøper er solidarisk ansvarlig inntil ny kjøper har gjort opp kjøpesummen i sin helhet i forbindelse med endelig overtakelse/ferdigstillelse av boligen. Selger vil fastsette et transportgebyr i de tilfeller hvor samtykke gis. Transportgebyr vil utgjøre minimum kr 100 000,- for dette prosjektet. Utbygger står fritt til å fastsette dette i det enkelte tilfellet. Eventuelle tillatelser til salg av kontraktsposisjon vil kun bli gitt for en begrenset periode og vil uansett trekkes tilbake senest fem uker før varslet overtakelse av leiligheten.

SALGSPROSESSEN

Boligene selges til faste priser. Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Selger har rett til å endre priser på usolgte boliger til enhver tid.

Vi har tatt forbehold om trykkfeil i salgsprospektet. Vi gjør oppmerksom på at salgsprospektet ikke er et juridisk bindende dokument.

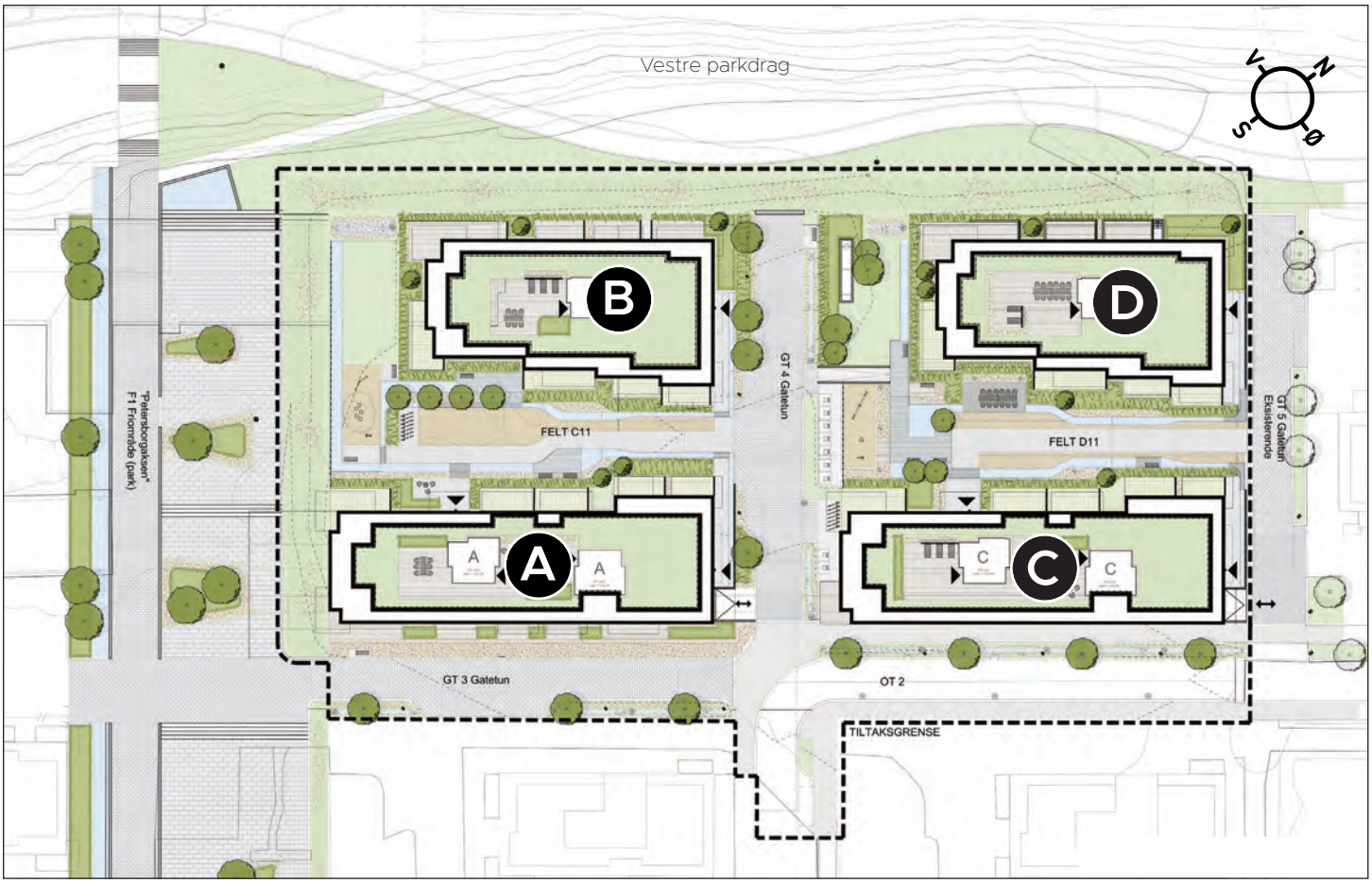
I de tilfeller der salgsprospektet og salgsoppgave avviker fra hverandre, er det salgsoppgaven som er gjeldende. Salgsoppgaven benyttes som vedlegg til bindende kjøpstilbud og er å regne som det bindende juridiske dokumentet.

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

Kunstnerisk illustrasjonsskisse - Endringer vil forekomme

ENSJØPARKEN
GLADENGEN

OMRÅDESKISSE



Illustrasjonen er ikke å anse som et kart, men kun ment for å orientere om tomtens planlagte opparbeidelse og arrondering.
Tomtens opparbeidelse og arrondering er ikke endelig fastsatt og kan bli endret.

EIE nybygg

KJØPSTILBUD - Ensjøparken

ENSJØPARKEN
GLADENGEN

Undertegnede avgir under bindende kjøpstilbud på leilighet i prosjektet Ensjøprken i Oslo kommune, basert på salgsoppgave datert 10.03.2022 som følger:

Alternativ 1: Leilighet nr.: _____ med pris kr.: _____

Alternativ 2: Leilighet nr.: _____ med pris kr.: _____

Alternativ 3: Leilighet nr.: _____ med pris kr.: _____

I tillegg kommer omkostninger i henhold til salgsoppgave datert 10.03.2022 og salgsprospekt gjeldende for prosjektet.

Dersom tilgjengelig ønsker budgiver:

- ☐ Parkeringsplass i garasjekjeller inkl. ladeboks kr. 525.000,-
- ☐ Oppgradert Siemens hvitevarepakke inkl. Pyrolyseovn, bestikkskuff og ekstra strømkapasitet kr. 25.000,-
- ☐ 6 downlights inkl. nedhimling i stue/kjøkken, fire i hvert soverom, kr 2.500,- pr kvm himling inkl. en dimmer pr. rom.
- ☐ Stilpakke 1 URBAN
- ☐ Stilpakke 2 NORDISK
- ☐ Sigdal standard skyvedørsfront i gang, sort eller hvit kr. 9.900,-. (Kun mulig på noen leiligheter. Konf megler)

Betalingsplan:
10% av kjøpesum skal innbetales til meglers klientkonto innen 14 virkedager etter at selger har stilt §12 garanti iht. Bustadoppføringsloven, restbeløp betales innen overtagelse. Dersom kjøper er en juridisk person (selskap) betales ytterligere 5% av kjøpesummen ved byggestart.

Finansieringsplan:
Forskuddsbeløp gjøres opp som følger:

- Bankinnskudd kr._____
- Lån i egen bolig kr._____

Restinnbetaling og omkostninger gjøres opp som følger:
Egenkapital

- Bankinnskudd kr._____
- Egenkapitaldel i egen bolig kr._____

Lån

_____ lånebeløp kr._____

Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):

_____ lånebeløp kr._____

Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):

Undertegnede er innforstått med at ovennevnte kjøpstilbud er bindende. Selger vil foreta en kredittsjekk av alle kjøperne i prosjektet og kjøper gir samtykke til dette ved sin signatur.

Kjøper 1:_____ Fnr. (11 siffer) _____

Kjøper 2:_____ Fnr. (11 siffer) _____

Adresse:_____ Postnr/Sted: _____

Kjøper 1: E-post :_____ Mobil: _____

Kjøper 2: E-post :_____ Mobil: _____

Sted:_____ Dato:_____

_____ _____

Underskrift kjøper 1: Underskrift kjøper 2

Karoline Cecilie Michaelsen • Tlf: 95 18 30 57 • E-post: kcm@eie.no
Jørgen Kjendlie • Tlf: 95 18 45 04 • E-post: jk@eie.no
Lene Rasmussen • Tlf: 99 16 46 36 • E-post: rl@eie.no

EIE nybygg

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

ENSJØPARKEN
GLADENGEN

EIE nybygg

EIE Eiendomsmegling, Eie Nybygg AS
Bærumsveien 210 • 1357 Bekkestua

Karoline Cecilie Michaelsen
Partner • Eiendomsmegler
Tlf: 95 18 30 57 • E-post: kcm@eie.no

Jørgen Kjendlie
Partner • Eiendomsmegler
Tlf: 95 18 45 04 • E-post: jk@eie.no

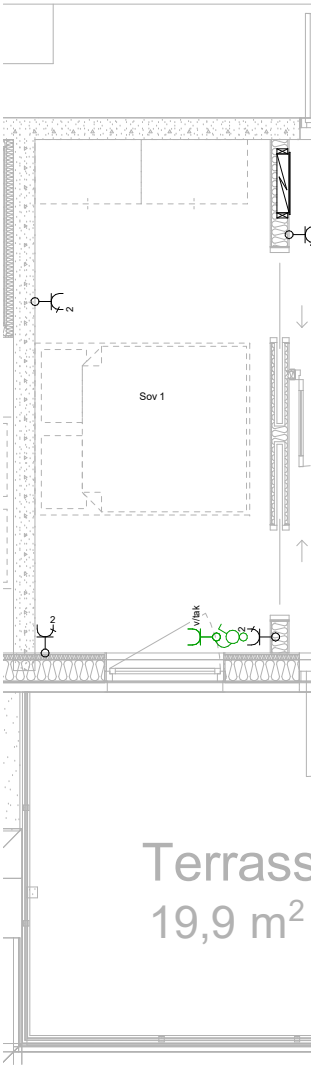
Lene Rasmussen
Partner • Eiendomsmegler
Tlf: 99 16 46 36 • E-post: rl@eie.no

KOLBERG
GRUPPEN

profier
-Stedet du bor blir en del av deg

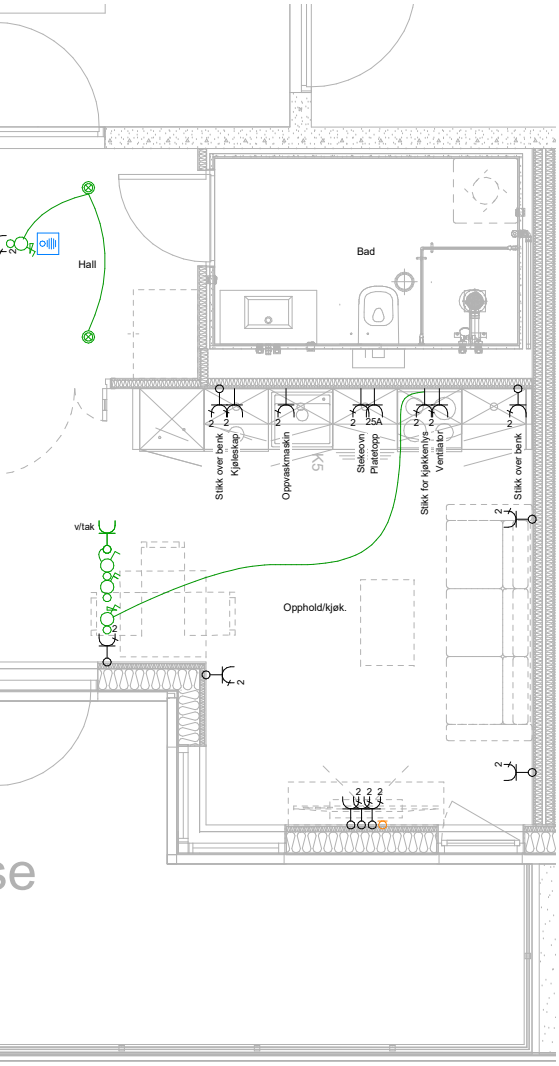
WWW.ENSJOPARKEN.NO

Kunstnerisk illustrasjonsskisse - Endringer vil forekomme


Sov 1
Vask
Terrass
19,9 m2

Veggtyper:	
	Betong
	Leilighetsskille/yttervegg
	Gips

Symbol	Beskrivelse
	Sikringsskap
	Tomrør til sikringsskap
	Porttelefon lyd - Svarapparat
	Porttelefon video 7" - Svarapparat
	Ringeknapp
	Downlight
	Vegglampe
	Utelampe med dobbel stikkontakt
2	Stikkontakt dobbel - Påvegg
2	Stikkontakt dobbel - Innfelt
	Stikkontakt enkel - Innfelt
25A	Komfyrvakt
USB	USB uttak - Innfelt
	Bryter 1-pol - Innfelt
	Bryter 2-pol - Innfelt
	Dimmer - Innfelt
	Endevender - Innfelt
	Koblingsboks for lampepunkt
°C	Termostat



- Grønne streker illustrerer kun bryterstyring.
- Tegningen kan kun benyttes til å vurdere EL-punkter og elektro tilvalg, ikke øvrig utforming av leiligheten.
- Dersom det ikke er synliggjort elektroinstallasjon på baderom, leveres rommet som prefabrikkert kabin.
- Punkter for kjøkken kan justeres noe for å tilpasses kontrakstegning fra kjøkkenleverandør.
- Det tas forbehold om at nøyaktig plassering av alle angitte punkter avhenger av byggetekniske forhold, som blant annet plassering av stendere, andre installasjoner og kan avvike fra det som er oppgitt.
- Vi gjør dere oppmerksomme på at tilvalgspunkter kan komme med synlige føringer, avhengig av hva slags vegger tilvalgene ønskes på. Alle tilvalg på betongvegg blir synlige føringer og utenpåliggende utstyr.
- Ved plassbygde bad kan det ikke plasseres tilvalg innenfor sone 2.
- Oppgitt kvadratmetertall på rommene kan avvike fra det som bygges.

Ønsket tilvalg merkes tydelig på tegning
Strek f.eks ut med et referansenummer 00

ELEKTROENTREPRENØR:
Elektro-kontakten AS

TOTALENTREPRENØR:
Solid Entreprenør

Prosjektnavn:
Ensjøparken

Tegningsnavn:
E-8-H0701 - Tilvalgstegning B703

Ferdiggrad:	Dato:
Klar for tilvalg	28.03.23

B703 Tilvalgsbekreftelse

Ensjøparken

Tilvalg bekreftet 21.07.2023

Lokasjon	Tilvalg	Produkt	Bilde	Pris
Fellesvalg	Parkett og fotlist	Parkett Standard Eik hvitlasert		
	Innerdører	Innerdører - Standard med speil		
	Listverk sparkling og maling	List og spikerhull - Standard m/ synlige stifter rundt dører og vinduer		
	Solskjerming	B703 Solskjerming Standard - Som vist på tegning		
	Elektro utstyr	Elektro produkter - Standard		
Bad	Baderomsinnredning	Baderomsinnredning Standard - Urban		
	Servantbatteri	Servantbatteri Standard - Tapwell Bl071 Sort matt m/bunnventil		
	Flis	Flis Standard - Urban		
	Toalett	WC veggskål Standard - Grohe Essence		
	Betjeningsplate	Betjeningsplate toalett Standard - Grohe Skate Cosmopolitan Sort		

	Dusjarmatur	Dusjsett Standard - Tapwell TVM7200 Sort matt		
	Dusjvegger	Dusjdører Standard - Normark sort		
	Slukrist	Slukrist Standard - Design Klassisk sort matt		
Entre	Veggfarge	Veggfarge Standard - Mørk Strandsand NCS S2005-Y10R		
	Elektro - Porttelefon	EL- Porttelefon Standard		
Sov 1	Veggfarge	Veggfarge Standard - Silke NCS 0702-Y35R		
	Elektro - Brytere	EL - Standard - Bryter		
	Elektro - Stikkontakt med USB uttak	EL - Standard - Ingen stikkontakt med USB uttak		
	Kjøkkeninnredning	Kjøkkeninnredning Standard - Urban		
	Kjøkkenarmatur	Kjøkkenarmatur Standard - Tapwell ARM184 Sort matt		
	Hvitevarer	Hvitevarer Standard		

Opphold/Kjøkken	Veggfarge	Veggfarge Standard - Mørk Strandsand NCS S2005-Y10R		
	Elektro - Brytere	EL - Standard - Bryter		
	Elektro - Stikkontakt med USB uttak	EL - Standard - Ingen stikkontakt med USB uttak		
	Elektro - Stikkontakt med tidsur	EL - Standard - Ingen stikkontakt med innebygget tidsur		

Elektronisk signatur

Signert av

Thrygg, Markus Christian

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

16.05.2022 08.59.34

Fødselsdato

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Kildal, Ingvild

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

16.05.2022 09.49.33

Fødselsdato

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Eiendomsmegler: Eie Nybygg AS, Orgnr: 926376292
Oppdragsnummer: 18-22-0104
Omsetningsnummer: 18-22-0091

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

Gladengveien 8 Utvikling AS Orgnr: 924969849

heretter kalt **selgeren**, og

Markus Thrygg
Ingvild Kildal

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.05.2022

1. Bakgrunn

Kjøpekontrakten omfatter dette avtaledokumentet med bilag (herunder salgsoppgave) og prospekt.

Selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet, og kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

Kjøperen har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten kan kun endres skriftlig ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.

2. Salgsobjekt

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie.

Eiendommen inngår i dag som del av gnr. 129 bnr. 18 i Oslo Kommune. Eiendommen vil bli fradelt fra gnr. 129 bnr. 18, og opprettet som egen grunneiendom med eget gårds- og bruksnummer. Eiendomsgrensen vil følge formålsgrensen i reguleringsplanen. Endelige grenser og areal vil fastsettes ved kommunal oppmåling.

En del av gnr. 129 bnr. 18 skal fradeles og opparbeides som park-/friområde og gatetun. Denne delen av eiendommen skal overtas av Oslo kommune.

Innenfor boligsameiet, vil ubebygde deler av sameiets eiendom bli fellesareal, med unntak av uteplasser som tilhører den enkelte seksjon.

Prosjektet omfatter totalt ca. 203 leiligheter fordelt på 4 bygg.

Selgeren overdrar til kjøperen en eierseksjon i eiendommen. Eierseksjonen består av en bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler i grunn/bygg iht. endelig seksjoneringsbegjæring, samt en ideell andel av sameiets fellesareal.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer og adresse vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. B703

Til boligen medfølger:

- 1 sportsbod

Hjemmelshaver til eiendommen er: Kampen Lagerhaller AS.

Prosjektet vil organiseres som ett eller flere sameier. Kjøper blir som eier av seksjonen (boligen) medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig, samt eventuelle tilleggsareal. Som medlem av eierseksjonssameiet, og i tråd med vedtektene, vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser, herunder blant annet ansvar for å dekke en andel av eiendommens månedlige felleskostnader.

Seksjonens månedlige felleskostnader stipuleres ut fra erfaringstall til kr 30-40,- pr. kvm BRA/mnd. 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.

KOM

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.05.2022

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 som næringsseksjon(er), ved å opprette et eget garasjesameie (anleggseiendom) eller ved å tildele eierseksjonen tinglyst bruksrett. Eventuelle endringer skjer uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende gjelder for organisering av boder.

Selgeren forbeholder seg retten til å organisere utearealer på den måte som anses hensiktsmessig, herunder som fellesareal, realsameie, tilleggsdeler til seksjoner, eller bruksretter.

Selgeren forbeholder seg retten til å gjennomføre de sammenføyninger og fradelinger av eiendommen som selger finner hensiktsmessige. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden.

Kjøperen har fått seg forelagt leveransebeskrivelse i salgsoppgaven for boligen, og overtar boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser, samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selgeren, eller den selgeren har utnevnt, og kjøperen.

Kjøperen er innforstått med og har akseptert, at innkassinger/nedforinger i himlingene i boligen ikke fremgår på salgstegningene som er forelagt. Prosjekteringen av bygget og endelig løsning for utførelse av himlinger er ikke bestemt. Når dette besluttes, vil det kunne føre til at det blir bygget innkassinger eller foretatt nedsenking av himling av hensyn til føringsveier for ventilasjonskanaler og spinkelrør. Dersom selger velger en løsning med nedsenket gipshimling, vil takhøyden i oppholdsrom reduseres. Selger står fritt til å velge teknisk løsning for himling.

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

Selgeren har videre rett til å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige fellesarealer, uten at kjøperen kan kreve endringer i pris.

KOM

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.05.2022

3. Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen for boligen utgjør kr. **5 290 000,-** + omkostninger.

Kjøpesummen inkluderer utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann, avløp og elektrisitet, med tillegg for mva.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Forskudd	Kr	0,-
Restinnbetaling	Kr	5 320 326,-

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Det er avtalt at det skal forskuddsinnbetales kr 100,- pr. kvm BRA-S i startkapital til forretningsfører for sameiet. Beløpet faktureres kjøper direkte fra forretningsfører, og kommer i tillegg til kjøpesummen og omkostningene ovenfor.

I tillegg til kjøpesummen og startkapital til sameiet dekker kjøper følgende omkostninger:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Kontraktssum	5 290 000,-
Dokumentavgift	25 043,-
Oppstartskapital til sameie	3 913,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Pantattest kjøper	200,-
Totalt kr.	**5 320 326,-**

Omkostningene forfaller til betaling samtidig med restvederlaget.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponible på klientkonto fem virkedager før overtagelsen finner sted.

Dersom kjøper skal ha pantedokumenter tinglyst på eiendommen i forbindelse med sluttoppgjøret/overtagelsen, skal disse leveres megler i signert og bevitnet stand senest en uke før overtagelsen skal finne sted.

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 785,- pr. panterett.

Honorar til megler betales av selgeren.

4. Selgers plikt til å stille garantier

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

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.05.2022

Ved avtale om forskuddsbetaling, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47. Forskuddet vil utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

5. Oppgjør

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer via eiendomsmegleren. Eiendomsmegleren overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

Eiendommen er formidlet gjennom EIE Nybygg AS, heretter kalt Eiendomsmegler, og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:

EIE Økonomi AS
Postboks 4110
0217 Oslo
Tlf 22 52 01 11
E-post: oppgjor@eie.no

Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.
Partene gir EIE Økonomi AS ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Alle innbetalinger skal skje til EIE Økonomi AS, org.nr. 990 025 983, klientkonto nr. **90530677353**, og merkes med **KID-kode 1822010420491**.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto innen fem dager før avtalt overtagelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er godskrevet (valutert) meglerens klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger før det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47, eller kjøper har overtatt og fått tinglyst hjemmel til seksjonen.

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.

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, det vil si når § 47 garanti foreligger. 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.

Kjøperen må innbetale sluttoppgjøret fullt ut før kjøperen kan få tilgang til bygget eller nøkler blir overlevert.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til eiendomsmegleren i rett tid, betaler kjøperen forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selgeren. Denne bestemmelse gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selgeren også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen tre uker etter forfall, regnes dette som et vesentlig mislighold som gir selgeren rett til å heve kontrakten med en ukes skriftlig varsel.

KOM

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.05.2022

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag, jf. tvangsfullbyrdelsesloven.

Ved kontraktsbrudd fra kjøpers side, vil selger holde kjøper ansvarlig for økonomiske tap som følge av kontraktsbruddet. Påbegynte endringsarbeider må betales i sin helhet. Selgeren har ved vesentlig mislighold fra kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap, herunder dokumenterte kostnader ved et dekningssalg.

Selgeren tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt forbrukeren, jf. buofl. § 57 andre ledd.

6. Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøperen er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert 27.01.2022 og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter). I tillegg kan selgeren tinglyse nødvendige erklæringer vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger forbeholder retten til å slette uvesentlige erklæringer tinglyst på eiendommen som ikke lenger har noen formål.

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. lov om eierseksjoner § 31. I tillegg har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

For øvrig overdras Boligen fri for andre pengeheftelser enn de kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.

Kjøperen gjøres oppmerksom på at eiendomsmegleren vil tinglyse et pantedokument med urådighetserklæring (sikkerhetsobligasjon) pålydende minst salgssummen, i eiendommen. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av eiendomsmegler når oppgjøret er gjennomført og seksjonering er tinglyst.

Eiendomsmegleren skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på eiendommen. Selgeren gir ved denne kontrakts underskrift eiendomsmegleren ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøperen ikke skal overta.

Innfrielse av pengeheftelser som ikke skal overtas av kjøperen, skjer ved at eiendomsmegleren etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri heftelsene, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Dersom kommunen stiller krav om at det skal tinglyses erklæringer/ avtaler vedr. vei, vann eller avløp på eiendommen som er forutsetning for rammetillatelse/-igangsettelsestillatelse, kan kjøper ikke motsette seg dette, og slike erklæringer gir heller ikke grunnlag for prisavslag.

Selgeren undertegner ved denne kontrakts underskrift skjøte på seksjonen til kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler inntil tinglysing finner sted. Tinglysning vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle renter, i sin helhet er betalt og kjøperen har overtatt seksjonen.

Åpne («in blanco») skjøter aksepteres ikke av selger.

Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

KOM

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.05.2022

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.

Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikkelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling og/eller sammenføying av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må bankgaranti (§ 47) stilles, jf. pkt. 4.

7. Utføring av arbeid og endring- og tilleggsarbeider

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet.

Kjøper kan kreve endring- og tilleggsarbeid, og partene kan kreve justering av vederlaget som følge av dette, jf. buofl. § 9 og § 42. Endringene blir en del av kjøpekontrakten på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene, og 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.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøperen kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Selgeren vil derfor utarbeide en tilvalg- /endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtagelsestidspunkt.

Selgeren er uansett ikke forpliktet til å utføre tilleggs- eller endringsarbeider som:

- endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, eller
- ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, eller
- i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen, eller vil føre til ulempe for selgeren som ikke står i forhold til kjøperens interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøperen endringer eller tilleggsarbeider, må kjøperen inngå en skriftlig avtale om dette direkte med selger eller den selger måtte oppnevne. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser ved å måtte vente på leveranser av produkter som kjøperen har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selgeren har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. buofl. § 44.

Selger eller den selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført. Ved for sen betaling påløper lovens forsinkelsesrente. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Betaling fra kjøperen for endrings- og tilleggsarbeider skal finne sted til eiendomsmeglers klientkonto senest fem dager innen overtakelse, og beløpet skal bli stående på klientkonto inntil overtakelse finner sted og skjøtet er tinglyst. Alternativt kan beløpet utbetales til entreprenøren mot at det stilles sikkerhet i samsvar med buofl. § 47.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.05.2022

8. Sameiet

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt fra overtakelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Eierseksjonssameie i konstituerende møte. Regler for styring og drift av sameiet følger av eierseksjonsloven.

Kjøperen er kjent med at sameiets fellesutgifter først vil bli endelig fastsatt etter stiftelsen av sameiet, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet og for sameiets regning.

9. Overtagelse og ferdigbefaring / selgers forbehold

Forventet ferdigstillelse er 1. kvartal 2025 under forutsetning av byggestart 4. kvartal 2022. Tidspunktet er foreløpig, ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn tre måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest ti 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.

Selgeren har rett til å kreve tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i buofl. § 11 er oppfylt. Vesentlig forsinkelse gir kjøper rett til å heve kontrakten, jf. buofl. § 20. Kjøper må i så fall gi melding til selger om hevingskravet før overtakelse. Dersom kjøper velger å heve kontrakten, skal selger tilbakebetale innbetalte beløp og kjøper plikter å returnere/kvittere garantien for opphør.

9.1 Selgers forbehold

Det er en forutsetning for byggestart at minimum 60 boliger er forhåndsolgt.

Det er en forutsetning at kommunen gir ramme- og igangsettingstillatelse på grunnlag av innsendt rammesøknad og disse ikke blir påklaget.

Det er en forutsetning at byggelån blir innvilget og åpnet.

Det er en forutsetning at det er inngått avtale med entreprenør.

Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 9 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 31.12.22. Dersom forutsetningene ikke er avklart innen 31.12.22 har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt

KOM

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.05.2022

forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten.

I pågående prosjektering kan det være behov å endre størrelser og plassering av sjakter i leilighetene, og det tas derfor forbehold om endringer som følge av dette.

Utbygger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige og eller nødvendige for å motta igangsettingstillatelse for prosjektet samt ferdigattest på eiendommen.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser til et annet selskap underveis i prosjektet.

Partene er klar over at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Utomhusarbeider kan bli ferdigstilt på et senere tidspunkt da utførelse er avhengig av årstid for slike arbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger vil kunne ha krav på utsettelse av overtakelsestidspunktet etter bestemmelsen i bustadoppføringslova §11. Selger gjør særlig oppmerksom på at manglende arbeidskraft og materialer som følge av Covid-19 eller andre pandemier vil kunne gi krav på frist- utsettelse.

9.2 Overtakelsesforretning

Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger (eller den selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.

Selger skal kalle kjøper inn til overtakelsesforretning med minimum 7 dagers varsel, jf. buofl. § 15. Dersom en av partene unnlater å møte til overtakelsesforretningen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlatelse av å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. På overtakelsesforretningen skal selger og kjøper foreta en ferdigbefaring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra befaringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter. Overtakelsesprotokollen skal sendes til eiendomsmegleren pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Eiendomsmegleren foretar oppgjør til selgeren på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Boligen overtas i byggerengjort stand.

Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene, se for øvrig pkt. 9.1. Eventuelle gjenstående arbeid skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal selger snarest utbedre for egen regning.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.05.2022

9.3 Mangler ved overtagelse

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater som burde vært anmerket ved overtakelsen, kan ikke påberopes av kjøperen senere.

Selgeren plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selgeren har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan.

Dersom kjøperen ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse, har kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buofl. § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som instruks før hjemmelsoverføring. Selger har krav på forsinkelsesrente på beløp som er uberettiget holdt tilbake. Selger kan også nekte overlevering dersom tilbakeholdet er uberettiget.

Ved uenighet om hvorvidt tilbakeholdet er berettiget, har kjøper deponeringsrett for omtvistet beløp, jf. buofl. § 49. Kjøper kan tvinge gjennom overtagelse og hjemmelsoverføring mot deponering. Deponering skal skje til godkjent finansinstitusjon. Selger har krav på forsinkelsesrente for beløp som er uberettiget deponert.

Som alternativ til deponering på særskilt konto i finansinstitusjon, kan partene avtale deponering på meglers konto. Megleren vil i tilfelle bare foreta utbetalinger fra kontoen dersom partene er enige om dette, eller det foreligger rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

9.4 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på Boligen senest på overtakelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse f.eks. fordi det gjenstår mindre arbeider eller fordi arbeider på utomhus og/eller fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av en midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

For å sikre ferdigstillelse av gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en tilpasset andel av kjøpesummen på meglers klientkonto inntil ferdigattest foreligger.

Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt.

Risikoen for Boligen går over på kjøper ved overtakelse. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt Boligen.

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

Overtar ikke kjøperen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

Dersom arbeider forsinkes av forhold kjøper svarer for, kan selger kreve fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. buofl. §§ 11 og 43.

Alle utgifter vedrørende Boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av kjøper fra og med overtakelsesdagen.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.05.2022

9.5 Overtakelse av fellesarealene

Fellesarealene overtas som utgangspunkt samtidig med boligen. 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 i overtakelsesprotokollen, eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Sameiets fellesarealer befares av sameiets styre eller personer utpekt av dette. Selger varsler styret når fellesarealene er ferdigstilt. Av praktiske grunner vil selger gjøre ferdig fellesarealene i naturlige etapper. Selger kan velge å dele opp de enkelte etappene hvis årstid eller andre forhold tilsier at dette er hensiktsmessig.

Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i sameiet om å frigi beløp ved ferdigstillelse og ferdigattest.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

Prosjektet grenser til regulerte friområder/parkarealer som skal opparbeides av Oslo kommune. Selger er forpliktet til å betale anleggsbidrag for opparbeidelse av felles infrastruktur på Ensjø. Selger har imidlertid ingen rettigheter eller forpliktelser knyttet til selve opparbeidelsen eller tidspunktet for denne.

10. Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Deretter må Boligsameiet selv sørge for forsikring.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

11. Selgers mangelsansvar/Kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i buofl. § 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 buofl. §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, 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 buofl. § 30.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Boligen, må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid.

Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.05.2022

Aksepterte mangler som er påberopt i rett tid, vil selger utbedre vederlagsfritt for kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

Cirka 1 år etter overtakelsen skal selger innkalle til en kontrollbefaring av Boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller synlige, som skyldes kjøpers bruk av Boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter selger ikke bærer risikoen for.

For utbedring av eventuelle mangler er kjøper forpliktet til å gi selger og dennes representanter adgang til Boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 3 ukers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet med tre ukers frist om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

12. Selgers forsinkelse

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

13. Kjøpers kontraktsbrudd

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

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.

KOM

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.05.2022

14. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i buofl. Kapittel VI.

Ved avbestilling, følger det av buofl. § 53 at selger skal ha erstattet sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, for eksempel som følge av en negativ markedsutvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten. Dersom Boligen ikke lar seg selge på nytt til samme pris, vil kjøper være ansvarlig for prisdifferansen, i tillegg til omkostningene ved å gjennomføre salget.

15. Særskilte bestemmelser

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten samtykke fra selgeren. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. En eventuell godkjennelse av salg av kontraktsposisjon vil forutsette solidarisk forpliktelse i forhold til denne kjøpekontrakt fra ny og gammel kjøper. Kjøperen har fått fritak fra transportgebyr.

Salgsprospektet er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha vesentlig innvirkning på forutsatt standard.

I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Kjøper godtar at selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

Ved motstrid mellom salgsoppgaven med vedlegg og tegninger, går salgsoppgaven foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

16. Tvister

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved eiendommens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

KOM

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.05.2022

17. Vedlegg

Kjøper bekrefter at følgende vedlegg til kjøpekontrakten er mottatt, lest og forstått, og at disse dokumentene er en del av avtalen:

- Salgsoppgave datert 10.03.2022
- Foreløpig utomhusplan (inntatt i salgsoppgaven)
- Plan over den aktuelle leiligheten
- Leveringsbeskrivelse (inntatt i salgsoppgave)
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Grunnboksutskrifter
- Utskrift av tinglyste erklæringer
- Bustadoppføringslova

18. Dato/signatur

Dato:

Kjøper:	Selger:
……	……
Markus Thrygg	Gladengveien 8 Utvikling AS (etter fullmakt)
……	
Ingvild Kildal	

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.05.2022

Ensjøparken Boligsameie

Redigert **29.10.2024**

203 enheter

Normalbudsjett første fulle driftsår
UTKAST

Konto	Inntekter	Årssum	Kommentar
3600	Felleskostnader drift	5 850 000	
3607	Garasje	208 800	Kr 200 enhet/mnd x 87 enheter
3650	Bredbånd	24 360	Kr 10 enhet/mnd x 203 enheter
36##	Oppvarming	1 812 816	
	Sum inntekter	7 895 976	

Konto	Kostnader	Årssum	Kommentar
6700	Revisjonshonorar	12 000	
5330	Styrehonorar	304 500	Kr 1 500 enhet/år
6710	Forretningsførerhonorar	230 000	
5400	Arbeidsgiveravgift	42 935	14,1 % av styrehonoraret
6200	Felles strøm og oppvarming	2 012 816	12 kr kvm/mnd + 200' i umålt forbruk
6792	Andre forvaltningstjenester/teknisk	100 000	Konsulenttjenester
7500	Forsikringer	588 700	2 900 pr enhet, antatt
6630	Egenandeler forsikring	10 000	
6950	Bredbånd	24 360	
7760	Kommunale avgifter	2 537 500	Kr 12 500,- pr enhet
Note 1	**Generelt rep. og vedlikehold**	1 058 800	
Note 2	**Andre driftskostnader**	710 000	
	Sum kostnader	7 631 611	
	Inntekter - kostnader	264 366	
	Innbetaling ved oppgjør (megler)	1 258 900	Kr 100,- pr kvm i oppstartkapital
	Endring av disponible midler	1 523 266	
	Antall seksjoner	203	
	Antall garasjeplasser	87	
	Sum m² BRA bolig	12 589	
	Kvadratpriser pr mnd		
	Driftskostnader pr m²	39	
	Driftskostnader pr m² totalt	51	

Kommentarer:
Budsjettet er laget på grunnalag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som bla: Forsikring, strøm, driftsavtaler iht avtale, oppvarming. Serviceavtaler er stipulert.
Priser er estimert pr oktober 2024.

Forbehold:
Kommunale avgifter er stipulert med forbruk av vann og avløp på kr 12 500,- pr seksjon.
Oppvarming (fyring / v.vann) kreves inn via felleskostnadene, og det er lagt opp til kr 12,- pr kvm i forbruk pr seksjon.
Prisen på kraft svinger i takt med Norpool, men erfaringsmessig de siste årene har prisen ligget i gj.snitt pr år på dette nivået.

Konto		Årssum	Kommentar
Note 1			
Rep og vedlikehold			
6600	HMS	50 000	
6602	VVS	50 000	
6604	Utvendig vedlikehold	100 000	Noe utvendig, lekeplass o.l.
6605	Heis	300 000	Serviceavtale 8 heiser + heiskontroll
6614	Brannsikring	100 000	Serviceavtale
6613	Ventilasjon	250 000	Kun serivce på sentralanlegg. Eksl filterbytte
6607	Garasje/port	208 800	Serviceavtale
	Sum rep og vedlikehold	**1 058 800**	
Note 2			
Andre driftskostnader:			
6320	Renovasjon	50 000	
6780	Vaktmester/driftsavtaler	225 000	
6781	Renholdskostnader	225 000	
6782	Snøbrøyting	125 000	
6800	Kontorrekvisita	10 000	
6860	Årsmøte, kurs	50 000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	15 000	
7770	Bank og kortgebyer	10 000	
	Sum driftskostnader	**710 000**	

Antall enheter 203

Felleskostnader

Leil	BRA	Felleskost pr mnd	Bredbånd pr mnd	Oppvarming pr mnd	Garasje pr mnd	Sum felles-kost pr mnd
A102	61	2 362	10	732	200	**3 304**
A101	38	1 472	10	456		**1 938**
A103	56	2 169	10	672		**2 851**
A104	74	2 866	10	888	200	**3 964**
A105	80	3 098	10	960		**4 068**
A106	30	1 162	10	360		**1 532**
A107	74	2 866	10	888		**3 764**
A108	94	3 640	10	1 128	200	**4 978**
A201	90	3 485	10	1 080	200	**4 775**
A202	58	2 246	10	696		**2 952**
A203	56	2 169	10	672		**2 851**
A204	74	2 866	10	888		**3 764**
A205	71	2 749	10	852		**3 611**
A206	30	1 162	10	360		**1 532**
A207	74	2 866	10	888		**3 764**
A208	84	3 253	10	1 008	200	**4 471**
A209	36	1 394	10	432		**1 836**
A301	90	3 485	10	1 080	200	**4 775**
A302	58	2 246	10	696		**2 952**
A303	56	2 169	10	672		**2 851**
A304	74	2 866	10	888		**3 764**
A305	71	2 749	10	852	200	**3 811**
A306	30	1 162	10	360		**1 532**
A307	74	2 866	10	888		**3 764**
A308	84	3 253	10	1 008	200	**4 471**
A309	36	1 394	10	432		**1 836**
A401	90	3 485	10	1 080	200	**4 775**
A402	58	2 246	10	696		**2 952**
A403	56	2 169	10	672		**2 851**
A404	74	2 866	10	888	200	**3 964**
A405	71	2 749	10	852	200	**3 811**
A406	30	1 162	10	360		**1 532**
A407	74	2 866	10	888		**3 764**
A408	84	3 253	10	1 008	200	**4 471**
A409	36	1 394	10	432		**1 836**
A501	90	3 485	10	1 080	200	**4 775**
A502	58	2 246	10	696	200	**3 152**
A503	56	2 169	10	672		**2 851**
A504	74	2 866	10	888	200	**3 964**
A505	71	2 749	10	852	200	**3 811**
A506	30	1 162	10	360		**1 532**
A507	74	2 866	10	888	200	**3 964**
A508	84	3 253	10	1 008	200	**4 471**
A509	36	1 394	10	432		**1 836**
A601	75	2 904	10	900		**3 814**
A602	42	1 626	10	504		**2 140**
A603	71	2 749	10	852		**3 611**
A604	86	3 330	10	1 032	200	**4 572**
A605	112	4 337	10	1 344	200	**5 891**
B101	33	1 278	10	396		**1 684**
B102	46	1 781	10	552		**2 343**
B103	51	1 975	10	612		**2 597**
B104	57	2 207	10	684		**2 901**
B105	57	2 207	10	684		**2 901**
B106	83	3 214	10	996	200	**4 420**
B107	81	3 137	10	972	200	**4 319**
B108	44	1 704	10	528		**2 242**
B201	34	1 317	10	408		**1 735**
B202	46	1 781	10	552		**2 343**
B203	70	2 711	10	840		**3 561**
B204	57	2 207	10	684		**2 901**
B205	57	2 207	10	684	200	**3 101**
B206	83	3 214	10	996	200	**4 420**
B207	81	3 137	10	972	200	**4 319**
B208	44	1 704	10	528		**2 242**
B301	34	1 317	10	408		**1 735**
B302	46	1 781	10	552		**2 343**

B303	70	2 711	10	840		**3 561**
B304	57	2 207	10	684		**2 901**
B305	57	2 207	10	684		**2 901**
B306	83	3 214	10	996	200	**4 420**
B307	81	3 137	10	972	200	**4 319**
B308	44	1 704	10	528		**2 242**
B401	34	1 317	10	408		**1 735**
B402	46	1 781	10	552		**2 343**
B403	70	2 711	10	840		**3 561**
B404	57	2 207	10	684		**2 901**
B405	57	2 207	10	684		**2 901**
B406	83	3 214	10	996	200	**4 420**
B407	81	3 137	10	972	200	**4 319**
B408	44	1 704	10	528		**2 242**
B501	34	1 317	10	408		**1 735**
B502	46	1 781	10	552		**2 343**
B503	70	2 711	10	840	200	**3 761**
B504	57	2 207	10	684		**2 901**
B505	57	2 207	10	684	200	**3 101**
B506	83	3 214	10	996	200	**4 420**
B507	81	3 137	10	972	200	**4 319**
B508	44	1 704	10	528		**2 242**
B601	34	1 317	10	408		**1 735**
B602	46	1 781	10	552		**2 343**
B603	70	2 711	10	840	200	**3 761**
B604	57	2 207	10	684	200	**3 101**
B605	57	2 207	10	684	200	**3 101**
B606	83	3 214	10	996	200	**4 420**
B607	81	3 137	10	972	200	**4 319**
B608	44	1 704	10	528		**2 242**
B701	30	1 162	10	360		**1 532**
B702	73	2 827	10	876	200	**3 913**
B703	39	1 510	10	468		**1 988**
B704	86	3 330	10	1 032	200	**4 572**
B705	92	3 563	10	1 104	200	**4 877**
C101	38	1 472	10	456		**1 938**
C103	56	2 169	10	672		**2 851**
C104	74	2 866	10	888		**3 764**
C105	80	3 098	10	960	200	**4 268**
C106	30	1 162	10	360		**1 532**
C107	74	2 866	10	888	200	**3 964**
C108	94	3 640	10	1 128	200	**4 978**
C201	90	3 485	10	1 080	200	**4 775**
C202	58	2 246	10	696	200	**3 152**
C203	56	2 169	10	672		**2 851**
C204	74	2 866	10	888		**3 764**
C205	71	2 749	10	852		**3 611**
C206	30	1 162	10	360		**1 532**
C207	74	2 866	10	888		**3 764**
C208	84	3 253	10	1 008		**4 271**
C209	36	1 394	10	432		**1 836**
C301	90	3 485	10	1 080	200	**4 775**
C302	58	2 246	10	696		**2 952**
C303	56	2 169	10	672		**2 851**
C304	74	2 866	10	888		**3 764**
C305	71	2 749	10	852	200	**3 811**
C306	30	1 162	10	360		**1 532**
C307	74	2 866	10	888	200	**3 964**
C308	84	3 253	10	1 008	200	**4 471**
C309	36	1 394	10	432		**1 836**
C401	90	3 485	10	1 080	200	**4 775**
C402	58	2 246	10	696		**2 952**
C403	56	2 169	10	672		**2 851**
C404	74	2 866	10	888	200	**3 964**
C405	71	2 749	10	852	200	**3 811**
C406	30	1 162	10	360		**1 532**
C407	74	2 866	10	888	200	**3 964**
C408	84	3 253	10	1 008	200	**4 471**
C409	36	1 394	10	432		**1 836**
C501	90	3 485	10	1 080	200	**4 775**
C502	58	2 246	10	696	200	**3 152**

C503	56	2 169	10	672		**2 851**
C504	74	2 866	10	888	200	**3 964**
C505	71	2 749	10	852		**3 611**
C506	30	1 162	10	360		**1 532**
C507	74	2 866	10	888	200	**3 964**
C508	84	3 253	10	1 008	200	**4 471**
C509	36	1 394	10	432		**1 836**
C601	75	2 904	10	900	200	**4 014**
C602	42	1 626	10	504		**2 140**
C603	71	2 749	10	852	200	**3 811**
C604	86	3 330	10	1 032	200	**4 572**
C605	112	4 337	10	1 344	200	**5 891**
D103	51	1 975	10	612		**2 597**
D104	57	2 207	10	684		**2 901**
D105	57	2 207	10	684		**2 901**
D106	83	3 214	10	996	200	**4 420**
D107	81	3 137	10	972	400	**4 519**
D108	44	1 704	10	528		**2 242**
D101	34	1 317	10	408		**1 735**
D202	46	1 781	10	552		**2 343**
D203	70	2 711	10	840	200	**3 761**
D204	57	2 207	10	684		**2 901**
D205	57	2 207	10	684		**2 901**
D206	83	3 214	10	996	200	**4 420**
D207	81	3 137	10	972	200	**4 319**
D208	44	1 704	10	528		**2 242**
D201	34	1 317	10	408		**1 735**
D302	46	1 781	10	552		**2 343**
D303	70	2 711	10	840		**3 561**
D304	57	2 207	10	684	200	**3 101**
D305	57	2 207	10	684	200	**3 101**
D306	83	3 214	10	996	200	**4 420**
D307	81	3 137	10	972	200	**4 319**
D308	44	1 704	10	528		**2 242**
D301	34	1 317	10	408		**1 735**
D402	46	1 781	10	552		**2 343**
D403	70	2 711	10	840		**3 561**
D404	57	2 207	10	684		**2 901**
D405	57	2 207	10	684		**2 901**
D406	83	3 214	10	996	200	**4 420**
D407	81	3 137	10	972	200	**4 319**
D408	44	1 704	10	528		**2 242**
D401	34	1 317	10	408		**1 735**
D502	46	1 781	10	552		**2 343**
D503	70	2 711	10	840	200	**3 761**
D504	57	2 207	10	684		**2 901**
D505	57	2 207	10	684		**2 901**
D506	83	3 214	10	996	200	**4 420**
D507	81	3 137	10	972	200	**4 319**
D508	44	1 704	10	528		**2 242**
D501	34	1 317	10	408		**1 735**
D602	46	1 781	10	552		**2 343**
D603	70	2 711	10	840	200	**3 761**
D604	57	2 207	10	684		**2 901**
D605	57	2 207	10	684		**2 901**
D606	83	3 214	10	996	200	**4 420**
D607	81	3 137	10	972	200	**4 319**
D608	44	1 704	10	528		**2 242**
D601	34	1 317	10	408		**1 735**
D702	73	2 827	10	876	200	**3 913**
D703	39	1 510	10	468		**1 988**
D704	86	3 330	10	1 032	200	**4 572**
D705	92	3 563	10	1 104	200	**4 877**
D701	30	1 162	10	360	200	**1 732**
C102	61	2 362	10	732		**3 104**
P1						
P2						
P31						
B23						
	12 589	487 500	2 030	151 068	17 200	657 798

VEDTEKTER FOR ENSJØPARKEN BOLIGSAMEIE

I medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ensjøparken Boligsameie, org. nr xxx xxx xxx, og er et eierseksjonssameie **(«Sameiet»)**

Sameiet har gårdsnummer 129 og bruksnummer 128 i Oslo kommune. Adressen er Stålverkskroken 6A, 6B, 8, 10A, 10B og 12 **(«Eiendommen”).**

Sameiet består av 203 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner som er parkering og boder. Totalt 207 seksjoner. Hver seksjon består av hoveddel, evt. tilleggsdeler og andel i fellesarealer. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring tinglyst den XX:XX:XXXX

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

2. SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetens areal (BRA). For næringsseksjonene som inneholder kun parkering og boder får denne 1 i brøk.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er inntatt som bilag 1 til disse vedtekter.

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

3.1

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som blant annet gir uttrykk for sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Med bruksenhet menes i lov og vedtekter både hoveddel (leiligheten) og evt. tilleggsdeler.

Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter esl. § 21 annet ledd.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken eller annet fremgår av disse vedtekter, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3.3.2 Parkeringsplasser og sportsboder

P-plasser ligger alle i U1 under alle byggene. Parkeringsplassene er enten merket som tilleggsseksjon til boligseksjonene eller som egen næringsseksjon.

Det er ikke gjesteparkering i sameiet.

De fleste sportsbodene ligger i U1 under byggene. I tillegg er det noen boder i 1. etg. i bygg D. Sportsbodene er enten angitt som tilleggsseksjon til boligseksjonene eller som egen næringsseksjon.

Parkeringsplasser merket som HC plasser er opparbeidet for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne og skal gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

3.3.3 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD

4. 1 Bruksenhetene

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige vegger og gulv på balkong

Listen er ikke uttømmende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt under bokstav a) til og med i) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må imidlertid seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming, screens eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter esl. § 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

4. 2 Fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 4.1 jfr. esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseieren er pliktig til å gi sameiet adgang gjennom bruksenheten dersom dette er nødvendig for å komme til balkonger, vinduer og yttervegger for å kontrollere og vedlikeholde dette.

Dersom sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet avsnitt og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. esl. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan sameiet for øvrig bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves over felleskostnadene.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i vedtektene. Den totale sameiebrøken er summen av alle seksjoners brøk som har større brøkteller enn «1». Næringsseksjoner med brøkteller «1» skal ikke betale felleskostnader etter brøk.

Typiske eksempler:

- vedlikeholdskostnader fellesarealer og boder
- forsikring bygning, anlegg, materiell o.l.
- administrasjonskostnader
- skatter og offentlige avgifter
- fellesarealer og boder
- driftskostnader knyttet til ventilasjon, oppvarming og varmt forbruksvann
- kostnader til infrastruktur for kabel-tv, fiberkabel etc,
- renhold av fellesarealer, boder og lignende,

- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner
- energi til fellesarealer
- evt. kostnader knyttet til fellesvedlikehold av annet fellestiltak i området/friområder, med mer

Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder. Annen fordeling gjelder for punkt 5.1 til 5.5 i disse vedtekter.

5.1 TV/internett

Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel per boligseksjon.

5.2 Gass

Kostnader ved bruk av gass avregnes etter reelt forbruk iht. målere. Drift og vedlikehold av gassanlegget dekkes likt av de seksjonene som har gasstilgang.

5.3 Oppvarming

Kostnader til oppvarming vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter punkt 5, første avsnitt. Dersom Sameiet velger å installere fjernavleste energimålere per seksjon, kan forbruket avregnes individuelt. Det vil i så tilfelle innkreves et akontobeløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnadene. Oppvarming av fellesarealer og umålt forbruk (varmetap) fordeles etter punkt 5, første avsnitt.

5.4 Parkeringsplasser og ekstra boder

Til dekning av felleskostnader for P-plassene skal seksjonene som disponerer P-plass betale et fast beløp pr. måned per P-plass. Beløpet fastsettes av styret ut fra de totale kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Beløpet skal være likt for alle P-plasser. EL-bil ladestrøm faktureres etter faktisk forbruk.

Til dekning av felleskostnader for ekstra bod skal seksjonseierne som disponerer disse betale et fast beløp pr. måned per bod. Beløpet fastsettes av styret ut fra de totale kostnadene til drift og vedlikehold. Beløpet skal være likt for alle bodene.

5.5 Annet

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. ÅRSMØTE

7.1 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver boligseksjon har 1 stemme. Næringsseksjoner har ikke stemmerett.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
c) velge styremedlemmer

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 10, tredje ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Bestemmelser som krever enighet fra alle seksjonseiere:
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Videre bestemmelser som anført i esl. §51.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

8. 1

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-6 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Varamedlemmer har møterett, men ikke møteplikt, til styrets møter. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

8. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysingen går utover vanlig vedlikehold som må besluttes av årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. pkt. 7.4.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter etter behov. Et styre-medlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal under- skrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, screens og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

12. MISLIGHOLD

12.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

12.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsregnskap utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

18-22-9000 Gladengveien 8 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO		Data uthentet:	25.04.2024 kl. 11:18
Grunneiendom: Gnr: 129 Bnr: 132		Oppdatert per:	25.04.2024 kl. 11:17

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1092637-1/200
05.10.2023 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 0
KJØPER:GLADENGVEIEN 8 UTVIKLING AS
Org.nr: 924969849
Gjelder denne registerenheten med flere

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1939/10581-1/105
25.07.1939

ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. TAKREPARASJONER OG VEDLIKEHOLD
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/12438-1/105
07.09.1939

BESTEMMELSE OM GJERDE
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/5665-1/105
04.06.1941

BESTEMMELSE OM VEG
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/7624-1/105
25.07.1941

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/11967-1/105
02.12.1941

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1942/3278-1/105
25.03.1942

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/1309-2/105
15.02.1943

BESTEMMELSE OM VEG
`estemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 129 bnr 36
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/3234-1/105
19.04.1943

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 129 bnr 36
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1947/13778-1/105
24.10.1947

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra gnr 129 bnr 36
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/11609-1/105
06.10.1949

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/8278-1/105
10.07.1951

ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. LAGERSKUR
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/9744-1/105
31.07.1964

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 129 bnr 36
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/10334-1/105
15.08.1964

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/16759-1/105
05.11.1968

ERKLÆRING/AVTALE
VER. LAGERSKUR
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/762-1/105
10.01.1980

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/6891-1/105
13.03.1981

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/423581-1/200

ERKLÆRING/AVTALE

25.05.2007
AVTALE I FORBINDELSE MED UTBYGGING.
AVTALE ANG. REGULERINGSPLAN FOR GLADENGVEIEN 10 M.FL.
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/249772-1/200
31.03.2008
UTBYGGINGSAVTALE
RETTIGHETSHAVER:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
Utbyggingsavtale ang.Ensjøveien 12D
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2839003-1/200
06.08.2020 21:00
** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING
Frafalles i 158 kvm fra gnr. 129 bnr. 18 til gnr. 129 bnr. 101

2008/249873-1/200
31.03.2008
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 37.392.600
PANTHAVER:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2839003-2/200
06.08.2020 21:00
** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING
Frafalles i 158 kvm fra gnr. 129 bnr. 18 til gnr. 129 bnr. 101

2023/179400-1/200
17.02.2023 21:00
** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/144575-1/200

2023/144575-1/200
08.02.2023 13:50
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 1.300.000.000
PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
Org.nr: 920058817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2022/1468427-1/200
28.12.2022 21:00
REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:0301 Gnr:129 Bnr:18

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 0301-129/130, 0301-129/131

Rettigheter i eiendomsrett

2022/1468438-2/200
28.12.2022 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:129 Bnr:132
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

18-22-9000 Gladengveien 8 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO		Data uthentet:	25.04.2024 kl. 11:18
Grunneiendom: Gnr: 129 Bnr: 128		Oppdatert per:	25.04.2024 kl. 11:17

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1092529-1/200
05.10.2023 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 0
KJØPER:GLADENGVEIEN 8 UTVIKLING AS
Org.nr: 924969849
Gjelder denne registerenheten med flere

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1939/10581-1/105
25.07.1939

ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. TAKREPARASJONER OG VEDLIKEHOLD
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/12438-1/105
07.09.1939

BESTEMMELSE OM GJERDE
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/5665-1/105
04.06.1941

BESTEMMELSE OM VEG
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/7624-1/105
25.07.1941

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/11967-1/105
02.12.1941

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1942/3278-1/105
25.03.1942

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/1309-2/105
15.02.1943

BESTEMMELSE OM VEG
`estemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 129 bnr 36
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/3234-1/105
19.04.1943

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 129 bnr 36
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1947/13778-1/105
24.10.1947

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra gnr 129 bnr 36
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/11609-1/105
06.10.1949

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/8278-1/105
10.07.1951

ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. LAGERSKUR
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/9744-1/105
31.07.1964

ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 129 bnr 36
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/10334-1/105
15.08.1964

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/16759-1/105
05.11.1968

ERKLÆRING/AVTALE
VER. LAGERSKUR
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/762-1/105
10.01.1980

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/6891-1/105
13.03.1981

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/423581-1/200

ERKLÆRING/AVTALE

25.05.2007
AVTALE I FORBINDELSE MED UTBYGGING.
AVTALE ANG. REGULERINGSPLAN FOR GLADENGVEIEN 10 M.FL.
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/249772-1/200
31.03.2008
UTBYGGINGSAVTALE
RETTIGHETSHAVER:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
Utbyggingsavtale ang.Ensjøveien 12D
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2839003-1/200
06.08.2020 21:00
** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING
Frafalles i 158 kvm fra gnr. 129 bnr. 18 til gnr. 129 bnr. 101

2008/249873-1/200
31.03.2008
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 37.392.600
PANTHAVER:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
OVERFØRT FRA: 0301-129/18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2839003-2/200
06.08.2020 21:00
** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING
Frafalles i 158 kvm fra gnr. 129 bnr. 18 til gnr. 129 bnr. 101

2023/179400-1/200
17.02.2023 21:00
** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/144575-1/200

2023/144575-1/200
08.02.2023 13:50
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 1.300.000.000
PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
Org.nr: 920058817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2022/1468389-1/200
28.12.2022 21:00
REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:0301 Gnr:129 Bnr:18

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 0301-129/130, 0301-129/131

Rettigheter i eiendomsrett

2022/1468438-1/200
28.12.2022 21:00
BESTEMMELSE OM VEG
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 0301-129/130, 0301-129/131

Rettigheter i eiendomsrett

2022/1468438-2/200
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

28.12.2022 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:129 Bnr:128
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:129 Bnr:132
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Kartverket

EIE NYBYGG OSLO VIKEN
BÆRUMSVEIEN 210
1357 BEKKESTUA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gladengveien 8 (Marte Skjæret)
Vår referanse: 2747388/17680459
Bestilling: C3 2022-02-01 (3) 33

Dato
01.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16759	105	5.11.1968	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	129	18	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

16759

5 NOV. 1968

E R K L Æ R I N G

Gnr. 129 bnr. 18, Gladengveien 10.

Lagerskur. jnr. 68/1378

Undertegnede eier og etterfølgende eiere forplikter seg til å fjerne ovennevnte lagerskur uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 18/9 - 68

Frank Karlsen

Byggherrens underskrift

KAMPENS LAGERHALLER A/S

T. Tolling

Skjøteinnehaverens underskrift.

Avskrift bekreftes

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

STATENS KARTVERK

Kartverket

EIE NYBYGG OSLO VIKEN
BÆRUMSVEIEN 210
1357 BEKKESTUA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gladengveien 8 (Marte Skjæret)
Vår referanse: 2747399/17680516
Bestilling: C3 2022-02-01 (3) 32

Dato
01.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
423581	200	25.5.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	129	18	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Vedlegg 1

Doknr: 423581 Tinglyst: 25.05.2007
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Avtale i forbindelse med utbygging mellom

org.nr
921 104 308

Kampen Lagerhaller AS (KL) som eier og hjemmelshaver av G.nr. 129 b.nr. 18.

org.nr. 930 668 567 org.nr 958 618 891

og

Rognerud & Strøm AS/Stålverklageret ANS (RS) som eier og hjemmelshavere av G.nr. 129, b.nr. 19, 20 og 35.

1. Bakgrunn.

KL og RS har begge arealer som inngår i forslag til reguleringsplan for Gladengveien 10 mfl. med tilsluttede utbyggingsavtaler. Nærværende avtale regulerer forholdet mellom partene i forbindelse med utbygging i henhold til reguleringsplanen og utbyggingsavtalene, etter endelig vedtak i Oslo kommune. Utbyggingsavtalene for partene fastlegger at de må avstå grunn til samt opparbeide to offentlige trafikkområder benevnt E, fortau fra Ensjøveien, samt G, offentlig trafikkareal vei, fortau og gatetun nord for Petersborgaksen. I tillegg har partene behov for å avtale forhold i forbindelse med sin egen utbygging.

2. Offentlige trafikkarealer

2.1 Partene er på det rene med at den av partene som ønsker å bygge ut først ikke kan kreve frigjøring av grunn og selv må forskuttere utgiftene til trafikkområdene E og G, iht utbyggingsavtalene og tilhørende vedlegg, i den utstrekning disse må opparbeides. Dersom noen av utgiftene skal forskutteres må dette varsles før tiltaket settes i gang, og det skal gis innsyn i anbudsprosessen og byggeregnskap for begge parter. For øvrig fordeles utgiftene som fastlagt i utbyggingsavtalene av 15.01.07 pkt. 6.3, se særlig pkt. 6.3.2.

Kostnader ved etablering og avvikling av eventuelle midlertidige ordninger må bæres av den som vil bygge først. Dette gjelder også eventuelt vedlikehold av disse.

3. Naboforhold ved utbyggingen

3.1 Den av partene som planlegger å gjennomføre bygge- eller anleggsarbeider som får betydning for naboeiendommen skal skriftlig konsultere den annen i god tid med sikte på å finne frem til tiltak for å redusere ulempene som påføres. Om nødvendig skal også godkjenning innhentes.

Utbyggeren skal forestå registrering av nabobebyggelsen for dokumentasjon av eventuelle skader ved sprengning eller spunting, og det skal foretas felles gjennomgang etter arbeidene. Skader på eiendommen skal utbedres av utbygger så snart som mulig.

I forbindelse med riving av noen del av stålverkshallene skal det på forhånd avklares om det er forhold i konstruksjonen av eksisterende bygningsmasse som nødvendiggjør tiltak for gjenværende del. Partene skal sammen engasjere konsulent for slik avklaring og utgiftene belastes av tiltakshaver til dette og til nødvendige tiltak for gjenværende del. Kostnader ved slike midlertidige ordninger må bæres av den som vil bygge først.

RETTSKOPI BEKREFTES
Stede Georg Nilsen
advokat

Et slikt ansvar skal likevel ikke være til hinder for deling av utgifter etter nærmere avtale dersom det er urimelig kort tid fra den ene part ønsker å rive til den annen part også utvikler sin eiendom.

3.2 Dersom arbeider i forbindelse med bygging gjør det nødvendig å få tilkomst til naboeiendom skal dette avtales på forhånd. Eventuelle skader skal utbedres så snart som mulig etter at de aktuelle arbeidene er ferdig. Utbygger skal også ivareta vanlig vedlikehold av de arealer han disponerer. Det skal foretas registrering av tilstanden på forhånd og partene skal gjøre en felles gjennomgang etter at utbedring er foretatt.

3.3 RS har anledning til å foreta spunting i tomtegrensen for sin bygging på feltene A10 og B10 med tilkomst fra KL's eiendom så langt dette er nødvendig. Dette skal avklares mellom partene i forkant av hvert tilfelle og skal ikke være til hinder for KL's og hans leietakeres bruk av eiendommen, med mindre dette er avtalt på forhånd.

RS får likeledes anledning til å redusere/fjerne mur i nabogrense mot feltene A10 og B10, mot å utbedre/anlegge ny mur så snart dette er mulig. RS er ansvarlig for følgeskader på muren. Partene skal avtale nye høyder for muren på forhånd, hensett til endelige høyder/veiprofil etter utbygging og bestående bruk av KL's eiendom. RS skal forestå nødvendig terrengtilpasning etter nærmere avtale. Arbeidene skal gjennomføres på en slik måte at ulempene for KL blir minst mulig, med løpende opprydding og vedlikehold av arealet som disponeres. Alle kostnadene forbundet med disse tiltak bæres av RS.

4. Petersborgaksen.

RS skal ikke hindre den etablerte adkomst til KL's eiendommer fra Gladengveien over den regulerte Petersborgaksen, verken ved å plassere rigg der eller på annen måte. Området skal vedlikeholdes i samme stand som tidligere.

5. Makeskifte av arealer i tilknytning til felt D11 og felt E11.

Partene er enige om å arbeide for at det kan innpasses en barnehage med 5 avdelinger på felt E11, med nødvendig uteareal for barnehagen på KL's eiendom, i prinsippet som foreslått i foreliggende reguleringsforslag. KL stiller dette arealet fritt til disposisjon mot å sikres den overskytende barnehagekapasitet etter utbygging av RS' eiendom, til utbygging av sin eiendom. Dersom dette også åpner for at T-BRA på felt E11 tillates økt utover 5000 m2, skal KL kompenseres med kr. 3.500,- pr. m2 T-BRA for alt volum over 5000 m2 T-BRA for felt E11. Dette beløpet skal indeksreguleres med endringene i konsumprisindeksen fra kontraktsdato.

Dersom imidlertid kartskisse av 05.01.07 fra Torstein Ramberg AS blir lagt til grunn for reguleringen vil det være behov for at RS erverver ca 100m2 av KL's eiendom gnr. 129 bnr. 18 og at KL erverver ca 61,5 m2 av RS' eiendom gnr. 129 bnr. 20. Partene er i så fall enige om at arealene er likeverdige og at det gjennomføres et makeskifte uten vederlag ved at partene sammen begjærer grensejustering av de aktuelle eiendommene og at utgiftene til dette deles likt mellom partene.

STATENS KARTVERK

RETTSBOKTRANSKRIPT
Stede Georg Nilsen
advokat

6. Forholdet til rettsetterfølgere.

Partene skal informere eventuelle rettsetterfølgere om de rettigheter og plikter som følger av denne avtalen, og at disse skal ubeskåret videreføre som forpliktelse frem til utbygging av partenes eiendommer er sluttført. Partene plikter å ta inn bestemmelser ved overdragelse som sikrer dette.

Denne avtalen skal tinglyses på de g.nr. og b.nr. som er omhandlet i denne avtalen.

7. Andre forhold

I den utstrekning det måtte oppstå spørsmål som ikke uttrykkelig er regulert i denne avtale skal partene bygge på de prinsipper som er nedfelt i denne avtale med sikte på å oppnå hensiktsmessige løsninger til beste for begge parter.

Det skal ikke kunne fremmes noe krav om kostnadsdeling knyttet til opparbeidelse offentlige trafikkområder, som f.eks veier og fortau, utover det som måtte være privatrettslig avtalt.

8.Tvister.

Partene er enige om å prøve å løse eventuell uenighet vedrørende denne avtale i minnelighet. Eventuelle tvister søkes løst ved bruk av oppmann partene finner frem til før det tas rettslige skritt. Dersom det tas rettslige skritt skal enhver tvist løses ved voldgift iht. lov nr. 25 av 14.5.2004.

Denne avtale i tre eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo 16.januar 2007

Kampen Lagerhaller AS
JAN B. KOLBERG

Rognerud & Strøm AS Stålverklageret ANS
BJØRN THORKILDSEN

RETTKOPI BEKREFTES
Stede Georg Nilsen

GENERALFULLMAKT

Stålverklageret ANS, Org. nr. 958 618 891 ("Selskapet") er hjemmelsinnehaver til Gnr 129, bnr. 19 og 20 i Oslo kommune ("Eiendommen").

Selskapet gir med dette Bjørn Thorkildsen, fnr. 300948 32345, ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelsinnehavers vegne å disponere over Eiendommen ved å:

1. Begjære og foreta fradelinger, sammenføyinger og grensejusteringer inkludert kart- og delingsforretninger, herunder å undertegne alle dokument i denne forbindelse.
2. Foreta makeskifter med naboeiendommer, herunder å undertegne alle dokument i denne forbindelse.
3. Begjære og foreta seksjonering av Eiendommen, herunder å signere seksjoneringsbegjæring
4. Undertegne på alle dokument i forbindelse med byggesaksbehandling, og andre dokument i forbindelse med utbygging av eiendommen.
5. Pantsette Eiendommen eller fysiske eller ideelle andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med nye bruksnumre og/eller seksjonsnumre. Dette omfatter også rett til å signere på hjemmelshavers vegne.
6. Overskjøte eiendommen eller fysiske eller ideelle andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med nye bruksnumre og/eller seksjonsnumre. Dette omfatter også rett til å signere på hjemmelshavers vegne og å motta oppgjør.

Denne fullmakten kan videretransporteres.

Oslo, 10. januar 2007

Stålverklageret ANS

....

Mojo Helmer Thorkildsen Bjørn Thorkildsen

Jeg bekrefter at undertegnede er over 18 år og at de har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt nærvær. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

Peter Grape
Advokat

.....

Peter Grape
Advokat

FULLMAKTEN ER FORTSATT GYLDIG
RETT KOPI/UTSKRIFT BEKREFTES 19.2.2007
24.5.2007

ERIK v. HIRSCH
Advokat M. N. A.
Møterett for høyesterett

Arkivkode: 12.2200

Kartverket

EIE NYBYGG OSLO VIKEN
BÆRUMSVEIEN 210
1357 BEKKESTUA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gladengveien 8 (Marte Skjæret)
Vår referanse: 2747395/17680496
Bestilling: C3 2022-02-01 (3) 31

Dato
01.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6891	105	13.3.1981	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	129	18	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Nettst. nr. 4820

DAGBOKFØRT

13. MAR 81 06891

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

K O N T R A K T

Mellom Kolberg Motors A/S, som eier av gnr. 129 bnr. 18, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhendlede eiendom.

§ 1.

./. Eieren avstår herved til OL et rom beliggende som vist på OL's stasjonstegning nr. 1-16853, datert 3/12-80, hvis størrelse og utforming er omforenet mellom eieren og OL, og for øvrig utført etter bygningskontrollens krav.

I overensstemmelse med godtatt anbud basert på OL's stasjons-
tegning og generelle bygge- og anbud[illegible] ster OL de
totale omkostnin[illegible] jonsrommet,
inkl. tilfredsti[illegible]

OL utfører og bel[illegible] i rommet.
Det bygningsteknis[illegible] ens stykk-
liste, holdes og [illegible] kehold av
dette utstyr samt [illegible]

NB! Tegningen er ikke vedlagt i vårt arkiv.

OL har rett til å [illegible] jonen til
andre konsumenter. [illegible] kal til
enhver tid på døgn[illegible] Be-
plantninger eller a[illegible] l.) som
hindrer atkomst og [illegible] svekker
stasjonens ventilas[illegible] er, rør,
kanaler o.l. som er [illegible] gjennom
rommet. Ved graving [illegible] av kabler besørger
OL istandsetting av [illegible].

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet uten omkostninger for eieren.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 16.1-81

Arne Finstad
J.F.Ziesler

Eier: Kolberg Motors A/S
Tom Kolberg

Kampens Lagerhaller a/s
Tom Kolberg

Oslo Lysverker:

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo den 13.3-81
Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvanvik
STATENS KARTVERK

Kartverket

EIE NYBYGG OSLO VIKEN
BÆRUMSVEIEN 210
1357 BEKKESTUA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gladengveien 8 (Marte Skjæret)
Vår referanse: 2747407/17680555
Bestilling: C3 2022-02-01 (3) 30

Dato
01.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
249772	200	31.3.2008	UTBYGGINGSAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	129	18	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

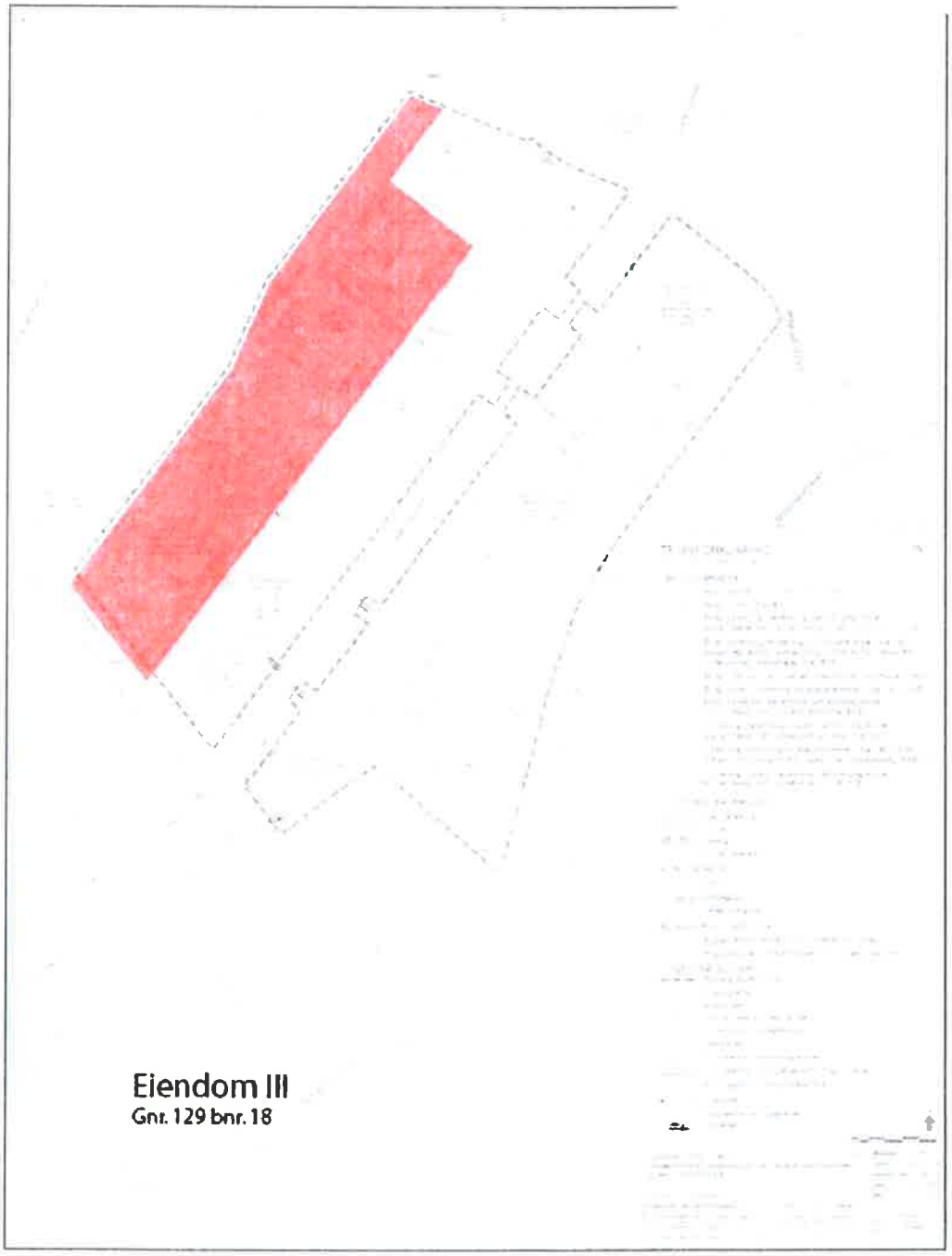
RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byformyelsesetaten
Oslo den,
17.09.2007
Anita Dubravac

Utbyggingsavtale

Ensjøveien 12D

Gnr. 129 bnr. 18

Doknr: 249772 Tinglyst: 31.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

RETT TINGLYSINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den
19.09.2007
Anita Dukovac

UTBYGGINGSAVTALE
Ensjøveien 12D

INNHOLD

1 PARTER OG FULLMAKTER
2 FORMÅL OG BAKGRUNN
3 GEOGRAFISK AVGRENSNING
4 AVTALENS VARIGHET
5 FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER
6 GS PLIKTER
6.1 Dekningsbidrag
6.2 Kontantbidrag
6.2.1 Størrelse
6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen
6.2.3 Regulering av kontantbidraget – T-BRA
6.2.4 Oppgjør
6.3 Realytelser
6.3.1 Plikt til å opparbeide offentlige trafikkområder
6.3.2 Standard og ferdigstillelsestidspunkt
6.3.3 Overtakelse
6.3.4 Reglene om offentlige anskaffelser
6.4 Overdragelse av arealer
6.5 Anleggstrafikk
6.6 Bruksrett –
teknisk infrastruktur, riggplass, anleggstrafikk, omkjøringsveier med mer
7 OSLO KOMMUNES PLIKTER
7.1 Plikt til å opparbeide tiltak
7.1.1 Beskrivelse av tiltakene
7.1.2 Standarden på tiltakene
7.1.3 Ferdigstillelsestidspunkt
7.2 Vedlikehold
7.3 Overdragelsesomkostninger
8 MISLIGHOLD
9 TINGLYSNING
10 SIKKERHETSSTILLELSE
11 TRANSPORT AV AVTALEN
12 SÆRSKILTE BESTEMMELSER
13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET
14 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE
15 PARTENES UNDERSKRIFTER

STATENS KARTVERK

RETTIGHETSHAVERSEKRETÆR
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den
19.09.2007
Anita Dubravac

UTBYGGINGSAVTALE
Ensjøveien 12D

1 PARTER OG FULLMAKTER

Følgende kontrakt er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten Org.nr.: ~~874 780 782~~ 958 935 420

heretter betegnet som OK

og

Navn: Kampens lagerhaller AS Org.nr.: 921 104 308

heretter betegnet som KL

KL er eier av og hjemmelshaver til Gnr. 129 bnr. 18.

STATENS KARTVERK

tmk

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo dato: 19.09.2007
Anita Dubravac

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

For utbygging av eiendommer som ligger innenfor området av "Planleggingsprogram for Ensjø", vedtatt av Oslo bystyre 17.03.04, er det vedtatt at det for reguleringsplaner innenfor området også skal utarbeides utbyggingsavtaler, der blant annet partenes gjensidige ytelser i forbindelse med etablering av teknisk infrastruktur, grøntområder og andre offentlige rom på Ensjø som omfattes av Planleggingsprogrammet nærmere spesifiseres.

Plan- og bygningsetaten har utdypet planleggingsprogrammet med forslag til Veiledende prinsipplan for det offentlige rom på Ensjø (VPOR), utrykt vedlegg 1. HolteProsjekt Consulting AS har utarbeidet en usikkerhetsanalyse av 02.10.06, utrykt vedlegg 2, som baserer seg på VPOR og vedtatte reguleringsplaner. Alle kostnadsanslag i denne avtale referer seg til HolteProsjekts usikkerhetsanalyse, nivå P-50. Dette er også utgangspunktet for beregningen av partenes naturalytelser.

For det området som i Planleggingsprogrammet betegnes som "Kjerneområdet", har flere grunneiere gått sammen om en felles reguleringsplan. Utbyggingsavtalene knyttet til reguleringsplanen regulerer til sammen finansiering og gjennomføring av følgende tiltak: Gladengveien, Petersborgaksen vest, Petersborgaksen øst, Stålverksparken, Østre parkdrag innenfor planområdet, de offentlige trafikkområdene og deler av nedleggelse av høyspentlinje i Ensjøveien.

Denne avtale er en av seks utbyggingsavtaler knyttet til reguleringsplanen for "Kjerneområdet", heretter kalt Utbyggingsavtalene.

3 GEOGRAFISK AVGRENSNING

Reguleringsplanen for "Kjerneområdet", som planbenevnelse kalt "Gladengveien 10 m.fl.", er heretter kalt Reguleringsplanen.

Plankart og reguleringsbestemmelser alternativ 1 (forslagsstiller Torstein Ramberg AS) og alternativ 2 (forslagsstiller Plan- og bygningsetaten) er vedlagt denne avtale som vedlegg 1a) og 1b) og vedlegg 2a) og 2b). Partene er enige om at endelig plankart og reguleringsbestemmelser erstatter disse vedleggene.

Seks grunneiere står bak Reguleringsplanen:

Gnr. 129 bnr. 19, 20 og 35	Hjemmelshaver og eier Rognerud og Strøm AS og Stålverklageret ANS.
Gnr. 129 bnr. 18	Hjemmelshaver og eier Kampens Lagerhaller AS.
Gnr. 129 bnr. 29	Hjemmelshaver og eier Kolberg Motors AS.
Gnr. 133 bnr. 19	Hjemmelshaver og eier Gladengveien 1 AS.
Gnr. 129 bnr. 25, 27, 79 og 88	Hjemmelshaver Jens Petter Selmer og Røhne og Selmer Company AS. Eier Jens Petter Selmer, Selmer Eiendom Ensjø AS og Røhne og Selmer Company AS.
Gnr. 129 bnr. 33	Hjemmelshaver Arna, Dag, Anne og Per Jensen, eier Urbanium Ensjø ANS.

STATENS KARTVERK

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
19.09.2007
Anita Dubravac

Arealene som omfattes av denne avtale, Gnr. 129 bnr. 18, er heretter kalt Eiendom III, se kartskisse vedlegg 3.

I Reguleringsplanen er byggeområdet til Eiendom III benevnt som felt A11, B11, B12, C11 og D11.

Denne kontrakt omhandler i all hovedsak tiltak som er innenfor Eiendom III og Reguleringsplanens områdeavgrensning.

4 AVTALENS VARIGHET

Denne avtale gjelder inntil Reguleringsplanen opphører.

Denne avtale bortfaller likevel 31.12.2025 for den delen av Eiendom III som det ikke er innvilget igangsettingstillatelse for.

Ved bortfall av avtalen skal ytelser som allerede er erlagt, ikke tilbakeføres.

5 FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Partene er enige om at ved gjennomføringen av de plikter som KL har etter denne avtale, er rekkefølgebestemmelsene 11.1 og 11.3, heretter kalt Rekkefølgebestemmelsene, knyttet til Eiendom III i Reguleringsplanen oppfylt.

11.1 lyder som følger:

Gladengveien og friområder
Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering:
Gladengveien på strekningen Ensjøveien til Stålverksveien/Bertrand Narvesens vei
"Petersborgaksen" (Friområde F1)
"Østre parkdrag" innenfor planområdet (Friområde F2)
"Stålverksparken" (Friområde F4)

11.3 lyder som følger:

Høyspent Ensjøveien
Før det gis igangsettingstillatelse for feltene A10, A20 eller A11 skal nedlegging av høyspentlinje i Ensjøveien være sikret gjennomført eller gjennomført.

Når oppgjør har funnet sted etter pkt. 6.2.4, er Rekkefølgebestemmelsene for angjeldende felt eller byggetrinn oppfylt.

I tillegg regulerer denne kontrakts pkt. 6.3 oppfyllelse av rekkefølgebestemmelse 11.2.

STATENS KARTVERK

RETTSINGLYSERINGSSJEFPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
19.09.2007
Anita Dubravac

11.2 lyder som følger:

Atkomstgater
Før det gis midlertidig brukstillatelse for et felt skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller felles avkjørsel være opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og godkjent utomhusplan.

De offentlige trafikkområdene fremkommer av vedlegg 4, benevnt som vei A, B, C, D, E, F, G og H.

6 KAMPENS LAGERHALLER ASs (KL) PLIKTER

6.1 Dekningsbidrag

KL skal yte et dekningsbidrag til opparbeidelse av offentlige arealer på Ensjø som samlet tilsvarer kr 1025,- pr T-BRA.

Dekningsbidraget ytes i form av et kontantbidrag, se pkt 6.2 og og en realytelse, se pkt 6.3.

STATENS KARTVERK

6.2 Kontantbidrag

Alle beløp er angitt i kroneverdi pr. 1. kvartal 2006.

6.2.1 Størrelse

Etter fratrekk for realytelser beregnes kontantbidraget ut fra kr 614,- pr. m2 T-BRA.

Kontantbidragets størrelse for det enkelte felt eller byggetrinn beregnes ut fra ovennevnte kronebeløp og maksimalt tillatt T-BRA i igangsettingstillatelsen.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB´s byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, tabell 05134, med utgangspunkt i 1. kvartal 2006 indeks 108,3, se også pkt. 7.1.2, 2. avsnitt.

6.2.3 Regulering av kontantbidraget – T-BRA

Felt E11 i Reguleringsplanen ligger i all hovedsak på Gnr. 129 bnr. 20 og kun delvis på KLs eiendom Gnr. 129 bnr. 18. Kontantbidrag for T-BRA på felt E11 er i sin helhet belastet Gnr. 129 bnr. 20. Hvorvidt KL og eier av Gnr. 129 bnr. 20 inngår en avtale om fordeling av kontantbidrag knyttet til felt E11, er OK uvedkommende.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
19.07.2007

6.2.4 Oppgjør

Halve kontantbidraget forfaller til betaling før igangsettingstillatelse gis for et felt eller byggetrinn.

Halve kontantbidraget forfaller til betaling før midlertidig brukstillatelse gis for et felt eller byggetrinn.
Kontantbidraget kan betales før forfall.

Plikten til å betale kontantbidrag gjelder uansett om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er gjennomført eller ikke.

6.3 Realytelser

6.3.1 Plikt til å opparbeide offentlige trafikkområder

Offentlige trafikkområder i Reguleringsplanen, benevnt som vei A, B, C, D, E, F, G og H, se vedlegg 4, prosjekteres og opparbeides av berørte grunneiere for deres regning og risiko.

Eiendom III berøres av vei E, F og G. KL plikter å opparbeide vei E, F og G i henhold til vedlegg 4 og Reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse 11.2 som angir at før det gis midlertidig brukstillatelse for et felt skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller felles avkjørsel være opparbeidet i henhold til regulering og godkjent utomhusplan.

Kostnaden på de ferdigstilte veianleggene er OK uvedkommende.

Partene er enige om at denne avtale erstatter plan- og bygningslovens regler om pålegg i §67 og refusjon i §46 flg. hva gjelder vei A, B, C, D, E, F, G og H.

6.3.2 Kostnadsdeling

Eiendom III og Gnr. 129 bnr. 35 og 19 berøres av vei E.

Eiendom IIIs andel av vei E settes til 50%.
Gnr 129 bnr. 35 og 19s andel av vei E settes samlet til 50%.

Eiendom III og Gnr 129 bnr 20 berøres av vei G.

Eiendom IIIs andel av vei G settes til 40%.
Gnr 129 bnr. 20s andel av vei G settes til 60%.

OK legger til grunn at KL inngår en avtale om kostnadsdeling med eier av Gnr. 129 bnr. 19, 20 og 35. Eksistensen av og innholdet i en slik avtale er OK uvedkommende.

6.3.3 Standard og ferdigstillelsestidspunkt

Vei E, F og G skal opparbeides i henhold til godkjent byggeplan. Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens håndbok 139, samt følge de retningslinjer og normaler som gjelder for veianlegg i Oslo kommune på det aktuelle tidspunkt for gjennomføring.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
19.09.2007
Anita Dekrave

I forbindelse med søknad for igangsettelsestillatelse skal det fremlegges en fremdriftsplan for opparbeidelse av vei E, F og G til orientering.

Samferdselsetaten har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på Vei E, F og G.

Samferdselsetaten har på forespørsel rett til å få tilgang til byggeplassen i samme utstrekning som byggherren har tilgang.

Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

6.3.4 Overtakelse

Kommunal overtakelse av vei E, F og G skjer uten vederlag fra OK. Før overtakelsen skal grunnen være overskjøtet til OK, fri for heftelser. Det holdes overtakelsesforretning. OK har kun plikt til å overta veianlegg som er opparbeidet i henhold til pkt. 6.3.1. og 6.3.3. OK kan nekte delovertakelse.

KL er ansvarlig for alle overdragelsesomkostningene, herunder dokumentavgift, tinglysingsgebyr og fradelingskostnader.

Drift og vedlikehold besørges av KL inntil overtakelse har funnet sted.

6.3.5 Reglene om offentlige anskaffelser

I den utstrekning lov og forskrift om offentlige anskaffelser får anvendelse på opparbeidelsen av vei E, F og G skal KL anvende dette regelverket på samme måte som OK er forpliktet til. Dersom OK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal KL holde OK skadesløs. KL er likevel ikke ansvarlig for OKs egne saksomkostninger ved en eventuell tvist med tredjepart. Ved en eventuell rettslig tvist eller klagesak for ESA har KL rett og plikt til å bistå OK.

6.4 Overdragelse av arealer

De arealene OK skal opparbeide etter pkt. 7.1.1 og vestre parkdrag innenfor planområdet, skal KL vederlagsfritt, med unntak av overdragelsesomkostningene se pkt. 7.3, overdra til OK.

Arealene er avmerket på vedlegg 5 og er i Reguleringsplanen regulert til friområde eller offentlig trafikkområde.

STATENS KARTVERK

Areal 1 Ensjøveien, overdras til OK når en av partene krever det, dog senest når midlertidig brukstillatelse gis for felt A11, og senest når avtalen bortfaller, jf pkt 4.
Hvis Ensjøveien opparbeides før A11 utbygges i henhold til Reguleringsplanen, skal OK sikre KL adkomst til Ensjøveien slik at virksomheten i eksisterende bygg kan fungere tilfredsstillende.
Areal 2 Petersborgaksen vest, overdras til OK når midlertidig brukstillatelse gis for det siste av feltene B12 og C11.
Areal 3 Vestre parkdrag, overdras til OK når midlertidig brukstillatelse gis for det siste av feltene A11, B11, B12, C11, D11 og E11.

Rett tinglysningsutkast sekretariat
Oslo kommune
Eiendums- og byfornyelsesetaten

Eventuelle bygninger eller installasjoner på bakken og i grunnen skal være revet og fjernet og arealene skal være ryddet. For øvrig overtas arealene "som de er", jf. lov om avhendig av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 §3-9.

Før overtakelsen av arealene skal grunnen være overskjøtet til OK, fri for heftelser. KL plikter således å frafalle rett til adkomst over Gnr. 129 bnr. 20 ved overdragelse av areal 2 Petersborgaksen vest. Det holdes overtakelsesforretning.

Før overtakelsen har OK bruksrett til arealene i henhold til pkt. 6.6.

Før tiltaket er ferdigstilt, jf. pkt. 7.1.3, har OK ikke plikt til å vedlikeholde de overdratte arealene.

6.5 Anleggstrafikk

OK plikter å ferdigstille midten av Gladenggaten, se vedlegg 6, i henhold til pkt. 7.1.

Med formål å unngå ødeleggende anleggstrafikk i midten av Gladengveien når denne er ferdigstilt, plikter KL å ikke benytte midten av Gladengveien til anleggstrafikk. Samferdselsetaten kan likevel tillate eller gi pålegg om at anleggstrafikken skal gå fra ett avkjørselspunkt i Gladengveien.

Traséen for anleggstrafikk skal godkjennes av Samferdselsetaten for hvert felt og byggetrinn.

Samferdselsetaten plikter å anvise en adkomst for anleggstrafikken.

6.6 Bruksrett – teknisk infrastruktur, riggplass, anleggstrafikk, omkjøringsveier med mer

Inntil arealene under pkt. 6.4 er overdratt til OK, har OK vederlagsfri bruksrett til arealene til utbygging av teknisk infrastruktur, nødvendig riggplass, anleggstrafikk, omkjøringsveier med mer.

Partene skal være enige om bruken av arealene. KL plikter likevel å stille nødvendige arealer til disposisjon slik at OK får gjennomført de offentlige tiltakene på en rasjonell måte. OK skal ta hensyn til eksisterende virksomhet.

I den perioden OK tiltrer bruksrett til et areal, er OK ansvarlig for vedlikeholdet. Ved fratreden fra arealene plikter OK snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt.

STATENS KARTVERK

RETT TINGLYSINGSEKSPEDIT BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
19.09.2007
Anita Dobravac

7 OSLO KOMMUNES PLIKTER

7.1 Plikt til å opparbeide tiltak

OK skal være tiltakshaver for tiltakene beskrevet under pkt. 7.1.1.

7.1.1 Beskrivelse av tiltakene

Tiltak som i rekkefølgebestemmelsene til Reguleringsplanen er knyttet til alle felt:

Gladengveien på strekningen Ensjøveien til Stålverksveien/Bertrand Narvesens vei, "Petersborgaksen" (Friområde F1), "Østre parkdrag" innenfor planområdet (Friområde F2) og "Stålverksparken" (Friområde F4).

I tillegg har felt A10, A11 og A20 også rekkefølgebestemmelse på nedleggelse av høyspentlinje i Ensjøveien.

7.1.2 Standarden på tiltakene

Alle kostnadsanslag refererer seg til Holte prosjekts usikkerhetsanalyse nivå P-50, se vedlegg 7.

Samtlige kostnadsoverslag justeres etter SSB's byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, tabell 05134, med utgangspunkt i 1. kvartal 2006 indeks 108,3, se også pkt. 6.2.2.

For tiltak der standard og kvalitet i mindre grad fremgår av etablerte kommunale standarder, er kostnadsanslaget også retningsgivende for tiltakets standard og kvalitet.

Hvis kostnaden på et tiltak overskrider P-50, har OK rett til å justere standarden på tiltaket tilsvarende. OK har også rett til å justere standarden på et annet etterfølgende tiltak som beskrevet i pkt. 7.1.1. for å dekke inn overskridelsen.

Hvis kostnaden på et tiltak underskrider P-50, har OK rett til å omdisponere overskytende kontantbidrag til andre tiltak beskrevet i Veiledende prinsipplan for det offentlige rom på Ensjø (VPOR).

Partene er inneforstått med at kun deler av tiltaket Østre parkdrag omfattes av Reguleringsplanen og at tiltaket kan bli endret/justert ved senere regulering.

STATENS KARTVERK

7.1.3 Ferdigstillelsestidspunkt

OK forplikter seg til uten unødig opphold å ferdigstille de enkelte tiltakene etter hvert som kontantbidragene fra Utbyggingsavtalene har kommet inn på kommunens konto og fullt ut finansierer tiltakene, jf. også pkt. 7.1.2, 2. avsnitt.

OK plikter ikke å prosjektere og opparbeide de enkelte tiltak før samtlige arealer knyttet til tiltaket er overdratt til OK, se pkt. 6.4, fra samtlige grunneiere som skal overdra grunn til tiltaket etter Utbyggingsavtalene.

RETT INNSYNSSEKRETARIAT SEKRETES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
19.01.2007 Anita Dukeevex

Kontantbidragene skal først gå til dekning av nedlegging av høyspentlinje langs Ensjøveien.

Dernest skal kontantbidragene gå til dekning av midten av Gladengveien, se vedlegg 6. OK forplikter seg til å ferdigstille midten av Gladengveien innen 18 måneder etter at summen av kontantbidrag som har kommet inn på kommunens konto fra Utbyggingsavtalene fullt ut finansierer tiltaket. OK kan utskyte ferdigstillelsestidspunktet i henhold til NS 3431s regler om fristforlengelse i pkt. 22 flg. I tillegg kan OK utskyte ferdigstillelsestidspunktet hvis prosjektering avdekker behov for større omlegginger av ledninger og masseutskiftninger. Ved utskytning av ferdigstillelsestidspunkt har OK plikt til å varsle KL innen rimelig tid etter at det er klart at forsinkelse vil inntre.

Partene er inneforstått med at opparbeidelse av Østre parkdrag avhenger av grunnavståelse fra grunneiere utenfor Reguleringsplanens områdeavgrensning. OK plikter ikke å delopparbeide Østre parkdrag.

OK har rett til å ferdigstille tiltak før de fullt ut er finansiert, se pkt. 6.2.4 siste avsnitt.

7.2 Vedlikehold

OK forplikter seg til å vedlikeholde de ferdigstilte tiltakene til normal kommunal standard.

7.3 Overdragelsesomkostninger

Ved overdragelse av arealer til OK som omtalt under pkt. 6.4, er OK ansvarlig for alle overdragelsesomkostninger, herunder utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og fradelingskostnader.

STATENS KARTVERK

8 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag, se pkt 6.2.4, betales rente iht. lov av 17.des. 1976 nr. 100.

9 TINGLYSNING

KL forplikter seg til å tinglyse herværende avtale som heftelse på eiendommene som omfattes av Eiendom III. Kommunen forplikter seg til å medvirke til sletting av heftelsen når avtalen er oppfylt fra KLs side eller når avtalen i sin helhet er bortfalt, jf pkt. 4.

RETTSAVDELINGEN/JURIDISK SEKRETARIAT
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
19.09.2007
Anita Dubravac

10 SIKKERHETSSTILLELSE

Til sikkerhet for denne avtales kontantbidrag skal det tinglyses en pantobligasjon stor kr 24.928.400 med tillagt estimert indeksjustering på 50%, samlet kr 37.392.600, se utrykt vedlegg 3, på Gnr. 129 bnr. 18.

Etter 31. mars 2016 kan hver av partene kreve pantobligasjonens maksimalbeløp justert. Justeringene skal skje på basis av SSB´s byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, tabell 05134, i perioden før 31. mars 2016 tilsvarende perioden frem til 31.12.2025, se pkt. 4. Den annen part forplikter seg til å medvirke til tinglysing av justeringene.

OK besørger tinglysing av pantobligasjonen og dekker tinglysningsgebyret.

Pantobligasjonen tinglyses på første ledige prioritet pr. 21.12.2006 og har opptrinnsrett.

Kommunen forplikter seg til å medvirke til forholdsmessig nedkvittering/sletting av pantobligasjonen når kontantbidraget er nedbetalt/betalt i henhold til avtalen, se pkt. 6.2, eller nå avtalen i sin helhet er bortfalt, jf pkt. 4.

11 TRANSPORT AV AVTALEN

KL kan videretransportere utbyggingsavtalen. Slik videretransport er betinget av OKs skriftlige godkjenning. OK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. En saklig grunn vil være svekkelse av OKs sikkerhet.

Som videretransport regnes også skifte av selskapets deltagere eller selskapsform.

12 SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Denne avtale skal behandles og fremmes til vedtak parallelt med Reguleringsplanen. Avtalen er ikke bindende før Reguleringsplanen er endelig vedtatt.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for kommunen før den er godkjent av kompetent kommunalt organ.

KARTVERK

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
19.09.2007
Anita Dubravac

14 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne kontrakten skal være skriftlig og sendes til følgende mottakere:

Kampens lagerhaller AS
Postboks 6095, Etterstad
0601 Oslo
Telefaks: 22 70 61 01
E-post: post@kolberg.no

Oslo kommune v/Eiendoms-og byfornyelsesetaten
Postboks 4753 Sofienberg
0506 Oslo
Telefaks: 23 48 32 99
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

STATENS KARTVERK

15 PARTENES UNDERSKRIFTER

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
19.09.2007
Anita Dubravac

Dato: 06.09.2007

Oslo kommune

GUNNAR A. LEGANGER

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Dato: 30.01.2007

Grunneier

JAN B. KOLBERG

VEDLEGG

1a) Plankart alternativ 1 (forslagsstiller Torstein Ramberg AS)
1b) Plankart alternativ 2 (forslagsstiller Plan- og bygningsetaten)
2a) Reguleringsbestemmelser alternativ 1 (forslagsstiller Torstein Ramberg AS)
2b) Reguleringsbestemmelser alternativ 2 (forslagsstiller Plan- og bygningsetaten)
3) Kartskisse Gnr. 129 bnr. 18 - Eiendom III
4) Offentlige trafikkområder Vei A, B, C, D, E, F, G og H
5) Kartskisse:
   Areal 1 Ensjøveien
   Areal 2 Petersborgaksen vest
   Areal 3 Vestre parkdrag
6) Gladengveien – etappevis utbygging
7) Usikkerhetsanalyse av 02.10.06, HolteProsjekt Consulting AS, Kap. 3: Tiltakene inkl. virkning fra usikkerhetsfaktorer

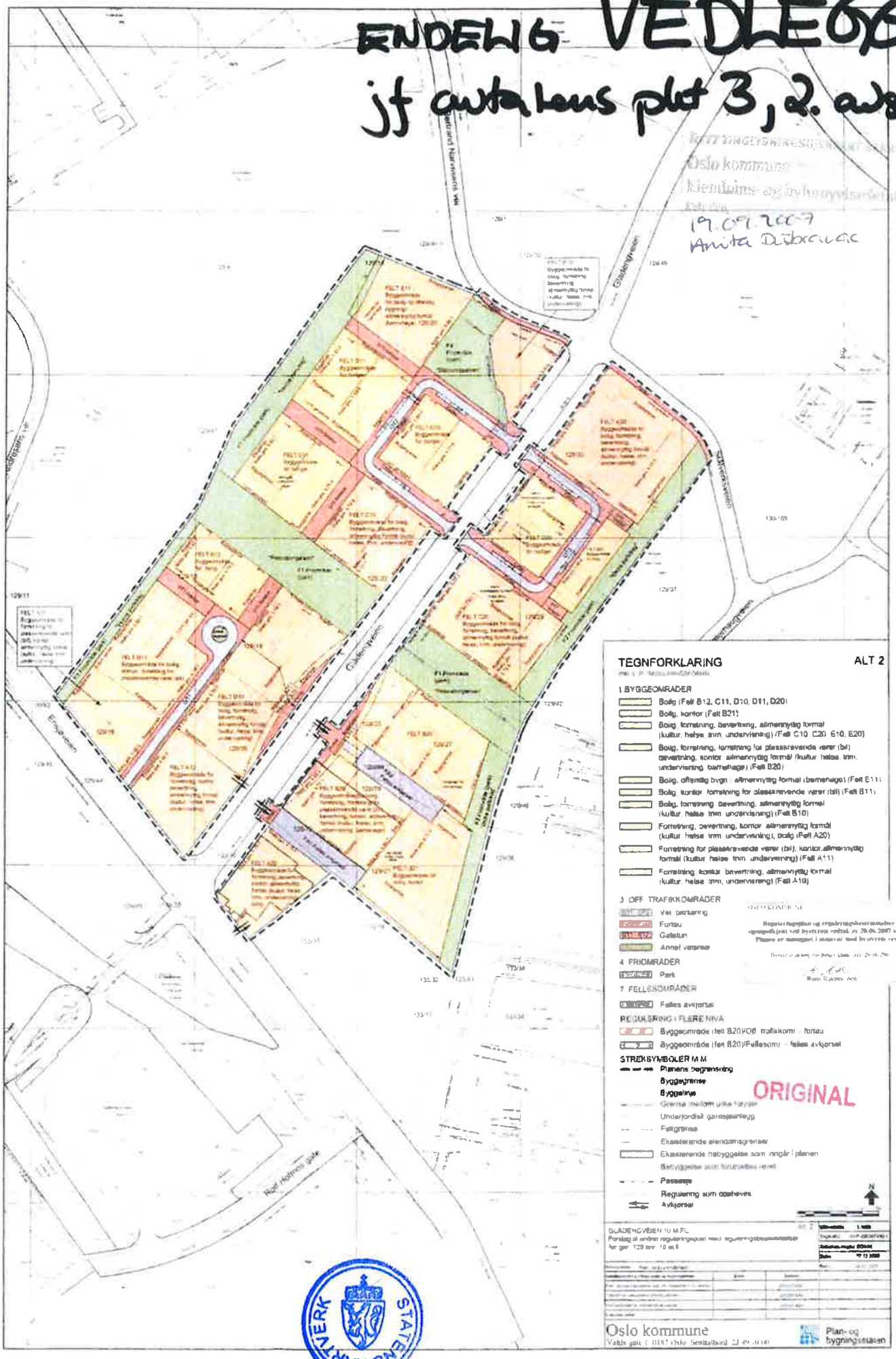
STATENS KARTVERK

UTRYKTE VEDLEGG:

1) Veiledende prinsipplan for det offentlige rom på Ensjø (VPOR)
2) Usikkerhetsanalyse av 02.10.06, HolteProsjekt Consulting AS
3) Pantobligasjon Gnr. 129 bnr. 18

ENDELIG VEDLEGG 1
jf avtalens pkt 3, 2. avsnitt

Oslo kommune
Kiendoms- og byhavnydelsesetaten
19.09.2007
Anita Dybevik



STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK

ENDELIG VEDLEGG 2

jf avtalens pkt 3, 2. avsnitt

OSLO KOMMUNE
S-4317, 20.06.2007.
(paragraf 1 – 11)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GLADENGVEIEN 10 MED FLERE
GNR. 129 BNR. 18 MED FLERE

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
19.09.2007
Anita Dubravne

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket RAP-200307450-1, Alt.2 datert 07.12.2006, revidert 09.03.2007.

§ 2 Formål
Området reguleres til:

- byggeområde: - bolig (Felt B12, C11, D10, D11, D20)
  - bolig, kontor (Felt B21)
  - bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt C10, C20, E10, E20)
  - bolig, forretning, forretning for plasskrevende varer (bil), bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning, barnehage) (Felt B20)
  - bolig, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage) (Felt E11)
  - bolig, kontor, forretning for plasskrevende varer (bil) (Felt B11)
  - bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt B10)
  - forretning, bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning), bolig (Felt A20)
  - forretning for plasskrevende varer (bil), kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt A11)
  - forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt A10)
- offentlig trafikkområde: vei, gatetun, fortau, parkering, annet veiareal
- friområde: park
- fellesområde: felles avkjørsel
- kombinerte formål: - byggeområde: felt B20 / - offentlig trafikkområde: fortau
  - byggeområde: felt B20 / - fellesområde: felles avkjørsel

§ 3 Fellesbestemmelser for byggeområdene
3.1 Utnyttelse: Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) er angitt enkeltvis for hvert felt. Areal for parkeringskjeller, boder, lager og tekniske rom i kjeller, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke medregnes i T-BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal arealet medregnes med 50 % T-BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % T-BRA. Glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal, det vil si uten beregningsplan for hver 3,0 meter høyde.

3.2 Plassering og høyder: Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser/i byggelinje og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt tillates

bebyggelsen oppført i formålsgrensen. Det tillates at trapp, heismaskinrom og eventuelt glasstak bygges opp inntil 3,5 meter over maksimalkotesatt gesimshøyde. Takene skal vurderes som del av byens takland skap og behandles som del av tiltakets samlete arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Balkonger, karnapper, baldakiner og lignende tillates utkraget inntil 2 meter ut over byggelinje/bygningens fasade. Mot Gladengveien tillates disse utkraget inntil 1,6 meter utover byggelinje/bygningens fasade over andre etasje. Øverste etasje i bebyggelsen skal være inntrukket minimum 1,2 meter i forhold til underliggende etasje. For balkonger i øverste etasje skal dybde inn fra underliggende gesims være minimum 2 meter. For øverste etasjer tillates det at innglassete balkonger i støyutsatte soner, trapperom og heismaskinrom bygges i flukt med underliggende etasjer forutsatt at de integreres i den arkitektoniske utformingen. For bebygd areal som ligger under eller over offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger dokumentasjon som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.

3.3 Utforming og funksjoner: Første etasje av bebyggelsen inntil Gladengveien sør for "Petersborgaksen" skal kun inneholde publikumsrettede funksjoner og de skal ha inngang direkte fra gateplan. Etasjehøyden skal være minimum 3,5 meter. Der det etableres boliger ut mot Gladengveien skal innsyn til leiligheter i første etasje forebygges ved at gulv i boligene legges minimum 1,0 meter over gatenivå. Utendørs lagring, herunder avfallsoppbevaring, tillates ikke.

3.4 Krav til uteoppholdsarealer: For hver boenhet innenfor planområdet skal det settes av et uteoppholdsareal som tilsvarer minimum 25 % av T-BRA for boligene. Takterrasser samt balkonger og terrasser større enn 6,5 m^2 kan medregnes i uteoppholdsarealet. Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg. Dersom utearealet etableres på dekke over garasjeanlegg skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at området kan beplantes med trær og annen vegetasjon. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.

3.5 Utomhusplan: Sammen med søknad om rammetillatelse for byggeområdene skal det innsendes utomhusplan for opparbeidelse av ubebygd areal for hvert enkelt felt samt tilliggende offentlig atkomstgate, gatetun og felles avkjørsel. Planen skal vise belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, åpent system for overvann med tilslutning til overordnet overvannsystem med videre. Ved etappevis utbygging skal utomhusplan ved rammesøknad også vise midlertidig utforming av tilliggende offentlige arealer. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med at det gis rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.6 Uteareal for barnehager: Sammen med søknad om rammetillatelse for feltene E11 og B20 skal det innsendes en detaljert plan som viser opparbeidelse av barnehagens uteareal. Planen skal vise vegetasjon, terreng, belegning, materialbruk, utstyr for lek, møblering, belysning m.v. Dersom utearealene etableres på dekke over garasjeanlegg skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at arealene kan beplantes med trær og annen vegetasjon samt nødvendig forankring for lekeapparater. Planen skal vise at utearealene til barnehagen får tilstrekkelig kvalitet.

3.7 Leilighetsfordeling: Leilighetssammensetningen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter og minimum 30 % 4-roms leiligheter eller større. 1-roms leiligheter tillates ikke. Ensidig nord eller nordøstvendte leiligheter tillates ikke.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
19.09.2007
Anita Dubravac

3.8 Parkering: Parkering skal anordnes i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkeringsplasser skal anordnes i garasjeanlegg under bebyggelse eller under terreng. Der parkering anordnes i sokkeletasjer skal disse ikke eksponeres i fasader. Minimum 5% av parkeringsplassene skal kunne reserveres for bevegelseshemmede. Ramper til garasjeanlegg skal innpasses i bygninger.

§ 4 Bestemmelser for enkeltfelt

4.1 felt A10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 12 700 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 2 400 m^2. Forretning tillates kun lokalisert i første og annen etasje. Bebyggelsen skal markere gateløpene i Gladengveien og Ensjøveien. Avkjørsel til feltet skal skje som vist med pil på plankartet. Parkering skal være i felles garasjeanlegg i felt B10.

4.2 felt A11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 900 m^2. Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 3 900 m^2. Forretning for plasskrevende varer (bil) tillates kun lokalisert i første etasje og sokkeletasje. Bebyggelsen skal markere gateløpet i Ensjøveien. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT1. Parkering skal være i felles garasjeanlegg i felt B11.

4.3 felt A20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 150 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 1 200 m^2 og tillates kun lokalisert i første etasje. Det tillates boliger med inntil T-BRA = 500 m^2. For boligene skal det etableres felles takterrasse. Ved påbygging av eksisterende bygning i Gladengveien 1 skal fortau i Gladengveien etableres med regulert fortausbredde ved at fasade i 1 etg. flyttes bak eksisterende søyler. Avkjørsel til feltet skal skje fra Ensjøveien som vist med pil på plankartet og via felles avkjørsel FA1.

4.4 felt B10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 14 350 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 600 m^2. Forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien. Innenfor feltet skal det innpasses minimum T-BRA = 11 100 m^2 bolig. Det tillates etablert balkonger og karnapp inntil 3,6 meter ut over grense mellom ulike høyder som angitt på plankartet. Det skal sikres offentlig tilgjengelighet gjennom feltet ved at det etableres en publikumsåpen passasje med minimumsbredde på 5 meter fra Gladengveien til offentlig gate (OT1) som vist med pil på plankartet. Avkjørsel til feltet skal skje fra Gladengveien via felt A10 som vist med pil på plankartet.

STATENS KARTVERK

4.5 felt B11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 8 900 m^2. Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 2 800 m^2 og tillates kun lokalisert i sokkeletasje. Det skal innpasses minimum T-BRA = 6 100 m^2 bolig i feltet. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT1.

4.6 felt B12: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 6 200 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 82,1. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 350 m^2. Mot "Petersborgaksen" kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT1.

4.7 felt B20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 26 600 m^2. Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 5 300 m^2 og areal til forretning skal ikke overstige T-BRA = 2 400 m^2. Forretningene tillates kun lokalisert i første etasje og underetasje. Det skal innpasses minimum T-BRA = 13 700 m^2 bolig i feltet. Uteoppholdsareal tillates opparbeidet på dekke over bebyggelse. I feltet skal det innpasses

en 4-avdelings barnehage på inntil T-BRA = 700 m^2 med direkte tilgang til minimum 1 200 m^2 uteareal. Barnehagen skal lokaliseres inntil tilliggende friområde. Barnehagens uteareal skal være åpen for beboerne utenom barnehagens vanlige åpningstid.

Det tillates etablert balkonger og karnapp inntil 3,6 meter ut over grense mellom ulike høyder som angitt på plankartet. Ved opprettholdelse av eksisterende bygning kan byggelinjen følge eksisterende fasadeliv under forutsetning av at det tilrettelegges for arkade under bygningen på gatenivå.

Andre etasje tillates bygget over felles avkjørsel FA2 i bredde på inntil 12 meter som vist på plankartet. Minimum fri høyde under bebyggelse etablert over felles avkjørsel FA2 er 4 meter. Felles utearealer for boliger i 3. etasje nivå kan forbindes med egen broforbindelse over FA2. Avkjørsel til feltet skal skje fra felles avkjørsel FA1 og FA2.

4.8 felt B21: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 750 m^2. Kontorandelen skal ikke overstige T-BRA = 5 200 m^2. Deler av uteoppholdsarealet tillates opparbeidet på dekke over bebyggelse. Langs ytterkant av feltet i nord og sør skal det opparbeides åpne allment tilgjengelige fotgjengerforbindelser med minimumsbredde på 2,5 meter som vist med piler på plankartet. Avkjørsel til feltet skal skje fra felles avkjørsel FA2.

4.9 Felt C10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 8 050 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 79,9. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot atkomstgate OT2 kan det etableres én gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og tilliggende friområde. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT2.

4.10 Felt C11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 82,7. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot gatetun GT4 kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT3 eller GT4.

STATENS KARTVERK

4.11 felt D10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 80,4. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot atkomstgate OT2 i nordøst kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT2.

4.12 felt D11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 83,2. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot gatetun GT5 kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT4 eller GT5.

4.13 felt C20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 11 500 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m^2. Mot atkomstgate OT3 skal det etableres èn gjennomgående åpning på minimum 5 meter i bygningsvolumet. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og tilliggende friområde. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT7.

4.14 felt D20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m^2. I tillegg til balkonger skal det etableres felles takterrasse. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT6 eller GT7.

4.15 felt E10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 5 100 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m^2. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og Bertrand Narvesens vei. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT5.

4.16 felt E11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4 400 m^2. Innenfor feltet skal det innpasses én 4-avdelings barnehage på inntil 700 m^2 BRA med direkte tilgang til minimum 1 200 m^2 uteareal. Barnehagens uteareal skal være åpen for beboerne utenom barnehagens vanlige åpningstid. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT5.

4.17 felt E20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 15 850 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m^2. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og Stålverksveien. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT6.

§ 5 Utforming

Det skal legges vekt på at området skal ha enhetlig belysning og gatemøblering. Farge, belysning og utforming av skilt skal være tilpasset det enkelte byggets arkitektur og helhet i området. Offentlige gater, gatetun og felles avkjørsler skal gis en felles utforming slik at gatenettet får et helhetlig preg. Elementer som binder gatene visuelt sammen kan være beplantning, belegning, belysning, vannrenner med mer.

§ 6 Offentlig trafikkområde

Areal regulert til offentlig fortau inntil Gladengveien langs felt B10 og B20 skal opparbeides som del av et offentlig tilgjengelig torg, med belegning og beplantning, belysning etc. som er samordnet med plan for Gladengveien. Langs offentlige atkomstveier i boligområdene tillates etablering av kantsteinsparkering med bredde to meter som angitt på plankartet. Parkeringslommene kan etableres med maksimalt to parkeringsplasser i samme lomme slik at trerekker langs gatene ikke brytes unødig. Halvparten av plassene skal være avsatt for funksjonshemmede.

§ 7 Friområde – park

7.1 Krav til utforming og funksjoner: "Petersborgaksen" (Friområde F1), skal opparbeides som bymessig plass med innslag av vegetasjon og med areal for opphold og lek. Det skal avsettes plass til tverrforbindelse for gående og syklende som skal integreres som en del av plassen. Det skal etableres fordrøyningsbasseng innenfor "Petersborgaksen", som skal fremstå som et attraktivt og estetisk plasselement. Friområde F2, som er del av "Østre parkdrag", og friområde F3, som er del av "Vestre parkdrag", skal opparbeides som naturparker med betydelig vegetasjon og mulighet for lek og opphold. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Innenfor friområde F2 skal det anlegges gjennomgående turvei på strekningen mellom Stålverksveien og "Petersborgaksen". Innenfor friområde F3 skal det anlegges gjennomgående turvei på hele strekningen. Turveiene skal forbindes med gatetun og åpne allment tilgjengelige gangforbindelser beliggende utenfor friområdet. Bredden på turveiene skal være minimum 2,5 meter. "Stålverksparken" (Friområde F4) skal opparbeides parkmessig med Hovinbekken som et viktig miljøskapende element. Hovinbekkens trasé skal fastsettes i opparbeidelsesplanen for Stålverksparken. I tilknytning til Hovinbekken skal det etableres "vannarrangement"

som skal framstå som et attraktivt og estetisk parkelement. Der det tillates etablert garasjeanlegg under friområder skal det sikres tifredsstillende overdekning slik at friområdet kan beplantes med trær og annen vegetasjon.

7.2 Opparbeidelsesplan: Det skal utarbeides opparbeidelsesplan/-planer som viser detaljert utforming av friområdene med belegning, beplantning og overvannssystem. Opparbeidelsesplanen skal godkjennes av Friluftsetaten og Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til opparbeidelse av friområdene.

§ 8 Fellesområder

Felles avkjørsel FA1 skal være felles for feltene A20 og B20. Felles avkjørsel FA2 skal være felles for feltene B20 og B21. Innenfor felles avkjørsel FA1 og felles avkjørsel FA2 skal det opparbeides en åpent allment tilgjengelig gangtrasé. Bredden på kjørebanen mot offentlig gate skal være maksimum 5,0 meter. Innenfor felles avkjørsel FA1 tillates det etablert inntil 14 parkeringsplasser.

§ 9 Støy

Utendørs støynivå skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse. For bebyggelse i rød og gul sone skal det sikres at alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet utareal med tilfredsstillende støyforhold. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 10 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannet skal som hovedprinsipp håndteres i åpne overvannsløsninger og ledes til gjenåpnet Hovinbekk. Overvannet skal når det tilføres felles overordnet overvannsystem og Hovinbekken tilfredsstille krav som stilles til kvalitet og avrenningsforløp. Utformingen av overvannsystemet skal bidra til å heve områdets miljøkvalitet. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

11.1 Gladengveien og friområder: Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering:

- Gladengveien på strekningen Ensjøveien til Stålverksveien/Bertrand Narvesens vei
- "Petersborgaksen" (friområde F1)
- "Østre parkdrag" innenfor planområdet (friområde F2)
- "Stålverksparken" (friområde F4)

11.2 Atkomstgater: Før det gis midlertidig brukstillatelse for et felt skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller felles avkjørsel være opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og godkjent utomhusplan.

11.3 Høyspent Ensjøveien: Før det gis igangsettingstillatelse for feltene A10, A20 og A11 skal nedlegging av høyspentlinje i Ensjøveien være sikret gjennomført eller gjennomført.

11.4 Sosial infrastruktur: Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal skolemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at skolekapasiteten for området er tilfredsstillende. Dersom skolekapasiteten ikke er tilfredsstillende skal en

utvidelse av kapasiteten være sikret. Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for området er tilfredsstillende. Dersom dekningen ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Dato: 19.09.2007
Anita Dubravac

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.06.2007 sak 216. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak

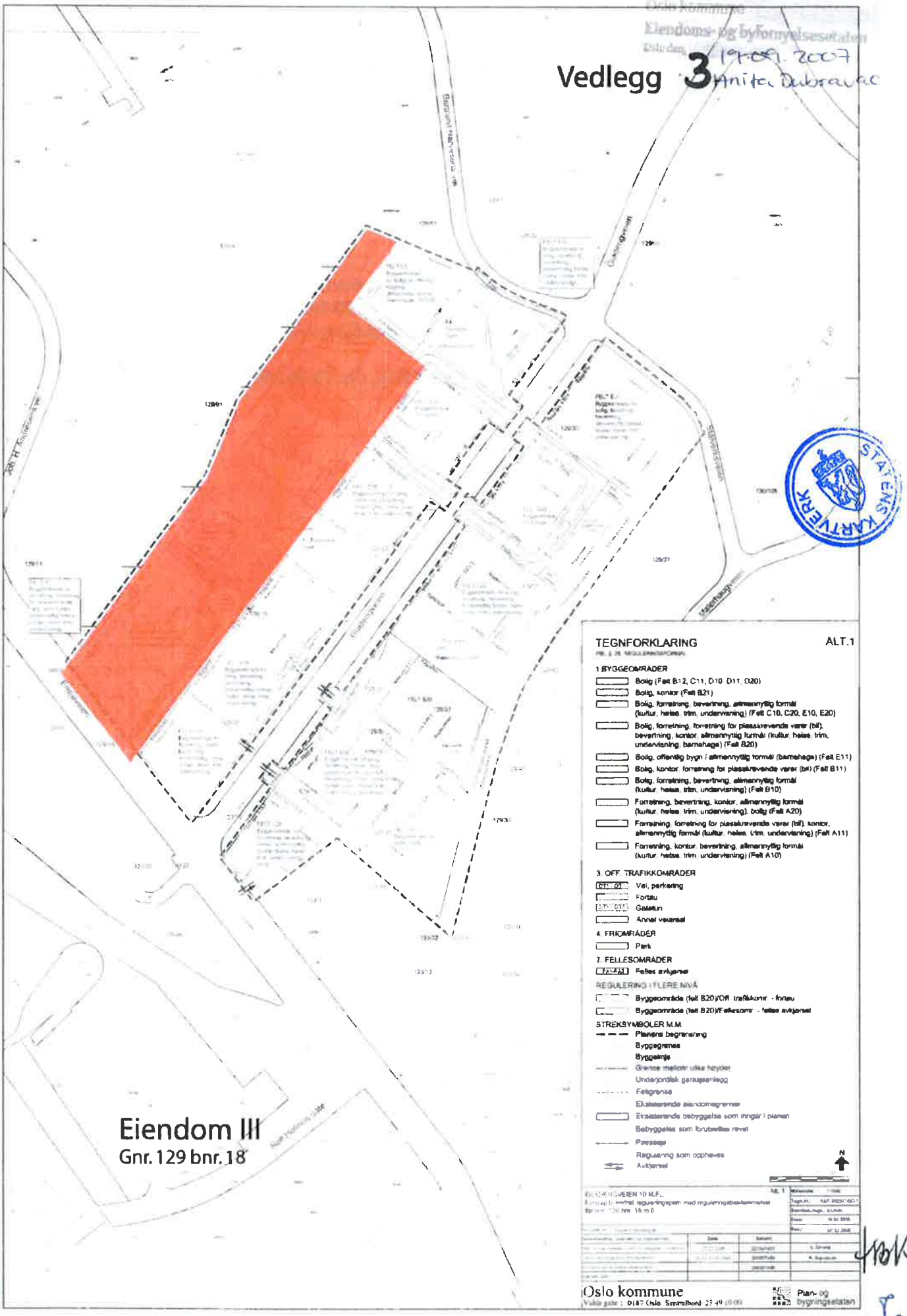
Byrådsavdeling for byutvikling, den 26.06.2007

Rune Raknes, bem.

STATENS KARTVERK

RETTSTRØSTRATASGJENNART SEKRETÆR
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Dato den 19.09.2007
Anita Dubravac

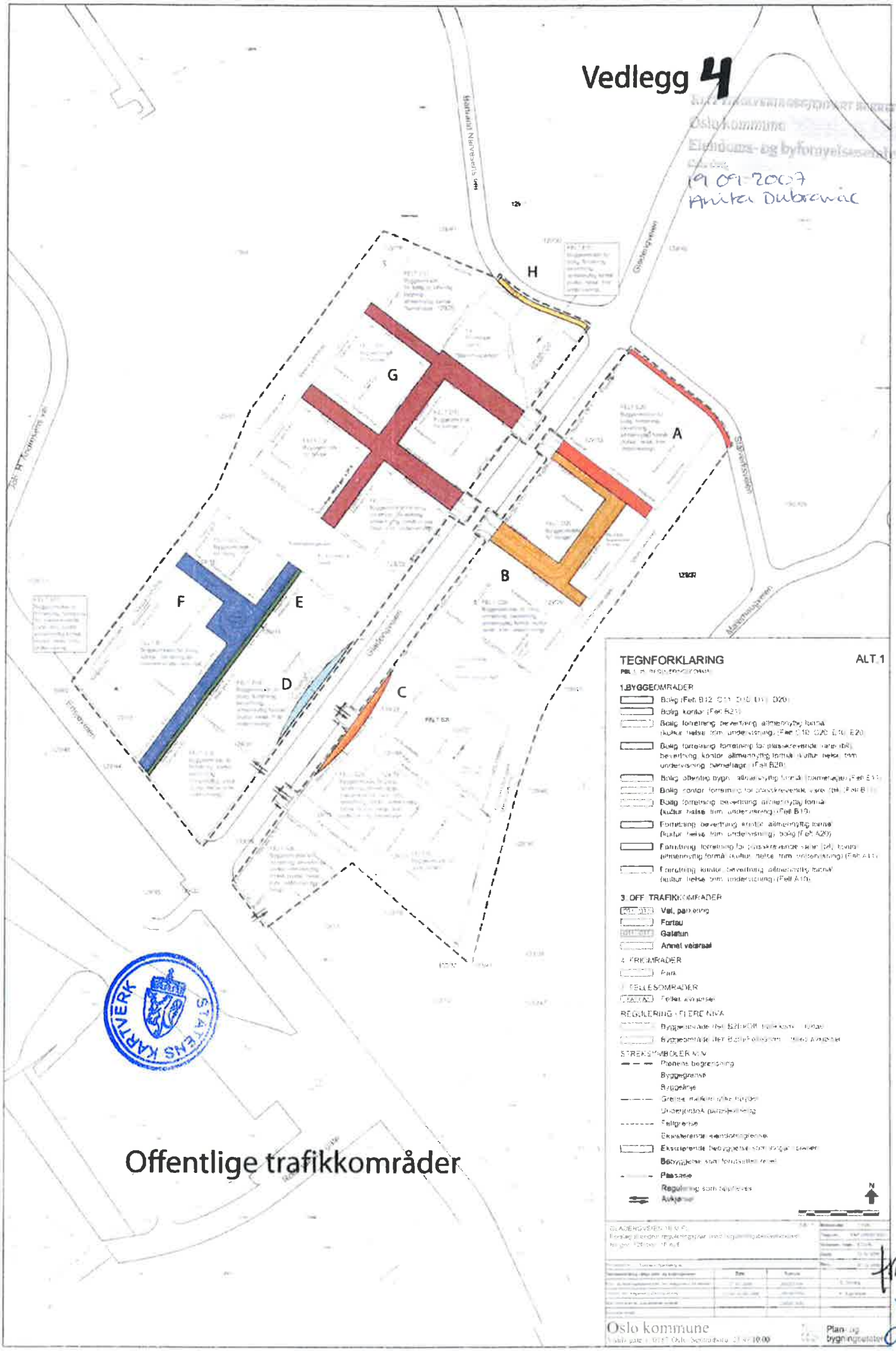
Vedlegg 3



STATENS KARTVERK

Vedlegg 4

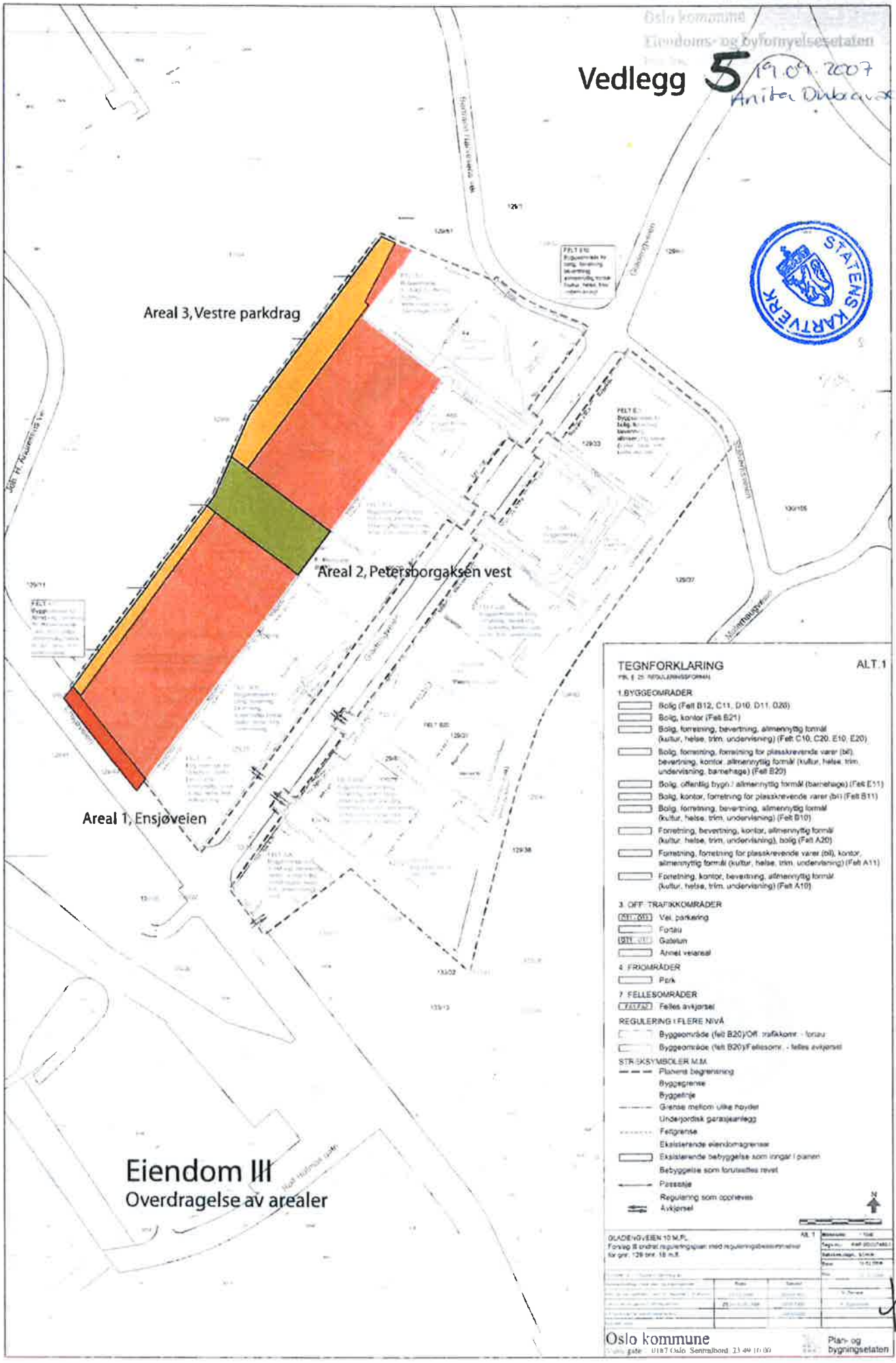
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
19.09.2007
Anita Dubravac



Offentlige trafikkområder

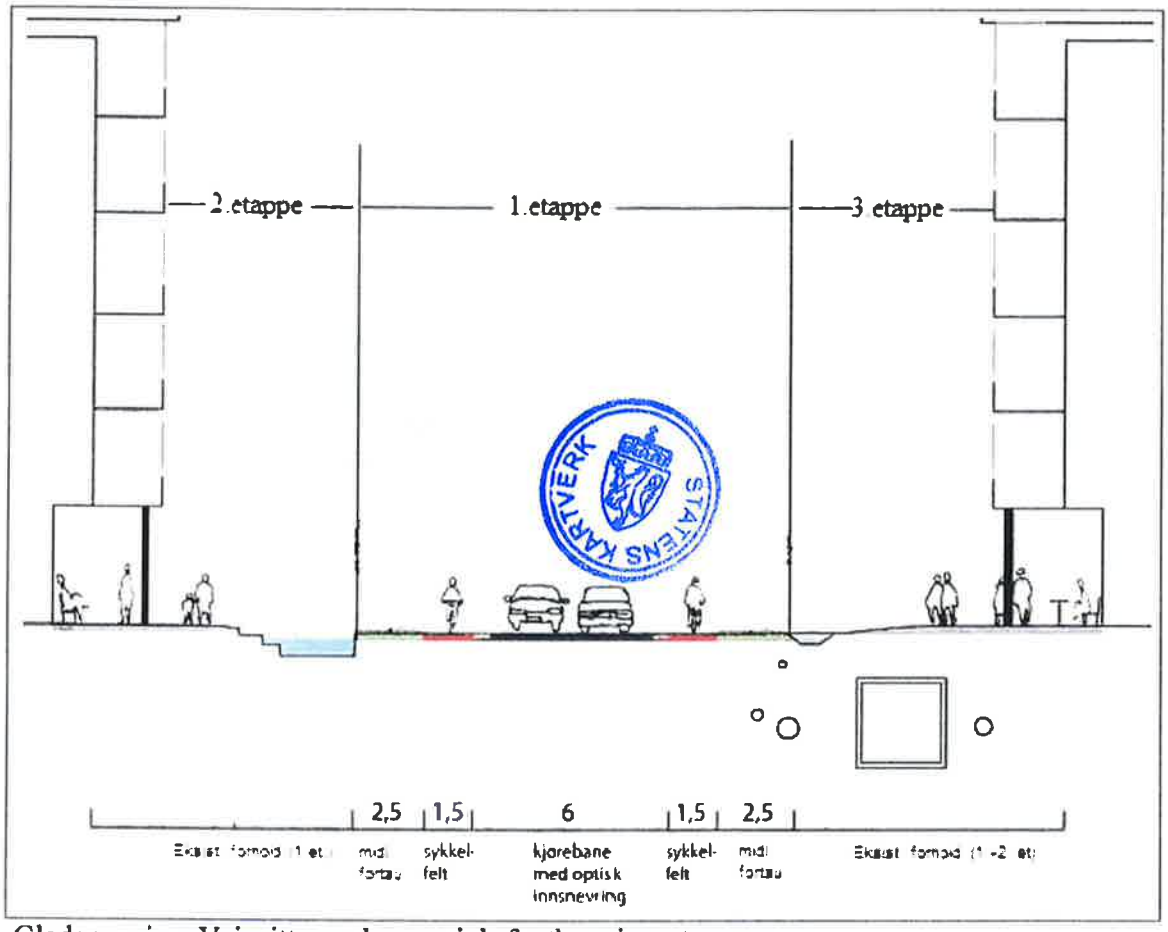
RETTSINGLYSNINGSGJENGART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
19.07.2007
Anita Dybdahl

Vedlegg 5



VEDLEGG 6

GLADENGVEIEN – ETAPPEVIS UTBYGGING



Gladengveien: Veisnitt som bygges i de 3 utbyggingsetappene

1.etappe: Midten av Gladengveien

2,5 m x 2 trerekke vil i 1. etappe opparbeides som midlertidig fortau.

2. og 3. etappe: Kantene av Gladengveien

Hver kant bygges ut når utbyggingen av tilgrensende eiendommer muliggjør en samlet utbygging av kanten. Midlertidig fortau fjernes og trerekke opparbeides.

VEDLEGG 7

RETT ØKONOMISTYRINGSDEPARTEMENTET ARKIVETTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Dato 19.09.2007
Anita Dubravac

3 Tiltakene inkl. virkning fra usikkerhetsfaktorer

3.1 Virkning fra usikkerhetsfaktorer fordelt pr. tiltak

Som beskrevet i kapittel 2 vil en rekke usikkerhetsfaktorer påvirke prosjektets kostnad. I tabellen under er denne påvirkning fordelt pr. tiltak.

Tabellen under viser kostnadsestimat inkl. virkning fra usikkerhetsfaktorer.

Tabell 7: Tiltak inkl. virkning fra usikkerhetsfaktorer

Tiltak	Kostnadsestimat inkl. virkning fra usikkerhetsfaktorer.
2 hovedgater	
"Gladenggata"	
"Gladenggata" m/kanal	kr 69 926 000
"Gladenggata" øvre del	kr 20 653 000
"Ensjøgata"	
"Ensjøgata" urban parsell	kr 40 400 000
"Ensjøgata" parsell vest	kr 22 352 000
"Ensjøgata" parsell øst	kr 32 887 000
Nedgraving av kraftlinje langs Ensjøveien	kr 32 131 000
Gate og gangveier/forbindelser (inkludert overvannsrenner)	
Område I	
Offentlig regulerte gater område I	kr 36 473 000
Område II	
Adkomstgate rundt tyngdepunktet	kr 35 190 000
Offentlig regulerte gater område II	kr 9 590 000
Gågate gjennom tyngdepunktet	kr 2 870 000
Gangbro/handlegate fra Ensjøtorget til Skedsmogata	kr 1 133 000
Grøntdrag v Rolf Hofmos gate	kr 732 000
Gangbro over Gjøvikbanen	kr 4 531 000
Stålverksveien	kr 9 553 000
Rolf Hoffmos gate	kr 10 874 000
Område III	
Joh. H. Andresens vei	kr 27 374 000
Gangbro over Grenseveien	kr 3 776 000
Bertrand Narvesens vei	kr 25 524 000
Øvrige offentlig regulerte gater område III	kr 22 805 000
Område IV	
Malerhaugveien	kr 31 943 000
Grønvold alle	kr 29 186 000
Øvrige offentlig regulerte gater område IV	kr 38 286 000
Grønt/parkdrag, parker, plasser	
Turvei D2 oppgradering	kr 0
Nedgraving av kraftlinje langs turvei D2	kr 17 935 000
Vestre parkdrag sør	kr 8 412 000
Vestre parkdrag nord	kr 13 177 000
Vestre bekkedrag m/Hovinbekken sør	kr 6 154 000
Vestre bekkedrag m/Hovinbekken nord	kr 4 481 000
Østre parkdrag sør	kr 13 819 000
Østre parkdrag nord	kr 10 833 000
Parkdrag Stålverksvn - Grensevn/østre bekkedrag	kr 5 248 000
Tiedemannsparken	kr 51 501 000
Petersborg parken	kr 10 300 000
Rolf Hofmos park	kr 1 756 000
Malerhaugparken	kr 3 511 000
Biblioteksparken	kr 5 267 000

STATENS KARTVERK

Stålverksparken med dam	kr 4 389 000
Grønvold park	kr 16 009 000
Teglverksparken med dam	kr 6 438 000
Lilleplassen	kr 1 463 000
Rolf Hofmos plass	kr 4 380 000
Ensjøtorget	kr 7 174 000
Ensjøplassen	kr 4 389 000
Grønvold plass	kr 9 364 000
Petersborgaksen vestre del	kr 14 348 000
Pertersborgaksen østre del	kr 10 572 000
Resterende nordre tverrforbindelse	kr 782 000
Resterende sentral tverrforbindelse Ø	kr 1 963 000
Resterende sentral tverrforbindelse V	kr 0
Resterende søndre tverrforbindelse	kr 2 606 000
Grunnerverv	kr 33 981 000
Totalt (P50)	**kr 778 441 000**

STATENS KARTVERK

Kartverket

EIE NYBYGG OSLO VIKEN
BÆRUMSVEIEN 210
1357 BEKKESTUA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gladengveien 8 (Marte Skjæret)
Vår referanse: 2747387/17680454
Bestilling: C3 2022-02-01 (3) 29

Dato
01.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10334	105	15.8.1964	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom: *

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	129	18	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelavg. kr. 5,-
kansert den 15.8.64
av byfogd.

15 AUG. 1964

10334/35

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede som eiere av gnr. 129 bnr. 18 og gnr. 129 bnr. 36 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr. 129 bnr. 18 gir eier av gnr. 129 bnr. 36 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over gnr. 129 bnr. 18 samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

Oslo, den 14/8-1964.

KAMPENS LAGERHALLER A/s
.....
Eier av gnr. 129 bnr. 18

KAMPENS LAGERHALLER A/s
.....
Eier av gnr. 129 bnr. 36

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr.....betalt.

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

Avskrift er riktig bekreftes:

.....

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

STATENS KARTVERK

Kartverket

EIE NYBYGG OSLO VIKEN
BÆRUMSVEIEN 210
1357 BEKKESTUA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gladengveien 8 (Marte Skjæret)
Vår referanse: 2747386/17680449
Bestilling: C3 2022-02-01 (3) 28

Dato
01.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9744	105	31.7.1964	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	129	18	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

31 JULI 1964
9744

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 8-10 bnr 129 br. nr. 36

Gladeng ~~gate~~ vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 31/7. 1964

KAMPENS LAGERHALLER A/S
Skjøteinnehaver

KAMPENS LAGERHALLER A/S
Eier

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

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

Avskriften er i alt bekreftet i

S. M.

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

STATENS KARTVERK

Kartverket

EIE NYBYGG OSLO VIKEN
BÆRUMSVEIEN 210
1357 BEKKESTUA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gladengveien 8 (Marte Skjæret)
Vår referanse: 2747385/17680444
Bestilling: C3 2022-02-01 (3) 27

Dato
01.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8278	105	10.7.1951	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	129	18	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbokført
10 JUL 1951

DAGB. NR. 2277/19
AKER

Erklæring.

Bygningssjefen i Oslo, den 29, juni 1951.

I anledning av at Oslo bygningsråd i møte den .....

har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § ..... *i henhold til samme lovs § 8* .....

-----Lagerskur.----Gnr. 129, bnr. 18+36.------

(Bygn. j.nr. .....*) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo *19*

KAMPENS LAGERHALLER A/S
(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.)

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Skj. B 16. 3. 49. 1000. R. A.

Kartverket

EIE NYBYGG OSLO VIKEN
BÆRUMSVEIEN 210
1357 BEKKESTUA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gladengveien 8 (Marte Skjæret)
Vår referanse: 2747411/17680575
Bestilling: C3 2022-02-01 (3) 26

Dato
01.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
249873	200	31.3.2008	PANTEDOKUMENT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	129	18	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Pantedokument **Panterett i fast eiendom**

Rekvirentens navn	
Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten	
Adresse	
Postboks 4753 Sofienberg	
Postnr. / Poststed	
506 Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.
874780782	06/01879

Ple

Doknr: 249873 Tinglyst: 31.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Pantsetter(e) 1)

Navn	Fødselsnr. (11siffer)/Org.nr. (9 siffer)
Kampens lagerhaller AS	921104308

Angivelse av pantekravets størrelse

Valuta	Beløp	Beløp med bokstaver
NOK	37.392.600,00	Trettisyvmillionertrehundredeognittitotusensekshundredekroner

Panthaver

Navn	Fødselsnr. (11siffer)/Org.nr. (9 siffer)
Oslo kommune	958935420

Pantobjekt 2)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo kommune	129	18			

Avtalt prioritet 3)

Panteretten har opptrinnsrett

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Supplerende tekst (tinglyses ikke)

Renter:	Kampens lagerhaller AS erkjenner å skylde Oslo kommune NOK 37.392.600,- -
Avdrag:	trettisyvmillionertrehundredeognittitotusensekshundredekroner.
Terminer:	Gjelden forfaller ved påkrav.
Opp-sigelse:	
Omfang	Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven §§ 2-2, 2-3 og 2-4.
Forsikring	Pantsetteren plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret. Hvis forsikringspremien ikke betales ved forfall, er kreditor berettiget til å dekke den for pantsetterens regning. Eventuell brannskadeerstatning, naturskadeerstatning eller annen erstatning som følge av at eiendommen blir skadet eller helt eller delvis går til grunne, kan kreditor kreve i sin helhet benyttet til innfrielse av gjelden, med de begrensninger som følger av lov eller avtale.
Ekstra-ordinært forfall	Kreditor kan kreve innfrielse straks hvis det inntrer forhold som nevnt i panteloven § 1-9, herunder hvis plikten til å betale renter og avdrag i rett tid blir vesentlig misligholdt, pantet ikke forsvarlig vedlikeholdt, vesentlig forringet i verdi, ikke holdes tilstrekkelig forsikret, ved akkord eller konkurs, eller hvis pantsetteren har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger. Pantsettelsen skjer etter reglene i lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2. Hvis gjelden ikke blir betalt ved forfall kan kreditor søke hel eller delvis dekning i den pantsatte eiendom gjennom tvangsauksjon eller tvangsbruk uten forutgående søksmål etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Kreditor kan også foreta inndrivelse uten søksmål i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 bokstav (a) uten først å sette eiendommen til tvangsauksjon. ~~Ved overgang av eiendommen til ny eier, ansees lånet forfalt til beteling.~~

Dato	Utstederens underskrift
27.03.2007	Jan B. Kölberg

Pantedokument Panterett i fast eiendom						stor kr 37.392.600,00
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
301	Oslo kommune	129	18			

Erklæring om sivilstand m.v. for pantsetteren/pantsetterene 4)

1.Er pantsetteren/pantsetterne gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2.Er pantsetterne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3.Gjelder pantsettelsen elend. som pantsetteren/pantsetterne og dennes(deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Underskrifter og bekreftelser

Jeg/vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor

Sted, dato: OSLO 27.03.2007

Pantsetter(ne)s underskrift(er) 5) | Gjentas med blokkbokstaver

JAN B. KOLBERG
KAMPENS LAGERHALLER AS

5) Jeg/vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver

PER OLAV JOHANNSEN
ADVOKAT
M.N.A

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Som pantsetter(ne)s ektefelle(r)/registrerte partner(e), samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.

Dato	**Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift**	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

STATENS KART

Ved nedkvittering av panteretten skal påtegningen lyde: «Nedkvittert til:»

Dato	Utstederens underskrift
27.03.2007	

Pantedokument Panterett i fast eiendom						stor kr 37.392.600,00
Kommunenr. 301	Kommunens navn Oslo kommune	Gnr. 129	Bnr. 18	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel

Erklæring (undertegnes av pantsetter - tinglyses ikke)

Undertegnede erklærer herved at forannevnte eiendom med adresse

er/~~vil bli~~ forsikret i (selskapets navn)

GJENSIDIGE

Eiendommen vil bli holdt brannforsikret i norsk selskap eller generalagentur for utenlansk selskap, så lenge den tjener som pantsikkerhet. Jeg er kjent med at unnlatt brannforsikring innebærer mislighold av låneavtalen og at lånet kan kreves tilbakebetalt i sin helhet.

Sted	Dato
OSLO	27.03.2007.
Pantsetter(ne)s underskrift(er)	Gjentas med blokkbokstaver
Jan B. Kolberg	JAN B. KOLBERG KAMPENS LAGERHALLER AS

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.:

TINGLYST
DAGBOKNR: 249873
31 MARS 2008
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK

Noter:

1) Det skal oppgis fødselsnummer med 11 siffer, alternativt Enhetsregisterets organisasjonsnummer (9 siffer). For enkeltmannsfirma skal den personlig ansvarliges fødselsnummer oppgis.

2) Kommunenummeret vil kunne oppgis av tinglysingskontoret. Eventuelt underfestenummer (ufnr.) kan oppgis i felt for seksjonsnummer (seksjonsnr). Dersom pantsettelsen bare gjelder del av eiendommen, skal vedkommende ideell andel (sameiebrøk) oppgis.

3) Det skal bare anføres prioritet i panteretter som tinglyses samme dag, eller hvor det skal avtales dårligere prioritet enn det som følger av tinglysingstidspunktet i forhold til andre panteretter som skal tinglyses senere. Vær nøyaktig ved angivelse av andre panteretter (kreditors navn og beløp).

4) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

5) Dersom pantsetter ikke er en offentlig myndighet må pantsetterens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Pantsetteren, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte pantsetterens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
27.03.2007	Jan B. Kolberg

Kartverket

EIE NYBYGG OSLO VIKEN
BÆRUMSVEIEN 210
1357 BEKKESTUA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gladengveien 8 (Marte Skjæret)
Vår referanse: 2747392/17680481
Bestilling: C3 2022-02-01 (3) 25

Dato
01.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
762	105	10.1.1980	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	129	18	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kolberg Motors A/S, Gladengveien 8-10 Oslo 6.

10 JAN. 1980

ERKLÆRING
16/3 1976.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen 00762

Ensjøveien gnr. 129 bnr. 18 i Oslo.

~~XXXXXX~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 med innarbeidet vedtekt for Oslo stadfestet 28. mai 1971 §§ 63.3 og 67 tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Ensjøveien utvides til reguleringslinjen langs eiendommen.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

....., den ..... 19.....

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

Oslo, den 21/12 1979

KOLBERG MOTORS A/S

KAMPENS LAGERHALLER A/S

Rett kopi bekrefter
Anne-Brit Kvalvik

STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes

O.V.V. Bl. 5 b. 500. 28573/74. Andvord.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KDP-17

Saken

gjelder: Kommunedelplan for torg og møteplasser

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 47 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser

Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3

1. Bystyrets vedtak 5

2. Planens mål 6

3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13

5. Planbeskrivelse 18

6. Utfordringer 26

Litteraturliste 43

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en ”verktøykasse” som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- ”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- ”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

”Torg og møteplasser” forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

”Overordnete torg og møteplasser” omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som ”byområde” forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på ”byområder” er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. ”Torg/plass” er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. ”Annen overordnet møteplass” er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. ”Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested” er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 [1]. For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers utearealer. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

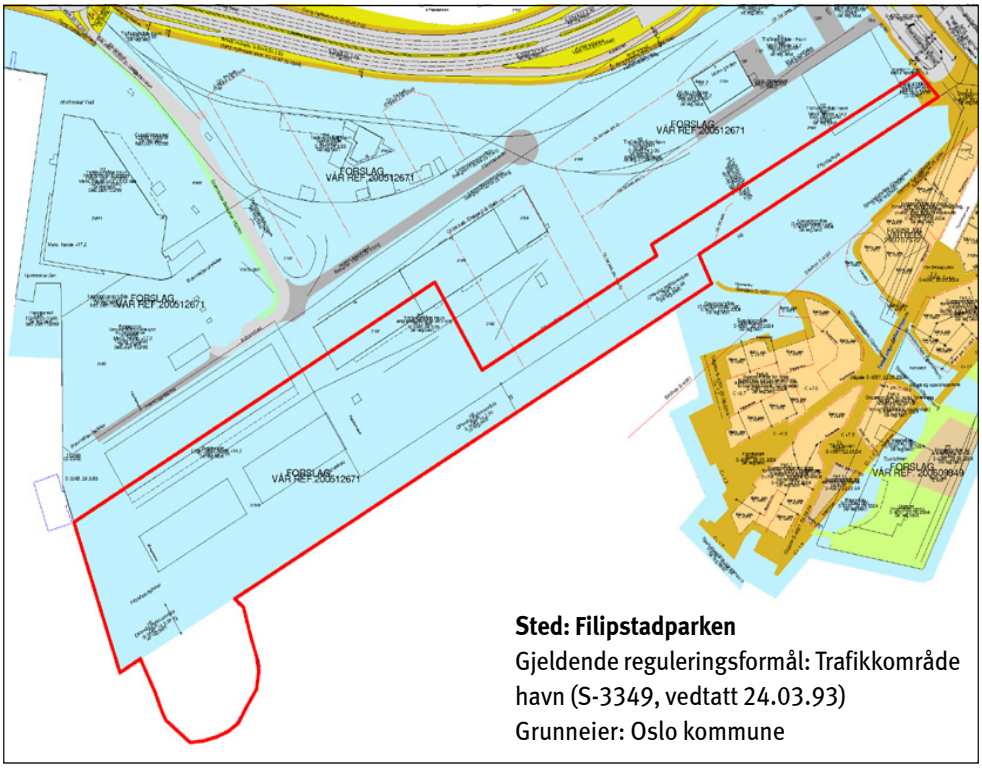
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

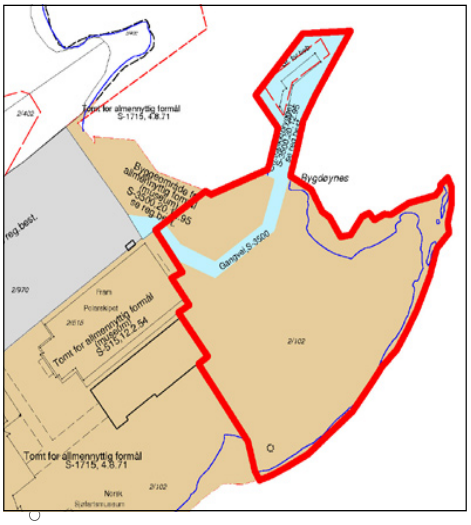
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

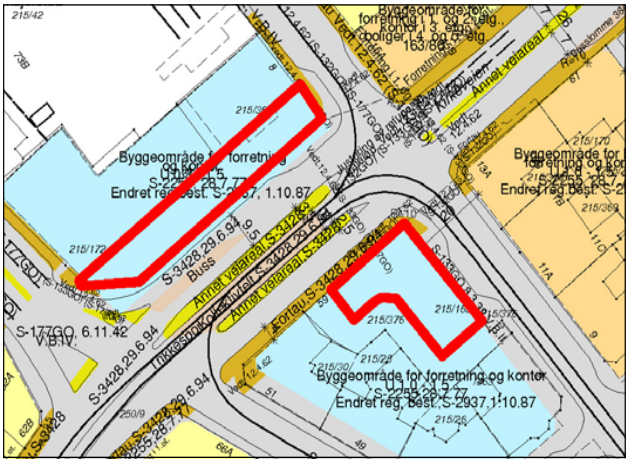


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



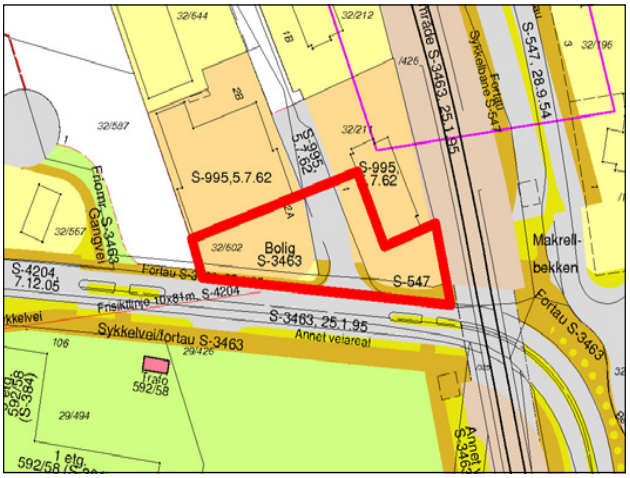
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

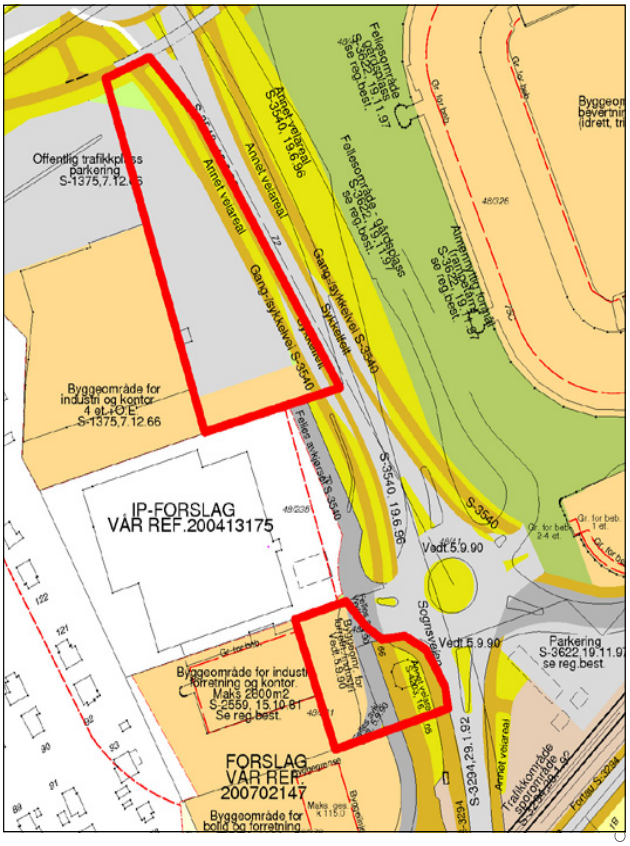
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

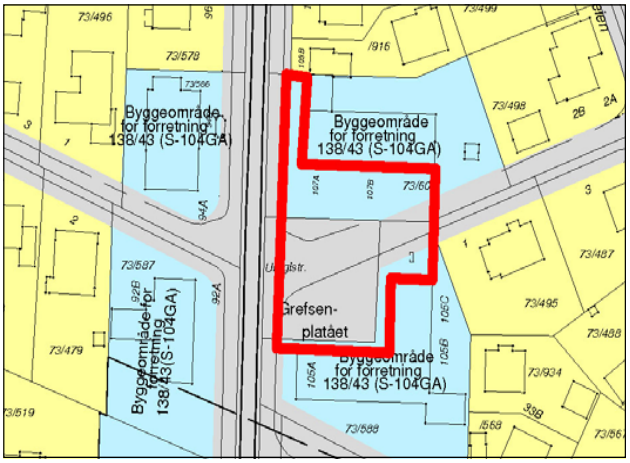


Bydel Nordre Aker

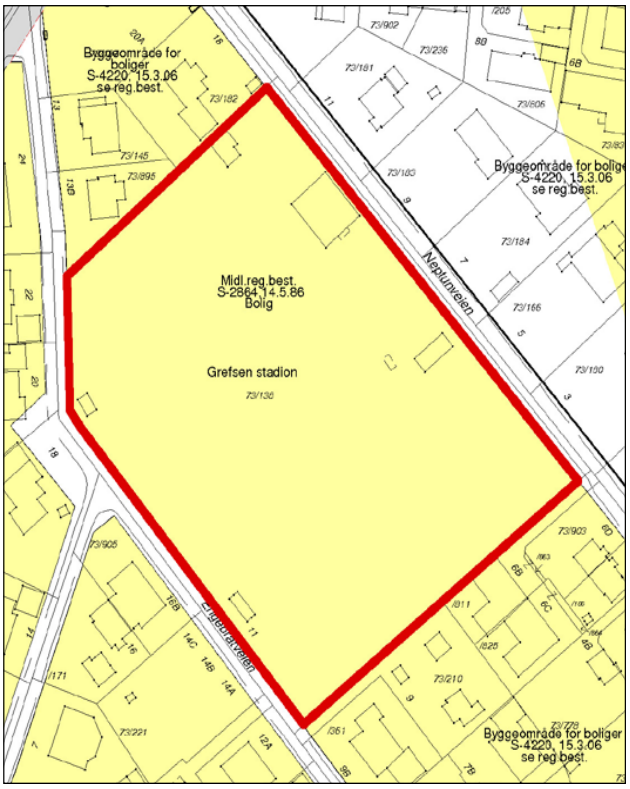
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



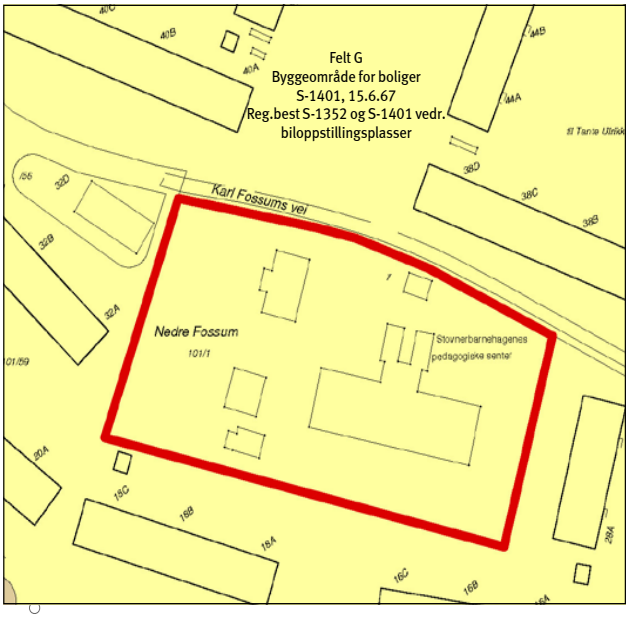


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning
(S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(midlertidige reguleringsbe-
stemmelser, S-2864, vedtatt
14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

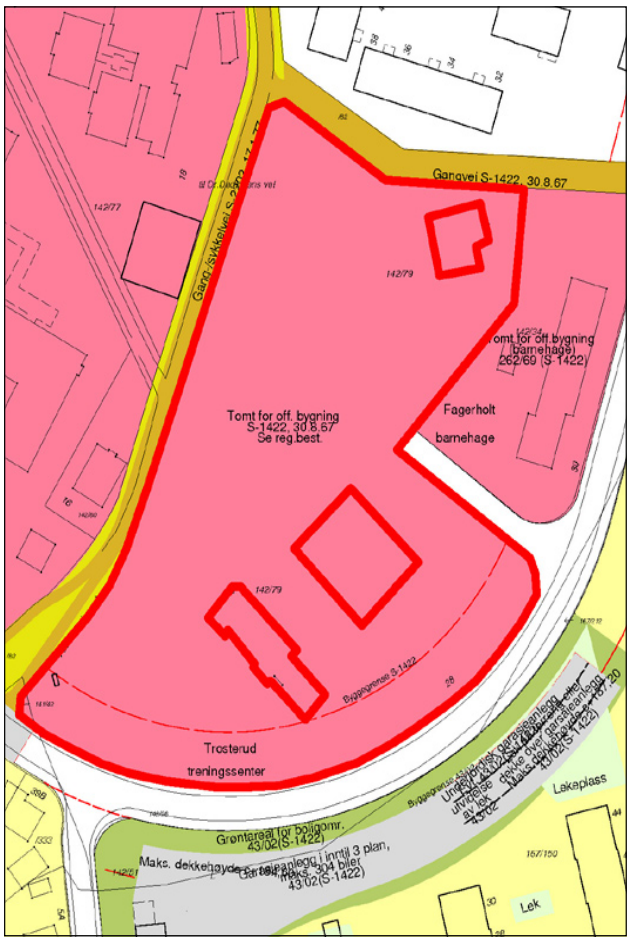
Bydel Stovner



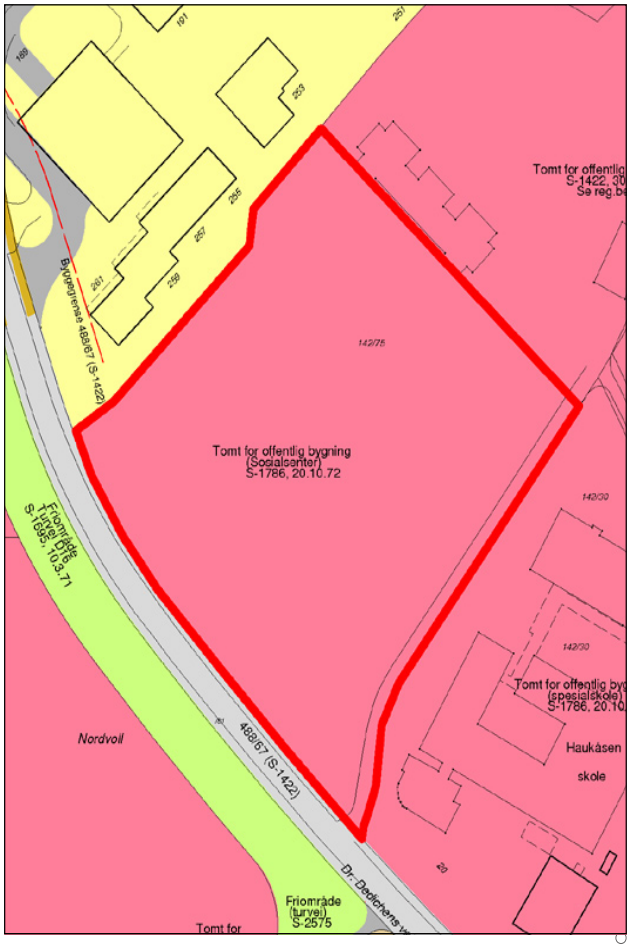
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

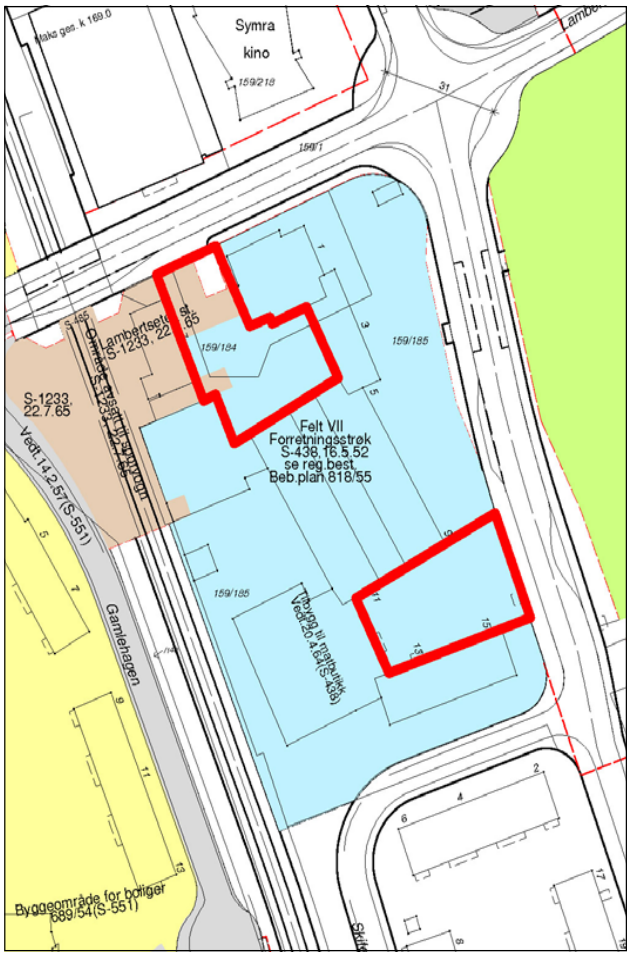
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter)
(S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

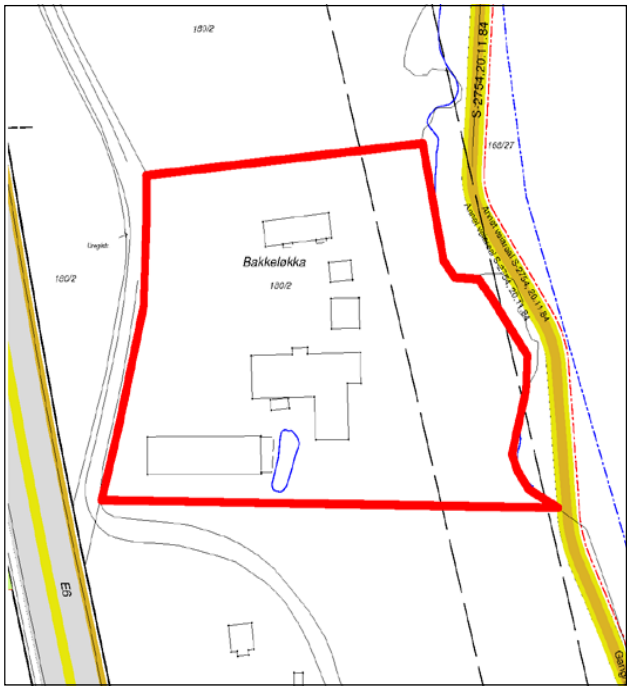


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for nærings-korridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordi-nert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøko-logisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Grorud-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Grorud-dalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringes-planer/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringes-plan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"*** Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

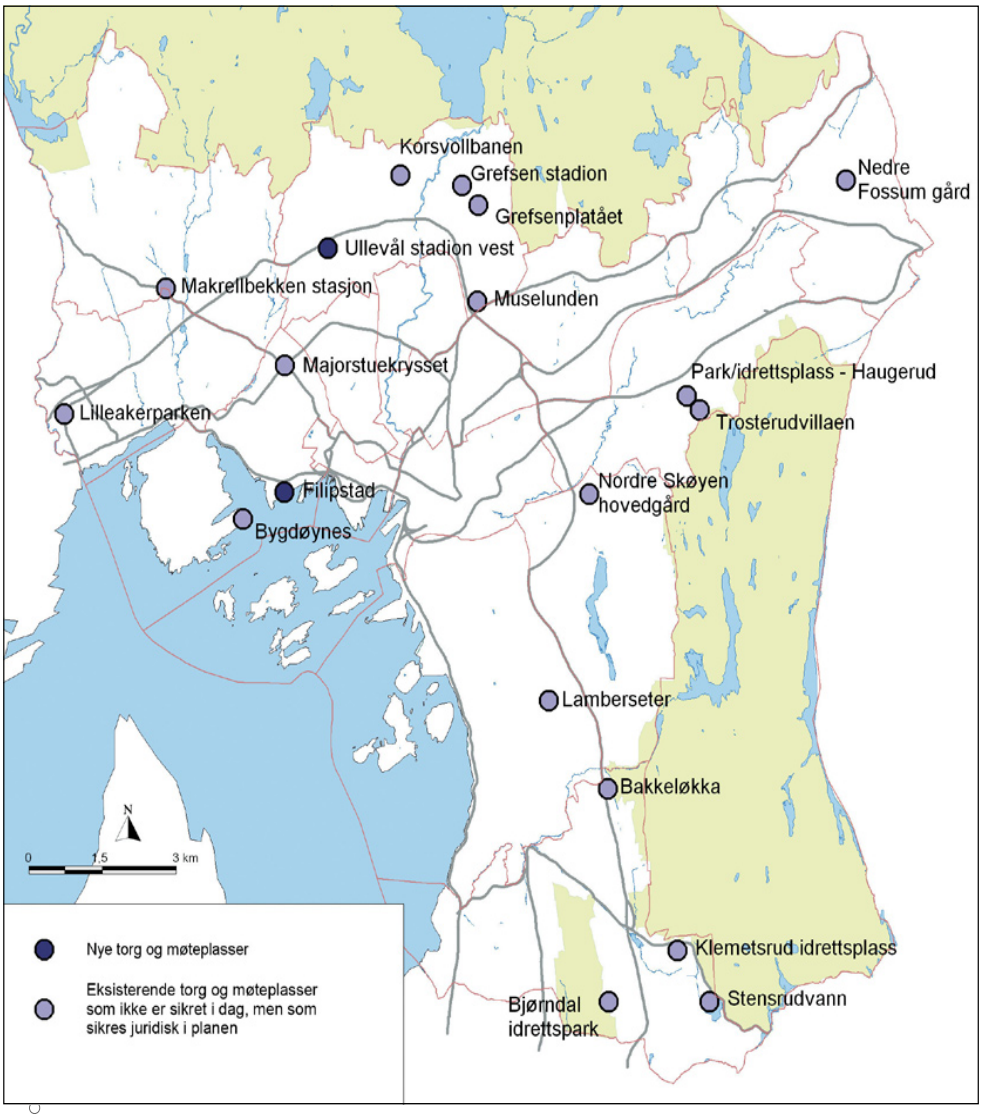
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Doblougløkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

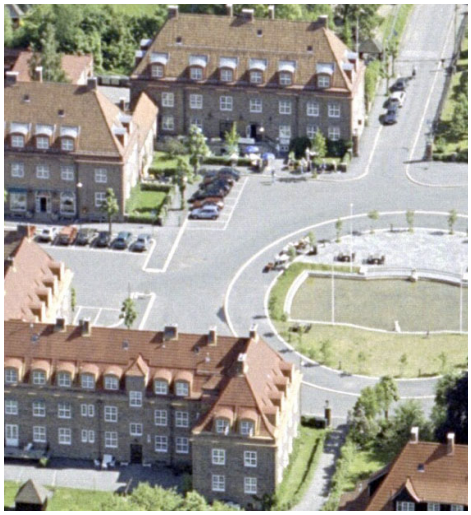
Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS

Sæter

Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS

Årvolldammen

Nordre Lindeberg gård

Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE

Bogstadveien

Markveien, Grünerløkka

"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE

Turvei D2, Ensjø

Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)

Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene

Badedammen, Grorud

Valkyrie plass, Majorstuen

Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene

Sørli plass, Enerhaugen

Eldrepark, Manglerud

Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.

DEFINISJON

Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle

I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

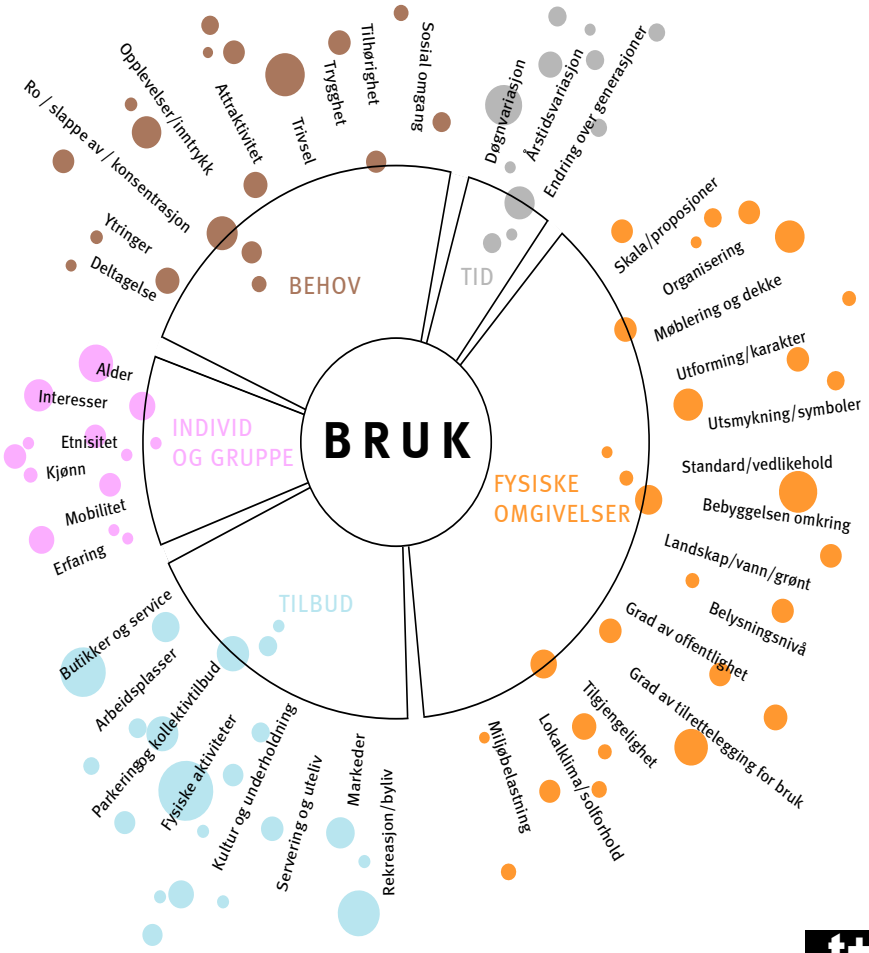
BYENS UTEROM

Arenaer for ulike møter

Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.

"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles

Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

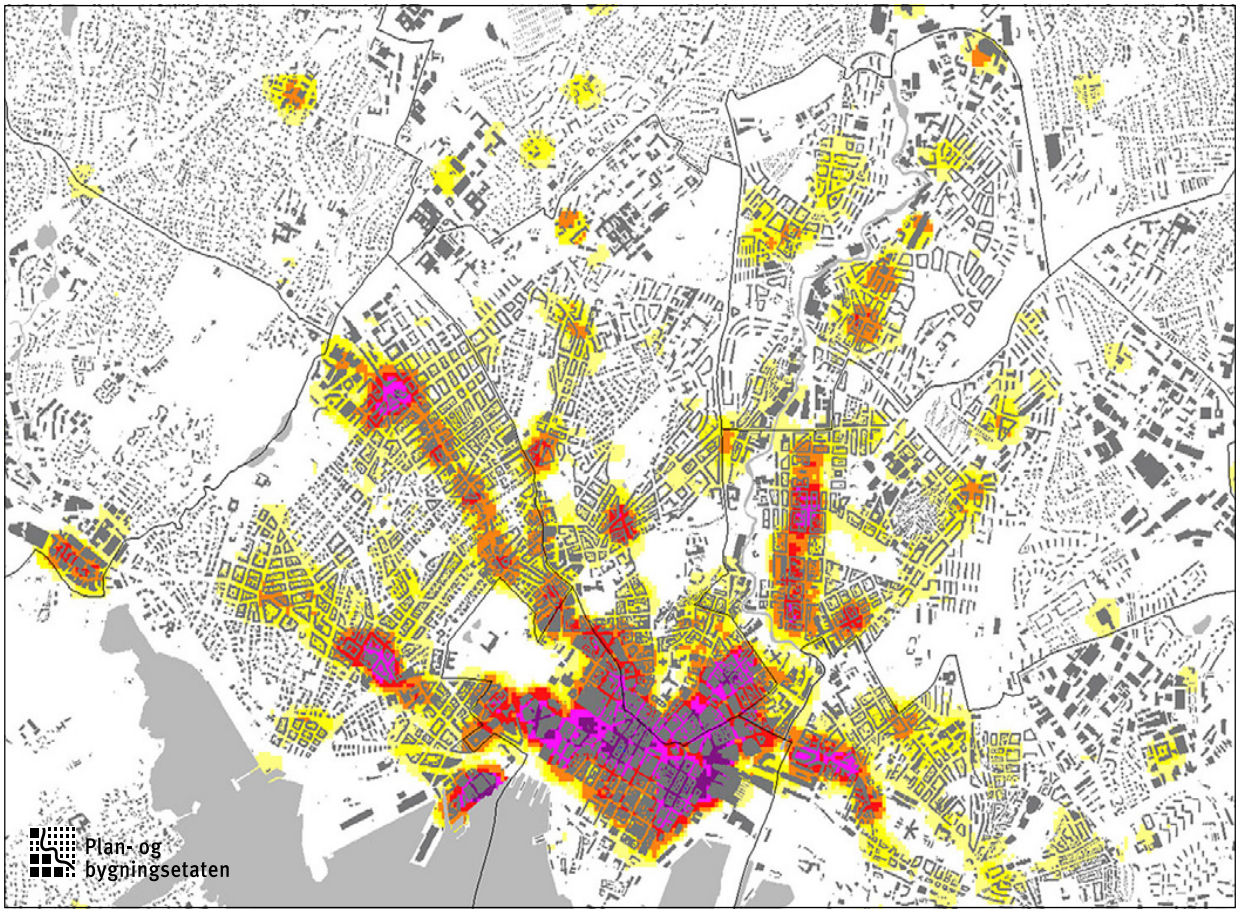
Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.



*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.

Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.

Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.

6.2 Sosiale utfordringer

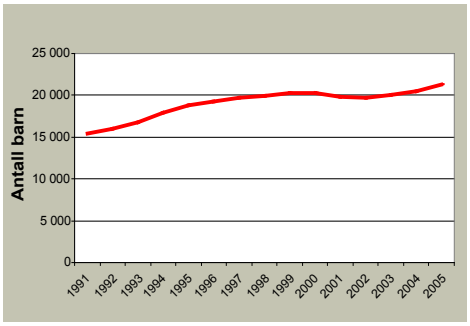
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.

"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.

Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.

Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.

IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.

Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

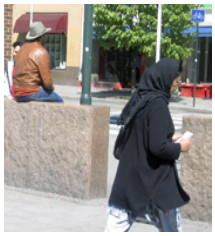
PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.

- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.

Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".

PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.

PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

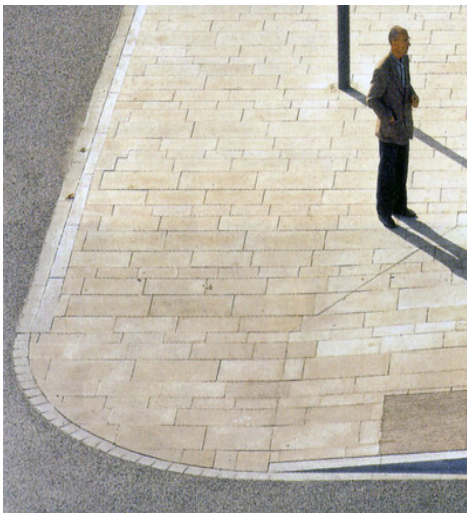
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

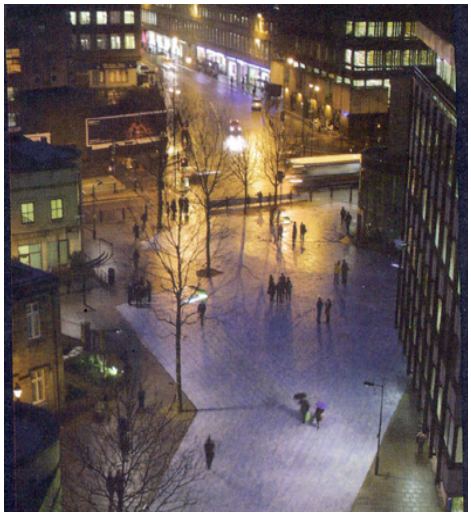
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).

I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

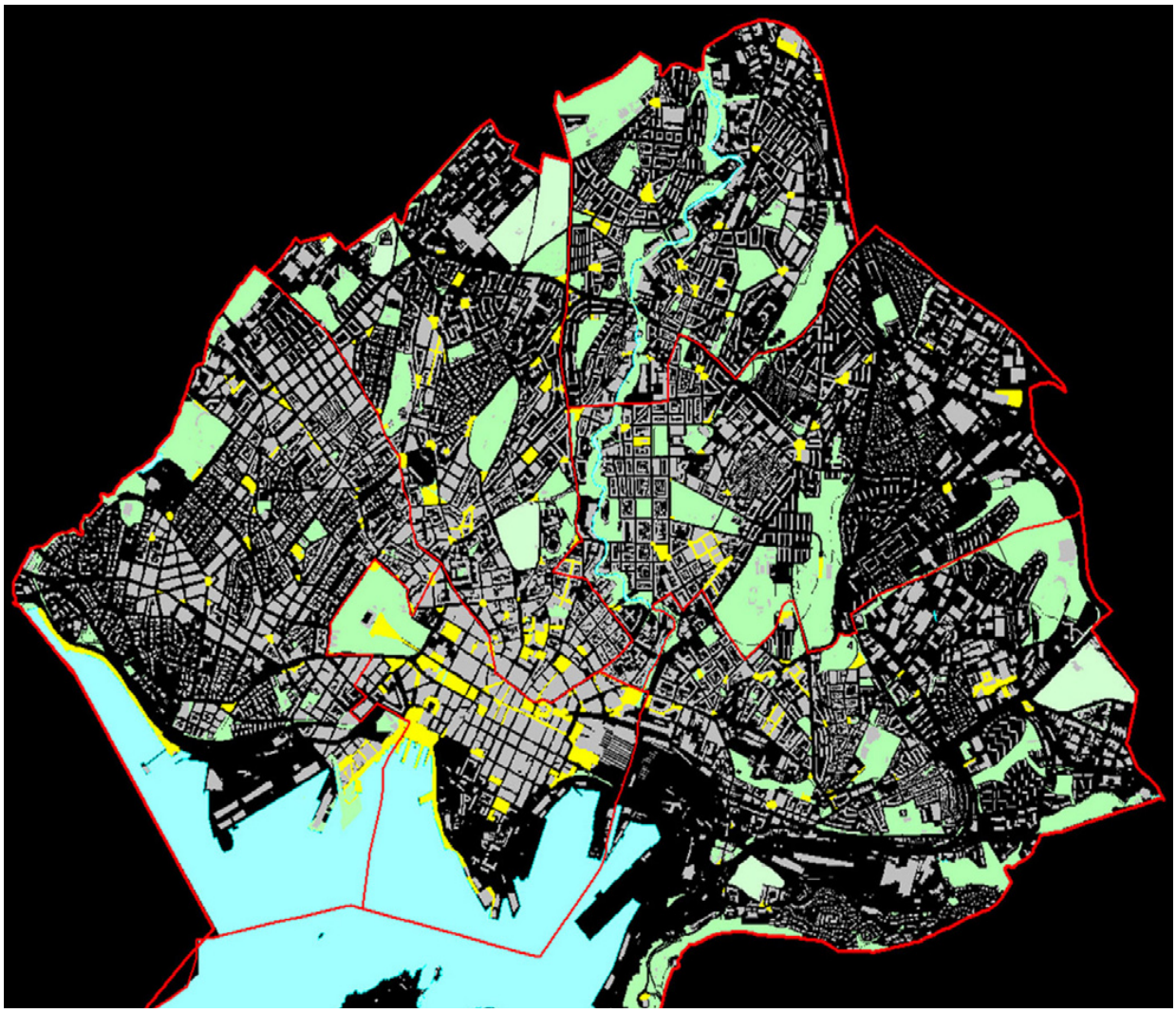
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.

Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.

I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.

På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.

Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.

Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.

FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4317

Saken

gjelder: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gladengveien 10 m. fl., gnr. 129 / bnr. 18 m. fl.

Vedtaksdato: 20.06.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200307450

Saken består av 6 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GLADENGVEIEN 10 MED FLERE, GNR. 129 BNR. 18 MED FLERE

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket RAP-200307450-1, Alt.2 datert 07.12.2006, revidert 09.03.2007.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: - bolig (Felt B12, C11, D10, D11, D20)
  - bolig, kontor (Felt B21)
  - bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt C10, C20, E10, E20)
- bolig, forretning, forretning for plasskrevende varer (bil), bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning, barnehage) (Felt B20)
- bolig, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage) (Felt E11)
- bolig, kontor, forretning for plasskrevende varer (bil) (Felt B11)
- bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt B10)
- forretning, bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning), bolig (Felt A20)
- forretning for plasskrevende varer (bil), kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt A11)
- forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt A10)
- offentlig trafikkområde: vei, gatetun, fortau, parkering, annet veiareal
- friområde: park
- fellesområde: felles avkjørsel
- kombinerte formål: - byggeområde: felt B20 / - offentlig trafikkområde: fortau
  - byggeområde: felt B20 / - fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. Fellesbestemmelser for byggeområdene

3.1 Utnyttelse: Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) er angitt enkeltvis for hvert felt.
Areal for parkeringskjeller, boder, lager og tekniske rom i kjeller, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke medregnes i T-BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal arealet medregnes med 50 % T-BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % T-BRA. Glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal, det vil si uten beregningsplan for hver 3,0 meter høyde.

3.2 Plassering og høyder: Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser/i byggelinje og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt tillates bebyggelsen oppført i formålsgrensen. Det tillates at trapp, heismaskinrom og eventuelt glasstak bygges opp inntil 3,5 meter over maksimal kotesatt gesimshøyde. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlete arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Balkonger, karnapper, baldakiner og lignende tillates utkraget inntil 2 meter ut over byggelinje/bygningens fasade. Mot Gladengveien tillates disse utkraget inntil 1,6 meter utover byggelinje/bygningens fasade over andre etasje. Øverste etasje i bebyggelsen skal være inntrukket minimum 1,2 meter i forhold til underliggende etasje. For balkonger i øverste etasje skal dybde inn fra underliggende gesims være minimum 2 meter. For øverste etasjer tillates det at innglassete balkonger i støyutsatte soner, trapperom og heismaskinrom bygges i flukt med underliggende etasjer forutsatt at de integreres i den arkitektoniske utformingen. For bebygd areal som ligger under eller over offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger dokumentasjon som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.

3.3 Utforming og funksjoner: Første etasje av bebyggelsen inntil Gladengveien sør for "Petersborgaksen" skal kun inneholde publikumsrettede funksjoner og de skal ha inngang direkte fra gateplan. Etasjehøyden skal være minimum 3,5 meter. Der det etableres boliger ut mot Gladengveien skal innsyn til leiligheter i første etasje forebygges ved at gulv i boligene legges minimum 1,0 meter over gatenivå. Utendørs lagring, herunder avfallsoppbevaring, tillates ikke.

3.4 Krav til uteoppholdsarealer: For hver boenhet innenfor planområdet skal det settes av et uteoppholdsareal som tilsvarer minimum 25 % av T-BRA for boligene. Takterrasser samt balkonger og terrasser større enn 6,5 m^2 kan medregnes i uteoppholdsarealet. Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal

være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg. Dersom utearealet etableres på dekke over garasjeanlegg skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at området kan beplantes med trær og annen vegetasjon. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.

3.5 Utomhusplan: Sammen med søknad om rammetillatelse for byggeområdene skal det innsendes utomhusplan for opparbeidelse av ubebygd areal for hvert enkelt felt samt tilliggende offentlig atkomstgate, gatetun og felles avkjørsel. Planen skal vise belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, åpent system for overvann med tilslutning til overordnet overvannsystem med videre. Ved etappevis utbygging skal utomhusplan ved rammesøknad også vise midlertidig utforming av tilliggende offentlige arealer. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med at det gis rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.6 Uteareal for barnehager: Sammen med søknad om rammetillatelse for feltene E11 og B20 skal det innsendes en detaljert plan som viser opparbeidelse av barnehagens uteareal. Planen skal vise vegetasjon, terreng, belegning, materialbruk, utstyr for lek, møblering, belysning m.v. Dersom utearealene etableres på dekke over garasjeanlegg skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at arealene kan beplantes med trær og annen vegetasjon samt nødvendig forankring for lekeapparater. Planen skal vise at utearealene til barnehagen får tilstrekkelig kvalitet.

3.7 Leilighetsfordeling: Leilighetssammensetningen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter og minimum 30 % 4-roms leiligheter eller større. 1-roms leiligheter tillates ikke. Ensidig nord eller nordøstvendte leiligheter tillates ikke.

3.8 Parkering: Parkering skal anordnes i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkeringsplasser skal anordnes i garasjeanlegg under bebyggelse eller under terreng. Der parkering anordnes i sokkeletasjer skal disse ikke eksponeres i fasader. Minimum 5% av parkeringsplassene skal kunne reserveres for bevegelseshemmede. Ramper til garasjeanlegg skal innpasses i bygninger.

§ 4. Bestemmelser for enkeltfelt

4.1 felt A10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 12 700 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 2 400 m^2. Forretning tillates kun lokalisert i første og annen etasje. Bebyggelsen skal markere gateløpene i Gladengveien og Ensjøveien. Avkjørsel til feltet skal skje som vist med pil på plankartet. Parkering skal være i felles garasjeanlegg i felt B10.

4.2 felt A11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 900 m^2. Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 3 900 m^2. Forretning for plasskrevende varer (bil) tillates kun lokalisert i første etasje og sokkeletasje. Bebyggelsen skal markere gateløpet i Ensjøveien. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT1. Parkering skal være i felles garasjeanlegg i felt B11.

4.3 felt A20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 150 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 1 200 m^2 og tillates kun lokalisert i første etasje. Det tillates boliger med inntil T-BRA = 500 m^2. For boligene skal det etableres felles takterrasse. Ved påbygging av eksisterende bygning i Gladengveien 1 skal fortau i Gladengveien etableres med regulert fortausbredde ved at fasade i 1 etg. flyttes bak eksisterende søyler. Avkjørsel til feltet skal skje fra Ensjøveien som vist med pil på plankartet og via felles avkjørsel FA1.

4.4 felt B10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 14 350 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 600 m^2. Forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien. Innenfor feltet skal det innpasses minimum T-BRA = 11 100 m^2 bolig. Det tillates etablert balkonger og karnapp inntil 3,6 meter ut over grense mellom ulike høyder som angitt på plankartet. Det skal sikres offentlig tilgjengelighet gjennom feltet ved at det etableres en publikumsåpen passasje med minimumsbredde på 5 meter fra Gladengveien til offentlig gate (OT1) som vist med pil på plankartet. Avkjørsel til feltet skal skje fra Gladengveien via felt A10 som vist med pil på plankartet.

4.5 felt B11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 8 900 m^2. Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 2 800 m^2 og tillates kun lokalisert i sokkeletasje. Det skal innpasses minimum T-BRA = 6 100 m^2 bolig i feltet. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT1.

4.6 felt B12: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 6 200 m^2.
Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 82,1. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 350 m^2. Mot "Petersborgaksen" kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT1.

4.7 felt B20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 26 600 m^2. Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 5 300 m^2 og areal til forretning skal ikke overstige T-BRA = 2 400 m^2. Forretningene tillates kun lokalisert i første etasje og underetasje. Det skal innpasses minimum T-BRA = 13 700 m^2 bolig i feltet. Uteoppholdsareal tillates opparbeidet på dekke over bebyggelse. I feltet skal det innpasses en 4-avdelings barnehage på inntil T-BRA = 700 m^2 med direkte tilgang til minimum 1 200 m^2 uteareal. Barnehagen skal lokaliseres inntil tilliggende friområde. Barnehagens uteareal skal være åpen for beboerne utenom barnehagens vanlige åpningstid.

Det tillates etablert balkonger og karnapp inntil 3,6 meter ut over grense mellom ulike høyder som angitt på plankartet. Ved opprettholdelse av eksisterende bygning kan byggelinjen følge eksisterende fasadeliv under forutsetning av at det tilrettelegges for arkade under bygningen på gatenivå.

Andre etasje tillates bygget over felles avkjørsel FA2 i bredde på inntil 12 meter som vist på plankartet. Minimum fri høyde under bebyggelse etablert over felles avkjørsel FA2 er 4 meter. Felles utearealer for boliger i 3. etasje nivå kan forbindes med egen broforbindelse over FA2. Avkjørsel til feltet skal skje fra felles avkjørsel FA1 og FA2.

4.8 felt B21: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 750 m^2. Kontorandelen skal ikke overstige T-BRA = 5 200 m^2. Deler av uteoppholdsarealet tillates opparbeidet på dekke over bebyggelse. Langs ytterkant av feltet i nord og sør skal det opparbeides åpne allment tilgjengelige fotgjengerforbindelser med minimumsbredde på 2,5 meter som vist med piler på plankartet. Avkjørsel til feltet skal skje fra felles avkjørsel FA2.

4.9 Felt C10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 8 050 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 79,9. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot atkomstgate OT2 kan det etableres én gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og tilliggende friområde. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT2.

4.10 Felt C11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 82,7. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot gatetun GT4 kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT3 eller GT4.

4.11 felt D10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 80,4. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot atkomstgate OT2 i nordøst kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT2.

4.12 felt D11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 83,2. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot gatetun GT5 kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT4 eller GT5.

4.13 felt C20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 11 500 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m^2. Mot atkomstgate OT3 skal det etableres èn gjennomgående åpning på minimum 5 meter i bygningsvolumet. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og tilliggende friområde. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT7.

4.14 felt D20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m^2. I tillegg til balkonger skal det etableres felles takterrasse. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT6 eller GT7.

4.15 felt E10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 5 100 m^2. Forretningsandelen skal ikke

overstige T-BRA = 100 m^2. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og Bertrand Narvesens vei. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT5.

4.16 felt E11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4 400 m^2. Innenfor feltet skal det innpasses én 4-avdelings barnehage på inntil 700 m^2 BRA med direkte tilgang til minimum 1 200 m^2 uteareal. Barnehagens uteareal skal være åpen for beboerne utenom barnehagens vanlige åpningstid. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT5.

4.17 felt E20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 15 850 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m^2. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og Stålverksveien. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT6.

§ 5. Utforming

Det skal legges vekt på at området skal ha enhetlig belysning og gatemøblering. Farge, belysning og utforming av skilt skal være tilpasset det enkelte byggets arkitektur og helhet i området. Offentlige gater, gatetun og felles avkjørsler skal gis en felles utforming slik at gatenettet får et helhetlig preg. Elementer som binder gatene visuelt sammen kan være beplantning, belegning, belysning, vannrenner med mer.

§ 6. Offentlig trafikkområde

Areal regulert til offentlig fortau inntil Gladengveien langs felt B10 og B20 skal opparbeides som del av et offentlig tilgjengelig torg, med belegning og beplantning, belysning etc. som er samordnet med plan for Gladengveien. Langs offentlige atkomstveier i boligområdene tillates etablering av kantsteinsparkering med bredde to meter som angitt på plankartet. Parkeringslommene kan etableres med maksimalt to parkeringsplasser i samme lomme slik at trerekker langs gatene ikke brytes unødig. Halvparten av plassene skal være avsatt for funksjonshemmede.

§ 7. Friområde – park

7.1 Krav til utforming og funksjoner: ”Petersborgaksen” (Friområde F1), skal opparbeides som bymessig plass med innslag av vegetasjon og med areal for opphold og lek. Det skal avsettes plass til tverrforbindelse for gående og syklende som skal integreres som en del av plassen. Det skal etableres fordrøyningsbasseng innenfor ”Petersborgaksen”, som skal fremstå som et attraktivt og estetisk plasselement. Friområde F2, som er del av ”Østre parkdrag”, og friområde F3, som er del av ”Vestre parkdrag”, skal opparbeides som naturparker med betydelig vegetasjon og mulighet for lek og opphold. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Innenfor friområde F2 skal det anlegges gjennomgående turvei på strekningen mellom Stålverksveien og ”Petersborgaksen”. Innenfor friområde F3 skal det anlegges gjennomgående turvei på hele strekningen. Turveiene skal forbindes med gatetun og åpne allment tilgjengelige gangforbindelser beliggende utenfor friområdet. Bredden på turveiene skal være minimum 2,5 meter. ”Stålverksparken” (Friområde F4) skal opparbeides parkmessig med Hovinbekken som et viktig miljøskapende element. Hovinbekkens trasé skal fastsettes i opparbeidelsesplanen for Stålverksparken. I tilknytning til Hovinbekken skal det etableres ”vannarrangement” som skal framstå som et attraktivt og estetisk parkelement. Der det tillates etablert garasjeanlegg under friområder skal det sikres tifredsstillende overdekning slik at friområdet kan beplantes med trær og annen vegetasjon.

7.2 Opparbeidelsesplan: Det skal utarbeides opparbeidelsesplan/-planer som viser detaljert utforming av friområdene med belegning, beplantning og overvannssystem. Opparbeidelsesplanen skal godkjennes av Friluftsetaten og Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til opparbeidelse av friområdene.

§ 8. Fellesområder

Felles avkjørsel FA1 skal være felles for feltene A20 og B20. Felles avkjørsel FA2 skal være felles for feltene B20 og B21. Innenfor felles avkjørsel FA1 og felles avkjørsel FA2 skal det opparbeides en åpent allment tilgjengelig gangtrasé. Bredden på kjørebanen mot offentlig gate skal være maksimum 5,0 meter. Innenfor felles avkjørsel FA1 tillates det etablert inntil 14 parkeringsplasser.

§ 9. Støy

Utendørs støynivå skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse. For bebyggelse i rød og gul sone skal det sikres at alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet utareal med tilfredsstillende støyforhold. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 10. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannet skal som hovedprinsipp håndteres i åpne overvannsløsninger og ledes til gjenåpnet Hovinbekk. Overvannet skal når det tilføres felles overordnet overvannsystem og Hovinbekken tilfredsstille krav som stilles til kvalitet og avrenningsforløp. Utformingen av overvannsystemet skal bidra til å heve områdets miljøkvalitet. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser

11.1 Gladengveien og friområder: Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering:
- Gladengveien på strekningen Ensjøveien til Stålverksveien/Bertrand Narvesens vei
- ”Petersborgaksen” (friområde F1)
- ”Østre parkdrag” innenfor planområdet (friområde F2)
- ”Stålverksparken” (friområde F4)

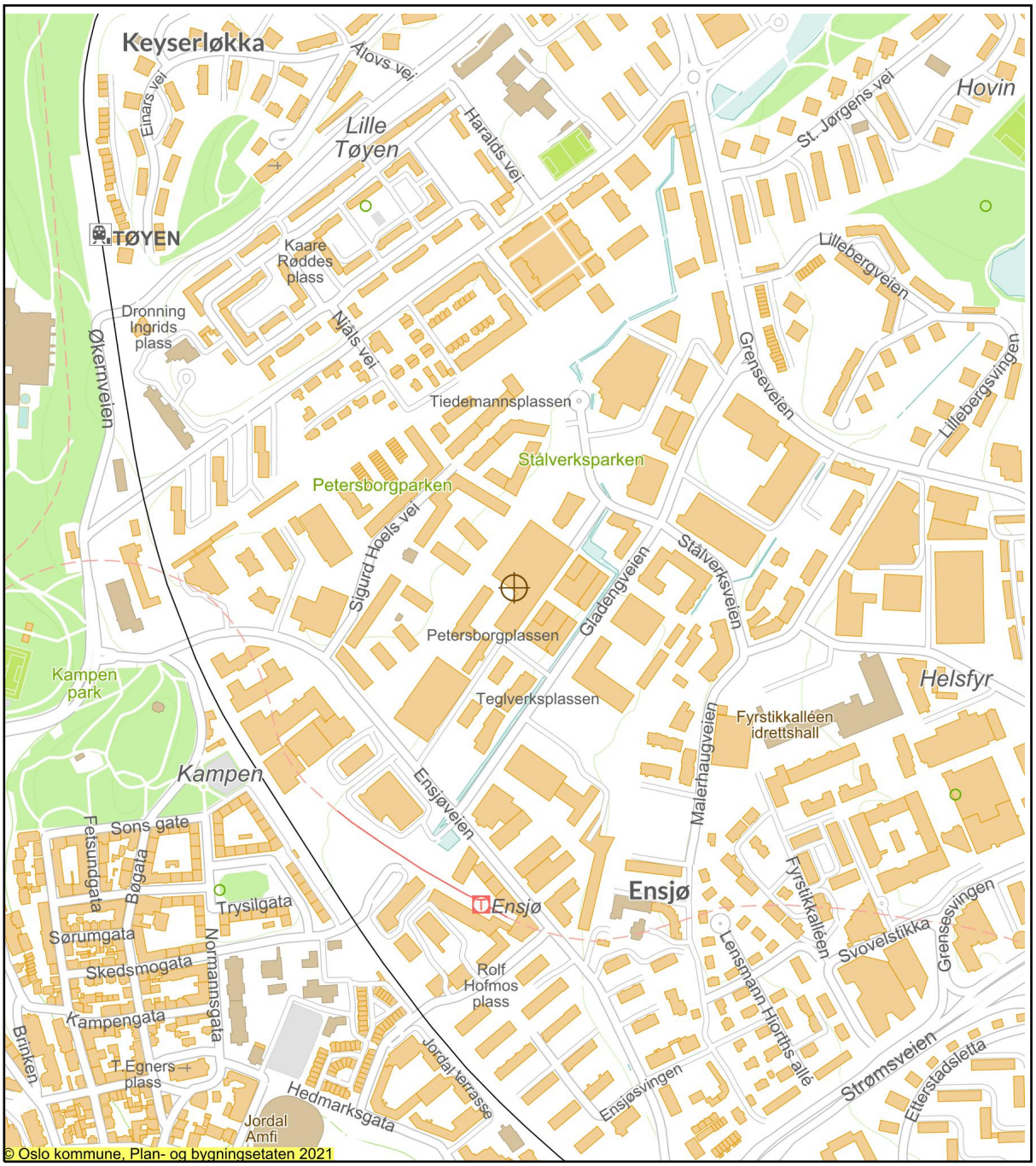
11.2 Atkomstgater: Før det gis midlertidig brukstillatelse for et felt skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller felles avkjørsel være opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og godkjent utomhusplan.

11.3 Høyspent Ensjøveien: Før det gis igangsettingstillatelse for feltene A10, A20 og A11 skal nedlegging av høyspentlinje i Ensjøveien være sikret gjennomført eller gjennomført.

11.4 Sosial infrastruktur: Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal skolemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at skolekapasiteten for området er tilfredsstillende. Dersom skolekapasiteten ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret. Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for området er tilfredsstillende. Dersom dekningen ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret.

Oversiktskart

Adr.:	Gladengveien 8	Bydel :	GAMLE OSLO
Gnr bnr :	129 / 18	Skolekrets (2020/2021):	HASLE



Dato: 11.02.2022 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

EIE nybygg Oslo Viken
GLADENGVEIEN 8

Dato: 09.02.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86443483
6351789

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.129 BNR. 18

Vi viser til bestilling av 20220209 for GLADENGVEIEN 8.

GNR. 129 BNR. 18

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20220209.

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

23394 m²

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

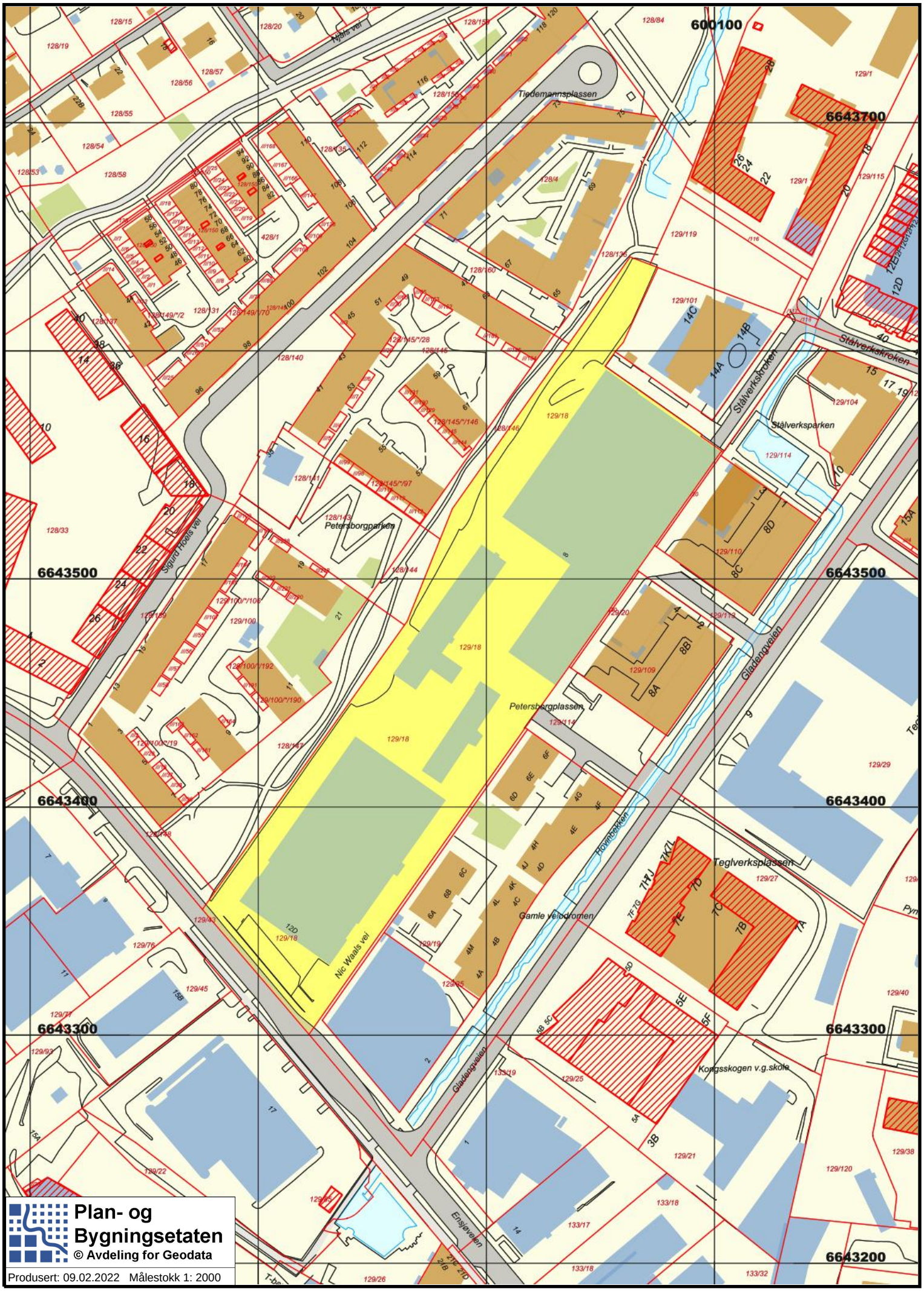
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

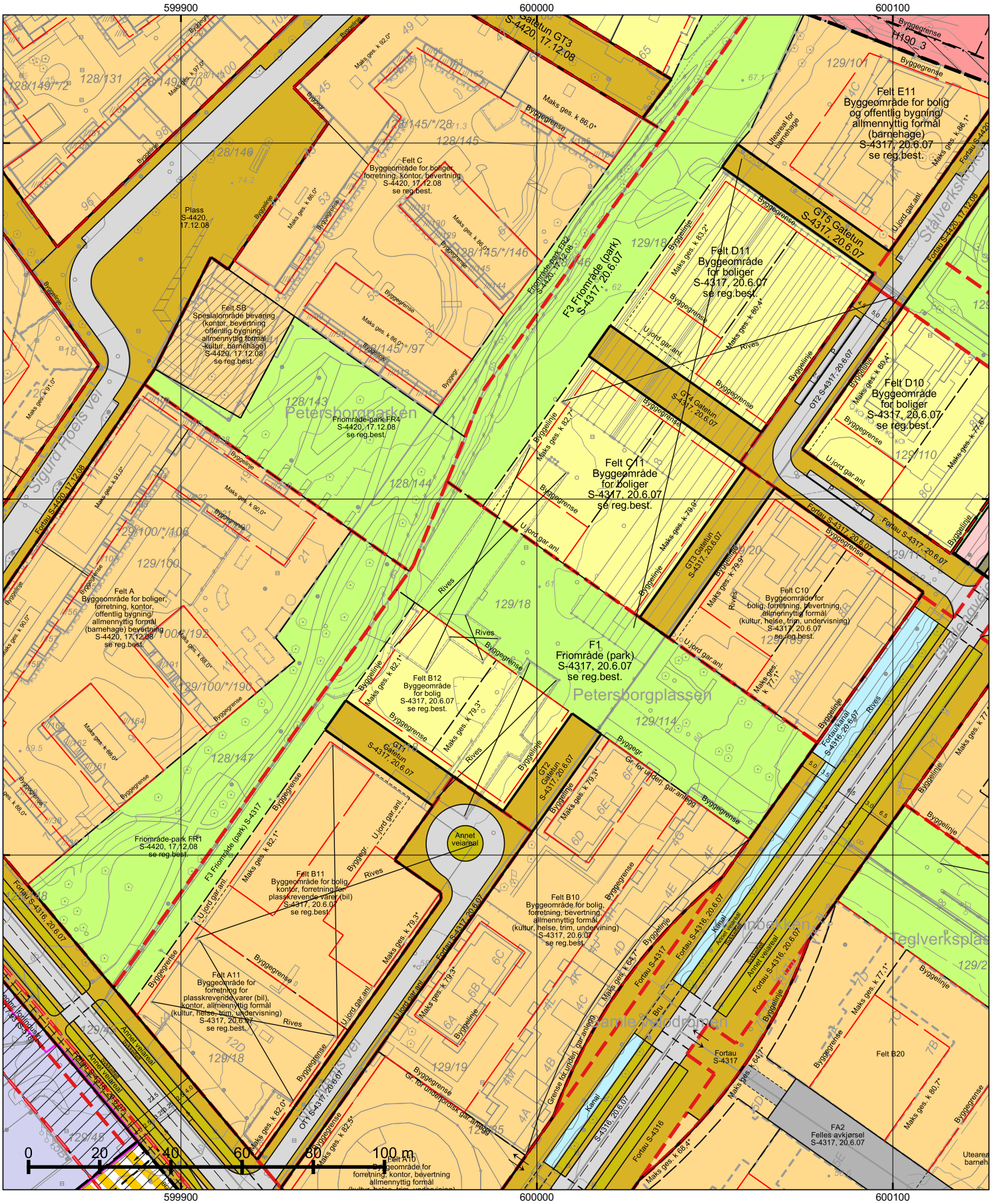
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 09.02.2022 Målestokk 1: 2000

Gladengveien 8 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 09.02.2022



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2022

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 106330/ 86443483

Adresse: GLADENGVEIEN+8

Gnr/Bnr: 129/18

Deres ref.: 47724 / WM264_3000099_3002108

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

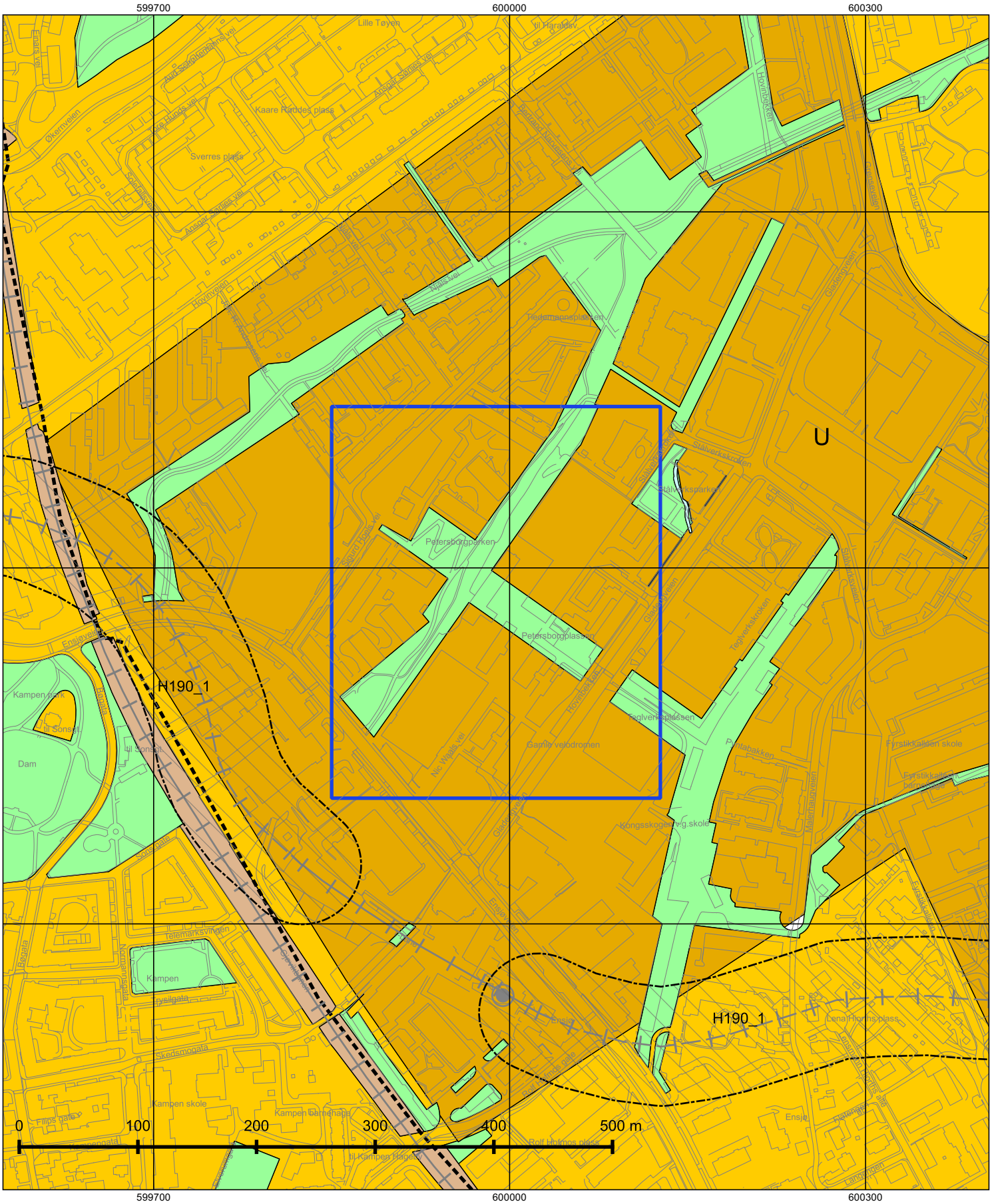
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- ↔ Avkjørsel



Oslo

Dato: 09.02.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 106330/86443483
Deres ref.: 47724 /

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Gladengveien 8

Nabolaget Ensjø - vurdert av 287 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Ensjø T Linje 5N, 93	3 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje L3, L3x, R30x	14 min 1.1 km
Lakkegata skole Linje 17	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 425 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Hasle skole (1-7 kl.) 382 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 260 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
F21 - Fyrstikkalleen skole (8-13 kl.) 984 elever	13 min 1.1 km
Jordal ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.2 km
Valle Hovin videregående skole	18 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

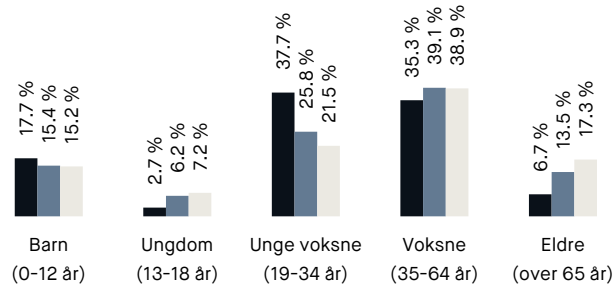
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	5 899	3 428
Oslo og omegn	969 507	477 009
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Stålverkskroken barnehage (0-6 år) 80 barn, 4 avdelinger	2 min 0.2 km
Petersborg barnehage (0-6 år) 54 barn, 4 avdelinger	5 min 0.4 km
Kampen barnehage (0-6 år) 64 barn, 4 avdelinger	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Ensjø PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Kiwi Ensjø	4 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller EIE Nybygg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

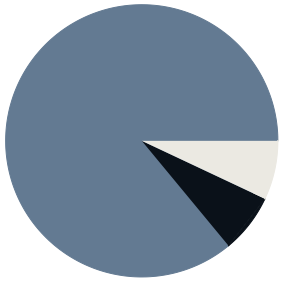
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Kampen park	Ballspill	8 min / 0.6 km
Caltexløkka	Fotball	10 min / 0.8 km
Fresh Fitness Ensjø		4 min
SATS Kampen		12 min

Boligmasse



- 7% rekkehus
- 86% blokk
- 7% annet

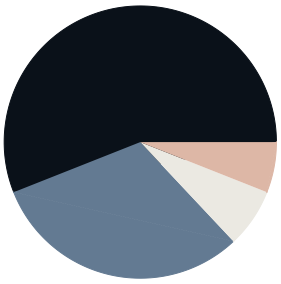
«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

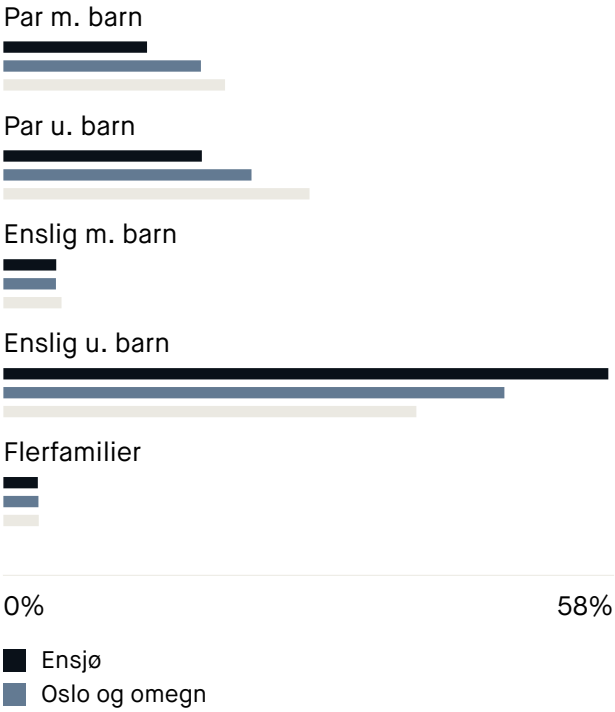
Fyrstikktorget	11 min
Apotek 1 Ensjø	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 56% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 7% 13-15 år
- 6% 16-18 år

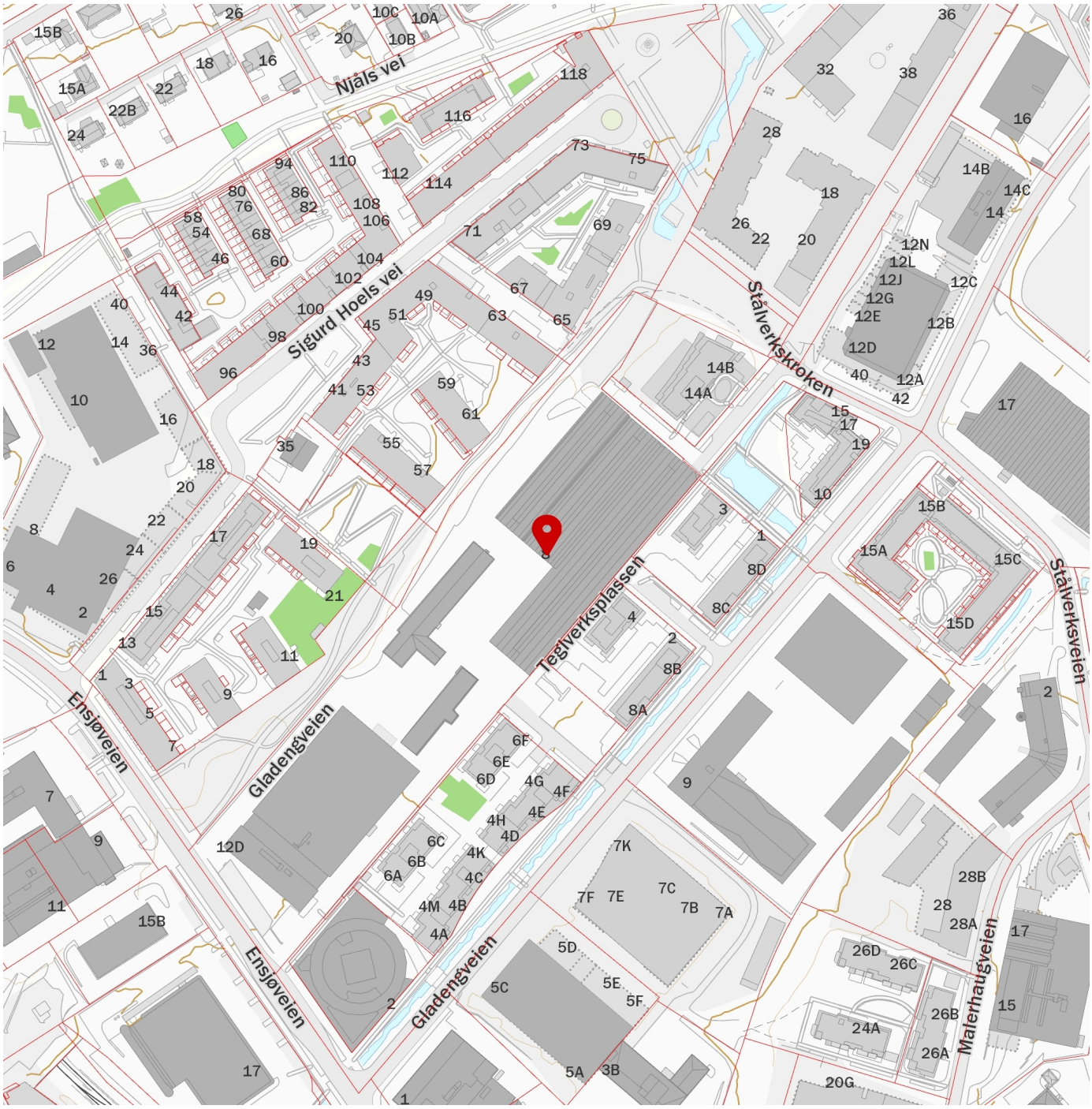
Familiesammensetning



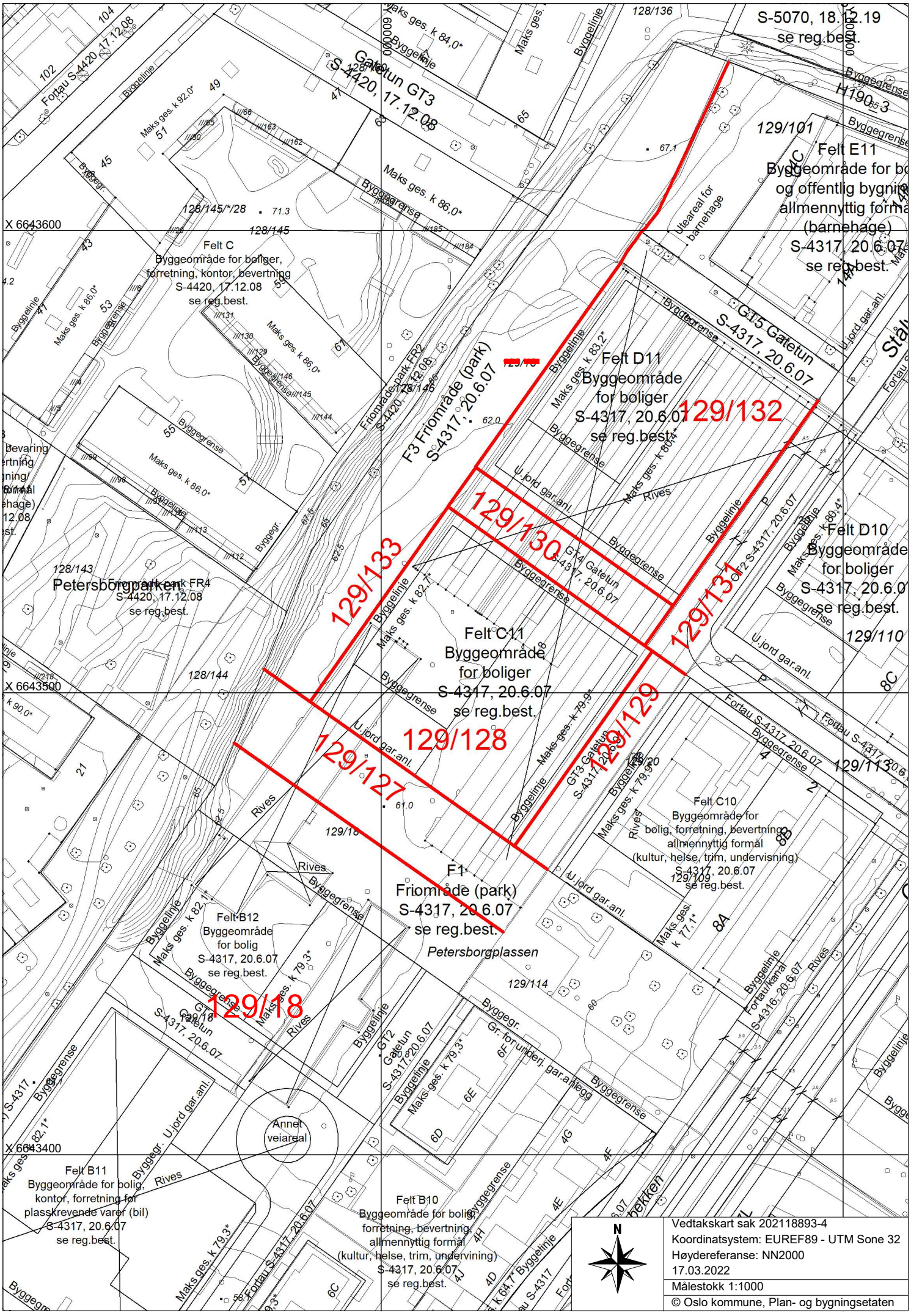
Sivilstand

		Norge
Gift	25%	34%
Ikke gift	65%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller EIE Nybygg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller EIE Nybygg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Vedtakskart sak 202118893-4
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
17.03.2022
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

LOVDATA

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. *Verkeområde*

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. *Burettslagbustader*

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. *Eigarseksjonssameige*

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. *Partane*

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. *Avtalen*

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. *Tilhøvet til anna lovgjeving*

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. *Vågnaden for sending av melding*

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. *Skadebotansvar*

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. *Bruk av elektronisk kommunikasjon*

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. *Utføring og materialar*

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknyting til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. *Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar*

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestraum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga
a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. *Overtakingsforretning*

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på
a. føresegna i første punktum i leddet her,
b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. *Seinare synfaring*

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. *Forseinking*

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren
a. krevje dagmulkt etter § 18,
b. heve avtalen etter § 20,
c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. *Dagmulkt*

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot
a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. *Verknadene av heving*

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggjeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. *Skadebot ved heving*

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. *Lemping av ansvar*

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. *Mangel*

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. *Manglande opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. *Urette opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. *Tidspunktet for mangelsvurderinga*

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. *Forbrukarens krav som følgje av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

a. halde attende vederlag etter § 31,
b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga.

Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. *Retting av mangel og skade*

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og påreknelig følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. *Prisavslag*

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. *Skadebot ved mangel*

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. *Rettsmangel*

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. *Fastsetjing av vederlaget*

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. *Justering for endringar og tilleggsarbeid*

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. *Tilleggsvederlag i andre tilfelle*

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. *Vederlag for førebuing m.m.*

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. *Vågnaden for ytinga*

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. *Betalingstid*

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. *Forskotsbetaling*

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. *Rekning, sluttoppgjer og gebyr*

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. *Deponering av omtvista vederlag*

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. *Forbrukarens medverknad*

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. *Tilleggsfrist*

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. *Avbestilling*

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt forteneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande forteneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. *Avbestilling som omfattar rett til grunn*

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. *Avbestillingsgebyr*

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. *Entreprenørens krav ved forseinking*

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. *Stansing av arbeidet*

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. *Heving*

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. *Verknadene av heving*

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. *Rente og skadebot for rentetap*

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. *Langvarig avbrot*

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. *Verkeområdet for kapitlet*

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. *Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil*

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. *Tvisteløysing*

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. *Endringar i andre lover*

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. *Ikraftsetjing*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.[1] Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Nabolagsprofil

Gladengveien 8 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 304 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Ensjø T Linje 5N, FB5B	5 min 0.4 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Carl Berners plass Linje 17	27 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	10 min 0.7 km
Hasle skole (1-7 kl.) 748 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	15 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	18 min 1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 1.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

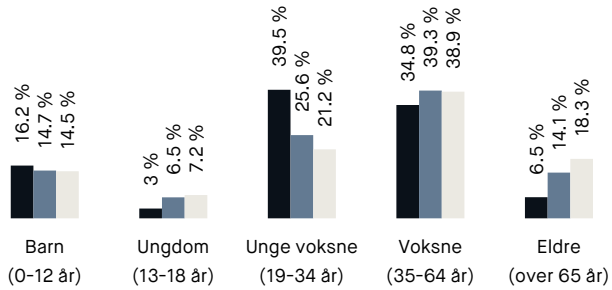
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	2 min 0.1 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Ensjø	3 min
Rema 1000 Ensjø PostNord	4 min 0.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

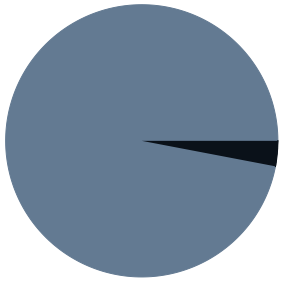
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Kampen park Ballspill	13 min 0.9 km
Teglverkstomta Idrettshall Aktivitetshall	12 min 1 km
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Hasle	13 min

Boligmasse



- 3% rekkehus
- 97% blokk

«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

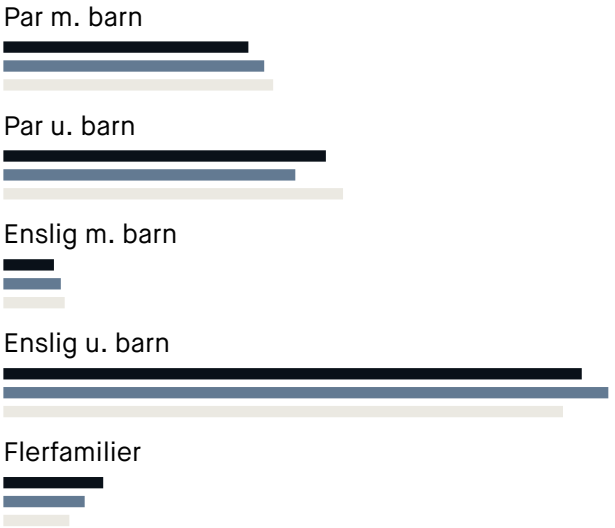
Varer/Tjenester

Hasle Torg	13 min
Apotek 1 Ensjø	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 52% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 9% 13-15 år
- 7% 16-18 år

Familiesammensetning

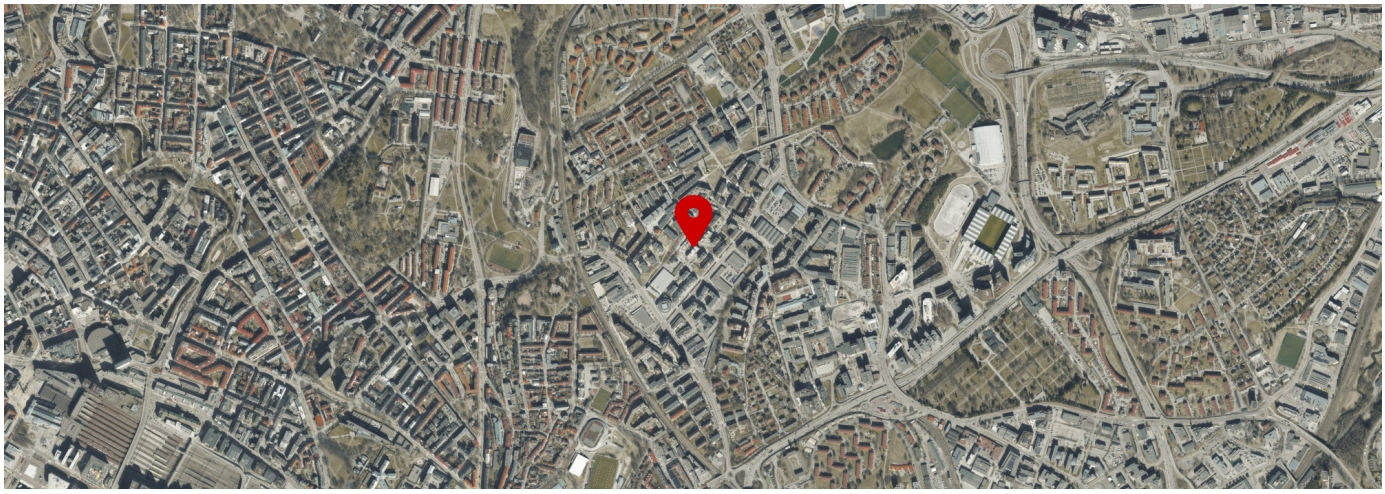


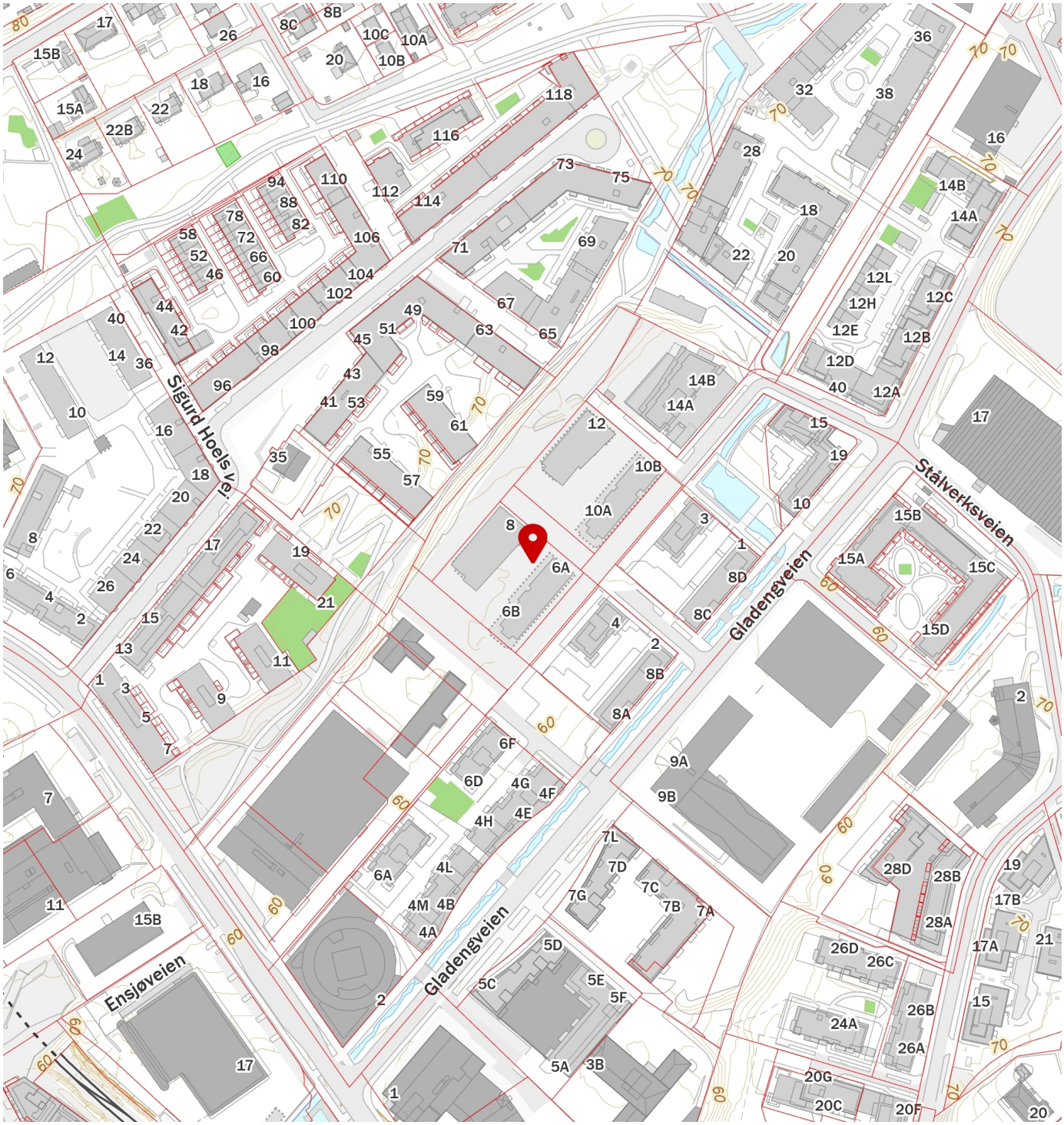
- Ensjø
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

PERSPEKTIVTEGNING

Mestergruppen Byggevare AS, avd. XL-Bygg Alna Verkseier Furulundsvei 9 0668 OSLO Telefon : **Vår ref :** Sandvik, Katja Irmeli E-mail : katja.sandvik@xl-bygg.no	Plantegningnr.:66835/52/ Miljø :B0703-H0 Alternativ :K5.1 nordi Modell :Horisont P Dato :08.11.2024

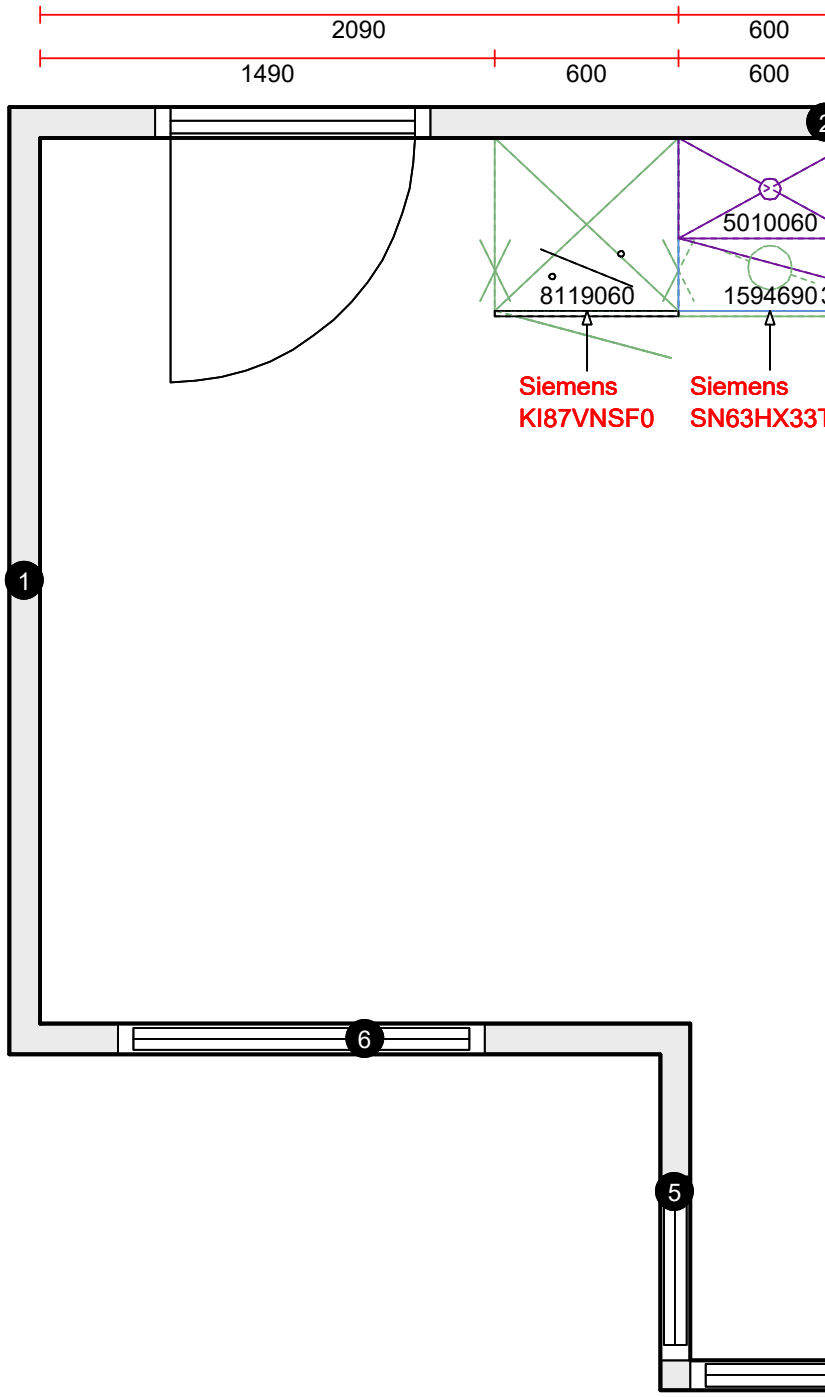
MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

sigdal

1 701 sk 3835104 Palett 4	Kunde :ENSJØPARKEN B, Solid Entreprenør AS Adr. : : Arbeid : Mobil: Privat: E-mail :

Skrevet ut: 05.05.2025

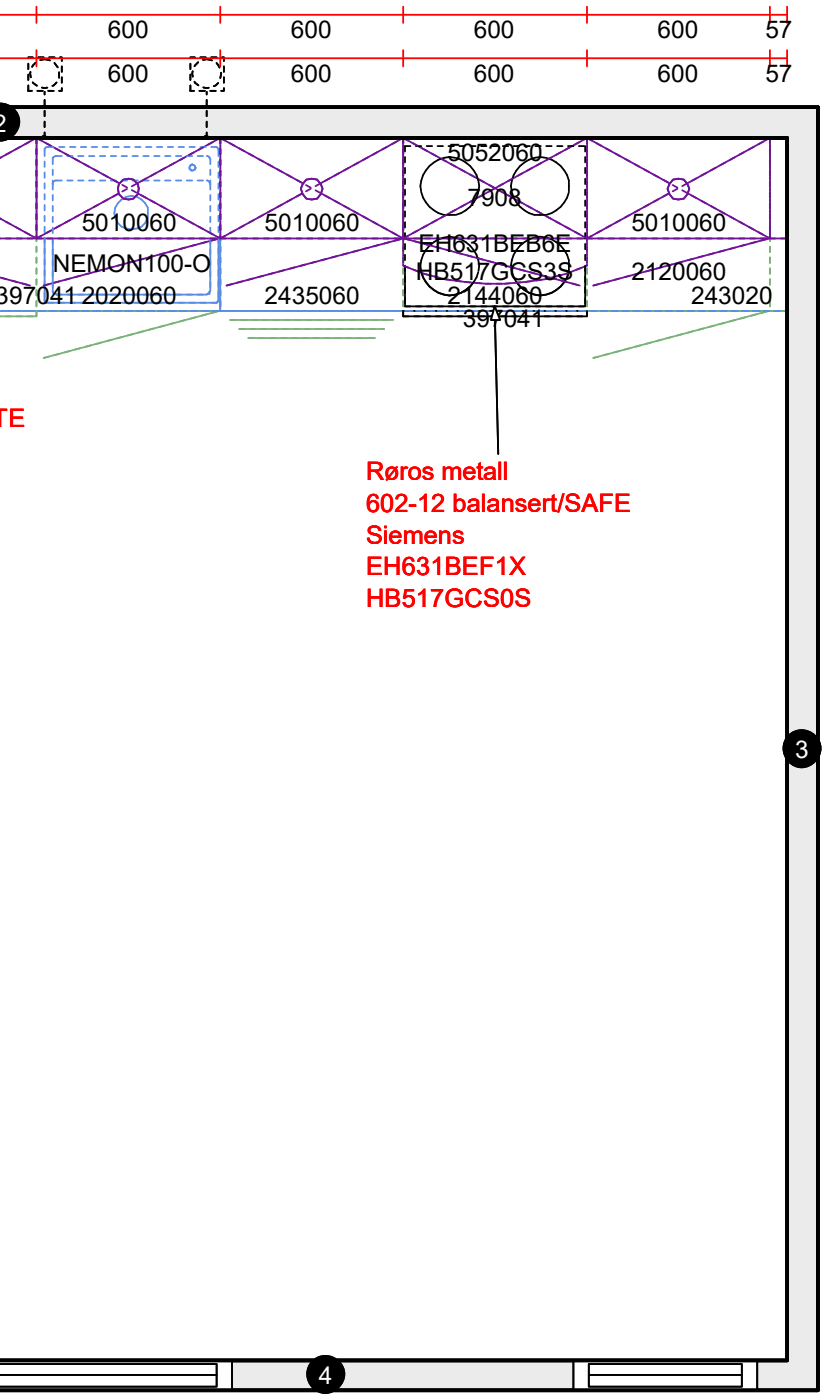
Plantegning: 66835/52/1 B0703-H0701 - K5.1 nordisk 3835104
Prosjekt: ENSJØPARKEN B_ Solid Entreprenør AS



Skala: Tilpa

Mestergruppen Byggevare A
avd. XL-Bygg Alna
Verkseier Furulundsvei 9,
0668 OSLO
Telefon: Faks:
Organisasjonsnr.:

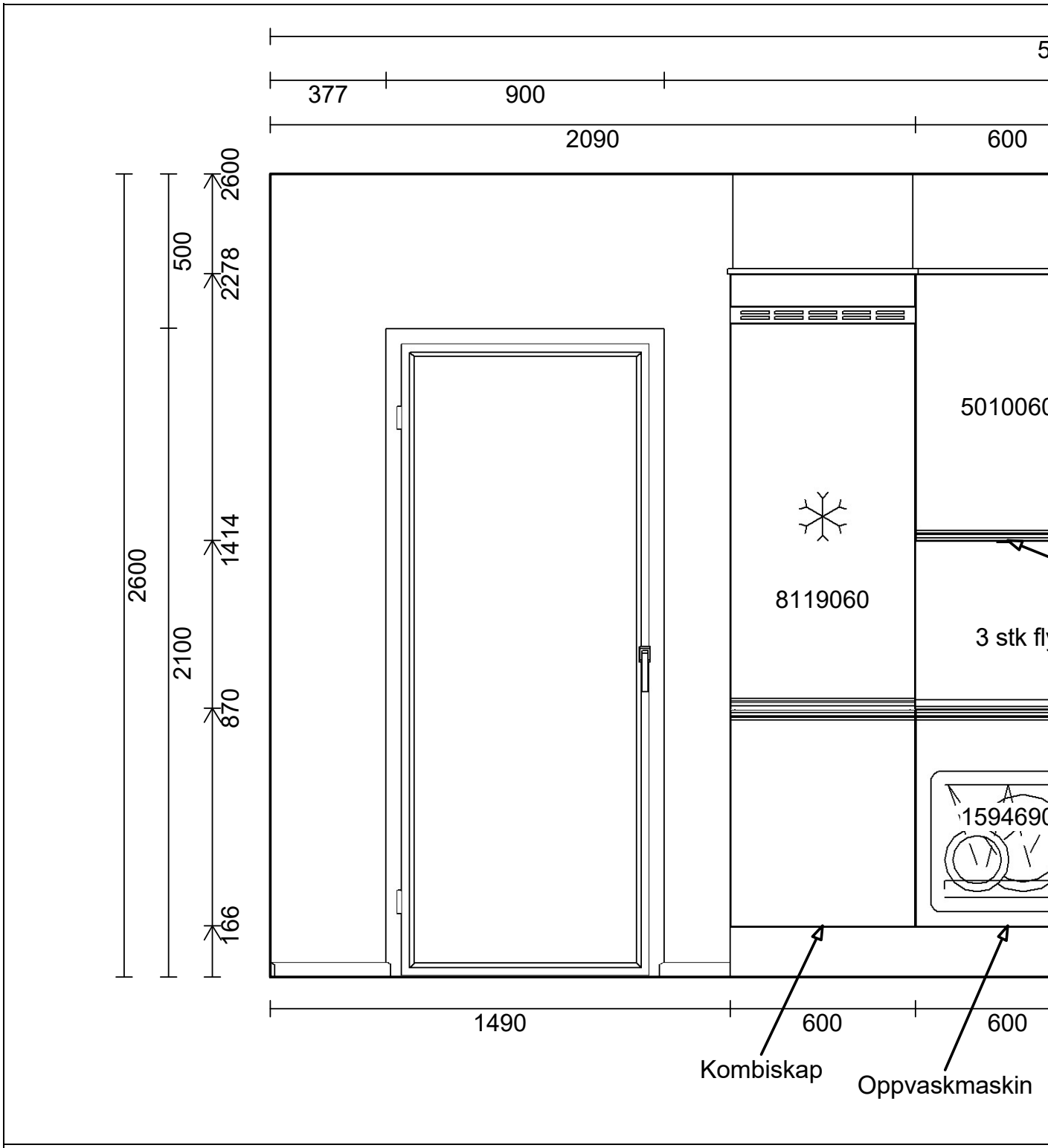
MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foreta



sset ramme

S,	**Sigdal Kjøkken** Kjøkken Horisont Palett	Kunde ENSJØPARKEN B, Solid Entreprenør AS Tlf. Faks

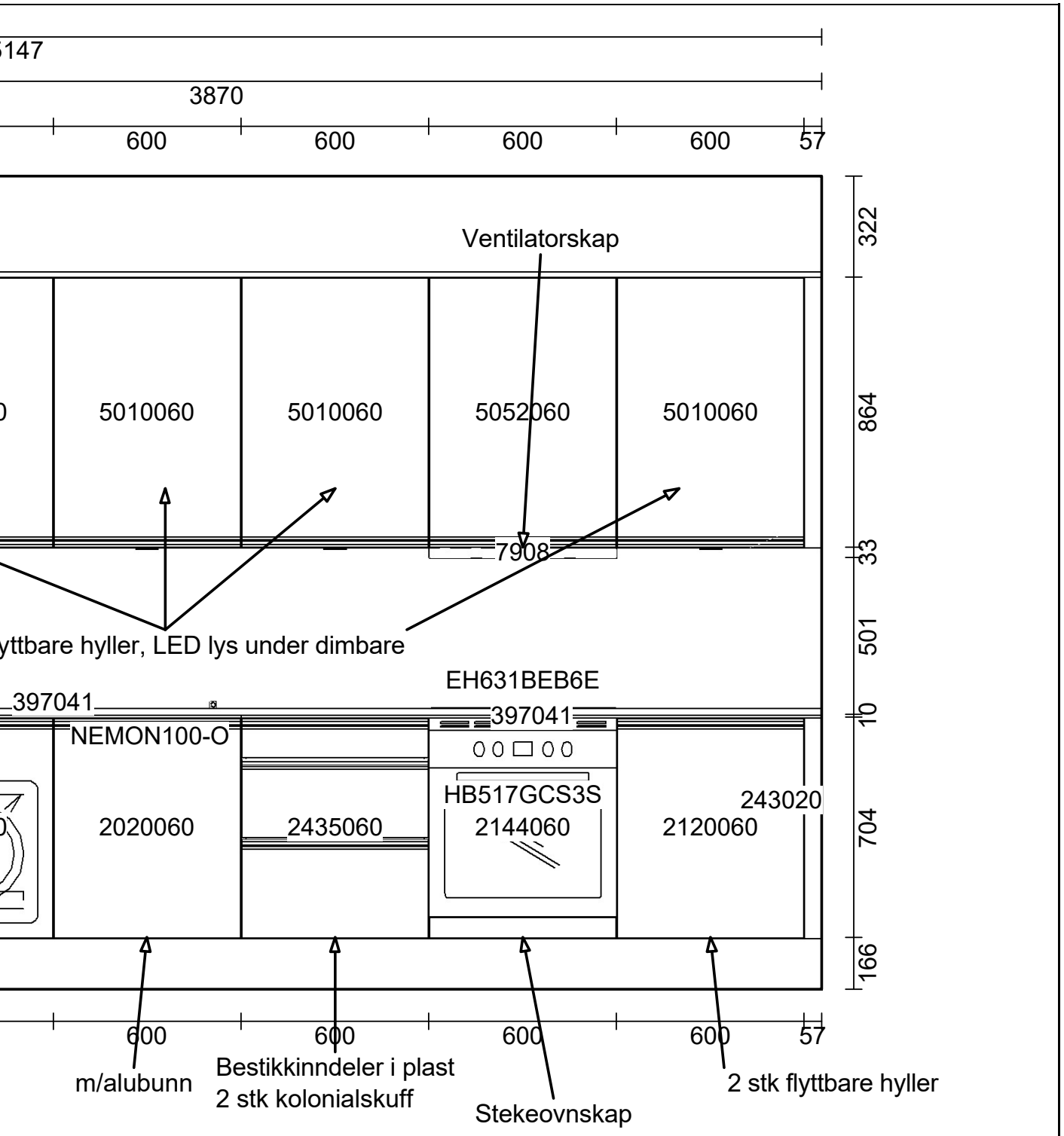
Oppriss: 66835/52/1 B0703-H0701 - K5.1 nordisk 3835104
Prosjekt: ENSJØPARKEN B_ Solid Entreprenør AS



Skala: Tilpa

Mestergruppen Byggevare A
avd. XL-Bygg Alna
Verkseier Furulundsvei 9,
0668 OSLO
Telefon: Faks:
Organisasjonsnr.:

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foreta



sset ramme

S,	**Sigdal Kjøkken** Kjøkken Horisont Palett	Kunde ENSJØPARKEN B, Solid Entreprenør AS Tlf. Faks

Mestergruppen Byggevare AS, avd.
XL-Bygg Alna
Verkseier Furulundsvei 9, , 0668 OSLO
Tlf: Mobil: Faks:

Organisasjonsnr.:
Bankgiro: Postgiro:

Elementliste

Kundenr.: 1 210
ENSJØPARKEN B, Solid Entreprenør AS

Leveringsadresse:
ENSJØPARKEN B703
Glandengveien 8,
0661 OSLO

Tlf: 97542966
Mobil: 97542966
Deres ref: ENSJØPARKEN B

Tilbudsnr.	:66835/52/1
Tilbuds dato	:08.11.2024
Gyldig til	:08.11.2024
Selger	:Sandvik, Katja Irmeli
E-Mail	:katja.sandvik@xl-bygg.no
Deres ref	:ENSJØPARKEN B, Solid Entreprenør AS
Tlf	:
Telefon privat	:
Mobil	:
Faks	:
E-Mail	:
Transport	:
Leveringsbet.	:Levert bak bil
Leveringstid	:
Betaling	:

Sigdal Kjøkken

Kjøkken	**: Horisont Palett**
Fargekategori	**: Jordnær (STD)**
Frontfarge	**: S7005-G80Y Mose (STD)**
Farge skrog	**: Hvitt**
Hengsel	**: Hengsel 110 grader med int. demping**
Farge lufterist	**: Stål**
Flekklakk/-beis	**: Av/ Manuelt**
Dører og skuffer	**: Horisont Palett**
Glassvalg	**: *Ikke valgt**
Tilbehør	**: Palett**
Farge	**: S7005-G80Y Mose (STD)**
Sokler	**: Palett**
Gesimslister	**: Palett**

Implast Benkeplater

Laminat benkeplater	**: Håndpåsatt Kant 20 mm**
Utførelse	**: 630 Kull**
Kantlist type	**: Laminat**

Siemens

Siemens	**: .**

Siemens

Siemens	**: .**

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
1	8119060	Th. Høyskap for integrering K/F 178 cm for glideskinnemontering, 1 dør 70,0 cm, 1 dør 124,4 cm, 60cm *Finering: Begge*	V	1,000	STK
1.1	3679710000	Lufterist innb.skap 112x596mm Stål		1,000	STK
1.2	3679730000	Dekklist innb.skap Stål		1,000	STK
1.3	KI87VNSF0	iQ100, Integrert kombiskap, 177.2 x 54.1 cm		1,000	stk
1.4	9	Malt begge sidene		1,000	STK

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
2	3610710000	Lufterist til sokkel Alu look		1,000	STK
3	1594690	Front for oppvaskm. 60x70 cm inkl. dekklist		1,000	STK
3.1	SN63HX33TE	iQ300, Helintegrert oppvaskmaskin, 60 cm		1,000	stk
3.2	1594660	Dør uten utfresning for hengsel til dør på dør montering 59,6x70,0 cm	V	1,000	STK
4	2020060	Oppvaskbenk u/rygg uten innredning 60cm	H	1,000	STK
5	2435060	Tandem skuffeseksjon 60 cm, 1 skuff 124, nr. 1, 1 skuff h252, nr. 5, 1 skuff h316, nr. 6, uten bestikkinnlegg		1,000	STK
5.1	3611130000	Bestikkinnlegg i plast for tandem (grå) 60 cm		1,000	STK
5.2	361640	Led Trafo dimbar 15W, 12VDC 1 til 6 spotter		1,000	STK
6	2144060	Benkeskap for stekeovn innb.høyde 595 mm 1 stk. lufterist i topp (stål), 1 stk fast front h70 i bunn		1,000	STK
6.1	HB517GCS3S	Siemens iQ500, Innbyggingsovn, 60 x 60 cm, Rustfritt stål Bredde = 600, Dybde = 549	U	1,000	stk
7	2120060	Benkeskap 2 hyller 60cm	H	1,000	STK
8	243020	Foring 2420x100 Bredde = 57, Høyde = 704, Dybde = 565		1,000	STK
9	397041	Distanse for benkeplate 20 mm, 2000x100x10 mm, benyttes mellom skap og benkeplate, brukes både ved helramme (forkant, bakkant og i dybderetning) og ytterramme (kun forkant og synlig endekant) Dybde = 565, Bredde = 1200		2,000	STK
9.1	397042	Distanse for benkeplate 20 mm, 2000x32x26 mm, benyttes ved ytterramme, i bakkant mellom skap og benkeplate, samt i dybderetning mellom to skap		1,000	STK
10	397041	Distanse for benkeplate 20 mm, 2000x100x10 mm, benyttes mellom skap og benkeplate, brukes både ved helramme (forkant, bakkant og i dybderetning) og ytterramme (kun forkant og synlig endekant) Dybde = 565, Bredde = 1857		1,000	STK
11	5010060	Th. Overskap h864 b600, 3 hyller, 1 dør h860 b596 *Horisont Palett* *Belysning bunn 1 Spot* *Utførelse spot bunn Standard Pace led Stål*	V	1,000	STK
11.1	361617	Pace Led spot, 12V, 2,4W, rustfritt stål		1,000	STK
11.2	SP1	Utfresing for 1 spot (uten spot)		1,000	STK
12	5010060	Th. Overskap h864 b600, 3 hyller, 1 dør h860 b596 *Horisont Palett* *Belysning bunn 1 Spot* *Utførelse spot bunn Standard Pace led Stål*	H	1,000	STK
12.1	361617	Pace Led spot, 12V, 2,4W, rustfritt stål		1,000	STK
12.2	SP1	Utfresing for 1 spot (uten spot)		1,000	STK
13	5010060	Th. Overskap h864 b600, 3 hyller, 1 dør h860 b596 *Horisont Palett* *Belysning bunn 1 Spot* *Utførelse spot bunn Standard Pace led Stål*	H	1,000	STK
13.1	361617	Pace Led spot, 12V, 2,4W, rustfritt stål		1,000	STK
13.2	SP1	Utfresing for 1 spot (uten spot)		1,000	STK
14	7908	Røroshetta 602-12 M/Komfyrvakt Balansert/Felles Stål B=60 !Bredde = 600		1,000	stk
15	5052060	Th. Ventilatorskap for slimline ventilator med 3 hyller dør 86cm flyttbar bunn 60cm	V	1,000	STK
16	5010060	Th. Overskap h864 b600, 3 hyller, 1 dør h860 b596 *Horisont Palett* *Belysning bunn 1 Spot* *Utførelse spot bunn Standard Pace led Stål*	H	1,000	STK
16.1	361617	Pace Led spot, 12V, 2,4W, rustfritt stål		1,000	STK
16.2	SP1	Utfresing for 1 spot (uten spot)		1,000	STK
17	NEMON100-O	Kjøkkenvask i granittmaterialet Cristalite med 1 enkel kum for nedfelling,underliming og planliming. Leveres med kurvventil. Leveres i fargene: Sort/Onyx art.nr: NEMON100-O Utskjæringsmål: 550x490mm Utv.str: 570x510		1,000	stk

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
18	EH631BEB6E	Siemens iQ100, Induksjonstopp, 60 cm, Sort, Overflatemontering uten ramme		1,000	stk
19	NC0990	Flekklakk 20ml NCSS		1,000	STK
20	361810	Forlenger til sokkelben		6,000	STK
21	361823	Forlengerkabel f/12V, 2M		2,000	STK
500	IM22220	Benkeplate 20mm 451-625mm (basis pl. alm.) Lengde = 3057, Dybde = 600 *Håndpåsatt Kant F32 20 mm* *Kantlist type F32 1,5 mm* *Kantlist utførelse 630 Kull*		3,057	m
500.1		Kutting av EH631BEB6E er utført på monteringsstedet			
500.2		Kutting av NEMON100-O er utført på monteringsstedet			
501	IM5132	Bpl. tillegg : kantlist F32 PP 1,5mm **Kantlist type: F32 1,5 mm Kantlist utførelse: 630 Kull**		3,840	m
502	251120	Sokkelfront 2420x166		2,000	STK
503	251121	Sokkelgavel 505x166		1,000	STK
504	3611350000	Sokkelben 4 stk.		6,000	STK
505	243039	Lyslist rett 2420x54		2,000	STK

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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!

For å gi bud må du gå inn på en enhet i prosjektet. Se nettside eller kontakt megler.
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke **Hus**

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Leilighet**

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Hytte**

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner.** Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument)
Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her:
www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse
Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan
Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen
Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:
https://www.tryg.no/send-din-klage.html

Buysure
Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda
Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting
Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken.
Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:
Angrerett | Tryg Forsikring

Om Tryg
Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse:
Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

ADVOKATFORENINGENS EIENDOMSMEGLINGSGRUPPE, TLF: 22 03 50 50
EIENDOM NORGE, TLF: 22 42 15 75
NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND, TLF: 22 54 20 80

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

KORT OM OSS

Lene Rasmussen

EIENDOMSMEGLER/PARTNER

99164636
rl@eie.no
EIE Sandvika

Premium rådgivning

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

eieadvokat.no

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