

王

Stålverkskroken 12, D604

0661 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

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?	16
Informasjon & dokumenter	34
Kort om oss	244

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

VIDERESALG AV BOLIG UNDER OPPFØRING

Oppdraget gjelder videresalg av bolig under oppføring i prosjektet 'Ensjøparken'. Boligen videreselges etter samtykke fra selger (utbygger), og salget reguleres av bustadoppføringslova.

Prisantydningen som er oppgitt over gjelder kjøpesum for boligen.

Totalt kr. 6 750 000,- + omk.

Omkostninger: kr 143 497,- (Omkostninger totalt ved prisantydning).

Selger (kjøper 1) krever ikke innbetaling av forskudd ved kontraktsinngåelse. Kjøpesummen (kjøpesum for kontrakten og omkostninger) skal innbetales ved overtakelse av boligen.

BESKRIVELSE

Ensjøparken består av totalt 203 leiligheter fordelt på fire boligblokker, med et utvalg av 2-, 3- og 4-roms selveierleiligheter som varierer i størrelse fra 30 til 112 kvadratmeter. Leilighetene er kjennetegnet ved høy kvalitet og romslige private balkonger. Med svært gunstige beliggenhet tilbyr prosjektet en sentral plassering samtidig som det gir en følelse av tilbaketrukkethet 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 D604 er en stilfull og moderne 3-roms med en attraktiv beliggenhet i 6. etasje, vendt inn mot det som vil bli et pent opparbeidet fellesareal. Boligen har et samlet innvendig areal på ca. 57 kvadratmeter og byr på romslig plass og høy komfort. Den store balkongen på ca. 12 kvadratmeter vender mot sørøst, er delvis takoverbygget og leveres med markise. Med sitt moderne uttrykk og nøye planlagte design fremstår leiligheten som en harmonisk og tidløs bolig som vil imponere enhver som flytter inn. Interiøret er nøye utformet med stilpakken "Urban", som kombinerer sofistikerte grønne og grå toner med elegante sorte detaljer, skapt av dyktige interiørdesignere for å gi boligen et luksuriøst preg.

Planløsningen er smart og funksjonell, med en romslig entré som tilbyr god oppbevaringsplass for sko og yttertøy. Leiligheten har to fleksible soverom som kan tilpasses ulike behov, enten som soverom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom. Det leveres ett moderne bad med stilren innredning og essensielle fasiliteter. Badet har også opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Kjøkkenet og stuen er utformet i en åpen og luftig løsning, der store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. En glassdør

mellom oppholdsrommet og hallen bidrar til å spre lyset videre inn i boligen. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen, som på varme dager blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Overtakelse er avtalt 28.04.2025.

Kvaliteter som kan forventes:

- 2 soverom, 1 bad og et romslig oppholdsrom med kjøkken
- Sørøstvendt balkong på ca. 12 kvm med delvis takoverbygg og markise
- Sigdal kjøkken med oppgraderte og integrerte hvitevarer fra Siemens
- Flisbelagte våtrom med moderne innredning fra Probad
- Vegghengt toalett fra Grohe Essence og dusjnisje i nedsenket sone
- Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel
- Downlights på bad og hall/entré
- Gaspeis i oppholdsrom/kjøkken
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- 1-stavs eikeparkett
- Ferdig malt i dempet og gyllen beige og hvite/grå toner
- Solskjerming standard (som vist på tegning).
- Egen sportsbod
- Heis
- 5 års garanti fra utbygger

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

LEVERANSEBESKRIVELSE OG BYGGEMÅTE

Leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK 17. Under detalj- prosjektering 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 leveranse- beskrivelsen.

Det vises til vedlagt generell leveransebeskrivelse, datert 10.03.2022 med vedlegg:

- Solskjerming iht. krav
- Tilvalgsbekræftelse entreprenør, datert 20.07.2023
- Kjøkkenleveranse, skrevet ut: 13.10.2024
- Plantegning elektro, datert 03.05.2023

Vedleggende fra underentreprenører er førende ved uoverensstemmelse med leveransebeskrivelsen.

ENDRINGS-, TILLEGGSARBEID OG TILVALG

Generelle frister for tilvalgsmuligheter er utgått.

AREALER

Totalt bruksareal: 57,0 m²

- BRA-i: 57,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11,5m²

Det leveres 1 stk. sportsbod på min. 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.

ELEKTRISK ANLEGG

OPPVARMING OG ENERGIMERKING

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER OG VVS

LØSØRE OG TILBEHØR

TOMTEN

11560,00 m² eiet

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 er fradelt og boligprosjektet består av gårdsnr. 129/128 og 129/132. Etter sammenslåing benyttes gårdsnr. 129/128.

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. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen.

PARKERING

Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten.

Parkering iht. områdets bestemmelser.

DIVERSE

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.

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.

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.

Fritidstilbud

Valle Hovin idrettspark drives av Vålerenga fotball og har fem spilleflater, petanquebane og idrettslekepark. 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.

Økonomi

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2022 på 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se Oslo kommune sine nettsider. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i eierseksjonssameiet.

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.

Utkast ligger vedlagt salgssoppgaven.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

FORSIKRING

Selger forsikrer eiendommen i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen få fellesforsikring gjennom sameiet for bygg og fellesareal. Det er forretningsfører som etablerer forsikring på vegne av sameiet.

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne egen innboforsikring.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier).

Formuesverdi for skatteåret 2024 var for primærbolig 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og 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.

FELLESGJELD

ÅRSREGNSKAP

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Seksjonen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Offentlige forhold

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

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

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtagelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, og altså før det foreligger ferdigattest fra kommunen. Selger har krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, selv om overtakelse skjer mot midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse vil eiendomsmegler bistå partene med å etablere sikkerhet for kjøpernes krav på ferdigstilling og ferdigattest, f.eks. ved tilbakehold eller ved at selger avgir garanti.

Kjøper kan ikke å nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Oppgjøret vil i tråd med eiendomsmeglingsloven § 6-9 bli stående på eiendomsmeglers klientkonto inntil kjøper har fått rettsvern eller det er stilt garanti i hht. Bustadoppføringslova § 47. Enhver overtakelse vil stanse videre dagmulktrav.

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

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre inkludert selger måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbygging av eiendommen og boligen, samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m. Kjøper kan ikke motsette seg dette, og slik tinglysing som nevnt gir ikke grunnlag for prisavslag eller erstatning. Kjøpers bank vil få pant etter slike heftelser og servitutter. Fra hovedbølet som eiendommen og boligen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

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

Det er ikke konsesjon og odel.

Kjøpsvilkår

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

Prisantydning kr 6 750 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 36 450,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Transportgebyr kr 100 000,00,-

Oppstartskapital til sameie kr 5 697,00,-

Pantattest kjøper (avsatt) kr 260,00,-

Totalpris inkl. omkostninger kr 6 893 497,-

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 OVERTAGELSE

Overtakelse er avtalt 28.04.2025.

Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy 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.

FORBEHOLD

Utbygger har hevet sine forbehold vedrørende gjennomføring av kontrakten:

- Det er oppnådd et tilfredsstillende forhåndssalg
- Utbygger har mottatt de første tillatelser fra kommunen og forbereder tomten for en snarlig byggestart
- Utbygger har mottatt og akseptert tilbud på byggelånsfinansiering fra Nordea
- Styret hos utbygger har besluttet igangsettelse

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om utbyggers retten 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.

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 tar forbehold om utbyggers 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 tar forbehold om utbyggers retten til å endre antall seksjoner og sammensetningen av usolgte enheter dersom det vurderes som hensiktsmessig. Selger tar forbehold om utbyggers 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.

Utbygger har etter beste evne illustrert friområder/parkarealer utenfor prosjektets tomtengrenser 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 tomtengrense, ikke kan forutsettes opparbeidet før overtakelse av boligen.

Utbygger 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/kjøpstilbud 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 kjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av kjøte, 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 dekningsalg 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, utsiktsskisser 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 tilfredsstillende 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.

DETALJPROSJEKTERING

GARANTI

Boligselgeren stiller iht. buofl. §12 en garanti av kjøpesummen for boligen frem til overtakelse som sikkerhet for sine forpliktelser. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen.

I tillegg plikter boligselgeren å stille bankgaranti jr. bustadoppføringslova §47 for beløp som kjøper 2 innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til boligselgerens disposisjon før overtagelse.

AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringsloven innebærer en avbestillingsrett for kjøper, jf. bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller, har selger rett på erstatning for det tap som oppstår, alternativt kan det atales et avbestillingsgebyr jf. Bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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

ANNEN VIKTIG INFORMASJON

Salg av kontraktsposisjon godtas normalt ikke. 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. Transportgebyret vil utgjøre kr 100 000,- . Eventuell tillatelse 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.

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 hjem/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.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum inkl. omkostninger, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler senest 2 virkedager før overtagelse. Kjøpesum skal innbetales i én samlet betaling fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Ved eventuelt forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100

Skjøte vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt eiendomsmeglers konto, og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er utstedt av kommunen. Som hovedregel skal signert overtakelsesprotokoll foreligge før skjøtet vil bli tinglyst.

Alle innbetalinger skjer til EIE Sandvika sin klientkonto.

Der kjøper er å anses som næringsdrivende er utbygger ikke forpliktet til å stille entreprenør- og/eller forskuddsgaranti i henhold til bustadoppføringsloven.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr.43.

Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses for å gjøre avtalen som ledd i næringsvirksomhet/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som utgangspunkt reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. Juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringsloven, men kan i så fall velge å fravike blant annet bestemmelser om garantistillelse mm. Dersom en nyoppført bolig selges til forbruker innen 6 mnd. etter ferdigstillelse, skal selger stille garanti i tråd med reglene i

avhendingsloven § 2-11.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller godta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldene lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Kjøper er innforstått med at selger kan kreve fremlagt forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46, 2. ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Bindende avtale er inngått når kjøpers tilbud er bekreftet akseptert av selger og/eller eiendomsmegler.

Dersom kjøper ikke overholder sine forpliktelser, og det foreligger et vesentlig mislighold vil selger kunne heve avtalen og gjennomføre dekningsalg. Kjøper kan holdes ansvarlig for økonomisk tap, herunder kostnader til dekningsalg, som misligholdet påfører selger.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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 dekningsalg 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.

OM OPPDRAGET

Oppdr.nr: 36251106

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>

DITT NYE
HJEM?



Leilighet D604



Tegningsunderlaget er omtrentlig. Endringer i areal, mål, plantegninger, herunder sjaktplasseringer, kjøkkenløsninger, skisserte kvaliteter og tekniske løsninger vil kunne forekomme. Verntligst 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.



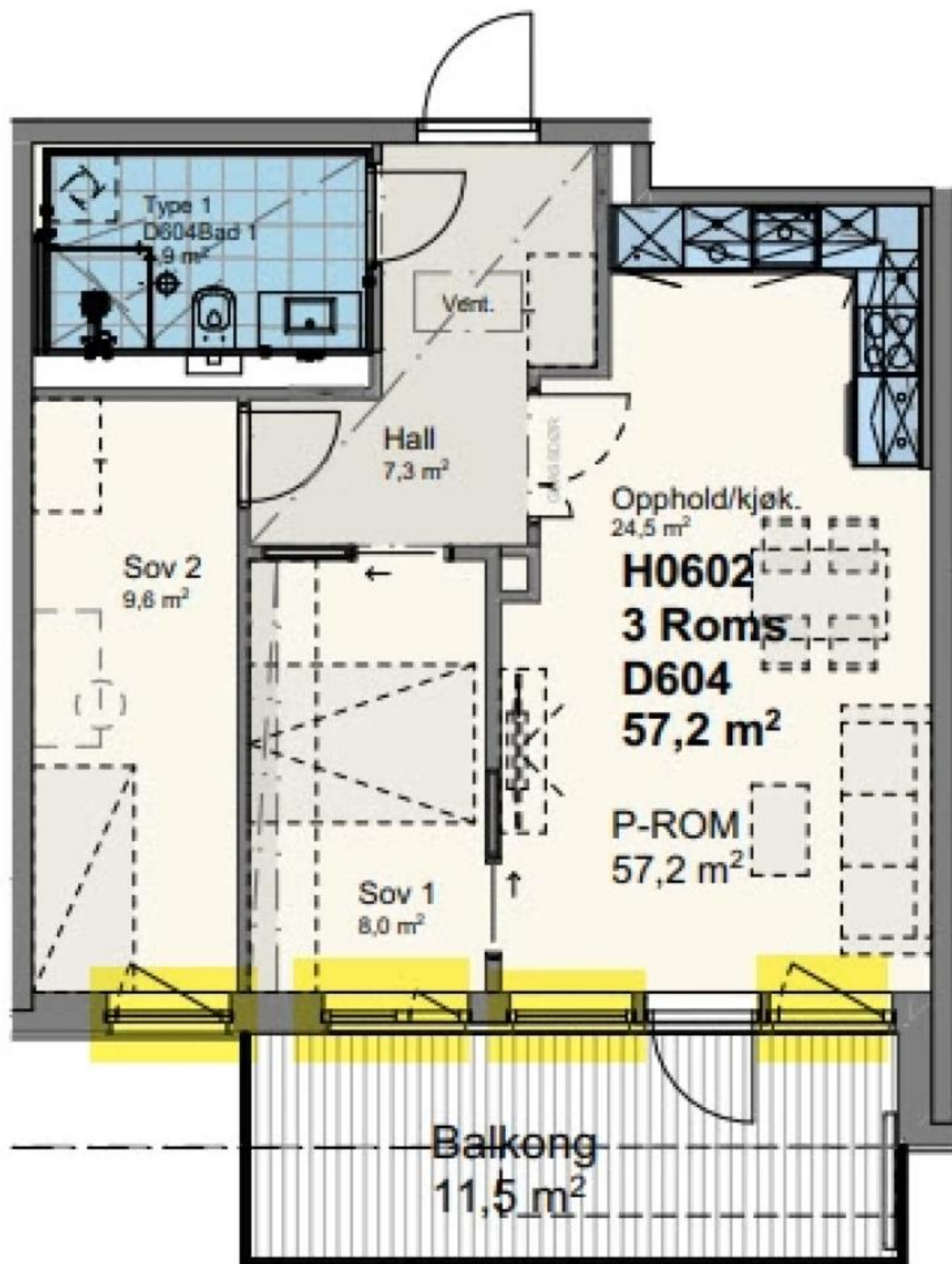
ENSJØPARKEN

HUS D D11 - D604



Tilvalgstegning HUS D D11 - D604 1:100 A4 Opprettet 06.05.2021 Revidert - 07.11.2023

MAKE Ensjo parken







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.



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





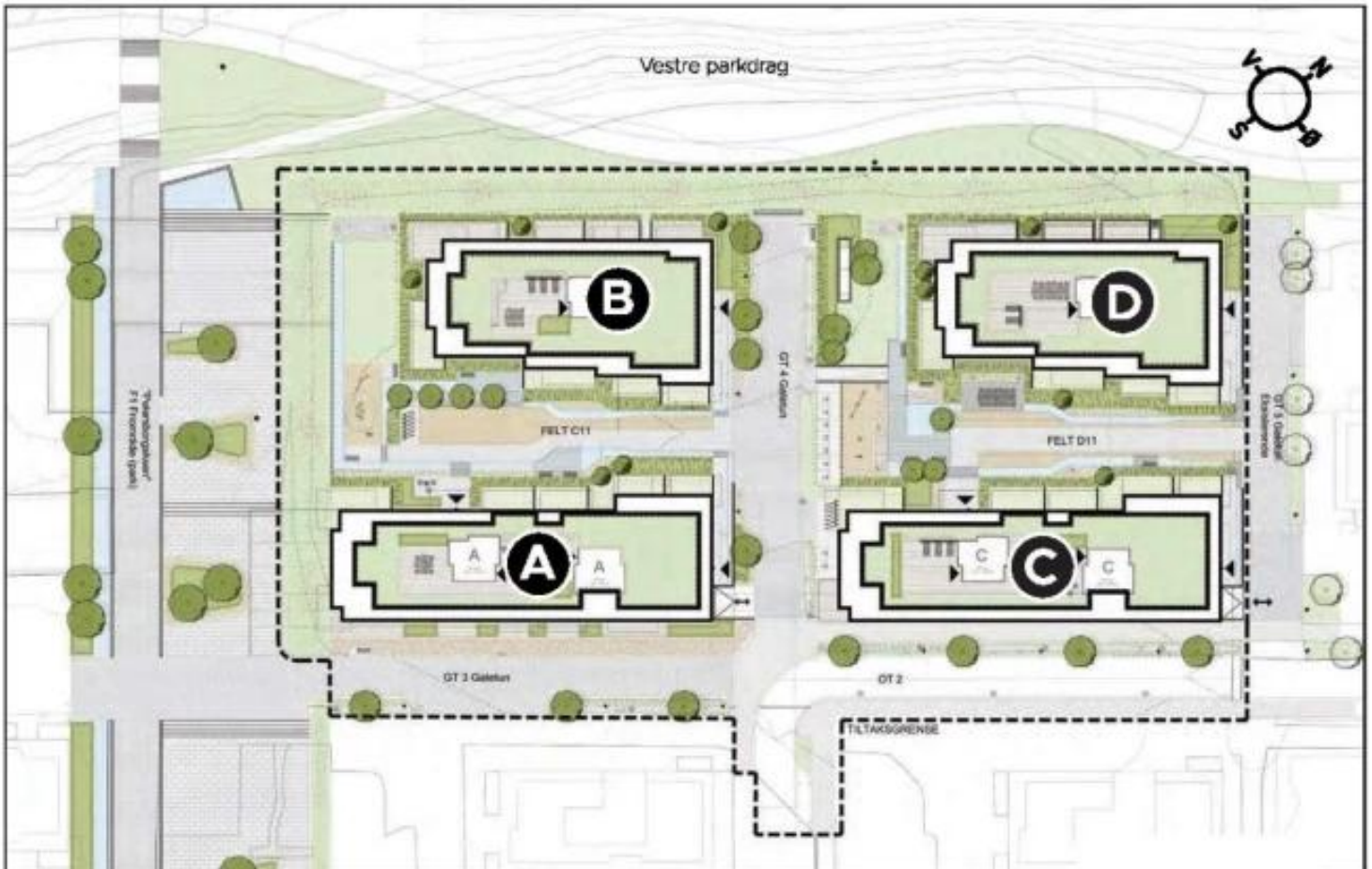








OMRÅDESKISSE



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 er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com









INFORMASJON & DOKUMENTER



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 karm
- 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 hæverk.

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 seksjonseiers 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 bruksenheterne 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 bruksenheterne 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 seksjonseierens 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 besluttet 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 seksjonseierens 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 tinglysningen går utover vanlig vedlikehold som må besluttet 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 ureddelig å påberope seg avtalen.

8. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter etter behov. Et styremedlem 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 underskrives 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 parabolantennener, 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. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven 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 tvangsfullbyrdsloven § 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.

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/HEFTELSE

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 tilfredsstillende 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 dampspærre, mineralullisolasjon, vindspærre 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 dusjonen 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 ventilasjonsaggregat 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. Dørvidere 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 kjøøl/frys kombiskap i det ene og stekeovn i det andre.
- Integrerte hvitevarer fra Siemens som medfølger, ferdig montert:
 - Induksjon platetopp.
 - Stekeovn i sort utførelse med display.
 - Helintegrert oppvaskmaskin.
 - Helintegrert kjøøl/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 inneklimate.

Kjøkkenleveranse som er spesielt for Stilpakke 1 – Urban:

- Kjøkkenvask: Komposittvask 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, kjøøl/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 toalettveggskafer, 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 bli 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 fjernavlesning 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 EI-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 stueterassen 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 prislisen 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 kjørebane i parkeringsanlegget. Vegger og tak i plasttøpt eller prefabrikkert 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 stållammer 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 leilighetens 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 utleiedel.

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. utleidelens 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. Spilerekkeværk og håndløper i metall, sort farge.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstilling 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 bæreheis 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 containerløsninger 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 tilvalgsmeny 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 tilvalgsmeny 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 iht. 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.

D604 Tilvalgsbekreftelse

Ensjøparken

Tilvalg bekreftet 20.07.2023

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	D604 Solskjerming Standard - Som vist på tegning		
	Elektro utstyr	Elektro produkter - Standard		
Bad	Baderomsinnredning	Baderomsinnredning Standard - Urban		
	Servantbatteri	Servantbatteri Standard - Tapwell BI071 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		
	Garderobe - Skyvedører	Skyvedører Standard - Ingen skyvedører		
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 Oppgradert pakke		

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		
Sov 2	Elektro - Stikkontakt med USB uttak	EL - Standard - Ingen stikkontakt med USB uttak		
	Elektro - Brytere	Elektro - Standard bryter		
	Veggfarge	Veggfarge Standard - Silke NCS 0702- Y35R		

**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**HJEMMELSOPLYSNINGER****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

HEFTELSE

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

Bestemmelse 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 SLETING 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 SLETING 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 SLETES 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**HJEMMELSOPLYSNINGER****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

HEFTELSE

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

Bestemmelse 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. REGULERINGSPÅN 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 SLETING 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 SLETING 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 SLETES 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

☒ 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

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 12/9 - 68

Frank Christensen

Byggherrens underskrift

KAMPENS LAGERHALLER AS

J. Gollum

Skjøtteinnehaverens underskrift.

Avskrift av protokoll i saken 13.11.68



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

[Handwritten signature]

W

L

2

... ..

... ..

... ..
... ..
... ..
... ..

... ..

... ..
... ..

... ..
... ..



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

☒ 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



Doknr: 423581 Tinglyst: 25.05.2007
STATENS KARTVERK

Vedlegg 1



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. og
930 668 567 958 618 891
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 byggregnskap 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.

RETT
Stede Georg Nilsen
advokat

Jonk
Bfk

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 leietakers 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.



REI

Stede Georg Nilsen
advokat

4/10
BOK

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 slutført. 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.

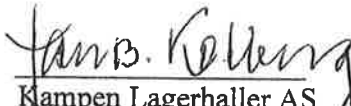
Det skal ikke kunne fremmes noe krav om kostnadsdeling knyttet til opparbeidelse offentlige trafikkområder, som f.eks veier og fortau, utover det som måtte være privatrettslig avtalt.

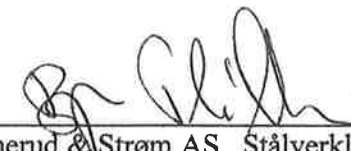
8. Tvister.

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 THORKILDSSEN



RETTKOPPI BEKREFTES

Steen 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, sammenføringer 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


Mjøro Helmer Thorkildsen

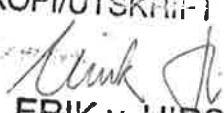

Bjørn Thorkildsen

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





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

☒ 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. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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 omhandlede 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 anbudskrav, betaler OL de
totale omkostninger, inkl. tilfredsstillelse av stasjonsrommet,

OL utfører og betaler
Det bygningstekniske
liste, holdes og
dette utstyr samt

*NB!
Tegningene er
ikke vedlagt i
vårt arkiv.*

i rommet.
ens stykk-
kehold av

OL har rett til å
andre konsumenter.
enhver tid på døgnet
plantninger eller å
hindrer atkomst og
stasjonens ventilas-
kanaler o.l. som er
rommet. Ved graving
OL istandsetting av



jonen til
kal til
Be-
l.) som
svækker
er, rør,
gjennom
av kabler besørger

§ 2.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til om-
handlede 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

Eier: Kolberg Motors A/S
Tom Kolberg

Kampens Laguhallen
Tom Kolberg

Oslo Lysverker:

Kopiens riktighet bekreftes,
Oslo den 3.3-81
Arne Finstad
Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

Arne Finstad
J.F. Ziesler

Rett kopi bekreftes

Anne-Britt Kvalvik





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

- ☒ 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

Utbyggingsavtale

Ensjøveien 12D

Gnr. 129 bnr. 18

RETT TINGLYSNINGSJENPART BEKREFTES

Oslo kommune

Eiendoms- og byformyelsesetaten

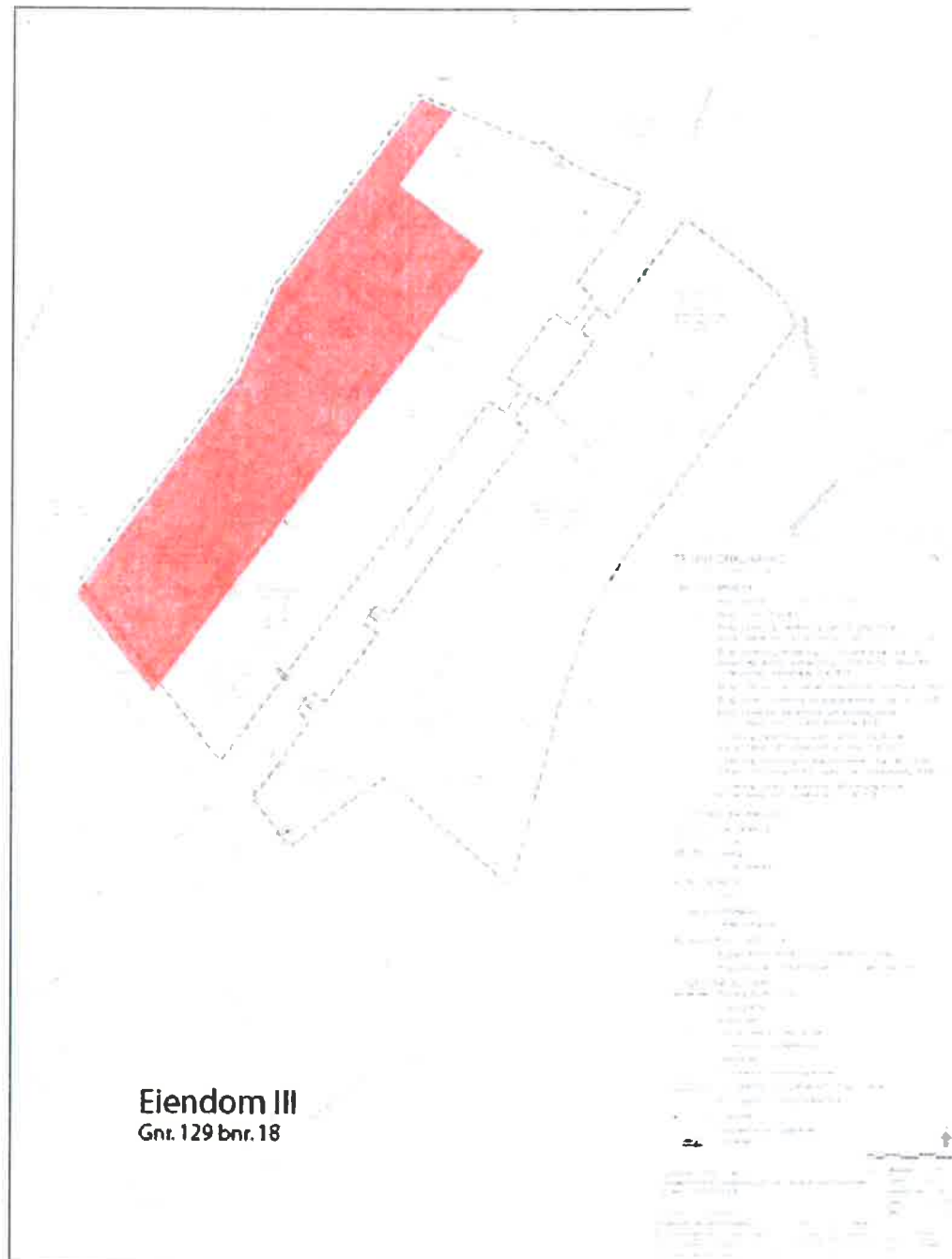
Oslo dat.

17.09.2007

Anita Dubravac



Doknr: 249772 Tinglyst: 31.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Handwritten signature

Handwritten signature

UTBYGGINGSAVTALE

Ensjøveien 12D

RETT TINGFØRINGSJENPART BEREFTESS
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
19.07.2007
Anita Dukavac

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 ferdigstillestidspunkt
 - 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 Ferdigstillestidspunkt
 - 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



JK
ctel

UTBYGGINGSAVTALE
Ensjøveien 12D

RETT TINGLINGSKONTORPART BEKRÆFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den 19.09.2007
Anita Dubrawa

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.



fmk
del

2 FORMÅL OG BAKGRUNN

For utbygging av eiendommer som ligger innenfor området av "Planleggingsprogram for Ensjo", 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 Ensjo som omfattes av Planleggingsprogrammet nærmere spesifiseres.

Plan- og bygningsetaten har utdypet planleggingsprogrammet med forslag til Veiledende prinsipplan for det offentlige rom på Ensjo (VPOR), uttrykt vedlegg 1. HolteProsjekt Consulting AS har utarbeidet en usikkerhetsanalyse av 02.10.06, uttrykt 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 Ensjoen.

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 Ensjo AS og Røhne og Selmer Company AS.
Gnr. 129 bnr. 33	Hjemmelshaver Ama, Dag, Anne og Per Jensen, eier Urbanium Ensjo ANS.



hbk
Jel

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.



trik
cel

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 Ensjo 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.

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.



Handwritten signatures: "JMK" and "Cjel".

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 ferdigstillestidspunkt

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.



OK
Jef

I forbindelse med søknad for igangsettelsestillatelse skal det fremlegges en fremdriftsplan for opparbeidelse av vei E, F og G til orientering. 19.09.2007
Anita Aabrekk

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 overskjøttet 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.

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.



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. 19. 09. 2007
Anita K. Døvlund

Før overtakelsen av arealene skal grunnen være overskjøttet 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 anviser 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.



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.

7.1.3 Ferdigstillestidspunkt

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.



19.09.2007

Kontantbidragene skal først gå til dekning av nedlegging av høyspentlinje langs Ensjøveien. *Arnt D. Debevoise*

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 ferdigstillestidspunktet i henhold til NS 3431s regler om fristforlengelse i pkt. 22 flg. I tillegg kan OK utskyte ferdigstillestidspunktet hvis prosjektering avdekker behov for større omlegginger av ledninger og masseutskiftninger. Ved utskytning av ferdigstillestidspunkt 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.



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.

Handwritten signature and initials
9

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 uttrykt 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.



17.09.2007
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

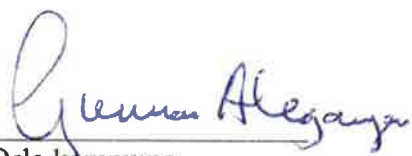


Amk
Jel

15 PARTENES UNDERSKRIFTER

RETT TINGFØRINGS- OG JENPART BUREALET
Oslo kommune
Eiendoms- og byformyldesetaten
19.09.2007
Anita Dubravac

Dato: 06.09.2007


Oslo kommune

GUNNAR A. LEGANGER

Oslo kommune
Eiendoms- og byformyldesetaten

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

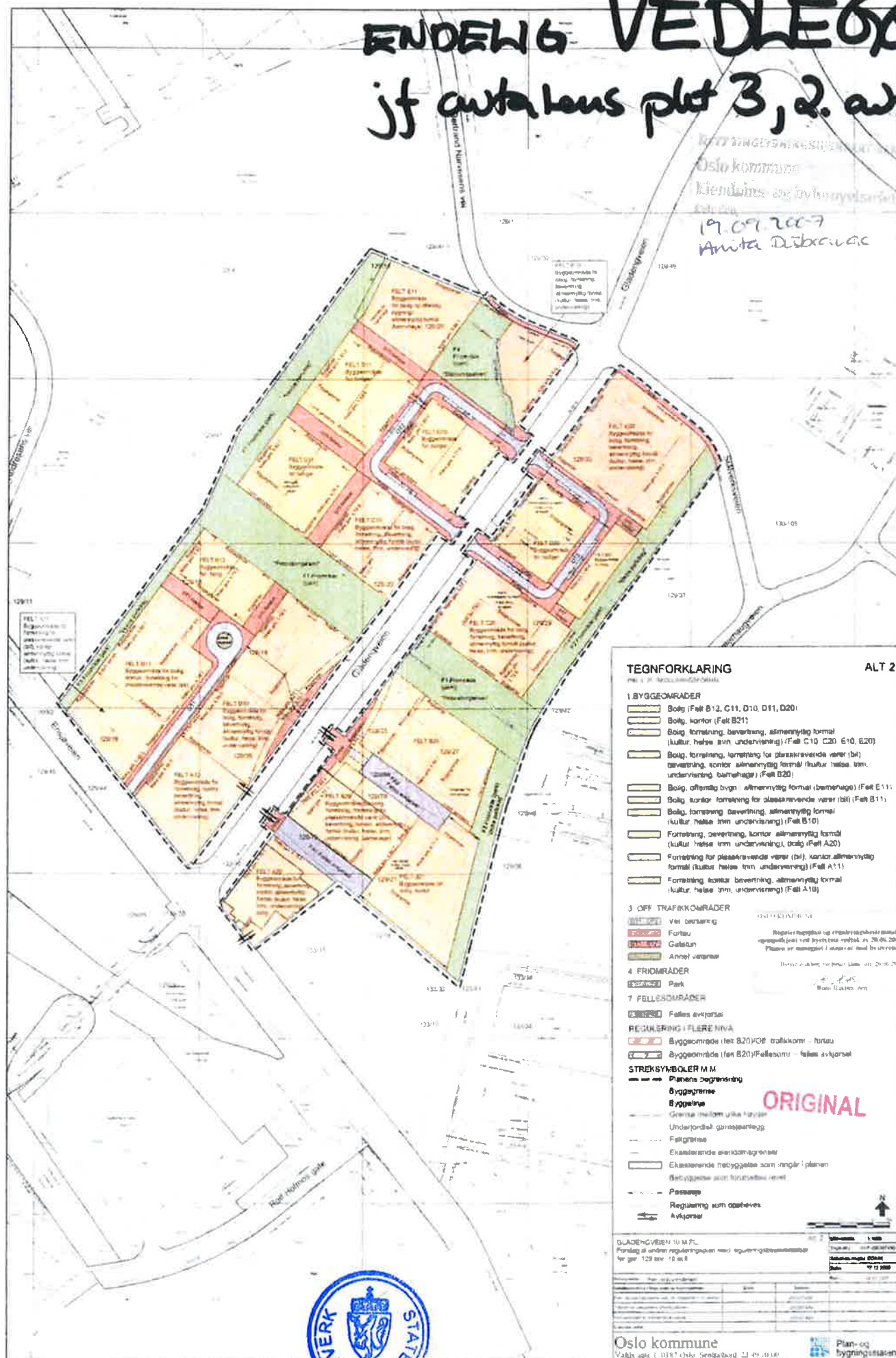
UTRYKTE VEDLEGG:

- 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 antakelse plott 3, 2. avis

Oslo kommune
Kommens- og byutviklingsseksjonen
19.09.2007
Anita Dührum



TEGNFORKLARING

ALT 2

1. BYGGEOMRÅDER

- Bolig (Felt B12, C11, D10, D11, D20)
- Bolig, kontor (Felt B21)
- Bolig, forretnings, beverning, allmennnyttig formål (kultur, helse inn, undervisning) (Felt C10, C20, E10, E20)
- Bolig, forretnings, forretnings for plasserende varer (bil), beverning, kontor allmennnyttig formål (kultur, helse inn, undervisning, barnehage) (Felt B20)
- Bolig, offentlig bygn. allmennnyttig formål (barnehage) (Felt E11)
- Bolig, kontor forretnings for plasserende varer (bil) (Felt B11)
- Bolig, forretnings, beverning, allmennnyttig formål (kultur, helse inn, undervisning) (Felt B10)
- Forretnings, beverning, kontor allmennnyttig formål (kultur, helse inn, undervisning), bolig (Felt A20)
- Forretnings for plasserende varer (bil), kontor allmennnyttig formål (kultur, helse inn, undervisning) (Felt A11)
- Forretnings, kontor, beverning, allmennnyttig formål (kultur, helse inn, undervisning) (Felt A10)

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER

- Vel betjent
- Fortau
- Gatastasjon
- Annet vegare

4. FRIDOMRÅDER

- Park

7. FELLESONRÅDER

- Felles avkjørsel

REGULERING I FLERE HVA

- Byggeområde i felt B20/COF trafikkomr. fortau
- Byggeområde i felt B20/Fellesomr. felles avkjørsel

STREKSYMBOLER M.M.

- Planens begrensning
- Byggeområde
- Grense mellom ulike felter
- Underjordisk garasjeanlegg
- Fellesgrense
- Eksisterende eiendomsgrenser
- Eksisterende byggetype som angir i planen
- Byggeområde som foreslås i planen
- Passasje
- Regulering som oppheves
- Avkjørsel

ORIGINAL

DUGENGVÅR 10 M.F.L.

Forordning om reguleringen med reguleringsbestemmelser

for plan 129 av 10

Plan 129 av 10

Plan 129 av 10

Plan 129 av 10

Plan 129 av 10

Plan 129 av 10

Plan 129 av 10

Plan 129 av 10

Plan 129 av 10

Plan 129 av 10

Plan 129 av 10

Plan 129 av 10

Plan 129 av 10



Oslo kommune

Vakst gate 1 0187 Oslo Sentralbord 22 49 00 00

Plan- og bygningssaksen

it contains but 3, 5. with
KINDER NEDERD!



ENDELIG VEDLEGG 2

yt utleies plot 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

RETT TILUTLEIINGSPART BEKRÆFTET
Oslo kommune
Kommune- og byutviklingsetaten
17.09.2007
Anita Debraene

§ 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.

Arcal 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 glasstak bygges opp inntil 3,5 meter over maksimaltotesatt gesimshøyde, vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltaket.

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 m² 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.



3.7 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 m².

Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 2 400 m². 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 m². Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 3 900 m². 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 m². Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 1 200 m² og tillates kun lokalisert i første etasje. Det tillates boliger med inntil T-BRA = 500 m². 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 m².

Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 600 m². Forretning, bevertning, allmenntilgjengelig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien. Innenfor feltet skal det innpasses minimum T-BRA = 11 100 m² 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 m². Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 2 800 m² og tillates kun lokalisert i sokkeletasje. Det skal innpasses minimum T-BRA = 6 100 m² bolig i feltet. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT1.

4.6 felt B12: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 6 200 m².

Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 82,1. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 350 m². Mot "Petersborgaksen" kan det etableres en 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 m². Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 5 300 m² og areal til forretning skal ikke overstige T-BRA = 2 400 m². Forretningene tillates kun lokalisert i første etasje og underetasje. Det skal innpasses minimum T-BRA = 13 700 m² bolig i feltet. Uteoppholdsareal tillates opparbeidet på dekke over bebyggelse. I feltet skal det innpasses



en 4-avdelings barnehage på inntil $T-BRA = 700 \text{ m}^2$ med direkte tilgang til minimum $1\,200 \text{ m}^2$ 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 $T-BRA = 7\,750 \text{ m}^2$. Kontorandelen skal ikke overstige $T-BRA = 5\,200 \text{ m}^2$. 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 $T-BRA = 8\,050 \text{ m}^2$. Forretningsandelen skal ikke overstige $T-BRA = 100 \text{ m}^2$. 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 $T-BRA = 7\,800 \text{ m}^2$. 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 én 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 $T-BRA = 7\,800 \text{ m}^2$. 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 én 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 $T-BRA = 7\,800 \text{ m}^2$. 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 én 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 $T-BRA = 11\,500 \text{ m}^2$. Forretningsandelen skal ikke overstige $T-BRA = 100 \text{ m}^2$. Mot atkomstgate OT3 skal det etableres én 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 $T-BRA = 10\,000\text{ m}^2$. 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 $T-BRA = 5\,100\text{ m}^2$. Forretningsandelen skal ikke overstige $T-BRA = 100\text{ m}^2$. Forretning, bevertning og allmennnyttig 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 $T-BRA = 4\,400\text{ m}^2$. Innenfor feltet skal det innpasses én 4-avdelings barnehage på inntil 700 m^2 BRA med direkte tilgang til minimum $1\,200\text{ m}^2$ 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 $T-BRA = 15\,850\text{ m}^2$. Forretningsandelen skal ikke overstige $T-BRA = 100\text{ m}^2$. Forretning, bevertning og allmennnyttig 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 trekkerer langs gatene ikke brytes unødige. 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 tilfredsstillende 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 kjørebane mot offentlig gate skal være maksimum 5,0 meter. Innenfor felles avkjørsel FA1 tillates det etablert inntil 14 parkeringsplasser.

§ 9 Støy

Utendørs støynivå skal tilfredsstillende 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 overvannssystem og Hovinbekken tilfredsstillende krav som stilles til kvalitet og avrenningsforløp. Utformingen av overvannssystemet 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 tiliggende 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.

Med henvisning til sak 216/07
Oslo kommune
Byråds- og byplanseksjonen
Dato: 19.09.2007
Anta 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.



3

3. Anita, Dubrava



Eiendom III
Gnr. 129 bnr. 18

ALT.1

1 BYGGGONRADER

1 BYGGGONRADER

- ☐ Bølgj (Fall B12, C11, D10 D11, C20)
- ☐ Bølgj, kontor (Fall B21)
- ☐ Bølgj, korninging, bevaring, alminnynyttig formål (kultur, heile, trim, undervising) (Fall C10, C20, E10, E20)
- ☐ Bølgj, korninging, forninging for plassaravende vane (bf), bevaring, kontor, alminnynyttig formål (kultur heile, trim, undervising, barnhage) (Fall B20)
- ☐ Bølgj, offentlig bygn / alminnynyttig formål (barnhage) (Fall E11)
- ☐ Bølgj, kontor, forninging for plassaravende vane (bf) (Fall B11)
- ☐ Bølgj, forninging, bevaring, alminnynyttig formål (kultur, heile, trim, undervising) (Fall B10)
- ☐ Forninging, bevaring, kontor, alminnynyttig formål (kultur, heile, trim, undervising), bølgj (fall A20)
- ☐ Forninging forninging for plassaravende vane (fall), kontor, alminnynyttig formål (kultur, heile, trim, undervising) (Fall A11)
- ☐ Forninging, kontor, bevaring, alminnynyttig formål (kultur, heile, trim, undervising) (Fall A10)

3. OFF TRAFIKKOMRADER

- | | |
|-----------|--------------|
| CT1 - CT2 | Val, parking |
| CT3 - CT4 | Fortau |
| CT5 - CT6 | Gastuin |
| CT7 - CT8 | Annel vuural |

4. FRONTRADER

- ☐ Park

7. FELLESOMRÅDER

- ☒ **Falses arizonicus**

REGULERING I FLERE NIVÅ

- ☐ Byggeområde (felt B20)/Off. trafikkant - fornu

STREKSYMBOLER M.M.

- Planta begreving
- Byggeskema
- Byggesite
- Gæsterne mødte ikke høyt
- Underjordisk garagesanlæg
- Feltnet
- Eksisterende vandområde
- Eksisterende byggeteknik som angiver plan
- Byggeteknik som fortæller om
- Perseus
- Regulering som oplyses
- Arkitektur

GULFENDEVEREN 10 M.F.
 Forbrug 15 andret reguleringspen med reguleringsabslutningsret
 til 100 m hve 18 m Ø

1	10/10/10	10/10/10
2	10/10/10	10/10/10
3	10/10/10	10/10/10
4	10/10/10	10/10/10
5	10/10/10	10/10/10
6	10/10/10	10/10/10
7	10/10/10	10/10/10
8	10/10/10	10/10/10
9	10/10/10	10/10/10
10	10/10/10	10/10/10

Unit /	Topic /	Rev /	M / J 2018
Environmental and Social Management	Date	Subject	
1. The company's environmental and social management system	20.11.2018	Environmental	5. General
2. The company's environmental and social management system	20.11.2018	Environmental	6. Specific
3. The company's environmental and social management system		Environmental	

Oslo kommune

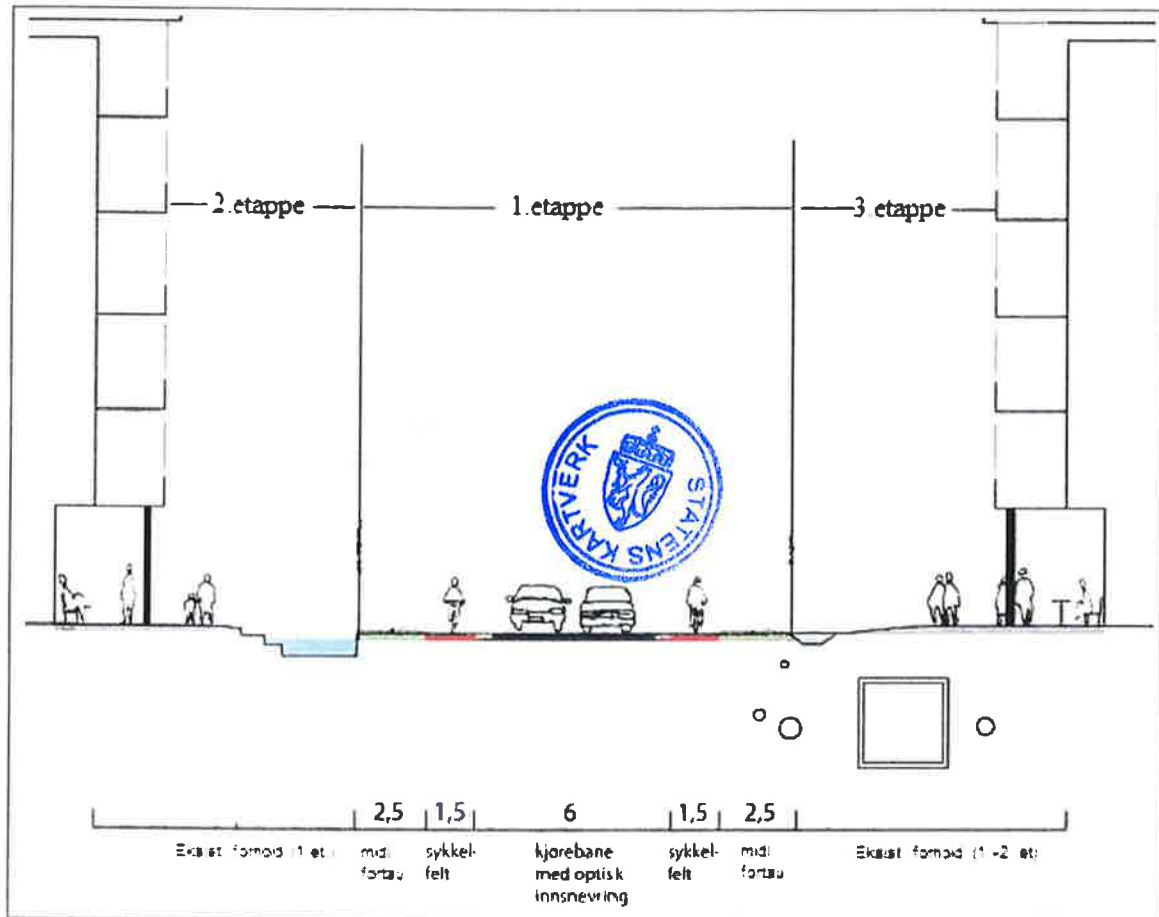
Oslo kommune
Vaktgate : 0187 Oslo Sentraltorv 23 49 (0 00)

Plan- og Byggeskatten

Frank
Tel

[illegible]

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.

AmC
JL

3 Tiltakene inkl. virkning fra usikkerhetsfaktorer

RIIS TILGJELDNINGSSJEFEN PÅT AKKREDITERT

Oslo kommune

Klimateknisk- og byplanlegningsseksjonen

Dato: 19.09.2007

Anita Dubravac

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 Hofmos 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 bekke drag m/Hovinbekken sør	kr 6 154 000
Vestre bekke drag m/Hovinbekken nord	kr 4 481 000
Østre parkdrag sør	kr 13 819 000
Østre parkdrag nord	kr 10 833 000
Parkdrag Stålverkssvn - Grensevn/østre bekke drag	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

hm
tel

Ensjø - usikkerhetsanalyse

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
Petersborgaksen 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





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

☒ 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

Stempelark. Nr. 5.
Innsatt den 15.8.64

av Lydh.

15 AUG. 1964

10334/35

ERKLÆRING.

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.....



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

[Handwritten signature]

Avskrift av rettshet

[Handwritten signature]

[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]





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

☒ 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

31 JULI 1964
77 YY

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 8-10 Lanr 1296 nr. 36

Gladeng ~~gate~~ vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, 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 kloakk-anlegget 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. Eierne 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 frostskafer 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). Eierne er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eierne er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eierne er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftmessig 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....



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

HBK

Arskriftens rett til bekreftelse

S.M.



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

☒ 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

Dagbokført
10 JUL 1951

DAGB. RR
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 etterføl-
gende 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

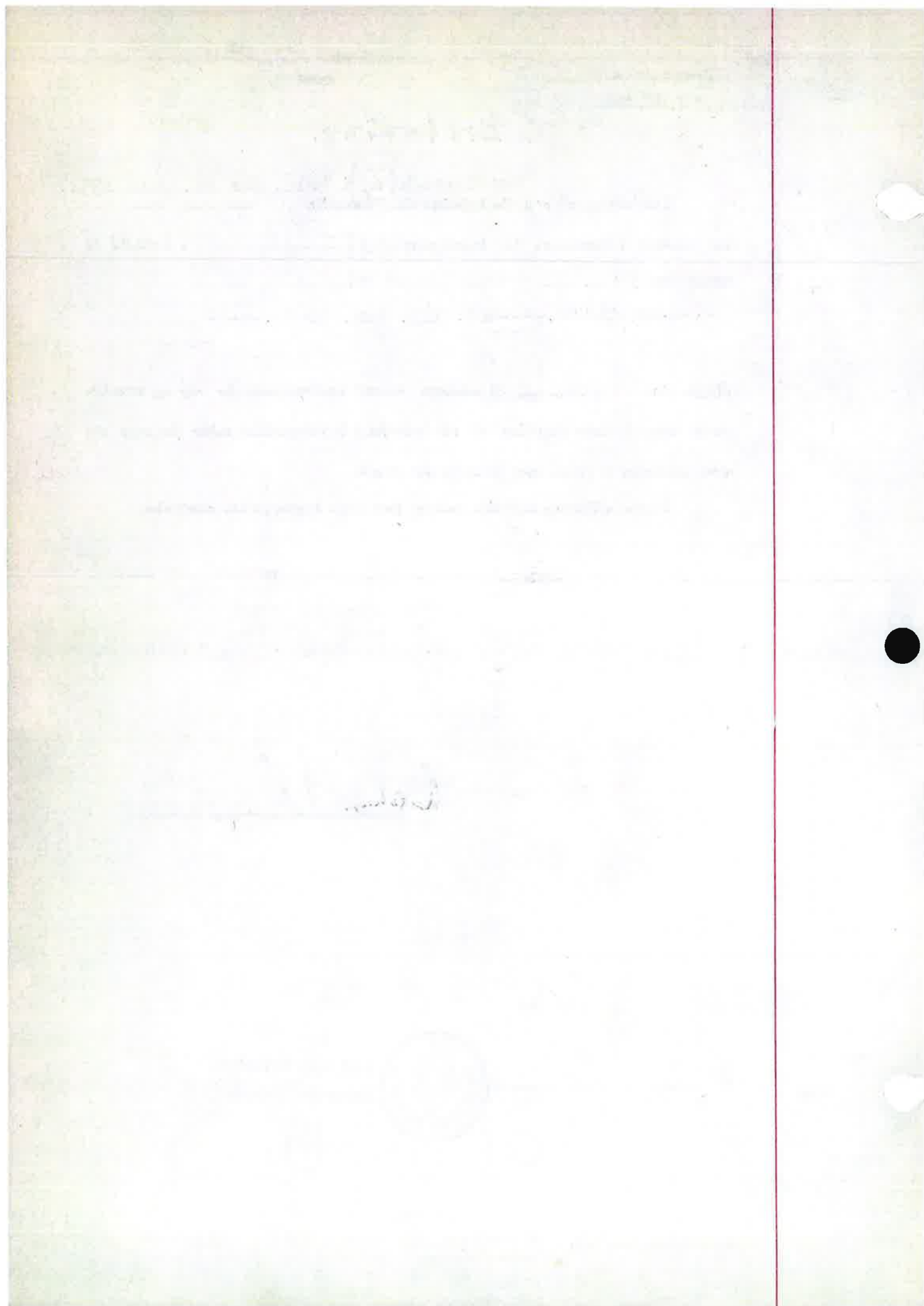
KAMPENS LAGERHALLER A/S

(Skjeteinnehaverens egenhendige underskrift.)



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

BK





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

☒ 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

Pantedokument Panterett i fast eiendom

Rekvirentens navn Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsestaten	
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 Kampens lagerhaller AS		Fødselsnr. (11 siffer)/Org.nr. (9 siffer) 921104308
Angivelse av pantkravets størrelse		
Valuta	Beløp	Beløp med bokstaver
NOK	37.392.600,00	Trettisvymillionertrehundredeogtittotusensekshundrede kroner

Panthaver	
Navn Oslo kommune	Fødselsnr. (11 siffer)/Org.nr. (9 siffer) 958935420

Pantobjekt 2)					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo kommune	129	18		
Ideell andel					

Avtalt prioritet 3)
Panteretten har opptrinnsrett

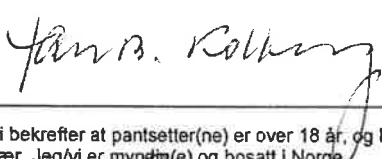
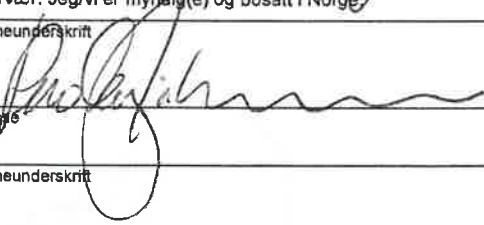
Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Supplerende tekst (tinglyses ikke)	
Renter:	Kampens lagerhaller AS erkjenner å skyldte Oslo kommune NOK 37.392.600,- -
Avdrag:	trettisvymillionertrehundredeogtittotusensekshundrede kroner.
Terminer:	Gjelden forfaller ved påkrav.
Oppsigelse:	
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 pantsetters 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.
Ekstraordinært 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 tvangsfullbyrdsloven. Kreditor kan også foreta innrivelse uten søksmål i samsvar med tvangsfullbyrdsloven § 7-2 bokstäv (a) uten først å sette eiendommen til tvangsauksjon. Ved overgang av eiendommen til ny eier, ansees lånet forfall til betaling.

Dato 27.03.2007	Usteders underskrift 
--------------------	--

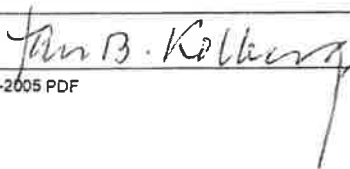
Pantedokument Panterett i fast eiendom		stor kr		37.392.600,00	
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
301	Oslo kommune	129	18		

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	



Ved nedkittering av panteretten skal påtegningen lyde: «Nedkvittert til:»

Dato 27.03.2007	Usteders underskrift 
--------------------	--

Pantedokument		stor kr		37.392.600,00	
Panterett i fast eiendom					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
301	Oslo kommune	129	18		

Erklæring (undertegnes av pantsetter - tinglyses ikke)	
Undertegnede erklærer herved at forannevnte eiendom med adresse	
er/ikke forsikret i (selskapets navn)	
GJENSIDIG	
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.	
Sied	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



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 prioritett i panteretter som tinglyses samme dag, eller hvor det skal avtales dårligere prioritett enn det som følger av tinglysingstidspunktet i forhold til andre panteretter som skal tinglyses senere. Vær nøyaktlig ved angivelse av andre panteretter (kreditørs navn og beløp).
- 4) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte, og samtykkepåtægningen 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

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

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ERKLÆRING 10 JAN. 1980
16/3 1976.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Ensjøveien

gnr. 129

bnr. 18

00762
i Oslo.

~~XXXXX~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 med innarbeidet vedtekt for Oslo stad-festet 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 tomte hvor den har sin atkomst, å legge hoved-kloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomte.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fast-satt 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 vedlike-holdet 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. Nær-værende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er på-begynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv vei-bredde 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 opp-arbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kom-munen sikkerheten til dette formål.

, den 19

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

KOLBERG
MOTORS A/S

Oslo, den 21/12 1979
KAMPENS LAGERHALLER A/S



Oslo kommune
Oslo 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



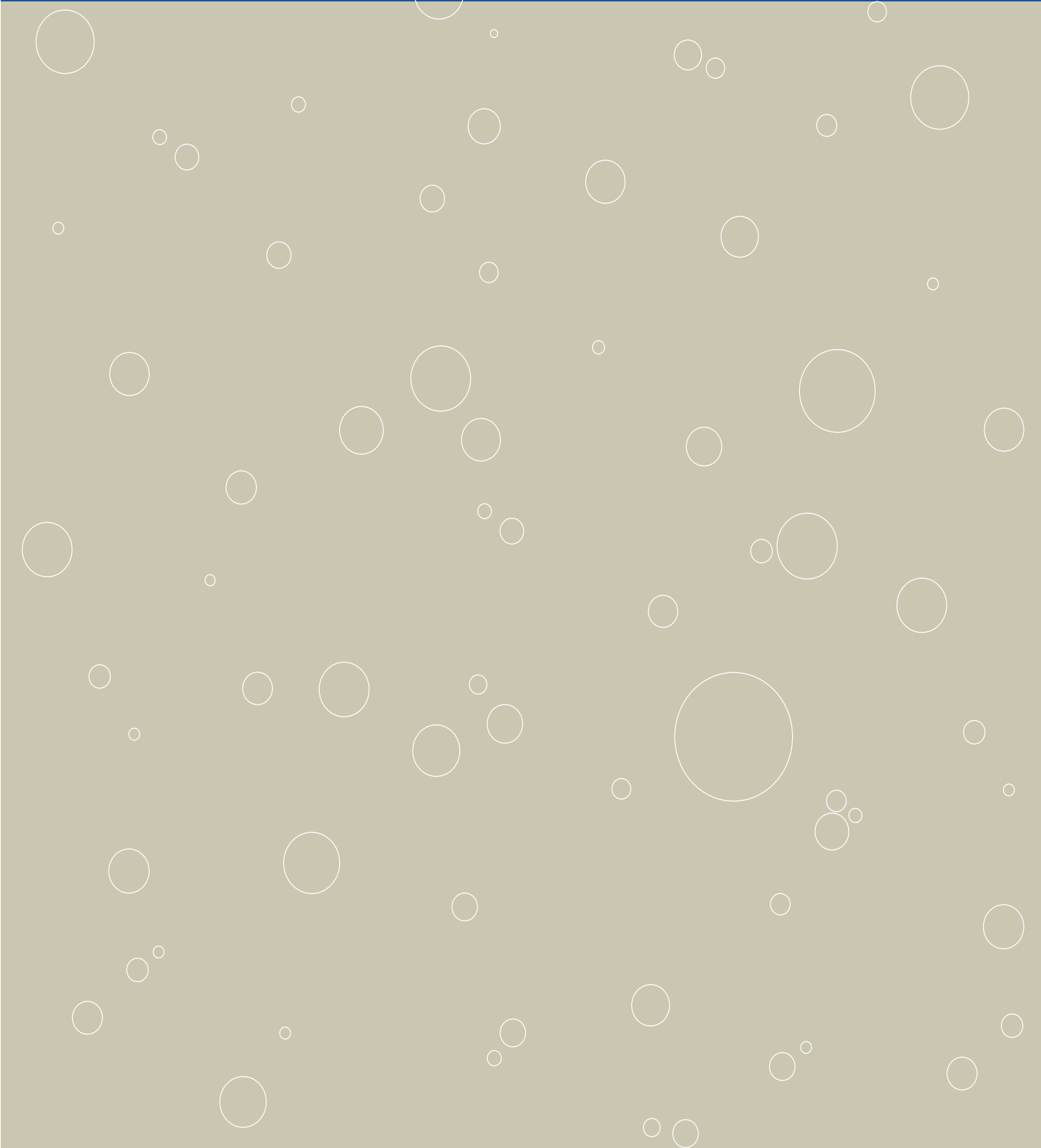
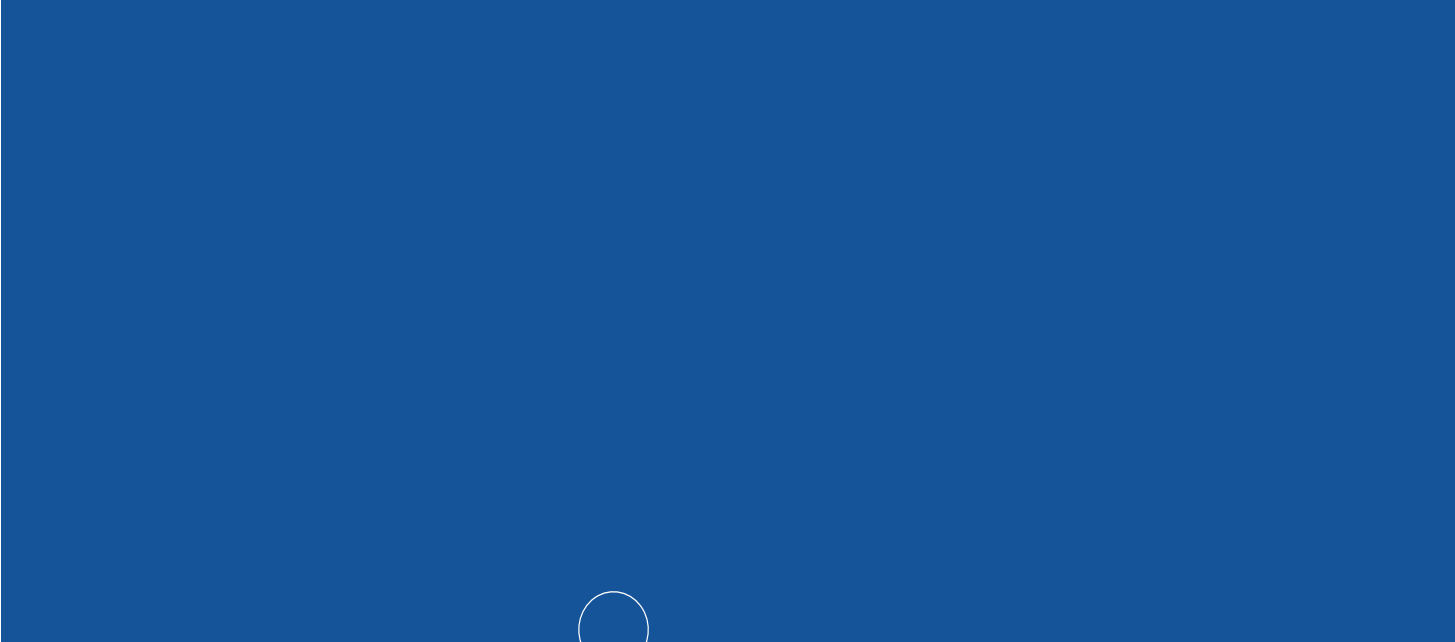
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

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.

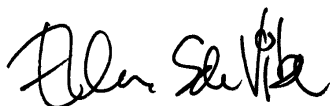
Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur". Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte 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 møteplasser 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. Overordnede torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnede torg og møteplasser

"Overordnede 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.

Overordnede 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. "Strøgsgate 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 kollektivnett 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 overordnede 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 møtested 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 uteareal. 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, strøgsgater, 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 foreligger 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, grønnsstruktur 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 spesielløsninger 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 ulike 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 legges 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 grønnsstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevels- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legges til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevels- 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, legger 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 overordnede 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:

- 200 meter i indre Oslo
- 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 avgrensede arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parselhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parselhager 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 prinsippl plassering 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:

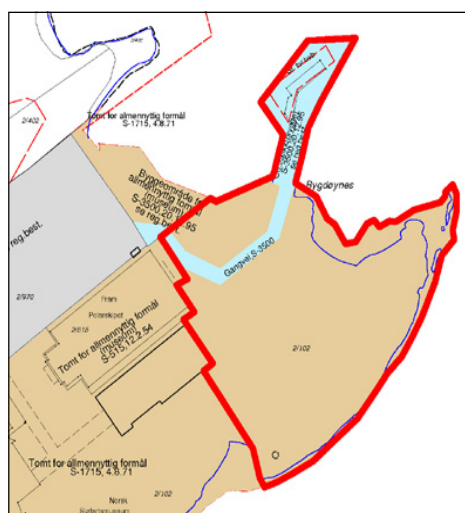
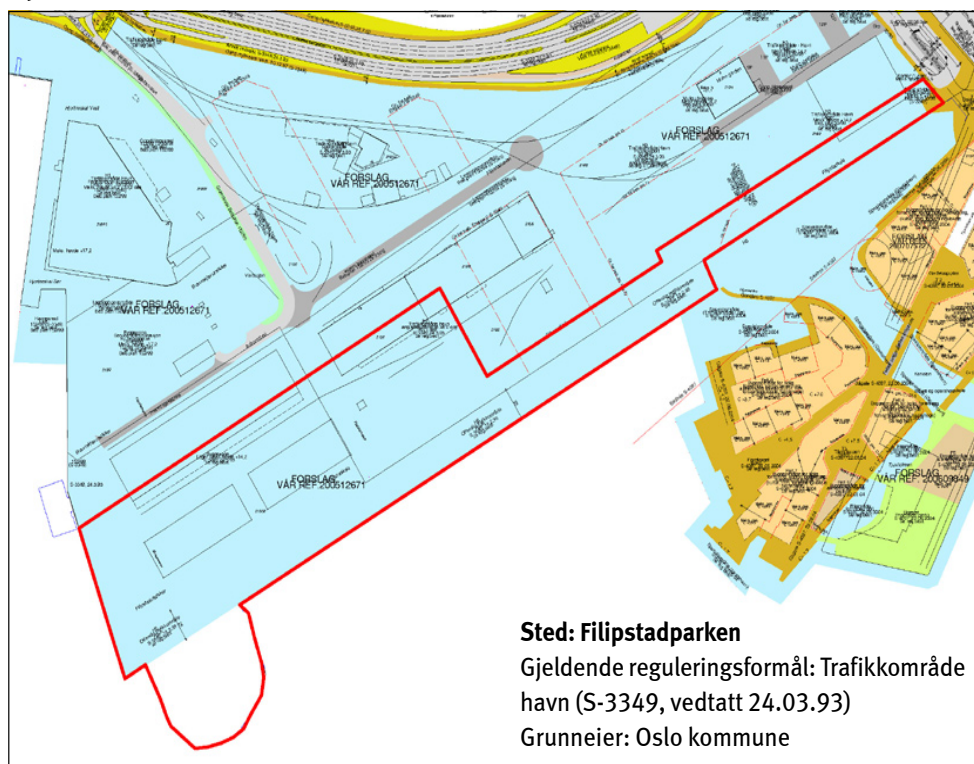
- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m² 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 gate-nett 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.

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.

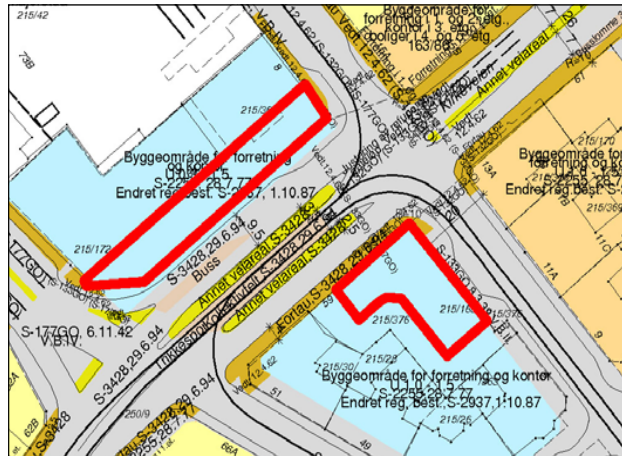
Bydel Frogner



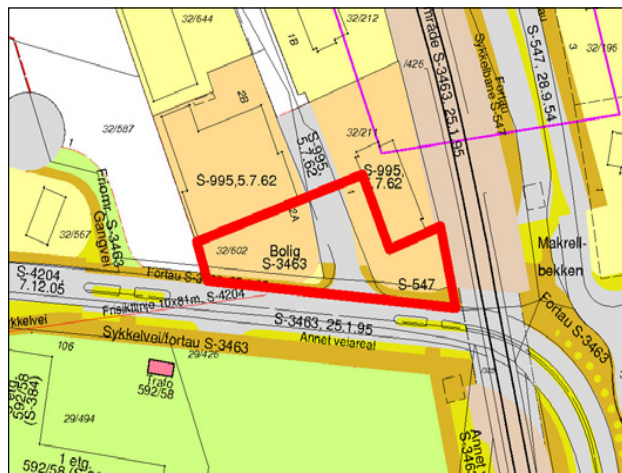
Sted: Bygdøyenes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde
– tomt for allmenntilgjengelig formål (S-1715,
vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset

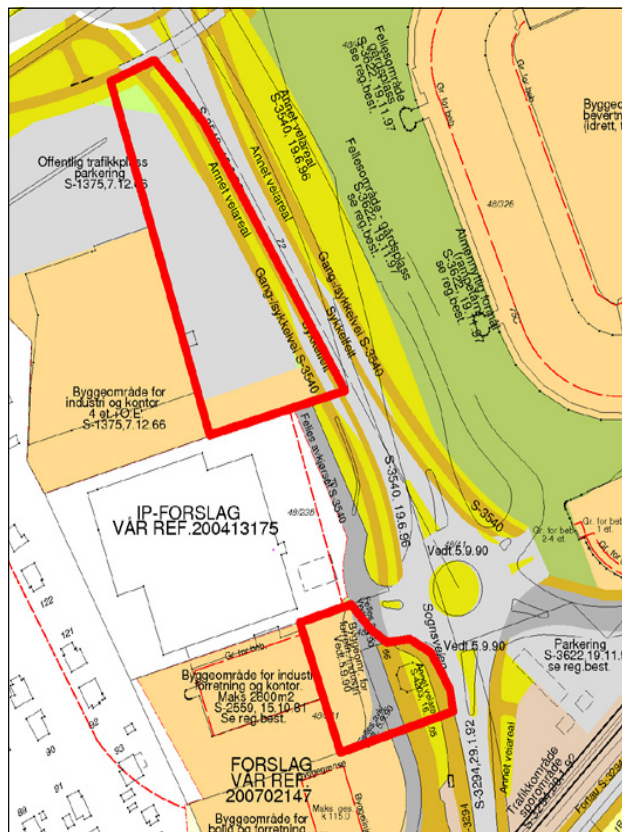
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune

**Bydel Vestre Aker****Sted: Makrellbekken****(Øvre Smestad vei 1 og 2A)**

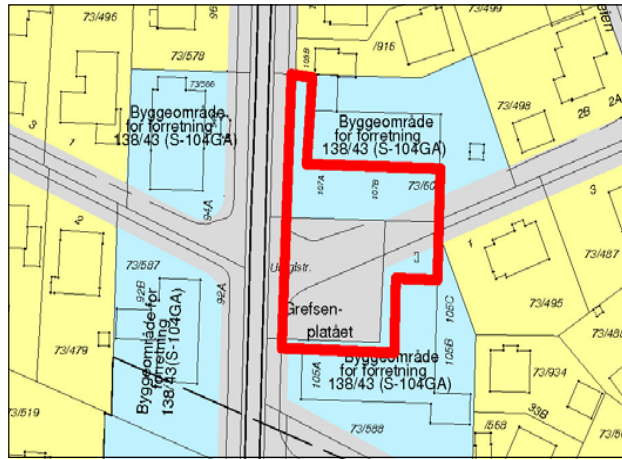
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

**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**

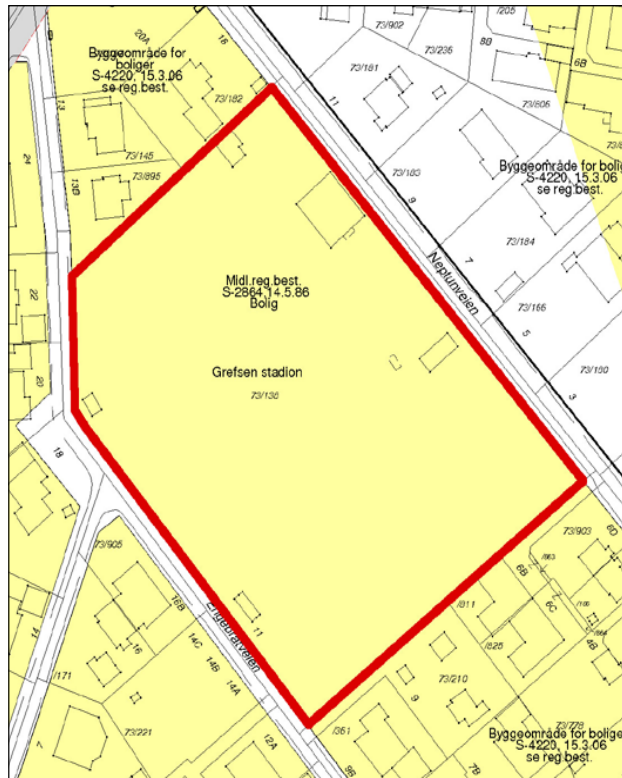
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



Sted: Grefsenplatået

Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning
(S-104GA)

Grunneiere: Veigrunn, private

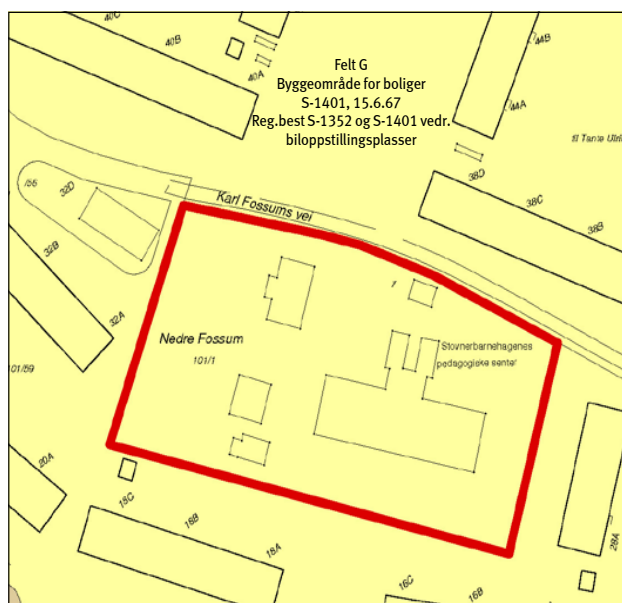


Sted: Grefsen stadion

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:

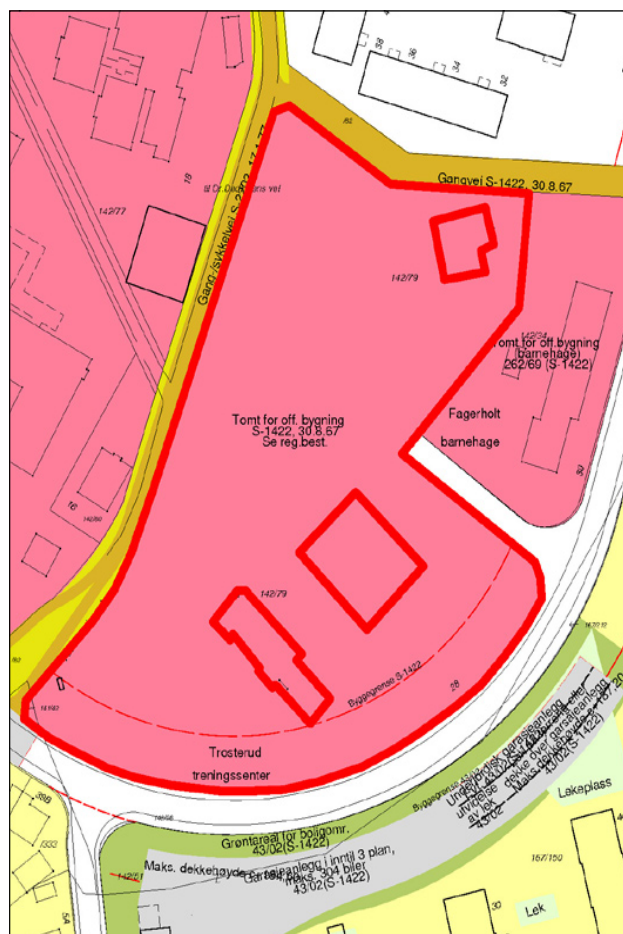
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

Sted: Trosterudvillaen

Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)

Grunneier: Oslo kommune

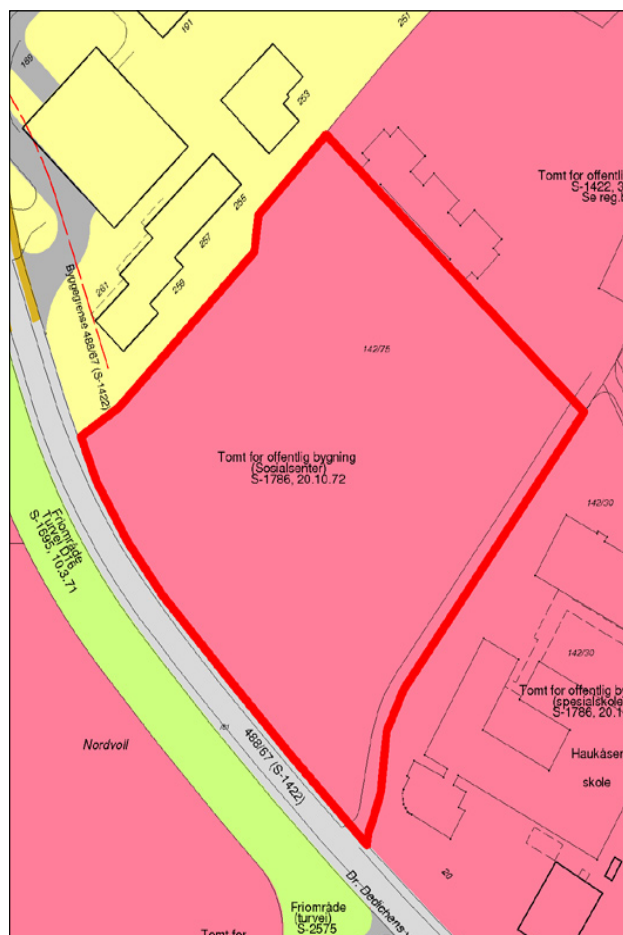


Sted: Haugerudparken

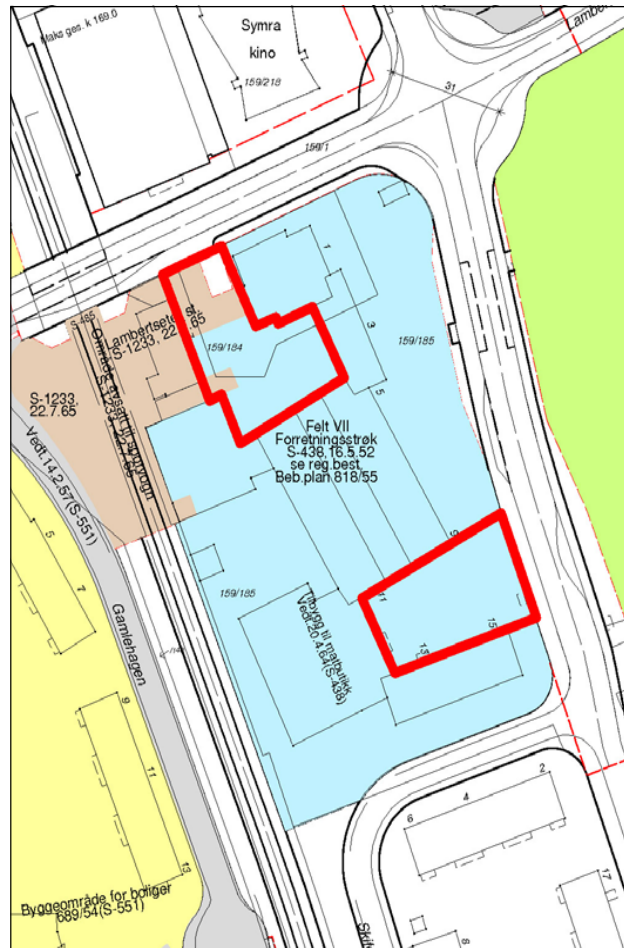
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)

Grunneier:

Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg

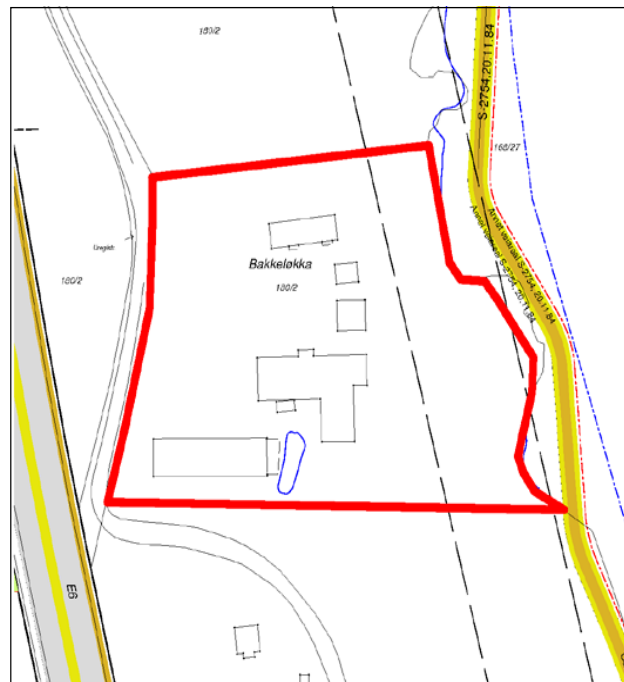
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk
(S-438, vedtatt 16.05.52) og
trafikkområde

(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	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk 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	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensede områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blå-grønn 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 "overordnede 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 overordnede:

- **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 avgrensede 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 avgrensede 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 punktvis 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 overordnede 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 overordnede torg og møteplasser i planen

Både overordnede og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnede 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 overordnede 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 overordnede

- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnede 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 overordnede 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 forurensning, 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 tilsettes"** 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

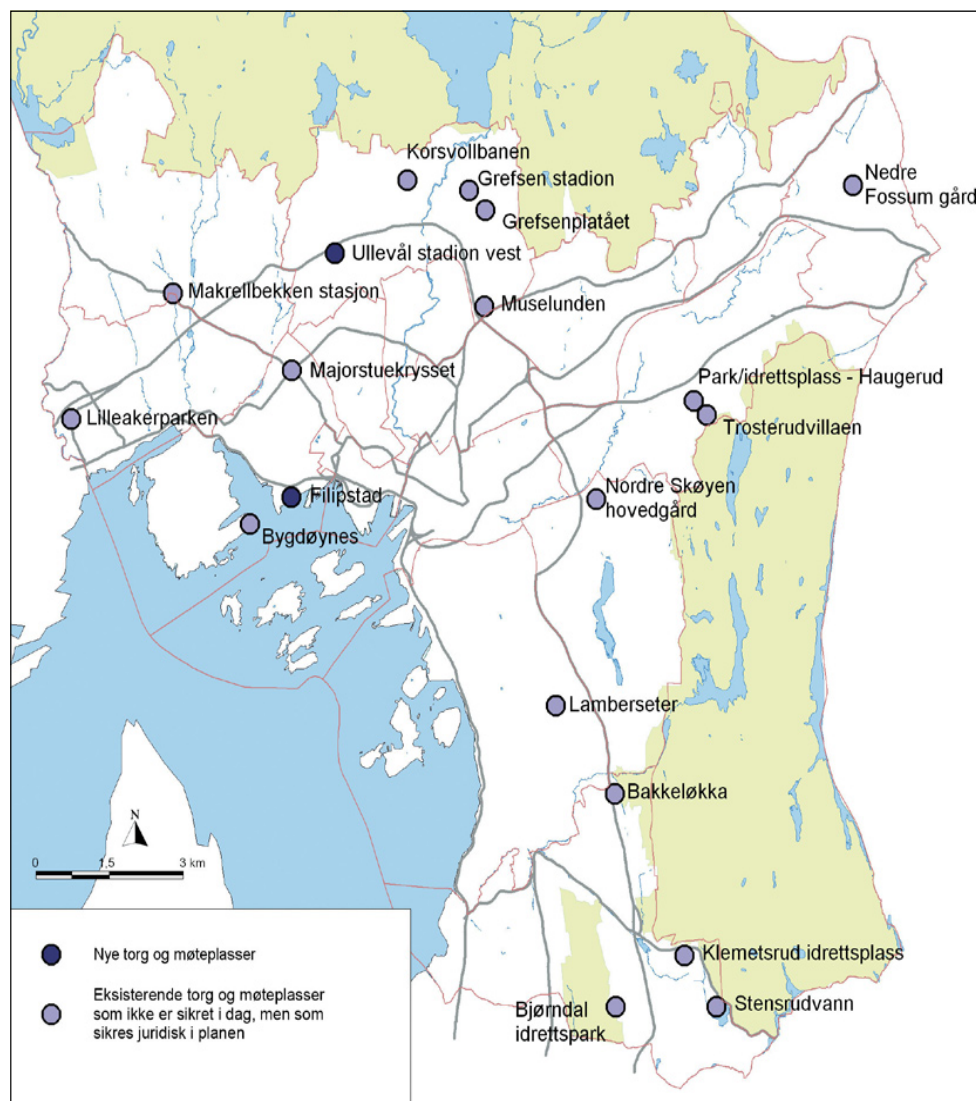
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

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 ivarettatt 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 område-typer 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 bygnings-etatens 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 m² 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 m².

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 m² 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 m² og 40 000 m²) 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 Dobloug-løkka.

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 overordnede 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 m² BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m² 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



"Gladengata" planlagt som nye Ensjør handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjo



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 forstavelen 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".

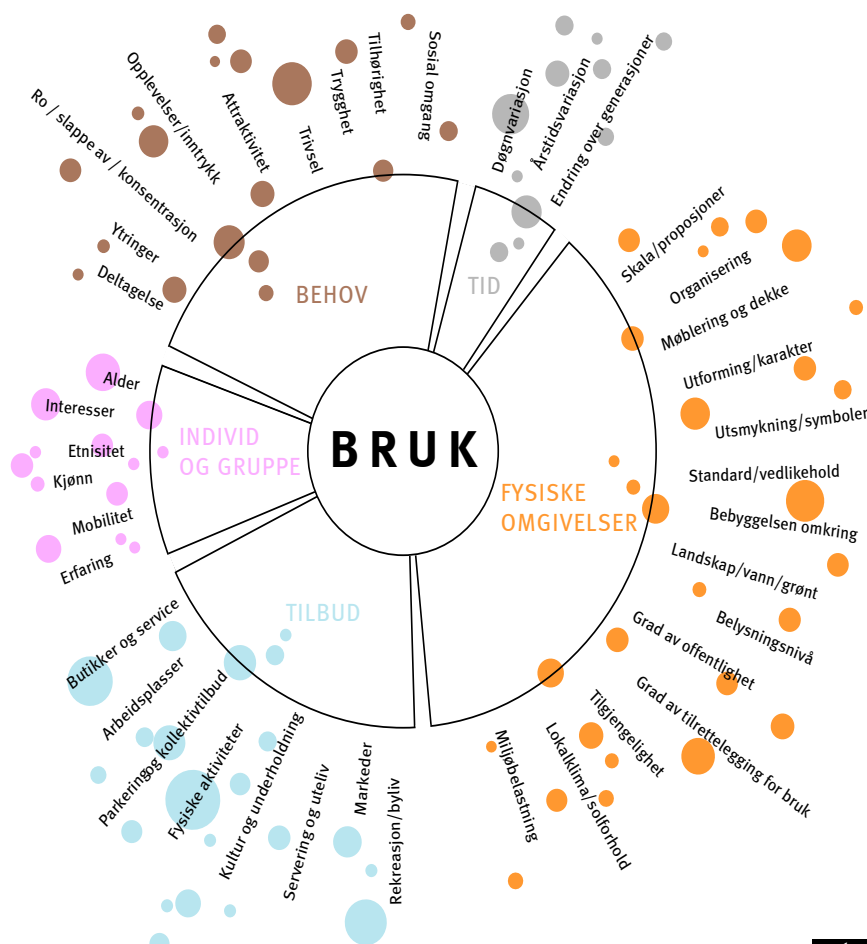
BYENS UTEROM

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 "parallele 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 "parallele 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.

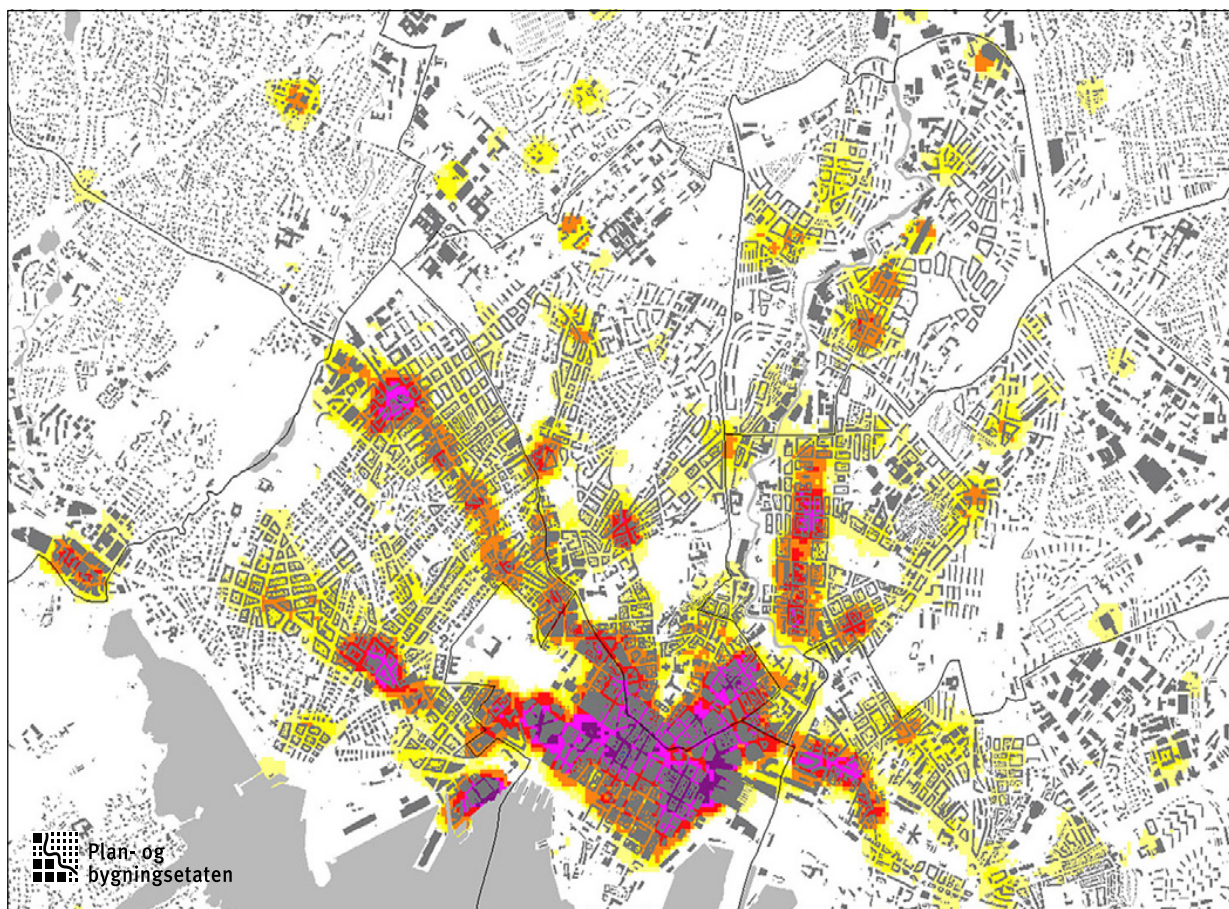
Ulikhet – en del av byens vesen

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 strøgsgater. 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).

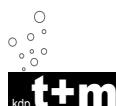
Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.



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

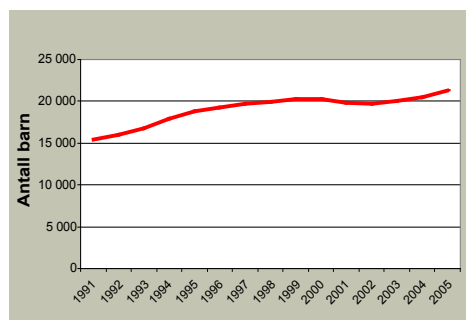
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbaniserings-tendenser, 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



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

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.

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.



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 hilsenformer, 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.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolknings-sammensetning 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 Grorudalen 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 parselhager 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.
- Parselhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdetets særskilte multi-etniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre tros-samfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parselhager 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.



Parselhager 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 parselhager 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 møteplassestilbud.

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 ubebygde regulerte grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

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 skolens 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 skjermings tiltak, som gjerder, trafiksikkerhetstiltak 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?", Stads- miljørådets 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".



Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

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 eldresenter, 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.

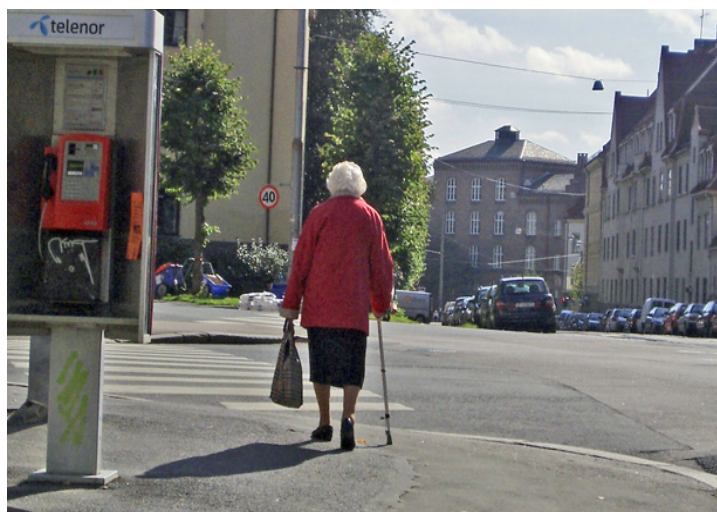
Å iakttå og være deltagende

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 sammen-satte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iakttå og være deltagende er ivarettatt 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 vektore 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 åpnings-tider 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.

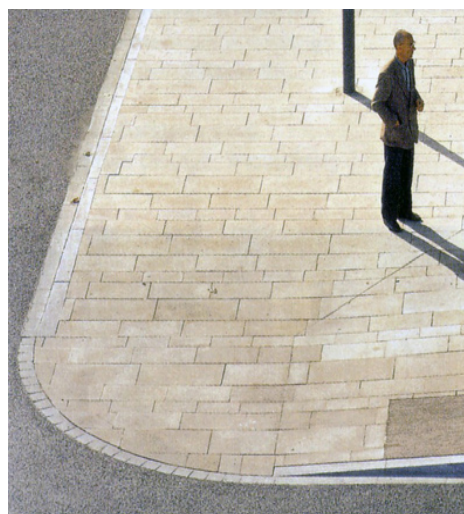
UNIVERSELL UTFORMING

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.

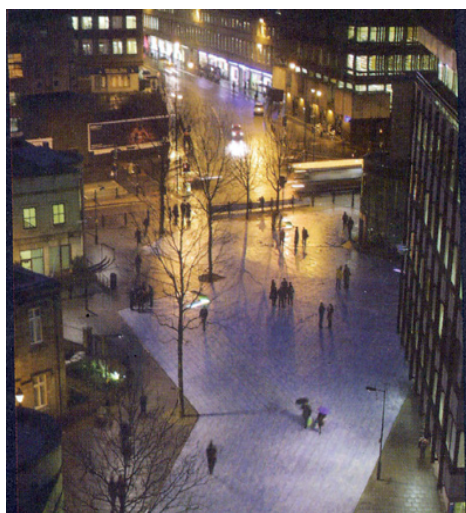
Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

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.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommens 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.



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. Uterommens størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommens 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 tilleggende 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 møtestedet 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 potensielle møtestedet. 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.

Strøgsgater, 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 intensivt 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 kjøpesentre 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 sentre 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.

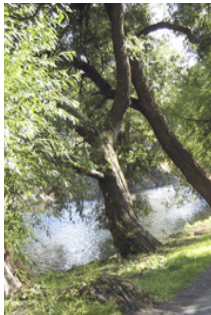
Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan 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.





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 detalj-utforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



*Byøkologiske faktorer
det skal tas hensyn
til ved utvikling av
møteplasser:*

- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

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 deltakelse.

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 uterommene 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.

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.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

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.

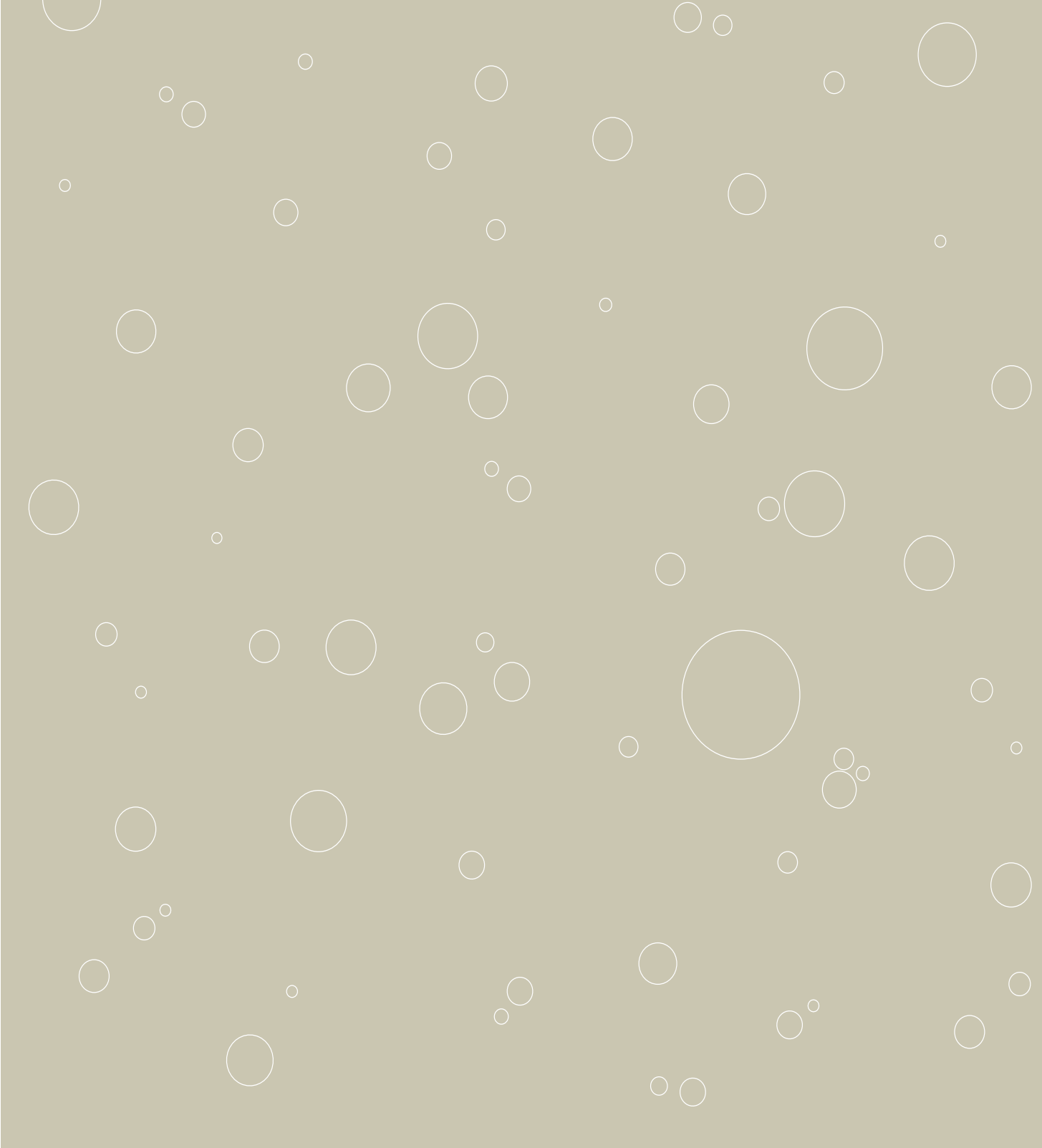
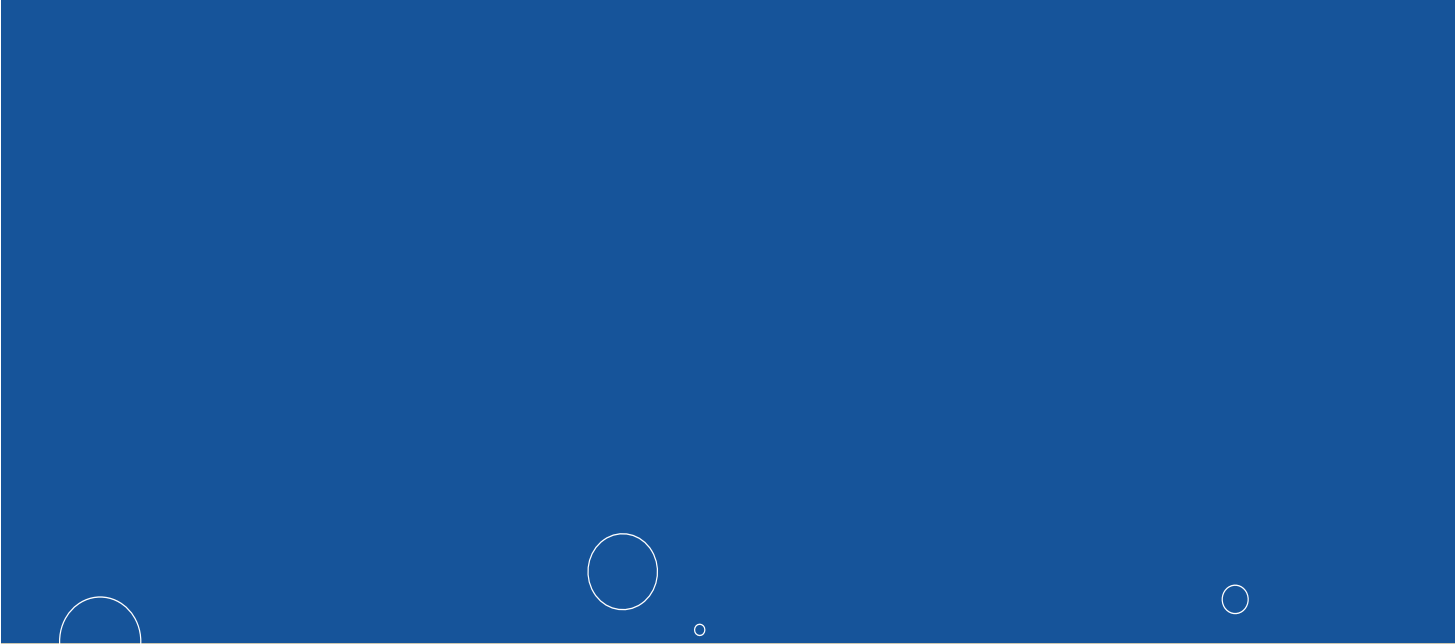
Verktøykasse, januar 2009.

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, allmenntilgjlig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt C10, C20, E10, E20)
- bolig, forretning, forretning for plasskrevende varer (bil), bevertning, kontor, allmenntilgjlig formål (kultur, helse, trim, undervisning, barnehage) (Felt B20)
- bolig, offentlig bygning / allmenntilgjlig formål (barnehage) (Felt E11)
- bolig, kontor, forretning for plasskrevende varer (bil) (Felt B11)
- bolig, forretning, bevertning, allmenntilgjlig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt B10)
- forretning, bevertning, kontor, allmenntilgjlig formål (kultur, helse, trim, undervisning), bolig (Felt A20)
- forretning for plasskrevende varer (bil), kontor, allmenntilgjlig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt A11)
- forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjlig 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 samlede 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 støytsatte 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 m² 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 m². Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 2 400 m². 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 m². Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 3 900 m². 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 m². Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 1 200 m² og tillates kun lokalisert i første etasje. Det tillates boliger med inntil T-BRA = 500 m². 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 m². Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 600 m². Forretning, bevertning, allmennnyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien. Innenfor feltet skal det innpasses minimum T-BRA = 11 100 m² 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 m². Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 2 800 m² og tillates kun lokalisert i sokkeletasje. Det skal innpasses minimum T-BRA = 6 100 m² bolig i feltet. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT1.

4.6 felt B12: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 6 200 m².

Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 82,1. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 350 m². Mot "Petersborgaksen" kan det etableres en 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 m². Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 5 300 m² og areal til forretning skal ikke overstige T-BRA = 2 400 m². Forretningene tillates kun lokalisert i første etasje og underetasje. Det skal innpasses minimum T-BRA = 13 700 m² bolig i feltet. Uteoppholdsareal tillates opparbeidet på dekke over bebyggelse. I feltet skal det innpasses en 4-avdelings barnehage på inntil T-BRA = 700 m² med direkte tilgang til minimum 1 200 m² uteareal. Barnehagen skal lokaliseres inntil tiliggende 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 m². Kontorandelen skal ikke overstige T-BRA = 5 200 m². 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 m². Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m². Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 79,9. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m². Mot atkomstgate OT2 kan det etableres en 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 tiliggende friområde. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT2.

4.10 Felt C11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m². Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 82,7. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m². Mot gatetun GT4 kan det etableres en 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 m². Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 80,4. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m². Mot atkomstgate OT2 i nordøst kan det etableres en 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 m². Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 83,2. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m². Mot gatetun GT5 kan det etableres en 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 m². Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m². Mot atkomstgate OT3 skal det etableres en 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 tiliggende friområde. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT7.

4.14 felt D20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m². I tillegg til balkonger skal det etableres felles takterasse. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT6 eller GT7.

4.15 felt E10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 5 100 m². Forretningsandelen skal ikke

overstige T-BRA = 100 m². 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 m². Innenfor feltet skal det innpasses én 4-avdelings barnehage på inntil 700 m² BRA med direkte tilgang til minimum 1 200 m² 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 m². Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m². 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 trekker langs gatene ikke brytes unødige. 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 tilfredsstillende 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 kjørebanelen mot offentlig gate skal være maksimum 5,0 meter. Innenfor felles avkjørsel FA1 tillates det etablert inntil 14 parkeringsplasser.

§ 9. Støy

Utendørs støy nivå skal tilfredsstillende 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 overvannssystem og Hovinbekken tilfredsstillende krav som stilles til kvalitet og avrenningsforløp. Utformingen av overvannssystemet 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 tilleggende 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 deknningen ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret.

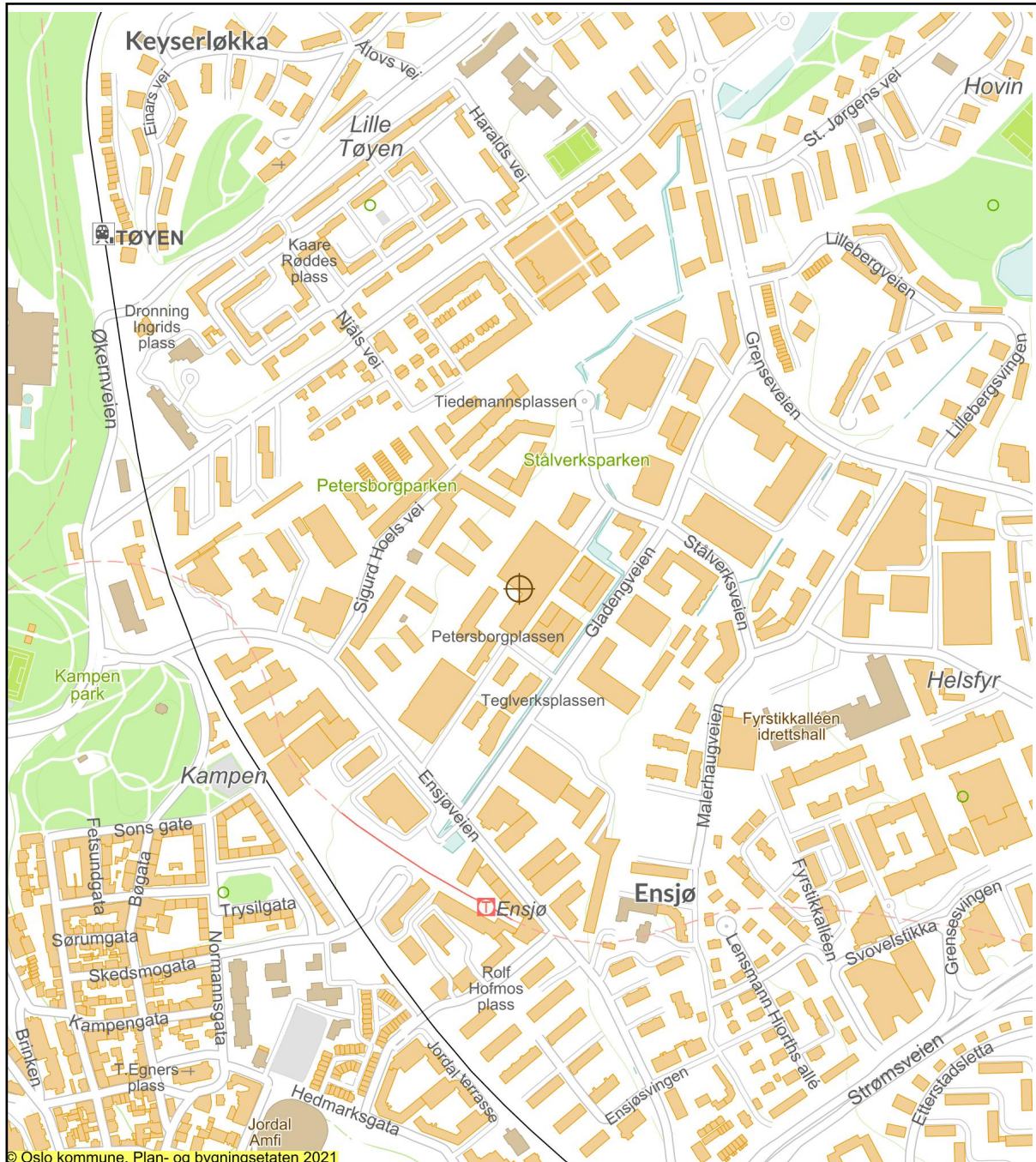
Oversiktskart

Adr.: Gladengveien 8

Bydel : GAMLE OSLO

Gnr bnr : 129 / 18

Skolekrets (2020/2021): HASLE



Dato: 11.02.2022 Målestokk 1: 7 500 (A4)





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

EIE nybygg Oslo Viken
GLADENGVEIEN 8

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86443483
6351789

Vår ref (Saksnr):

Dato: 09.02.2022

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

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

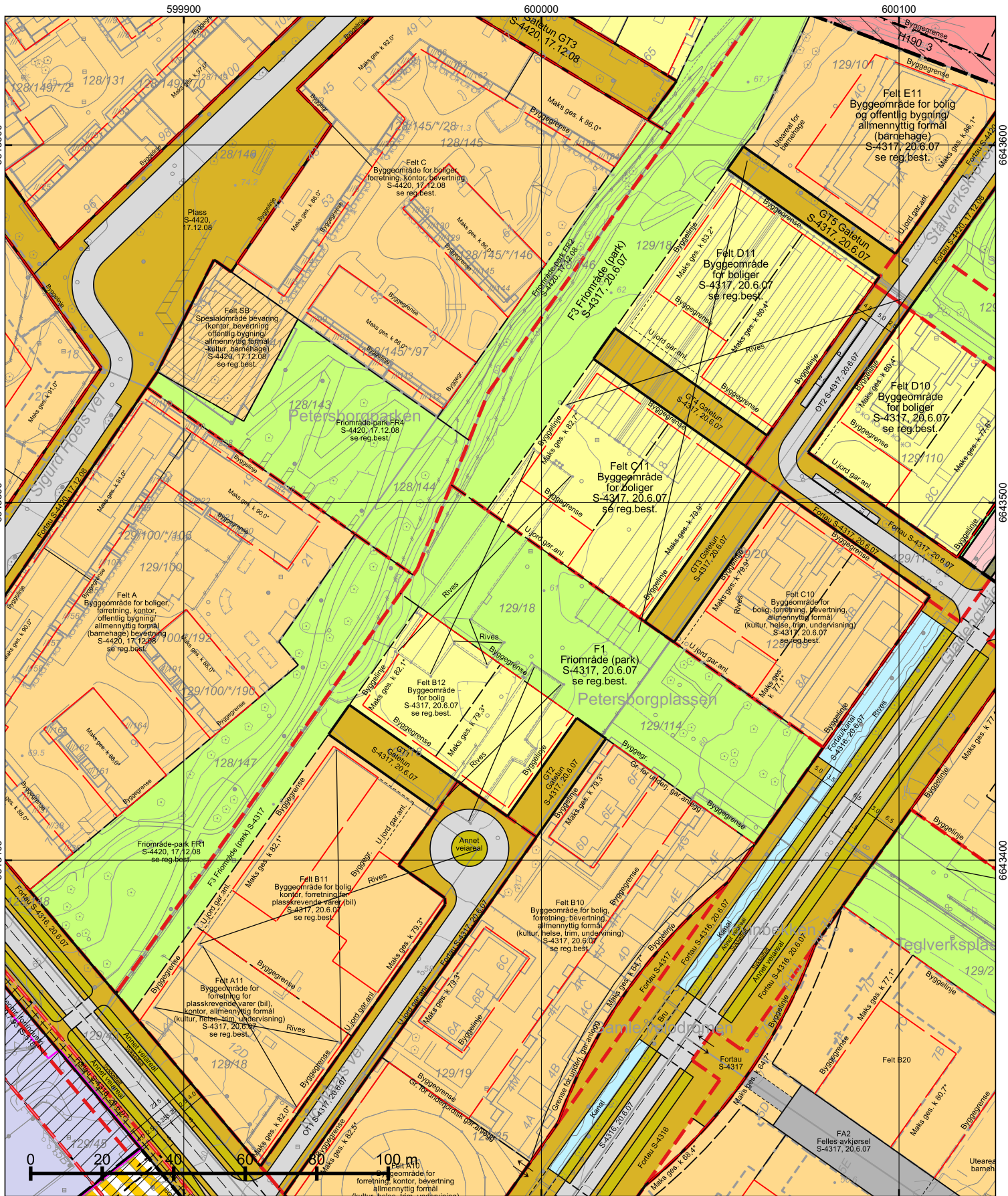
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og
bygningsetaten

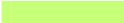
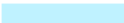
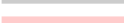


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© 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.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
		PlottID/Best.nr: 106330/ 86443483	Deres ref.: 47724 / WM264_3000099_3002108	Se tegnforklaring på eget ark
		Adresse: GLADENGVEIEN+8	Kommentar:	
		Gnr/Bnr: 129/18		

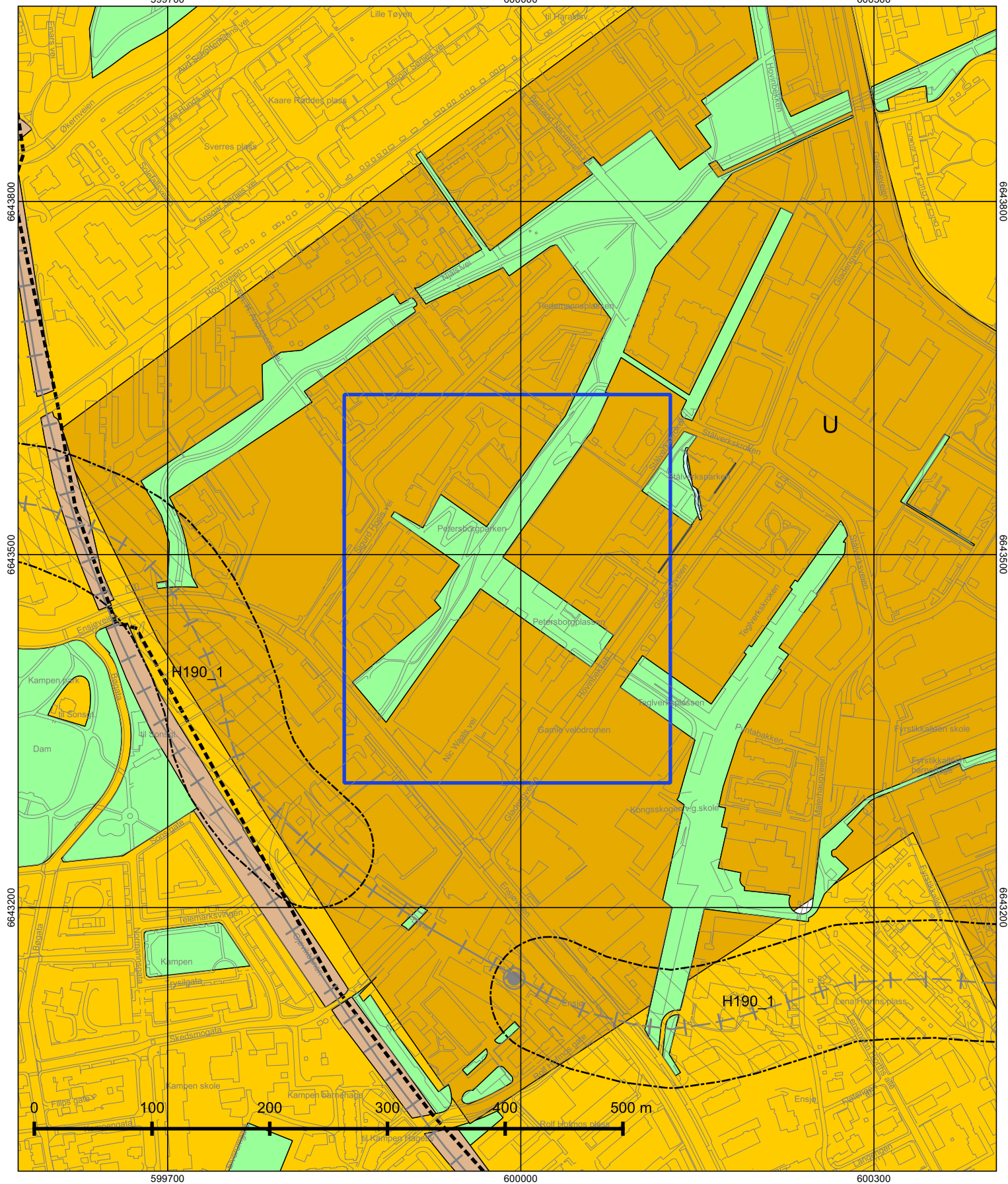
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	70 - Felles avkjørsel		56 - Underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		70 - Felles avkjørsel
	140 - Bolig/forr./kontor		76 - Felles underjordisk anlegg
	141 - Forr./kontor/offentlig		311 - Annet veiareal
	144 - Forr./bolig		312 - Fortau
	148 - Bolig/offentlig		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	150 - Industri m.tilh.anlegg		324 - Veigrunn under bru
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		325 - Veigrunn i tunnel
	311 - Annet veiareal		913 - Formåavgrensning
	312 - Fortau		925 - Gesimslinje
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		930 - Reguleringslinje
	316 - Gatetun/gågate		936 - Regulert fotgjengerovergang
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Foreløpig plan
	452 - Lek/opphold/sport		Plangrense (gammel lov)
	1161 - Barnehage		Plangrense (ny lov)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Grense for bebyggelse
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Beregnet senterlinje veg
	2017 - Sykkelveg/-felt		Regulert kjørefelt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Bygning som forutsettes revet
	3060 - Vegetasjonsskjerm		Byggegrense
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RbBevaringGrense		Oppheving av eiendomsgrense
	RpBestemmelseGrense		Inn-/utkjøring
	RpSikringSone		Avkjørsel
	RpSikringGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareGrense		

599700

600000

600300



599700

600000

600300

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



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>

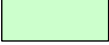
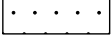
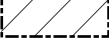
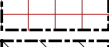
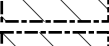
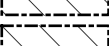
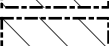
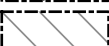
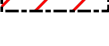
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Gladengveien 8

Nabolaget Ensjø - vurdert av 287 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Ensjø T	3 min	
Linje 5N, 93	0.3 km	
Ensjø	5 min	
Linje 1, 2, 3, 4	0.4 km	
Tøyen stasjon	14 min	
Linje L3, L3x, R30x	1.1 km	
Lakkegata skole	21 min	
Linje 17	1.7 km	
Oslo S	8 min	
Totalt 24 ulike linjer	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

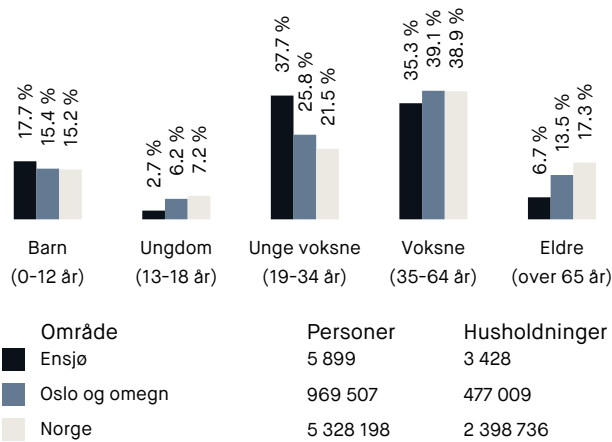
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stålverkskroken barnehage (0-6 år)	2 min	
80 barn, 4 avdelinger	0.2 km	
Petersborg barnehage (0-6 år)	5 min	
54 barn, 4 avdelinger	0.4 km	
Kampen barnehage (0-6 år)	7 min	
64 barn, 4 avdelinger	0.6 km	

Dagligvare

Rema 1000 Ensjø	4 min	
PostNord, søndagsåpent	0.3 km	
Kiwi Ensjø	4 min	

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

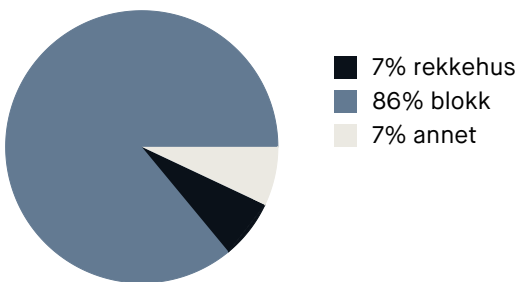
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

 Kampen park	8 min 
Ballspill	0.6 km
 Caltexløkka	10 min 
Fotball	0.8 km
 Fresh Fitness Ensjø	4 min 
 SATS Kampen	12 min 

Boligmasse

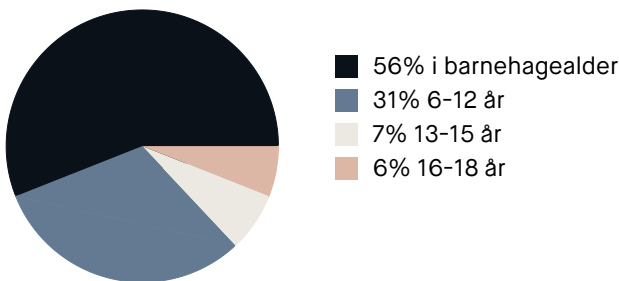


«En liten grønn oase "midt i byen"»
Sitat fra en lokalkjent

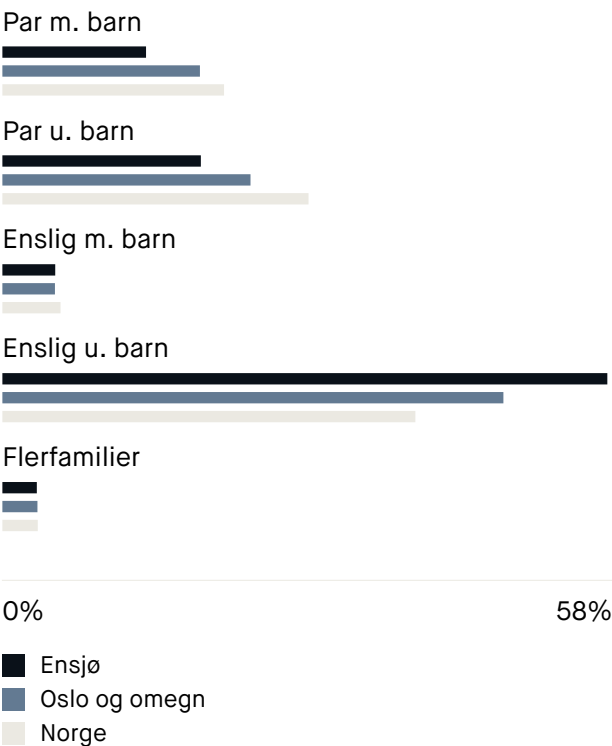
Varer/Tjenester

 Fyrstikktoget	11 min 
 Apotek 1 Ensjø	3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

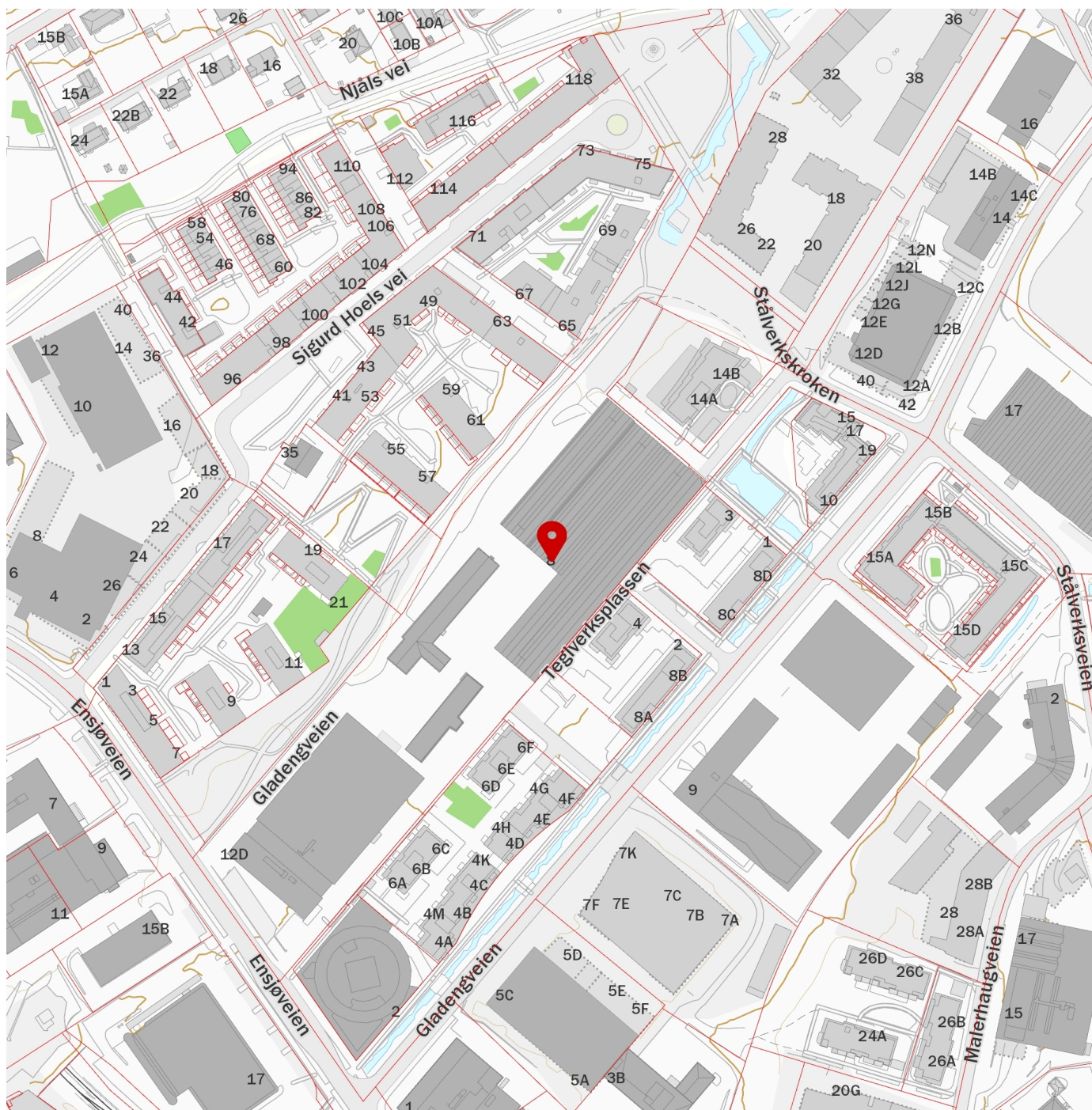


Familiesammensetning

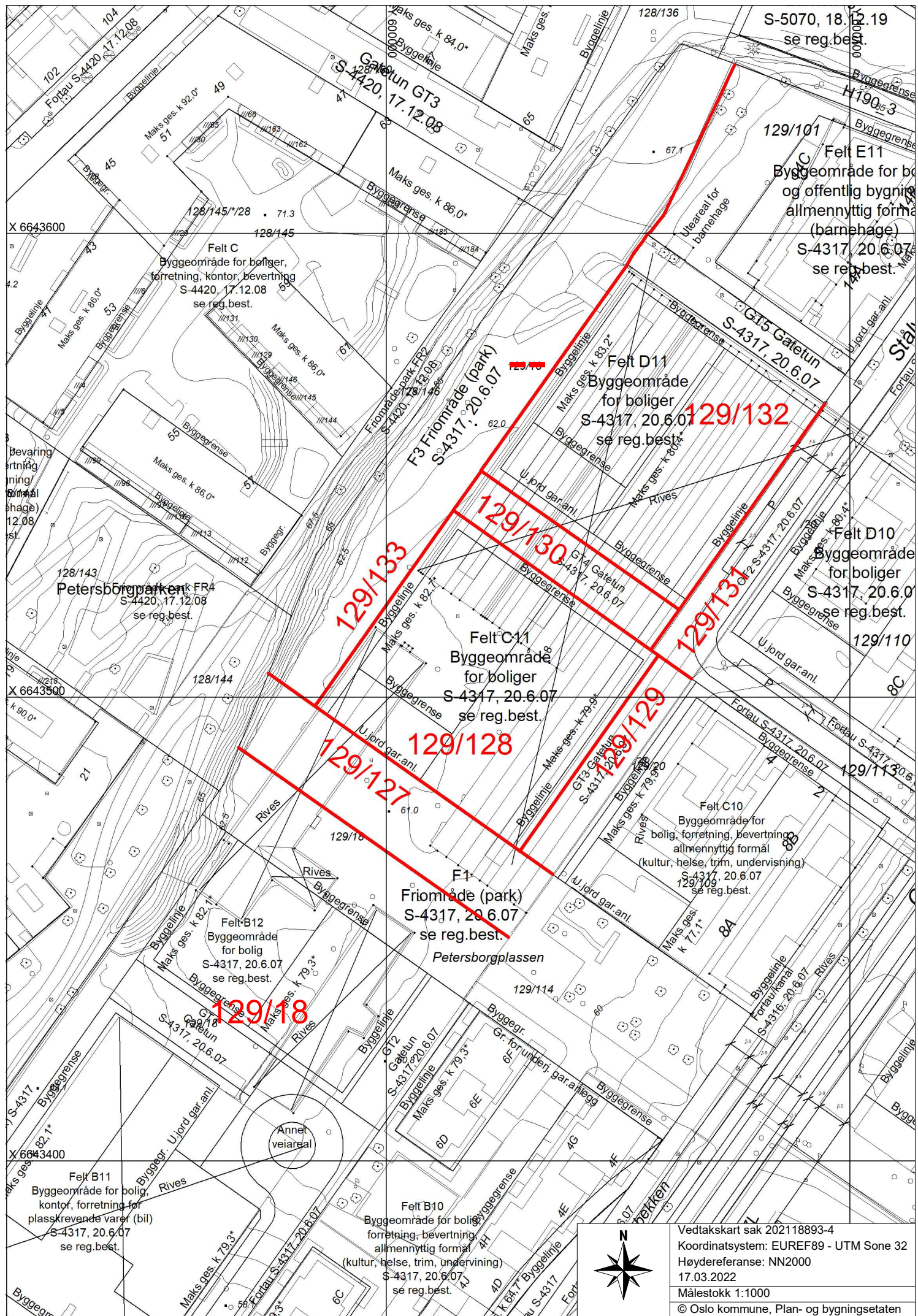


Sivilstand

		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 situatene 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





LOVDATA

Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	<u>LOV-2020-06-23-98</u> fra 01.01.2021
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Kortittel	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 (handverkartenster), 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 eigdommen.

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 følger 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 følger 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 følge av personskaade 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 tingskaade.

§ 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 sambheng 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 gjort 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 tilknytning 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

- forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- 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
- 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 finansforetak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansforetak 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 skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestrøm, 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 dagmukt, 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 først 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 tilsvarende 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 tilsvarende.

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 byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, 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 tilsvarende.

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 gjort 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 gjort 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 pårekneleg 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 samband 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, tappt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge 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 følge 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. Føreseigna her gjeld tilsvarende 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 tilsvarende.

§ 39. Rettsmangel

Har ein tredjeperson eigedsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarende, 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, tilhørde 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 tilsvarende når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. Offentlegrettslege rådvallsband

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarende i høve til offentlegrettslege rådvallsband 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 føreseigna 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 skjønne 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 tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende 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 tilsvarende.

- 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 tilsvarende 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 ystast 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 følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortjeneste 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 følge 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 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 byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarende.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarende 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 vite om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør 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 byggeplassen.

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 heimsoverføring.

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 avtaler med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtaler 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 avtaler 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 tvistemnet.

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 avtaler 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.



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 grunnlag 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 service på sentralanlegg. Eksl filterbytte
6607	Garasje/port	208 800	Serviceavtale
Sum rep og vedlikehold		<u>1 058 800</u>	

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 kortgebyr	<u>10 000</u>	
Sum driftskostnader		<u>710 000</u>	

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

12 589	487 500	2 030	151 068	17 200	657 798
--------	---------	-------	---------	--------	---------



Mestergruppen Byggevare A
avd. XL-Bygg Alna

Verkseier Furulundsvei 9,
0668 OSLO

Telefon: Faks:

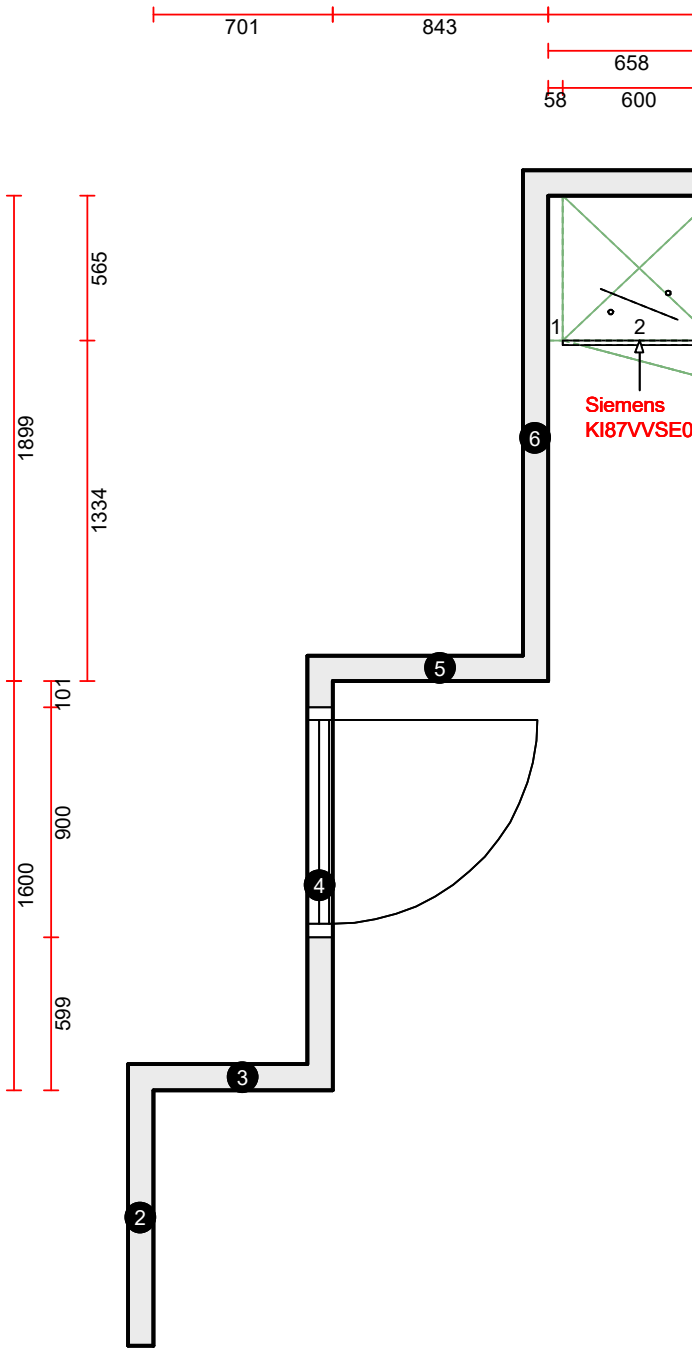
Organisasjonsnr.:

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.



S,	Sigdal Kjøkken Kjøkken Horisont Palett	Kunde ENSJØPARKEN D, Solid entreprenør Tlf. Faks
----	---	---

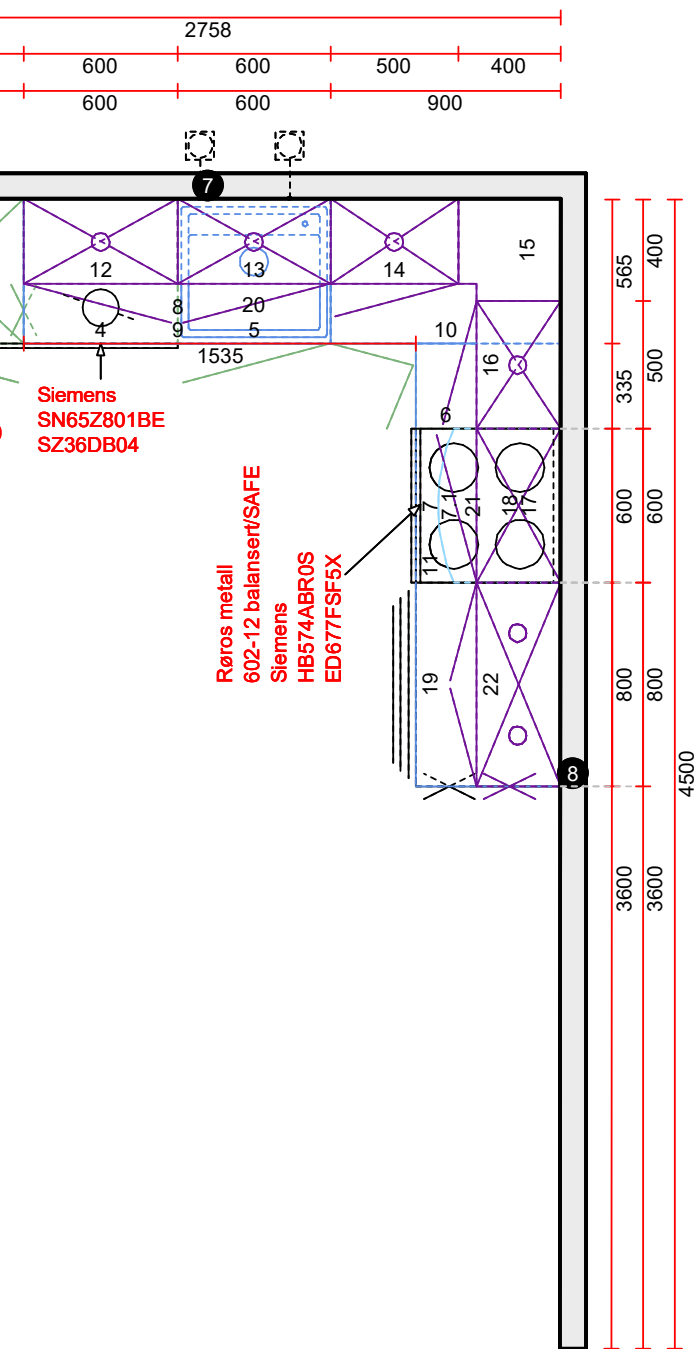
PLANTEGNING



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	Prosjekt : ENSJØPARK Miljø : D0604-H060 Alternativ : 66831/43/1 K 3831641 Modell : Horisont Pale Dato : 08.02.2024
---	---

Skala: Tilpa

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybde



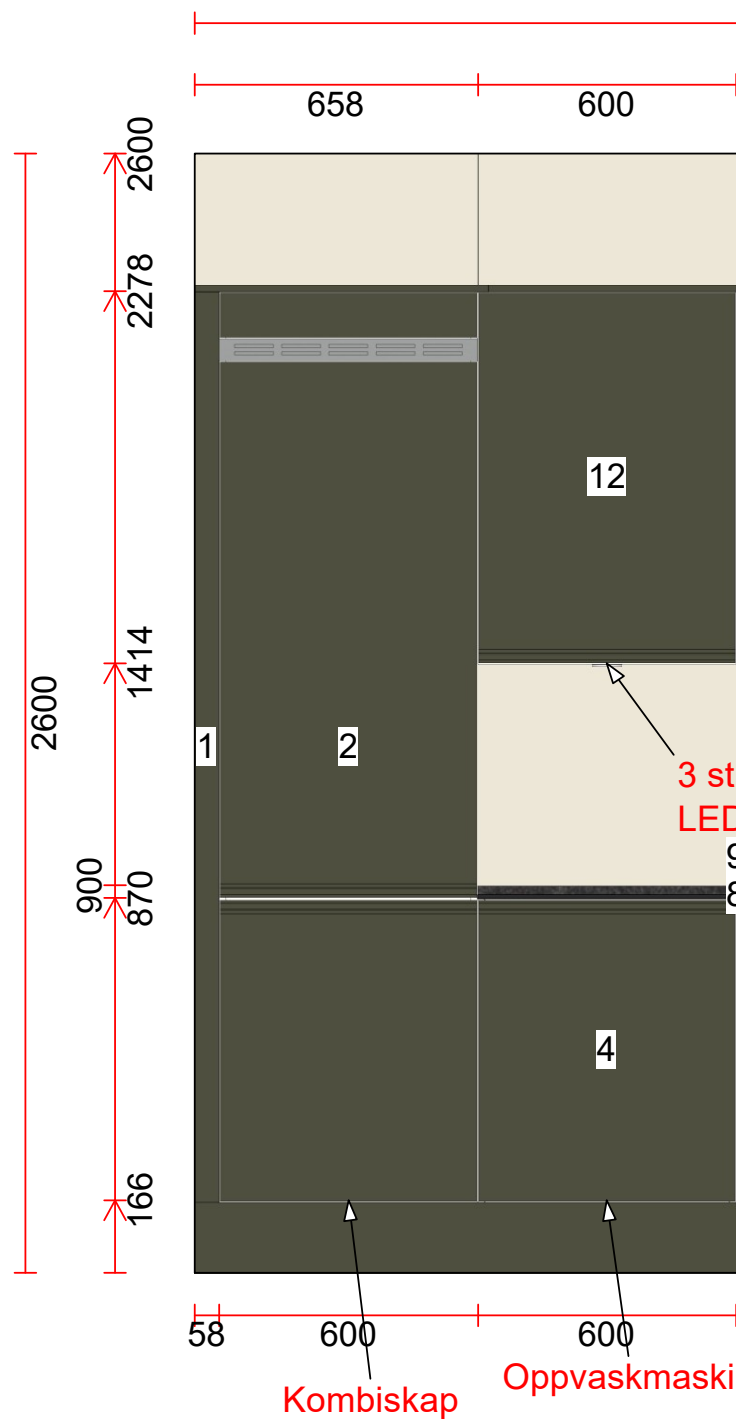
KEN D_ Solid entreprenør	Kunde : ENSJØPARKEN D, Solid entreprenør
2	Adr. :
K13.2 Urban-Siemens	:
ett	Arbeid : Mobil Privat
	E-mail :

ssset ramme

emål er eksklusive skapdører.

Skrevet ut: 13.10.2024

OPPRISSTEGNING

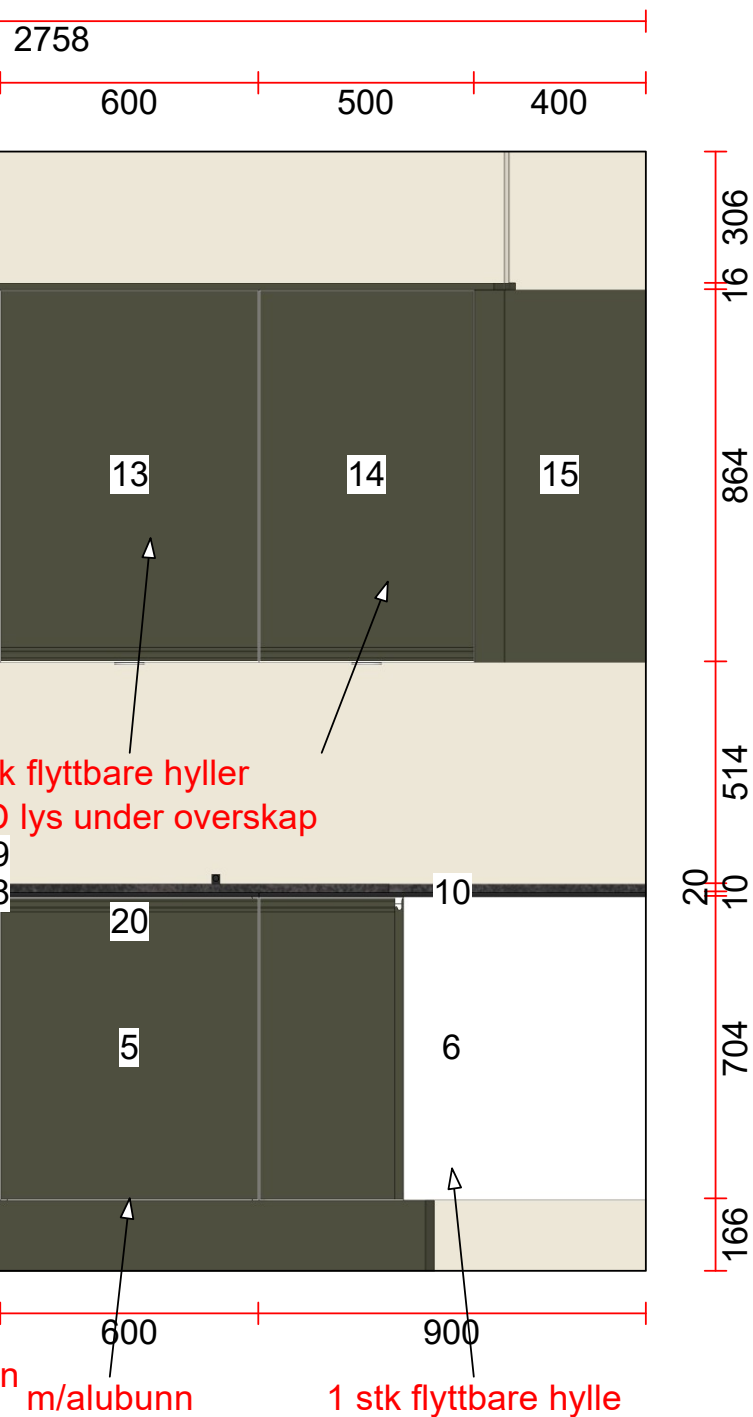


Mestergruppen Byggevare AS, avd. XL-Bygg Alna Verkseier Furulundsvei 9 0668 OSLO Telefon : Vår ref : Sandvik, Katja Irmeli E-mail : katja.sandvik@xl-bygg.no	Plantegningnr.:66831/4 Miljø :D0604-H Alternativ :K13.2 U Modell :Horison Dato :08.02.20
---	--

Skala: Tilpa

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybde

sigdal



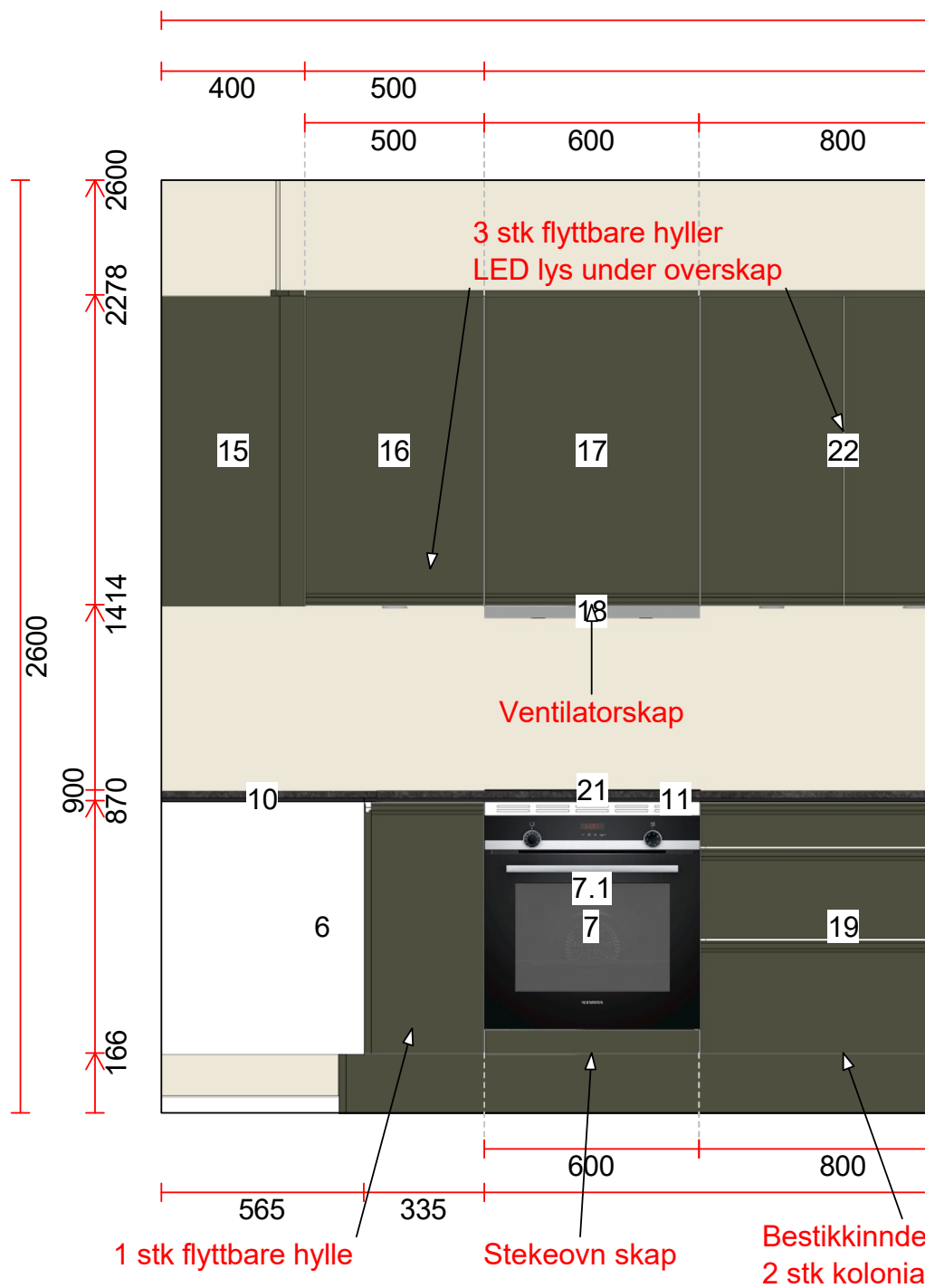
3/1	Kunde	: ENSJØPARKEN D, Solid entreprenør
H0602	Adr.	:
Urban-Siemens 3831641		:
t Palett	Arbeid	: Mobil: Privat:
024	E-mail	:

sset ramme

emål er eksklusive skapdører.

Skrevet ut: 13.10.2024

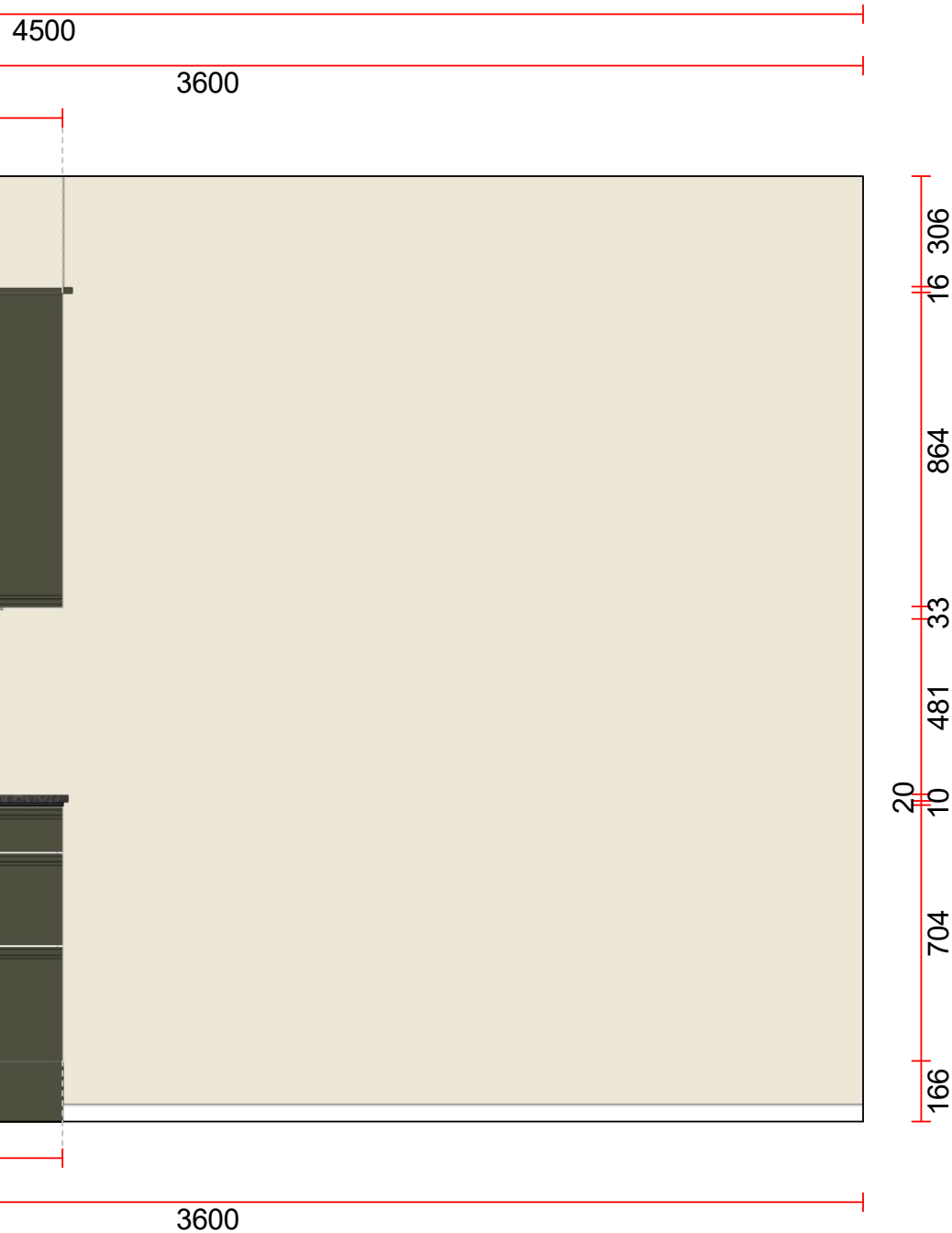
OPPRISSTEGNING



Mestergruppen Byggevarer AS, avd. XL-Bygg Alna Verkseier Furulundsvei 9 0668 OSLO Telefon : Vår ref : Sandvik, Katja Irmeli E-mail : katja.sandvik@xl-bygg.no	Plantegningnr.:66831/4 Miljø :D0604-H Alternativ :K13.2 U Modell :Horison Dato :08.02.20
--	--

Skala: Tilpa

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybde



ler i plast
skuffer

3/1 H0602 Urban-Siemens 3831641 t Palett 024	Kunde : ENSJØPARKEN D, Solid entreprenør Adr. : Arbeid : Mobil: Privat: E-mail :
--	---

asset ramme

mål er eksklusive skapdører.

Skrevet ut: 13.10.2024

ELEMENTLISTE

sigdal

Kunde: 1 262 ENSJØPARKEN D, Solid entreprenør Deres ref: Kaldahl, Marco Arbeid: Mobil: Privat: E-mail:	Tilbudsinfo: Tilbudsnummer : 66831/43/1 Miljø : D0604-H0602 Alternativ : K13.2 Urban-Siemens 3831641 Dato : 08.02.2024
Mestergruppen Byggevarer AS, avd. XL-Bygg Alna Verkseier Furulundsvei 9 0668 OSLO Vår ref: Sandvik, Katja Irmeli	Organisasjonsnr. : Bankgiro : Telefon : Fax : E-mail : E-mail : katja.sandvik@xl-bygg.no
Leveringsadresse: ENSJØPARKEN D604 Glandegveien 8 0661 OSLO	Betingelser: Transport : Levering : Levert bak bil Leveringstid :

Sigdal Kjøkken

Kjøkken	: Horisont Palett
Fargekategori	: Jordnær (STD)
Frontfarge	: S7005-G80Y Mose (STD)
Farge skrog	: Hvitt
Hengsel	: Hengsel 110 grader med int. demping
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	Antall	Enhet	Beskrivelse
1	243020	1,000	STK	Foring 2420x100 Bredde = 58, Høyde = 2112, Dybde = 565
2	8119060	1,000	STK	Th. Høyskap for integrering K/F 178 cm for glideskinnemontering, 1 dør 70,0 cm, 1 dør 124,4 cm, 60cm Finering: Høyre Horisont Palett Farge lufferist Stål
2.1	3679710000	1,000	STK	Lufterist innb.skap 117x596mm Stål

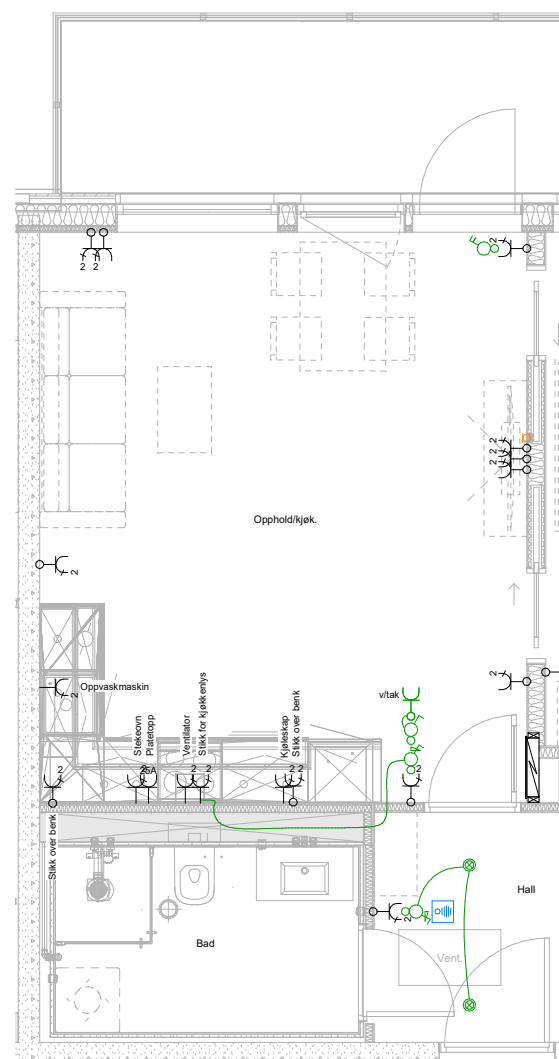
Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
2.2	KI87VVSE0	1,000	stk	iQ300, Integrert kombiskap, 177.2 x 54.1 cm
2.3	9	1,000	STK	Malt høyre side
3	3610710000	1,000	STK	Lufterist til sokkel Alu look
4	1594690	1,000	STK	Front for oppvaskm. 60x70 cm inkl. dekklist
4.1	SN65Z801BE	1,000	stk	iQ500, Helintegrert oppvaskmaskin, 60 cm
4.2	SZ36DB04	1,000	stk	VarioSkuff 2
5	2020060	1,000	STK	Oppvaskbenk u/rygg uten innredning 60cm
6	2080090	1,000	STK	Hjørnebenk 1 hylle 90cm
7	2144060	1,000	STK	Benkeskap for stekeovn innb.høyde 595 mm 1 stk. lufterist i topp (stål), 1 stk fast front h70 i bunn <i>Horisont Palett</i> <i>Farge lufterist Stål</i>
7.1	HB574ABR0S	1,000	stk	iQ300, Innbyggingsovn, 60 x 60 cm, edelstål Bredde = 600, Dybde = 549
8	397041	1,000	STK	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
8.1	397042	1,000	STK	Distanse for benkeplate 20 mm, 2000x32x26 mm, benyttes ved ytterramme, i bakkant mellom skap og benkeplate, samt i dybderetning mellom to skap
9	397041	1,000	STK	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
9.1	397042	1,000	STK	Distanse for benkeplate 20 mm, 2000x32x26 mm, benyttes ved ytterramme, i bakkant mellom skap og benkeplate, samt i dybderetning mellom to skap
10	397041	1,000	STK	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 = 900
10.1	397042	1,000	STK	Distanse for benkeplate 20 mm, 2000x32x26 mm, benyttes ved ytterramme, i bakkant mellom skap og benkeplate, samt i dybderetning mellom to skap
11	397041	1,000	STK	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 = 1735
11.1	397042	1,000	STK	Distanse for benkeplate 20 mm, 2000x32x26 mm, benyttes ved ytterramme, i bakkant mellom skap og benkeplate, samt i dybderetning mellom to skap
12	5010060	1,000	STK	Th. Overskap h864 b600, 3 hyller, 1 dør h860 b596 <i>Horisont Palett</i> <i>Belysning bunn 1 Spot</i> <i>Utførelse spot bunn Standard Pace led</i>
12.1	361617	1,000	STK	Pace Led spot, 12V, 2,4W, rustfritt stål
12.2	SP1	1,000	STK	Utfresing for 1 spot (uten spot)
13	5010060	1,000	STK	Th. Overskap h864 b600, 3 hyller, 1 dør h860 b596 <i>Horisont Palett</i> <i>Belysning bunn 1 Spot</i> <i>Utførelse spot bunn Standard Pace led</i>
13.1	361617	1,000	STK	Pace Led spot, 12V, 2,4W, rustfritt stål
13.2	SP1	1,000	STK	Utfresing for 1 spot (uten spot)
14	5010050	1,000	STK	Th. Overskap h864 b500, 3 hyller, 1 dør h860 b496 <i>Horisont Palett</i> <i>Belysning bunn 1 Spot</i> <i>Utførelse spot bunn Standard Pace led</i>
14.1	361617	1,000	STK	Pace Led spot, 12V, 2,4W, rustfritt stål

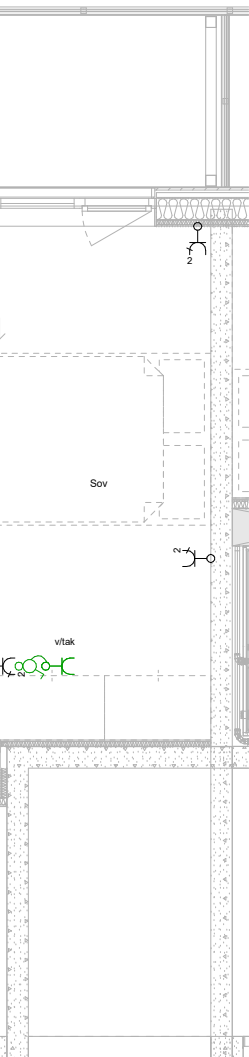
Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
14.2	SP1	1,000	STK	Utfresing for 1 spot (uten spot)
15	243020	1,000	STK	Foring 2420x100 <i>Finering: Forkant</i> Høyde = 864, Bredde = 400, Dybde = 400
16	5010050	1,000	STK	Th. Overskap h864 b500, 3 hyller, 1 dør h860 b496 <i>Horisont Palett</i> <i>Belysning bunn 1 Spot</i> <i>Utførelse spot bunn Standard Pace led</i>
16.1	361617	1,000	STK	Pace Led spot, 12V, 2,4W, rustfritt stål
16.2	SP1	1,000	STK	Utfresing for 1 spot (uten spot)
17	5052060	1,000	STK	Th. Ventilatorskap for slimline ventilator med 3 hyller dør 86cm flyttbar bunn 60cm
18	7908	1,000	stk	Rørshetta 602-12 M/Komfyrvakt Balansert/Felles Stål B=60 Bredde = 600
19	2435080	1,000	STK	Tandem skuffeseksjon 80 cm, 1 skuff 124, nr. 1, 1 skuff h252, nr. 5, 1 skuff h316, nr. 6, uten bestikkinnlegg <i>Finering: Høyre</i>
19.1	3611180000	1,000	STK	Bestikkinnlegg i plast for tandem (grå) 80 cm
19.2	3616200000	1,000	STK	Led Trafo dimbar (12V, 36W)
19.3	9	1,000	STK	Malt høyre side
20	NEMON100-O	1,000	stk	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
21	ED677FSF5X	1,000	stk	iQ500, Induksjonstopp, 60 cm, sort, Overflatemontering med ramme
22	5010080	1,000	STK	Th. Overskap h864 b800, 3 hyller, 2 dører h860 b396 <i>Finering: Høyre</i> <i>Horisont Palett</i> <i>Belysning bunn 2 Spot</i> <i>Utførelse spot bunn Standard Pace led</i>
22.1	361617	2,000	STK	Pace Led spot, 12V, 2,4W, rustfritt stål
22.2	SP2	1,000	STK	Utfresing for 2 spot (uten spot)
22.3	9	1,000		Malt høyre side
23	NC0990	1,000	STK	Flekklakk 20ml NCSS
24	361823	3,000	STK	Forlengerkabel f/12V, 2M
25	9261	1,000	stk	Rørshetta Inst.Pakke.2 (1stk.Flexislange Ø150 Mmx3 M.+2 Stk.Slangeklemmer)
26	361810	6,000	STK	Forlenger til sokkelben
500	IM22220	2,100	m	Benkeplate 20mm 451-625mm (basis pl. alm.) Lengde = 2100, Dybde = 600
500.1	IM5600002	1,000	stk	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag
500.2	IM5101300	0,600	m	Bpl. tillegg : laminatkant
500.3				Kutting av NEMON100-O er utført på monteringsstedet
501	IM22220	1,715	m	Benkeplate 20mm 451-625mm (basis pl. alm.) Lengde = 1715, Dybde = 600
501.1	IM5600002	1,000	stk	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag
501.2				Kutting av ED677FSF5X er utført på monteringsstedet
502	IM5101300	4,006	m	Bpl. tillegg : laminatkant
503	251120	2,000	STK	Sokkelfront 2420x166
504	251121	1,000	STK	Sokkelgavel 505x166
505	3611350000	6,000	STK	Sokkelben 4 stk.
506	243039	2,000	STK	Lyslist rett 2420x54
507	243099	1,000	STK	Lyslist rett 1200x54

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





Veggtyper:		Symbol	Beskrivelse
	Betong		Sikringsskap
	Leilighetsskille/yttervegg		Tomrør til sikringsskap
	Gips		Porttelefon lyd - Svarapparat
			Porttelefon video 7" - Svarapparat
			Ringknapp
			Downlight
			Vegglampe
			Utelampe med dobbel stikkontakt
			Stikkontakt dobbel - Påvegg
			Stikkontakt dobbel - Innfelt
			Stikkontakt enkel - Innfelt
			Komfyrvakt
			USB uttak - Innfelt
			Bryter 1-pol - Innfelt
			Bryter 2-pol - Innfelt
			Dimmer - Innfelt
			Endevender - Innfelt
			Koblingsboks for lampepunkt
			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 bad, leveres rommet som prefabrikkert kabin.
- Punkter for kjøkken kan justeres noe for å tilpasses kontrastegning 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



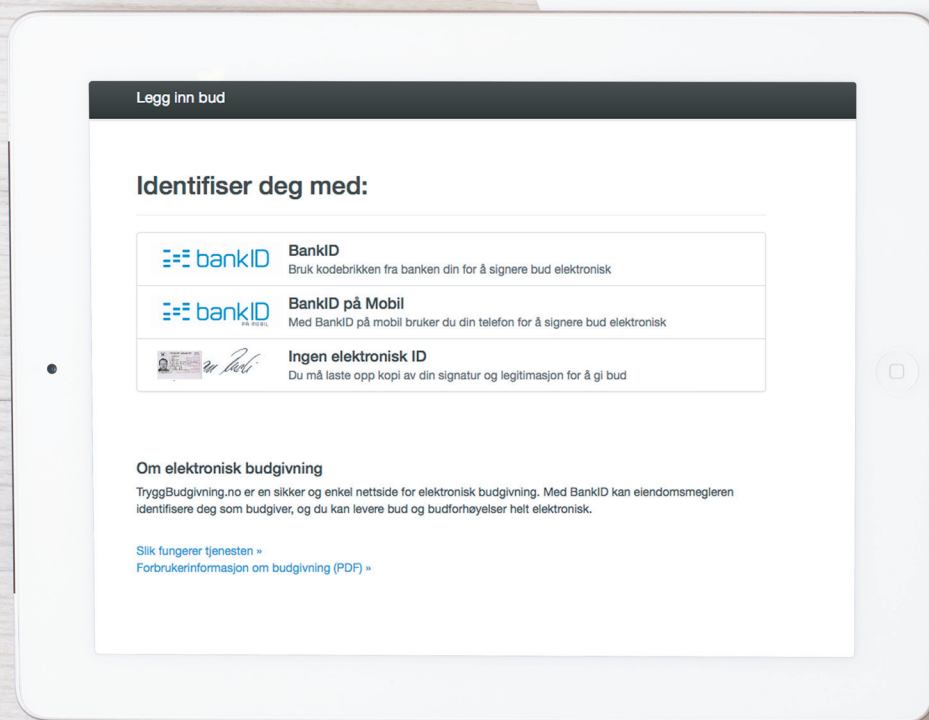
Prosjektnavn:
Ensjøparken

Tegningsnavn:
E-12-H0506 - Tilvalgstegning D508

Ferdiggrad:
Klar for tilvalg

Dato:
03.03.23

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

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.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til 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 avvike 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.

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](https://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 Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og vernetting

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 vernetting 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 angrep 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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 salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

王

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.



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