

Kontraktsdokument for Humlehagen



Kjøpekontrakten med vedlegg:

- 4.1.1 Leveransebeskrivelse datert 22.09.2021 med romskjema rev. mars 2022
 - 4.1.2 Plantegning, 1:100 (Eget vedlegg)
 - 4.1.3 Etasjeplan datert 30.04.2021
 - 4.1.4 Fasade- og snittegninger datert 30.04.2021 og 18.06.2021
 - 4.1.5 Salgsoppgave datert 23.03.2023, rev 22.08.2023
 - 4.1.6 Foreløpige vedtekter for Borettslaget
 - 4.1.7 Foreløpig landskapsplan
 - 4.1.8 Budsjett datert 22.04.2021 siste rev. 22.09.2022
 - 4.1.9 Finansiering datert 25.08.2021 siste rev. 22.08.2023
 - 4.1.10 Kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass/er (Eget vedlegg)
 - 4.1.11 Kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass for familiesykkel (Eget vedlegg)
 - 4.1.12 Personvænerklæring boligportal
-
- 5.1 Reguleringsbestemmelser S-5070, vedtatt med reguleringskart 18.12.2019
 - 5.2 Rammetillatelse datert 09.02.2021
 - 5.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 129 bnr. 34, datert 31.05.2021
 - 5.4 Utkast til erklæring vedrørende adkomst og vedlikehold av bro
 - 5.5 Arealer som skal overdras til Oslo kommune

Sted/dato:

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Andelsleilighet Inr.

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Gladengveien Utvikling AS
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo

Org nr: 997 403 665

Kontraktperson: Sigurd Ødegård, e-post: sod@ferd.no

som i det følgende benevnes "**Selger**", og

fnr

Tlf privat.: Kontor: Mobil: , E-post:

som i det følgende benevnes "**Kjøper**".

1 BAKGRUNN

1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny andel i borettslag med andel tomt i utbyggingsprosjektet Humlehagen ("**Prosjektet**"). Avtaleforholdet er regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43 og lov om borettslag av 06.06.2003.

1.2 Selger står som utbygger av eiendommen med tildelt adresse Stålverkskroken 40-42, Gladengveien 12 A-N og Gladengveien 14 A-C, som i dag utgjør gnr. 129 bnr. 34 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Eiendommen vil bli sammenslått i forbindelse med utbyggingen.

Selger har planlagt ca. 142 boligenheter fordelt på to blokker og ni rekkehus, samt to næringslokaler beliggende i fellesarealer i 1. etasje mot Gladengveien. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslag med foreløpig navn Humlehagen Borettslag ("**Borettslaget**").

Selger tar forbehold om endelig organisering av Prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget. En endring av antall boligenheter vil kunne endre borettslagets fellesgjeld. Videre tar Selger forbehold om å etablere flere borettslag, og/eller at det etableres eierseksjonssameie(r) med seksjoner som eies av andre privatpersoner, selskaper og/eller av andre borettslag. Det gjøres oppmerksom på at Borettslaget i så fall vil bli underlagt vedtektene i eierseksjonssameiet(-ene).

1.3 Hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 129 bnr. 34 er Selger, Gladengveien Utvikling AS org. nr. 997 403 665. Selger vil besørge overdragelse av hjemmel til Eiendommen (eller til den del av Eiendommen som Borettslaget skal eie) til Borettslaget.

- 1.4 Eiendommen har fått tildelt adresse Stålverkskroken 40-42, Gladengveien 12 A-N og Gladengveien 14 A-C. Endelig fordeling av adresse, endelig bruksnummer og andelsnummer tildeles senere.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr....., med medfølgende rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk av borettslagets fellesareal ("**Andelen**"). Det medfølger 1 sportsbod i byggets underetasje U2 eller plan 01.

Andelens pålydende skal være kr. 5 000,-.

- 2.3 Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Det planlegges etablert 65 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under blokkene. Parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes av Selger i henhold til egen kjøpekontrakt, se punkt 4.10. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser. Videre planlegges det etablert parkeringsplasser for familiesykler i garasjekjelleren, og slik parkeringsplass kan også kjøpes av Selger i henhold til egen kjøpekontrakt, se punkt 4.11.
- 2.4 Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre organisering av garasjekjelleren, parkeringsplassene og bodene. Dette kan bli søkt etablert som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett, eller som næringsseksjoner. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere/seksjonseiere.
- 2.5 I den grad det er nødvendig for gjennomføring av og organisering av Prosjektet i medhold av Kjøpekontrakten, er Kjøper forpliktet til å medvirke, herunder ved signatur og vedtak i Borettslagets besluttsende organer.
- 2.6 Det vil bli utarbeidet vedtekter for Borettslaget, og Kjøper gir Selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for Kjøper. Utkast til vedtekter følger som bilag til Kjøpekontrakten, jf. punkt 4.8 og 21.3. Kjøper er kjent med at utkastet er veiledende og at det av Selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av Eiendommen og gjennomføringen av Prosjektet.
- 2.4 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2 er heretter kalt "**Boligen**".

3 MEGLER

- 3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.
- 3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

- 4.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 4.1.1 Leveransebeskrivelse datert 22.09.2021
- 4.1.2 Plantegning, 1:100, datert xx.xx.2021
- 4.1.3 Etasjeplan datert 30.04.2021
- 4.1.4 Fasade- og snittegninger datert 30.04.2021 og 18.06.2021
- 4.1.5 Salgsoppgave datert 10.12.2021 s. rev. 22.08.2023
- 4.1.6 Foreløpige vedtekter for Borettslaget
- 4.1.7 Foreløpig landskapsplan

- 4.1.8 Budsjett datert 22.04.2021 siste rev. 23.03.2023
 - 4.1.9 Finansieringsplan datert 25.08.2021 siste rev. 22.08.2023
 - 4.1.10 Kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass/er
 - 4.1.11 Kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass for familiesykkel
 - 4.1.12 Personvernerklæring boligportalen
- 4.2 Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal kjøpekontrakten ha forrang, og dokumentene opplistet ovenfor gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.
- 4.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det vil ikke være full samtidighet med ferdigstilling av boligene og omkringliggende parker og grøntdrag vist på bilder/illustrasjoner.
- 4.4 Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe Boligens kvalitet.
- 4.5 Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av Prosjektets utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.
- 4.6 Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for Boligen, Eiendommen og Prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.
- 4.7 Selger skal levere Boligen med normal håndverksmessig god stand og i samsvar med tekniske beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

- 5.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.
- 5.2 Reguleringsbestemmelser S-5070, vedtatt med reguleringskart 18.12.2019
 - 5.3 Rammetillatelse datert 09.02.2021
 - 5.4 Utskrift av grunnboken for gnr. 129 bnr. 34, datert 31.05.2021
 - 5.5 Utkast til erklæring vedrørende adkomst og vedlikehold av bro
 - 5.6 Arealer som skal overdras til Oslo kommune

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 6.1 Avtalt kjøpesum for Boligen er ("Kjøpesummen"), som forfaller til betaling som angitt i pkt 7. Av Kjøpesummen utgjør kr pantelikret innskudd, jf. punkt 11.1, brl. §§ 2-10 og 2-11. Kr av Kjøpesummen utgjør overkurs som ikke blir pantelikret.
- 6.2 I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld knyttet til Boligen. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld tilknyttet Boligen kr Totalt vederlag for Boligen utgjør kr ("Vederlaget").

Fellesgjelden er planlagt etablert som et annuitetslån med flytende rente, og med en forventet løpetid på 50 år med 10 års avdragsfrihet, se nærmere opplysninger om fellesgjelden i punkt 21. Hvilken rentesats som gjelder på tidspunktet lånet blir konvertert, er avhengig av den generelle renteutviklingen.

6.3 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel	Kr	480,-
Registrering av avtale om boret		430,-
Tinglysningsgebyr pr. pantdokument som skal tinglyses	Kr	652,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget*	Kr	ca. kr. 621 pr. kvm. BRA
Andelskapital	Kr	5 000,-
Sum omkostninger	Kr	

*) Andelen dokumentavgift gjelder for Borettslagets kjøp av Eiendommen (tomten) fra Selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtakelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre ca. kr. 621 pr. kvm. BRA. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Boligen, påløper ytterligere kr 652,- pr obligasjon i tinglysningsgebyr.

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres Megler i undertegnet og tinglysningsklar stand.

- 6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.
- 6.5 Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.
- 6.6 Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved Overtakelse slik at Borettslaget opparbeider seg likviditet.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen og omkostninger betales på følgende måte:

7.1.1 10 % av Kjøpesummen innbetales til Meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12	Kr	
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse	Kr	

- 7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Boligen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i Meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt tilfaller Kjøper.
- 7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Andelen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.4.

- 7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den Megler utnevner, vil foreta oppgjøret.
- 7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 8101 23 68445 med KID [] i Danske Bank stilet til:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo

- 7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto.

8 MISLIGHOLD

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering av Boligen.
- 8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne Kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusiv tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Andelen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.
- 8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsvalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.
- 8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Boligen, jf. tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).

- 8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

9 TINGLYSING

- 9.1 Hjemmeldokumentet blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.3 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. In blanco skjøte aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtakelse skal Andelen hjemmelsoverføres til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av kjøpesummen inkl. omkostninger og oppgjør for eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.
- 9.3 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiseringen, fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrangering kan bli forsinket på grunn av offentlige

myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og organisering av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil hjemmelsoverføring til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

- 9.4 Det er avtalt at Selger i forbindelse med Overtakelse av Boligen kan velge å gi Kjøper grunnboksregistrert borettil Boligen i stedet for grunnboksregistrert hjemmel til andelen, jf. brl. § 2-13 2. ledd. Andelen skal overføres til Kjøper senest to år etter at første bruksrett i Borettslaget er overtatt.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Boligen inklusiv fellesgjeld. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringsslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Vederlaget frem til overtakelse, straks etter at forbeholdene i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes deretter til 5 % av Vederlaget og står i 5 – fem – år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.4 Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.
- 10.5 Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Boligen er overskjøttet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når hjemmelsoverføring har funnet sted.

11 HEFTELSE

- 11.1 Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån skal tinglyses som heftelser på Eiendommen innen overtakelse. Den andel av Kjøpesummen som utgjør overkurs vil ikke pantsikres, jf. punkt 6.1.
- Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre panteheftelser enn disse, jf. dog punkt 10.
- Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr.129 bnr.34 datert 31.05.2021 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 5, vedlegg 5.3.
- 11.2 Andelen overtas av Kjøper fri for panteheftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.
- 11.3 Kjøper er gjort oppmerksom på og aksepterer at det på Boligen og Eiendommen kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av Prosjektet, jf. pkt. 19.2. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av Prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme. samt allmenn tilgjengelighet for felles gatetun og bro over vestre bekkedrag.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for eiendommer i området.

Selgers rett til usolgte parkeringsplasser/boder i Borettslaget vil kunne tinglyses på Eiendommen.

Kjøper er gjort kjent med at det skal tinglyses en erklæring på Eiendommen vedrørende regulert felles gatetun og bro over vestre bekkedrag. Utkast til erklæring som skal tinglyses er inntatt som vedlegg 5.5. I henhold til erklæringen skal gatetunet som bl.a. går gjennom Eiendommen, være tilgjengelig for allmenn ferdsel, og skal kunne benyttes av Eiendommen og naboeiendommen gnr. 129 bnr. 1 til bl.a. flyttebiler, nyttekjøretøy og renovasjon. Kjøper er videre gjort kjent med at Borettslaget vil være ansvarlig for drift, vedlikehold- og nødvendige oppgraderinger forbundet med bro eid av Oslo kommune beliggende på gnr. 129 bnr. 115 og som går over vestre bekkedrag. Ansvar skal deles med naboeiendommen gnr. 129 bnr. 1 og det vil kunne bli aktuelt å inngå og tinglyse avtaler i denne forbindelse forut for overtakelse. Kostnadene vil inngå som en del av Borettslagets felleskostnader som vil fordeles på andelseierne.

Kjøper er gjort kjent med at det i forbindelse med utbyggingen skal fradeles arealer fra Eiendommen som skal overdras til Oslo kommune. Dette gjelder arealer regulert til offentlig fortau, sykkelfelt og kjørevei, samt offentlig friområde, som markert i vedlegg 5.6.

- 11.4 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til organiseringen og gjennomføringen av Prosjektet. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen og Boligen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Tilvalsfristen er utløp, leiligheten leveres iht. leveransebeskrivelse og romskjema.
- 12.2 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne å dekke betydelige kostnader til administrasjon, prosjektering, tegningsrevisjoner osv.
- 12.3 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer Boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 12.4 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Boligen.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 13.1 Overtakelsesperioden for leilighetene og rekkehusene i Humlehagen er som følger:

Leiligheter i Gladengveien 14: desember 2023 – februar 2024.

Leiligheter i Gladengveien 12 og rekkehus: mars 2024 - mai 2024.

Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulkutsuløsende.

Senest 10 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om endelig

overleveringstidspunkt (**Overtakelse**). Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger vil informere kjøper dersom det blir endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse.

Ferdigstillelse av utomhusområdene er sesongavhengig og kan bli utført etter overtakelse

- 13.2 Dersom Boligen ikke er klar til overlevering til varslet Overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.3 og 13.4, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.
- 13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.
- 13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

14 FORHÅNDSBEFARING

- 14.1 Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbeføring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både andelen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at Overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Boligen før hele Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.
- 15.2 Kjøper aksepterer at styre valgt på ekstraordinær generalforsamling overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte andelene.
- 15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Boligen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter Overtakelsen.
- 15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.
- 15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Boligen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å

innhente slik bekreftelse.

- 15.6 Boligen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper i skriftlig innkalling er gjort oppmerksom på de forhold som følger av buofl. § 15, anses Boligen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.
- 15.7 Boligen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil utbyggingen av utearealene og Prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen eller Boligen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggarbeider og anleggsvirksomhet i byggene, på Eiendommen og i området for øvrig etter Overtakelse.
- 15.9 Boligen står fra dato for Overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Boligens utgifter og inntekter avregnes fra dato for Overtakelse.
- 15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.
- 15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen og Boligen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

- 16.1 Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på Overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.
- 16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.
- 16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer,
 - Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforvarlig bruk av Boligen med utstyr og
 - Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- 16.5 Eventuelle mangelsutbedringer og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i Prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter Overtakelse, skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.
- 16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter Overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

- 17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 16.4.
- 17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 18.1 Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og det understrekes at endringer i området vil skje. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg av støy, støv, redusert fremkommelighet med mer, må påregnes på naboeiendommer og i nærområdet for øvrig i flere år fremover. Selger har intet ansvar for ev. ulemper som følger av den videre utbygging ut over det som fremgår av punkt 15.8 ovenfor. Selger har videre intet ansvar for eventuelle ulemper som følge av at utbyggingsplanene i området endres. Flere av prosjektene i området gjennomføres av Oslo kommune, bl.a. parkprosjekt og veiprojektet. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.
- 18.2 Eventuell transport av Kjøpekontrakten for bruker før ferdigstilling av Boligen skal godkjennes av Selger, som kan nekte samtykke til transport på fritt grunnlag. Selger kan stille betingelser for godkjenning av gjennomføring av transport, f.eks. at prosjektets megler benyttes. Ved transport av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale et gebyr på kr 25.000 til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtakelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Boligen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.
- Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av Boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i Kjøpekontrakten.
- 18.3 Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra Kjøpers side krever Selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet Overtakelse, jf. punkt 13.1 tredje avsnitt ovenfor.
- 18.4 Alle arealer er oppgitt som ca. arealer, og Kjøper må akseptere mindre justeringer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Selger og Kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.
- 18.5 Kjøper kan avbestille Boligen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap.
- 18.6 Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden Selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i

denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret og det er opp til styret om utleien godkjennes.

19 FORBEHOLD

- 19.1 Selgers forbehold vedr. byggestart er frafalt og bygging er igangsatt.
- 19.2 Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.
- 19.3 Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstilling, jf punkt 13. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.
- 19.3 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.
- 19.4 Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, perlekre eller sølvkre i boligen ved overlevering. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.
- 19.5 De to felleslokalene er godkjent med reguleringsformål som forsamlingslokaler. Lokalene må brukes innenfor bruk som ligger innenfor dette reguleringsformålet. Utbygger tar generelt forbehold om endelig organisering og beslutning om bruk av "Lokalet". Utbygger tar forbehold om å inngå nødvendige avtaler i denne forbindelse

formaterte: Skrift: (Standard) Arial, 10 pkt

20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen og Boligen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til Overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstilling.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.
- 20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

21 BORETTSLAGET, FELLESGJELD, FELLESKOSTNADER MM.

- 21.1 Borettslaget er planlagt å bestå av 142 andeler, tilsvarende antall boliger i Borettslaget. Selger forbeholder seg retten til utforming av stiftelsesdokumentene og vedtekter for Borettslaget. Kjøper er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for Borettslaget.
- 21.2 Fellesutgiftene skal betales fra Overtakelse av Boligen. Fellesutgiftene for Borettslaget består blant annet av kapitalkostnader og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for Borettslaget inntatt i punkt 4.1.8. Hvor store fellesutgiftene blir, avhenger blant annet av hvor mange ytelser Borettslaget rekvirerer, vedlikeholdsbehov, vedtak i Borettslaget, osv.
- 21.3 Kapitalkostnadene består av renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld. Det er innhentet et finansieringstilbud til Borettslaget som tilrettelegger for en finansieringsmodell med ca. 50%

fellesgjeld. For fellesgjeld for den enkelte boligen, jf. kjøpekontraktens pkt. 4.1.9. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden vil forbli et annuitetslån som med dagens rente på tilsvarende lån har en flytende rente på 4,90 %. Forventet løpetid på lånet er 50 år med en antatt avdragsfrihet de 10 første årene. Renter og avdrag vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører, og Kjøper er gjort kjent med at felleskostnadene vil øke når avdragene begynner å løpe. Se stipulert økning per andel i vedlagte budsjettutkast. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på renter og avdrag og dermed felleskostnadene. Selger tar forbehold om belåningsgrad, antall år med avdragsfrihet og løpetid på lånet, da det på signeringstidspunktet kun foreligger et indikativt tilbud fra finansinstitusjon.

- 21.4 Dersom borettslagets felleslån ikke er utbetalt til selger ved overtakelse, er borettslaget forpliktet til å betale kapitalkostnader (renter) for borettslagets fellesgjeld frem til utbetalingstidspunkt. Denne rentekostnaden er omfattet av kapitalkostnadene andelseier skal betale til borettslaget fra overtakelsesdato, og tilsvarer samme beløp som om det hadde påløpt renter for boligens andel av felleslånet fra overtakelsesdato.
- 21.5 Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på Kjøpers side, er Kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.
- 21.6 Borettslaget vil inngå avtale med OBOS om IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Borettslaget vil også søke å inngå avtale med OBOS Factoring AS, eller annen aktør, om garantert betaling av felleskostnader. For ytterligere opplysninger om dette vises det til omtale i salgsoppgaven.
- 21.7 Eiendomsskatt vil faktureres Borettslaget samlet som hjemmelshaver til Eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter Borettslagets fordelingsnøkkel.
- 21.8 For Borettslaget er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.8. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinær generalforsamling. Selger innkaller til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse av andelene for å velge styre. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte andeler (dog slik at Selger, uavhengig av hvor mange andeler Selger har, kun har én stemme i generalforsamlingen, jf. brl. § 7-10).
- 21.9 For at Borettslaget skal være i drift ved Overtakelsen vil Selger engasjere bl.a. vaktmestertjeneste og leverandør for digital-tv og bredbånd for borettslagets regning. OBOS Eiendomsforvaltning AS er engasjert av Selger som forretningsfører for Borettslaget. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter overtakelse. Selger står fritt til å inngå andre nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for Borettslaget før Overtakelse.
- 21.10 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for Borettslagets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres/utføres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.11 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.6 utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

- 22.1 Ferdsl på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og medfører dermed meget redusert tilgjengelighet for Kjøper. Besøk på byggeplassen frem til

forhåndsbefering og Overtakelse skal derfor avtales særskilt med Selger/Megler. Selgers representant skal være tilstede.

23 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON, BOLIGPORTALEN

- 23.1 Selger benytter en digital boligportal, hvor all kommunikasjon og utveksling av informasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Boligportalen vil blant annet benyttes til: Heving av forbehold, gi informasjon til boligkundene, bestilling av tilvalg, dialog rundt henvendelser/spørsmål i byggeperioden, m.m.
- 23.2 Kjøper vil etter signering få tilsendt en aktiveringslink for innlogging i boligportalen, og forplikter seg til å registrere seg og logge seg inn i boligportalen via denne for ikke å gå glipp av viktig informasjon. Bruk av boligportalen er en nødvendig del av avtalen mellom partene, og det rettslige grunnlaget er GDPR artikkel 6 nr 1 bokstav b. Boligportalen har en personvernerklæring som er tilgjengelig på nettsiden, også inntatt som bilag til denne kjøpekontrakten, jf. pkt. 4.1.12.
- 23.3 Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon, herunder kommunikasjon i boligportalen, kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

24 TVISTER

- 24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter, jf. pkt. 4 og 5, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne avtalen med bilag, skal således ikke anses avtalt mellom partene.
- 24.2 Tvister angående forståelse av Kjøpekontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne Kjøpekontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder 1 eksemplar.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen og i boligportalen.

Oslo, den

Selger:

Kjøper:

For Gladengveien Utvikling AS
Jf. fullmakt
Sigurd Ødegård

BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BILOPPSTILLINGSPLASS

Gladengveien Utvikling AS, org. nr. 997 403 665 ("**Selger**"), står som utbygger og selger av prosjektet "Humlehagen" i Gladengveien 12-14, som i dag utgjør gnr. 129 bnr. 32 og 34 i Oslo kommune (heretter omtalt "**Humlehagen**").

[●] ("**Kjøper**") har inngått avtale med Selger, datert [●] ("**Kjøpekontrakten**") vedrørende kjøp av leilighet [●] i [●] etasje i Humlehagen ("**Leiligheten**").

Kjøper har i denne forbindelse også avtalt kjøp av eksklusiv og evigvarende rett til [●] stk biloppstillingsplass(er) i kjeller beliggende under Humlehagen. Avtalt vederlag pr. biloppstillingsplass er kr 600 000,-.

Kjøper er gjort kjent med at parkeringsplassen vil ha en størrelse på minimum 2,50 m bredde.

Selger fordeler og anviser nærmere plassering av parkeringsplassen(e).

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre organisering av garasjekjelleren og parkeringsplassene. Det er dermed per signering av denne bekreftelsen ikke endelig avklart hvordan bruksretten til biloppstillingsplassen(e) vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom ulike alternativer etter Selgers valg, herunder men ikke begrenset til, vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

De nærmere rettigheter og plikter knyttet til biloppstillingsplassen(e) følger av borettslagets vedtekter, og Kjøper er forpliktet til å følge disse. Det nevnes særskilt at borettslagets vedtekter inneholder bestemmelser om bytterett knyttet til HC tilpassede p-plasser.

Selger kan fritt transportere denne bekreftelse til annet selskap i Selgers konsern.

Oppgjør for biloppstillingsplassen(e) skjer samtidig med oppgjør for Leiligheten og i henhold til Kjøpekontrakten. For øvrig gjelder Kjøpekontraktens bestemmelser tilsvarende for parkeringsplassen(e). Ved motstrid går denne bekreftelsen foran.

Oslo, _____

for Gladengveien Utvikling AS

for Kjøper

Navn:

Navn:

BEKREFTELSE PÅ KJØP AV OPPSTILLINGSPLASS FOR TRANSPORTSYKKEL

Gladengveien Utvikling AS, org. nr. 997 403 665 ("**Selger**"), står som utbygger og selger av prosjektet "Humlehagen" i Gladengveien 12-14, som i dag utgjør gnr. 129 bnr. 32 og 34 i Oslo kommune (heretter omtalt "**Humlehagen**").

[●] ("**Kjøper**") har inngått avtale med Selger, datert [●] ("**Kjøpekontrakten**") vedrørende kjøp av leilighet [●] i [●] etasje i Humlehagen ("**Leiligheten**").

Kjøper har i denne forbindelse også avtalt kjøp av eksklusiv og evigvarende rett til [●] stk oppstillingsplass for transportsykkel beliggende i kjeller under Humlehagen. Avtalt vederlag pr. transportsykkelplass er kr. 25 000,-.

Kjøper er gjort kjent med at oppstillingsplassen vil ha en størrelse på ca. 1,0 m bredde og 2,5 m lengde. Det tilrettelegges med låsbart skap for lading av batteri.

Selger fordeler og anviser nærmere plassering av transportsykkelplassen(e).

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre organisering av garasjekjelleren og parkeringsplassene. Det er dermed per signering av denne bekreftelsen ikke endelig avklart hvordan bruksretten til transportsykkelplassen(e) vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom ulike alternativer etter Selgers valg, herunder men ikke begrenset til, vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

De nærmere rettigheter og plikter knyttet til transportsykkelplassene(e) følger av borettslagets vedtekter, og Kjøper er forpliktet til å følge disse.

Selger kan fritt transportere denne bekreftelse til annet selskap i Selgers konsern.

Oppgjør for transportsykkelplassen(e) skjer samtidig med oppgjør for Leiligheten. For øvrig gjelder Kjøpekontraktens bestemmelser tilsvarende for parkeringsplassen(e). Ved motstrid går denne bekreftelsen foran.

Oslo, _____

for Gladengveien Utvikling AS

for Kjøper

Navn:

Navn:

LEVERANSEBESKRIVELSE HUMLEHAGEN – 22.09.2021 s. rev. 28.03.2023

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner, og hva som inngår i selgers leveranse.

Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Se for øvrig romskjema ytterligere detaljering av hva som leveres for leilighetene og fellesareal i bygget.

BÆRESYSTEMER

Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger.

FASADER

Fasader består i hovedsak av teglstein, med innslag av fasadeplater og trekledning/plater.

YTTERTAK

Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges takteking med forskriftsmessig fall til sluk. For de leilighetene som får takterrasser vil det legges tremmegulv, som angitt på kontraktstegning.

GARASJEPORT

Garasjeporten vil leveres som en port med gangdør i eller ved siden av porten. Porten leveres med automatisk motoråpning. Porten leveres med utvendig nøkkelbryter og automatisk åpning ved sensor for utkjøring. Det leveres enten egen portåpner til hver p-plass, eller system med åpning via mobiltelefon.

UTOMHUS

Se utomhusplan for utførelse av utomhusarealene. Det tas forbehold om mindre justeringer. Som vist på utomhusplanen vil det etableres en tverrforbindelse fra Gladengveien, gjennom utomhusarealet, over bekkedraget og fram til naboprojektet Tiedemannsparken. Denne tverrforbindelsen vil være allmenn tilgjengelig for gående og syklende, og vil benyttes til avfallshåndtering og utrykningskjøretøy for boligprosjektet Tiedemannsparken.

BALKONGER OG TERRASSER

Balkonger utføres betongkonstruksjoner. Balkongene har tremmegulv av trykkimpregnert trevirke. Rekkverkene på balkongene av glass, delvis med felt som er foliert samt øvre del med klart glass, synlige stolper, i høyder som tilfredsstillende gjeldende forskrifter.

Private takterrasser leveres med tremmegulv i trykkimpregnert trevirke og glassrekkverk som avgrensning mot taket for øvrig.

Skillevegger på balkonger der dette er vist, kun mellom leiligheter som har balkong helt inntil hverandre. Det leveres ikke skillevegger ved separate balkonger, uansett avstand mellom disse. Mellom takterrasser leveres skillevegger i en lengde tilsvarende som vist på salgstegninger for de aktuelle leilighetene. Det leveres hekk for leiligheter på bakkeplan der det kommer frem av salgstegning. Det er det ikke er vist, leveres det ikke.

Private uteplasser på terreng leveres med tremmegulv med trykkimpregnert trevirke eller betongheller. Det leveres hekk og eventuelt rekkverk for å avgrense private uteplasser der dette er vist på utomhusplanen. Slik hekk/rekkverk er del av fellesarealene i Borettslaget. Der er det ikke er vist, leveres det ikke.

TRAPPER

Hovedtrappene utføres i betong, og leveres med linoleumsbelegg eller flis på inntrinn. Se for øvrig romskjema. Trapperekker med spiler og håndløpere av lakkert metall med enkel håndløper på hver side.

HIMLINGER

Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Ned- foret himling kles med gips. Innvendig bod kan få T-profil himling. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

Vinduer/balkongdører leveres med utvendig aluminiumskledning og innvendig hvitmalt. Balkongdører leveres som heve-/skyvedører eller som slagdører, iht. kontraktstegning. Gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører leveres med innvendig knappvridder.

Enkelte leiligheter som har soveromsvinduer direkte mot Gladengveien og Stålverkskroken vil få et delt vindu med en utenpåliggende glassplate. Det er angitt på kontraktstegninger hvilke vinduer det gjelder.

DØRER

Glatte hvite innvendige dører. Gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Krom vridder. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt av arkitekt.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

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

INNVENDIG TAKHØYDE

Innvendig takhøyde i hele, eller deler av, leiligheter under takterrasser, er minimum 2,4 m. I øvrige leiligheter er innvendig takhøyde ca. 2,6 m. Høyder ved nedforing vil generelt være ned mot 2,3m, men det kan forekomme lokale nedforinger/innkassinger som er lavere enn dette. Minimum takhøyde i bad er 2,2m.

INNERVEGGER

Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong.

BAD

Bad er tenkt levert som prefabrickerte våtromsmoduler (badekabiner). Det leveres i hovedsak rette dusjvegger i glass. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Farge og størrelser på fliser kan avvike fra

illustrasjoner. Baderomsinnredning leveres med to-delte skuffer. Over servant monteres speilskap med integrert belysning og stikkontakt. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulvet. Det er avsatt plass til vaskemaskin/tørketrommel på ett av badene. For leveranse på WC se romskjema.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leiligheter er utformet med tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon.

SPORTSBOD

Alle leiligheter får egen sportsbod. Bodene vil være lokalisert i egne bodareal i parkeringskjeller og 1. etasje. Bodene fordeles av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod, med dør med feste for hengelås.

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Det anmerkes at ikke skal lagres nærmere sprinkelhode enn 50 cm, sprinklørerne skal heller ikke benyttes til oppbevaring eller til oppheng.

Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktssvingninger.

VARMEANLEGG/OPPVARMING

Primær oppvarming i leilighetene er vannbåren ved bruk av viftekonvektor eller aktivkonvektor, som plasseres sentralt i leiligheten på vegg eller i tak. Ytterligere oppvarming blir ved bruk av elektrisk panelovner. Omfang og plassering av eventuelle viftekonvektor og panelovner vil avklares senere i detaljprosjekteringsfasen og kjøper vil orienteres om endelig løsning i forbindelse med tilvalgsprosess. Baderom vil bli levert med vannbåren gulvvarme.

I rekkehus leveres det gulvvarme i første etasje. I øvrige etasjer leveres det panelovner eventuelt viftekonvektor. Baderom vil bli levert med vannbåren gulvvarme.

Temperaturen styres ved termostater montert på vegg eller i skap. Varmt forbruksvann og vannbåren varme på baderom tilknyttes fjernvarmeanlegg. Det vil installeres egne forbruksmålere i hver leilighet for måling av dette, men vil fordeles på areal i hver leilighet i Borettslaget. Kostnader for andel av energi som går til fellesareal/ ventilasjonsaggregat utfaktureres sammen med månedlige felleskostnader.

VENTILASJON

I leiligheter blir det ventilasjon med balanserte sentralt ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkken. Det vil bli egen kanal for felles avtrekk fra kjøkkenventilator. Avtrekk fra ventilatoren vil minimum være 165 m³/time ved forsert ventilasjon.

I rekkehusene blir det ventilasjon med separate balanserte ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i hvert rekkehus.

SOLAVSKJERMING

Det forberedes for montasje av screen på alle leilighetsvinduer på alle fasader med unntak av nordvendte fasader. Det legges opp tomrør for strøm til screen og spikerslag i felt over vindu.

Screen er ikke medtatt i leveransen og kan leveres som tilvalg. For leilighet 12A601, 12D601 og 12D503, vil det bli levert som standard på vinduer i henhold til kontraktstegning.

ELKRAFT - FORDELING

Hovedbryter og måler for hver leilighet samt kurssikringer for lys i fellesareal, installeres ute i byggets fellesareal. Sikringsskap for hver enkelt leilighet plasseres i leiligheten. Plassering avklares i detaljprosjekteringen. Anlegget legges skjult i leilighetene. Selger vil tegne strømbonnement til hver bolig som overføres til kjøper ved overlevering. Kjøper kan selv bytte strømliverandør etter eget ønske etter overlevering. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018.

Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere. Kostnadene fordeles iht eierbrøk og andeler i garasjeanlegget.

Humlehagen vil få strøm fra trafostasjon som i dag allerede står plassert på Gladengveien 16 mot tomtegrense, som vist på utomhusplanen. Det kan oppleves noe summing fra trafo.

EL-BIL LADING

Det er inngått avtale med Ohmia om etablering av elbilladere på parkeringsplasser. Elbillading blir klargjort på alle plasser uavhengig av ladebehov ved innflytting. Når man har et ladebehov tegner man seg til et skreddersydd månedsabonnement der ladeboks, strøm, osv. er inkludert. Det er ingen etableringskostnader/tilvalgskostnader knyttet til elbilladingen i prosjektet. For mer info kan man motta en brosjyre og det vil bli gjennomført et informasjonsmøte om elbilladingen like før innflytting.

Ladeanlegget dimensjoneres med følgende effekt: Samlet opptil 147 kW. Med utnyttelse av samtidighetsfaktor vil den totale utbygging være dimensjonert etter 2,3 kW per p-plass.

Leveranse iht. bestemmelse i NEK 400:2018

FELLES BELYSNING

Energisparende, behovsstyrt belysning leveres i fellesarealene i henhold til krav i BREEAM.

HEIS

Alle leiligheter er tilgjengelig med heis fra hovedinngang direkte til leilighetsplan. Rekkehus benytter heis i bygg 12 eller 14 for tilgang til kjeller eller takterrasse. Oppgang 14A og 12A vil ikke ha trinnfri tilgang til heis fra kjeller.

RENOVASJON

Renovasjon er planlagt med nedgravd avfallsløsning med utvendig nedkast. Foreløpig planlagt plassering av renovasjonspunktene er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene i en videre detaljering sammen med Oslo kommune. Det vil måtte påregnes noe støy ved den regelmessige tømningen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at henting av avfall fra naboprojektet («Tiedemannsparken»), vil være over tverrforbindelsen som vist på utomhusplanen.

BØTTEKOTT

Det bygges bøttekott som del av fellesarealene. Dette leveres med rustfri vaskekum med varmt og kaldt vann.

POSTKASSER

Postkasser med sylindrelås leveres og monteres i forbindelse med hovedinngangspartiet i hvert enkelt hus.

ADGANGSKONTROLLSYSTEM

Det leveres adgangskontrollsystem med brikkelesere for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet til alle fellesdørene i prosjektet. Det leveres tre brikker til hver bolig som gir tilgang til fellesdører som kjøper har behov for tilgang til. Det leveres 3 nøkler til beboers leilighetsdør og postkasse.

BRANN

Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg med sprinkler med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkerapparat/ husbrannslange i hver leilighet.

Boder og garasjer vil også få automatisk slokkeanlegg/sprinkleranlegg. Det installeres røykvarslere i hele prosjektet iht. gjeldende lover og forskrifter. Det installeres brannalarmanlegg for hele prosjektet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

MILJØTILTAK

Boligbygget skal miljøsertifiseres iht. BREEAM-NOR, hvilket innebærer at det stilles høye krav til blant annet inn klima, lydforhold, energiøkonomi og materialvalg. BREEAM er Europas ledende verktøy for miljøklassifisering av bygninger. BREEAM-NOR er tilpasset norske forhold.

Det vil bli benyttet sedum eller blomstereng på taket på rekkehusene som blir synlig for omkringliggende bebyggelse. Det kommer frem på utomhusplan hvor det vil bli etablert sedum. Det vil bli plassert ut humlekuber på prosjektet og det benyttes humlevennlig beplantning.

BRO OVER VESTRE BEKKEDRAG

Som del av prosjektet vil det oppføres en mindre kjørbare bro over Vestre bekkedrag som del av tverrforbindelsen som vist på utomhusplanen. Det gjøres oppmerksom på at drift og vedlikehold av denne er del av dette Borettslagets forpliktelser og dekkes gjennom felleskostnadene, og borettslaget dekker 31 prosent av de årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene.

TVERRFORBINDELSE

Prosjekt Tiedemannsparken har rett til å benytte broen og tverrforbindelsen for nyttekjøretøy, renovasjonsbiler, flyttebiler og utrykningskjøretøy. Tverrforbindelsen har i tillegg tinglyst rett for allmennheten. Tverrforbindelsen fremkommer på utomhusplan.

MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

- Skyvedørsfront leveres kun der dette er vist på tegning med heltrukken linje, og leveres uten innredning.

- Garderober er stiplet inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.
- Bad vil bli levert som prefabrikerte baderomskabiner, evt som plassbygd.

Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning i prospekt og kontraktstegning. Kjøkkentegninger utarbeides i forbindelse med tilvalgsprosessen.

OMRÅDEUTBYGGING

Det pågår en utbygging av en rekke områder på Ensjø i umiddelbar nærhet. Dette gjelder herunder både boligprosjekter og utbygging av parker og lekeområder.

Det vil måtte påregnes byggeaktiviteter å tilliggende nærområder etter innflytting, herunder på nabofelter samt tilliggende kommunale parkområder.

Det gjøres også spesielt oppmerksom på at Vestre Bekkedrag som angitt på utomhusplanen, samt oppgradering av Gladengeveien, som går langs hele prosjektet i øst, skal utføres av Oslo Kommune. Gjennomføringstidspunktet for disse er ikke satt av Oslo kommune, men må påregnes å kunne ligge mange år fram i tid. Inntil Vestre Bekkedrag etableres av Oslo kommune vil det bli etablert midlertidig gress/eng i dette området.

ROMSKJEMA FELLESAREALER HUMLEHAGEN, rev. 21.03.22

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	VVS	ANNET
HOVEDINNGANG/ TRAPPEROM/ KORRIDORER	Det leveres fliser i inngangsparti i 1. etasje. Det legges fliser i dimensjon 30x60 cm. I trapp og på øvrige arealer i korridorer leveres vinylbelegg. Fliser og vinylbelegg velges av utbygger i samråd med arkitekt.	Overflater i gips eller betong som sparkles og males. Malingstype akryl. Farge velges av utbygger i samråd med arkitekt.	Himling i fellesarealer leveres enten som sparklet og malt gips eller betong, eller som systemhimling.	Det leveres el-punkter i henhold til gjeldende NEK. Det leveres to-veis porttelefon med lys og bilde og ringeklokker ved inngangsdører til leiligheter. Det leveres belysning innfelt i himling der dette er mulig.		Det leveres postkasser i inngangspartiet i hver oppgang. Farge og utførelse på postkasser bestemmes av utbygger i samråd med arkitekt.
GARASJE	Det leveres gulv i garasje i betong.	Overflater i betong eller mur som leveres støvbundet hvit til dekk. Enkelte vegger og søyler i garasjen leveres i andre farger. Farger bestemmes av utbygger i samråd med arkitekt.	Himling i garasje leveres enten som betong støvbundet hvit til dekk, eller som garasjehimling med duk.	Det leveres nødvendig belysning. Det leveres anlegg klart for elbillading på alle parkeringsplasser. Kjøpere må selv tegne abonnement for å kunne benytte elbillading.		Det leveres garasjeport med automatisk portåpner med fjernkontroll og poståpning via mobiltelefon. Parkeringsplasser og lastesykkelplasser merkes opp og nummereres.
SPORTSBODER I KJELLER	Det leveres overflatebehandlet gulv eller støvbundet betong.	Vegger i sportsboder leveres enten i netting, eller som betong/mur støvbundet hvit til dekk.	Himling i garasje leveres enten som betong støvbundet hvit til dekk, eller som garasjehimling med duk.	Det leveres nødvendig belysning og felles stikk i korridor.		Boder nummereres og leveres med hengelås på system som følger postkasse og inngangsdør til leilighet. Synlige kanal- og rørføringer kan forekomme.
TEKNISKE ROM	Det leveres vinylbelegg eller annen behandling for vanntetthet.	Vegger leveres som gips/betong/mur støvbundet hvit til dekk.	Himling i garasje leveres enten som betong/gips støvbundet hvit til dekk, eller som garasjehimling med duk.	Det leveres nødvendig belysning og felles stikk.	Det leveres utslagsvask med armatur og sluk i gulv.	
BØTTEKOTT	Det leveres vinylbelegg eller annen behandling for vanntetthet.	Vegger leveres som gips/betong/mur støvbundet hvit til dekk.	Himling i garasje leveres enten som betong/gips støvbundet hvit til dekk, eller som garasjehimling med duk.	Det leveres nødvendig belysning.	Det leveres utslagsvask med armatur og sluk i gulv.	
HEIS	Heis leveres flislagt i samme flis som brukt i inngangspartier i 1. etasje.	Overflater i børstet rustfritt stål.	Overflater i børstet rustfritt stål.	Det leveres belysning innfelt i tak.		Det leveres speil og håndløper i rustfritt stål.
FELLES TAKTERRASSER	Gulv på felles takterrasser leveres som tremmegulv i impregnert trevirke. Utforming av takterrasser fremkommer av tak- og utomhusplan i prospekt.		Det leveres pergola oppbygget i spileverk av impregnert trevirke. Pergolaer vil være i varierende størrelser og plassert i henhold til tegning for takterrasser.	Det leveres utvendig belysning ved inngangsdører til takterrasser. Det leveres 4 stk. utvendige stikkontakter.	Det leveres én utekran per felles takterrasse. Det leveres sluk med nedløp.	Rekkverk vil bli levert med hovedmateriell som glass festet på gesims med stolper og håndløper av metall. Inntak og avkast til ventilasjonsanlegg, samt lufting av soilrør/oppstikk kan bli plassert på eller i nærheten av privat takterrasser og/eller på felles takterrasser.

ROMSKJEMA LEILIGHETER HUMLEHAGEN, rev. 17.03.23

Det er ikke lenger anledning til å gjøre tilvalg eller endringer, alle tilvalgsfrister er utløpt.

I usolgte leiligheter i nr. 14 er Konsept 3 «Varm minimalisme» valgt som standard. I usolgte leiligheter i nr. 12 med på er Konsept 1 «Nordisk harmoni» valgt som standard.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	VVS	ANNET
SOVEROM 1 (HOVED)	Det leveres 1-stavs parkett: <i>Pergo Lofoten Nordlys (accent sorting), 13x220x1820mm.</i> Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull.	Hus 12 – Konsept 1: Farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N Hus 14 – Konsept 3: Farge «Sheer Grey» NCS 2102-Y26R Overflater i gips eller betong som sparkles og males. Malingstype akryl.	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N. Glansgrad på maling: helmatt. Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder.	Det leveres antall stikk i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres: - Lampepunkt i tak med bryter - Tomrør og boks for fremtidig IT/TV-punkt. - El-punkt til eventuell el-panelovn. Panelovn leveres ikke på hovedsoverom. Brytere og stikk leveres i hvit utførelse.	Balansert ventilasjon	Gerikter og foringer rundt dører og vinduer leveres ferdigmalt fra fabrikk i farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N med synlige stifter/spikerhull. <i>Noen leiligheter med soveromsvinduer eller vinduer i oppholdsrom mot Gladengveien, vil få et todelt åpningsbart vindu med en utenpåliggende glassplate for støydemping i ett eller flere rom. Det fremkommer av kontraktstegningene hvilke vinduer det gjelder.</i>
SOVEROM 2 OG 3	Det leveres 1-stavs parkett: <i>Pergo Lofoten Nordlys (accent sorting), 13x220x1820mm.</i> Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull.	Hus 12 - Konsept 1: Farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N Hus 14 - Konsept 3: Farge «Sheer Grey» NCS 2102-Y26R Overflater i gips eller betong som sparkles og males. Malingstype akryl.	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N. Glansgrad på maling: helmatt. Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder.	Det leveres antall stikk i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres: - Lampepunkt i tak med bryter - El-panelovn Brytere og stikk i leveres hvit utførelse.	Balansert ventilasjon	Gerikter og foringer rundt dører og vinduer leveres ferdigmalt fra fabrikk i farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N med synlige stifter/spikerhull. <i>Noen leiligheter med soveromsvinduer eller vinduer i oppholdsrom mot Gladengveien, vil få et todelt åpningsbart vindu med en utenpåliggende glassplate for støydemping i ett eller flere rom. Det fremkommer av kontraktstegningene hvilke vinduer det gjelder.</i>
ENTRE	Det leveres 1-stavs parkett: <i>Pergo Lofoten Nordlys (accent sorting), 13x220x1820mm.</i> Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull.	Hus 12 - Konsept 1: Farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N Hus 14 - Konsept 3: Farge «Sheer Grey» NCS 2102-Y26R Overflater i gips eller betong som sparkles og males. Malingstype akryl.	Himling leveres som sparklet og malt gips. Males i farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N. Glansgrad på maling: helmatt. Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder.	Det leveres antall stikk i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres: - Lampepunkt i tak med bryter - To-veis porttelefon med lyd og bilde Brytere og stikk i leveres hvit utførelse.	Nedforet himling med tekniske føringer, herunder for ventilasjon. Synlig luke i himling for viftekonvektor. <i>Det leveres vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken i toppleilighetene i nr. 12 og 14.</i>	Entredør, slett hvit eller gråmalt fra fabrikk. Entredør leveres med FG godkjent lås og kikkehull. Gerikter og foringer rundt dører og vinduer leveres ferdigmalt fra fabrikk i farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N med synlige stifter/spikerhull.

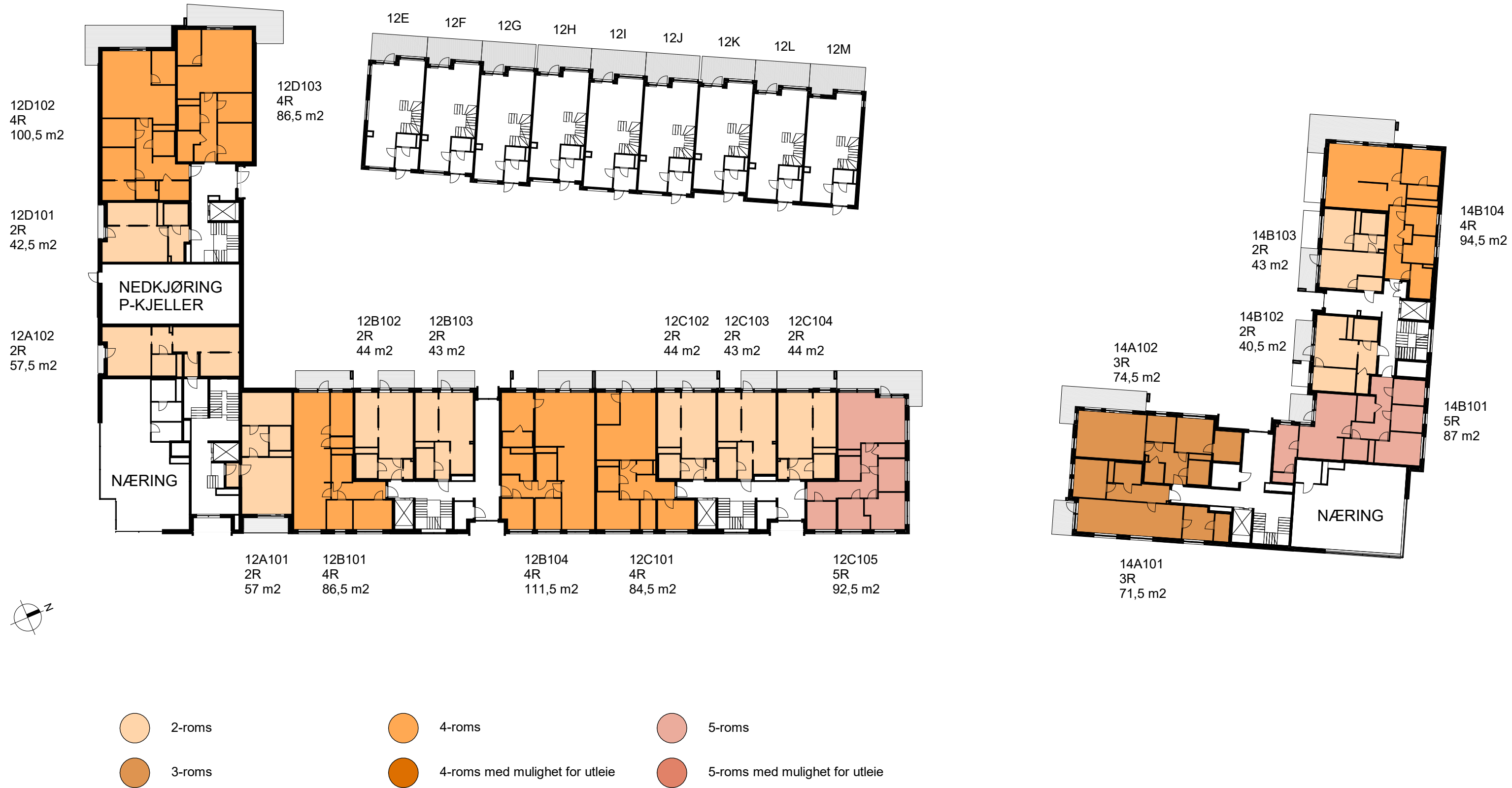
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	VVS	ANNET
STUE	Det leveres 1-stavs parkett: Pergo Lofoten Nordlys (accent sorting), 13x220x1820mm. Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull.	Hus 12 - Konsept 1: Farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N Hus 14 -Konsept 3: Farge «Sheer Grey» NCS 2102-Y26R Overflater i gips eller betong som sparkles og males. Malingstype akryl.	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N. Glansgrad på maling: helmatt. Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder.	Det leveres antall stikk i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres: - Stikk for taklys med bryter - Punkt for IT/TV - Panelovn leveres ved behov Brytere og stikk i leveres hvit utførelse.	Balansert ventilasjon Det leveres viftekonvektor innfelt i himling i entre med ventil for varmeutblåsing over dør fra entre inn i stue/kjøkken. Noen leiligheter har viftekonvektor innfelt i nedforet himling på kjøkken med ventil innfelt i innkassing mot stue. Det må påregnes noe støy fra viftekonvektor. <i>Det leveres vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken i toppleilighetene i nr. 12 og 14.</i>	Gerikter og foringer rundt dører og vinduer leveres ferdigmalt fra fabrikk i farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N med synlige stifter/spikerhull. <i>Noen leiligheter med soveromsvinduer eller vinduer i oppholdsrom mot Gladengveien, vil få et todelt åpningsbart vindu med en utenpåliggende glassplate for støydemping i ett eller flere rom. Det fremkommer av kontraktstegningene hvilke vinduer det gjelder.</i>
KJØKKEN	Det leveres 1-stavs parkett: Pergo Lofoten Nordlys (accent sorting), 13x220x1820mm. Hvitpigmentert eikelist m/ynlige spikerhull.	Hus 12 -Konsept 1: Farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N Hus 14 - Konsept 3: Farge «Sheer Grey» NCS 2102-Y26R Overflater i gips eller betong som sparkles og males. Malingstype akryl.	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N. Glansgrad på maling: helmatt. Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder.	Det leveres el-punkter i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres: - Egen kurs for stekeovn - Egen kurs for induksjonstopp - Innfelte downlights under overskap på kjøkkeninnredning med dimmer - Lampepunkt i tak med bryter Brytere og stikk i leveres hvit utførelse.	Det leveres avtrekkshette Røroshetta Mantica som lakeres i tilsvarende farge som på overskap på kjøkkeninnredning i henhold til valgt konsept. Det leveres kjøkkenkran Tapwell RIN184 i krom med avstengning for oppvaskmaskin. <i>Det leveres vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken i toppleilighetene i nr. 12 og 14.</i>	Det leveres kjøkkeninnredning Aubo Sense med håndtak Edge 40mm på underskap og kjølfrys. Overskap leveres grepsfrie. Det leveres benkeplate i laminat med rett forkant, 20mm tykkelse. Det leveres dempere på skuffer og skap. Hus 12 -Konsept 1: Front i farge «Varmgrå» NCS S4005-Y50R Benkeplate: A-3302 Mika Vask: Intra Omnia Håndtak: Edge i farge «Stål» Hus 14 - Konsept 3: Front i farge «Sort» NCS S9000 (glans 2) Benkeplate: SC-4878 -VL Vask: Cristalite Onyx 10 Håndtak: Edge i farge «Matt sort» Det leveres integrerte hvitevarer: Ovn: Electrolux Ovn – CKB100K Platetopp: Electrolux - HOI620S Oppvaskmaskin: AEG FSK52617P Kombiskap: Electrolux LNT3LF18S Nedforing fra himling til overskap leveres enten som gips i samme farge som vegg eller foring i samme farge som overskap.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	VVS	ANNET
BAD	<p>På gulv legges fliser i dimensjon 30x30cm og i dusjsone 5x5cm.</p> <p>Hus 12 - Konsept 1: Gulv: Vitra Newcon White Matt, 30x30 Dusj: Vitra Newcon White Matt, 5x5 Fugfarge: Mapei Silver Grey 111</p> <p>Hus 14 - Konsept 3: Gulv: Vitra Newcon Silver Matt, 30x30 Dusj: Vitra Newcon Silver Matt, 5x5 Fugfarge: Mapei Cement Grey 113</p>	<p>På vegger legges fliser i dimensjon 30x60cm.</p> <p>Hus 12 - Konsept 1: Vitra Newcon White Matt, 30x60 Fugfarge: Mapei Silver Grey 111</p> <p>Hus 14 - Konsept 3: Vitra Newcon Silver Matt, 30x60 Fugfarge: Mapei Cement Grey 113</p> <p>Nederste flisrad mot gulv (sokkelflis) kan eventuelt bli i annet format/farge/trukket litt inn.</p>	<p>Himling i prefabrikkert badekabin leveres med hvite plater. Eventuelle inspeksjonsluker vil bli plassert i tak eller på vegg. Inspeksjonsluker på vegg i badekabin vil bli flislagt med samme flis som veggflis.</p> <p>Synlige sprinkler/sprinklerhoder i tak.</p>	<p>Det leveres el-punkter i henhold til gjeldende NEK.</p> <p>Ellers leveres:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Downlights i himling med dimmer (antall downlights tilpasses badets størrelse) - Dobbelstikk på vegg over vask - Stikk til vaskemaskin og tørketrommel <p>På bad med innredning på 60, 80 eller 100cm leveres speil med integrert belysning i speilflaten.</p> <p>Brytere og stikk i leveres hvit utførelse.</p>	<p>Det leveres vannbåren gulvvarme.</p> <p>Servant: Ett-greps blandebatteri i matt krom utførelse med oppløftsventil, Grohe Bauedge</p> <p>Dusj: Rainshower med dusjbatteri og håndholdt dusj, Grohe Tempesta Cosmopolitan 210</p> <p>Vegghengt toalett: Laufen Pro Rimless med soft-close toalettsete</p> <p>Spyleknapp: Geberit Sigma 01 (krom)</p> <p>Dusjvegger leveres i herdet glass i henhold til badestegninger.</p>	<p>Det leveres Lind Bath D-line baderomsinnredning med helstøpt keramisk servant (Seville) og to skuffer med demping. Skuffene har push-open funksjon.</p> <p>Hus 12 - Konsept 1: D-line i farge hvit matt Hus 14 - Konsept 3: D-line i farge koksgrå</p> <p>Det leveres speil med innfelt belysning tilpasset innredningens bredde.</p> <p>Innredning leveres i bredde som vist på plantegning.</p>
WC	<p>Interiørkonsept følger valgte interiørkonsept på kjøkken/vegger.</p> <p>På gulv legges fliser i dimensjon 30x30cm.</p> <p>Hus 12 - Konsept 1: Gulv: Vitra Newcon White, 30x30 Fugfarge: Mapei Silver Grey 111</p> <p>Hus 14 - Konsept 3: Gulv: Vitra Newcon Silver Grey Matt, 30x30 Fugfarge: Mapei Cement Grey 113</p>	<p>Overflater i gips som sparkles og males i farge «Klassisk hvit» NCS S 0500-N. Malingstype akryl.</p> <p>Det leveres sokkelflis i samme utførelse som gulv.</p>	<p>Himling leveres som sparklet og malt gips. Males i farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N. Glansgrad på maling: helmatt.</p> <p>Listefritt tak.</p> <p>Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder.</p>	<p>Det leveres downlights i himling med dimmer og stikk ved speil.</p> <p>Brytere og stikk leveres i hvit utførelse.</p>	<p>Det leveres gulvvarme.</p> <p>Servant: Ett-greps blandebatteri i matt krom utførelse med oppløftsventil, Grohe Bauedge</p> <p>Vegghengt toalett: Laufen Pro Rimless med soft-close toalettsete</p> <p>Spyleknapp: Geberit Sigma 01 (krom)</p>	<p><i>Interiørkonsept følger valgte interiørkonsept på kjøkken/vegger.</i></p> <p>Innredning på WC leveres som servantskap med helstøpt keramisk servant fra Aubo.</p> <p>Hus 12 - Konsept 1: Front Unik i farge «Varmgrå» (S4005-Y50R), 60cm bredde. Hus 14 - Konsept 3: Front Unik i farge «Sort» (9000, glans 2), 60cm bredde.</p> <p>Det leveres speil tilpasset servantens bredde.</p> <p>Det leveres ikke sluk på WC.</p>
KOTT/BOD	<p>Det leveres 1-stavs parkett: Pergo Lofoten Nordlys (accent sortning), 13x190x1820mm.</p> <p>Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull.</p>	<p>Hus 12 - Konsept 1: Farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N</p> <p>Hus 14 - Konsept 3: Farge «Sheer Grey» NCS 2102-Y26R</p> <p>Overflater i gips eller betong som sparkles og males. Malingstype akryl.</p>	<p>Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N. Glansgrad på maling: helmatt.</p> <p>Listefritt tak.</p> <p>Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder.</p>	<p>Det leveres takarmatur og dobbel stikkontakt.</p> <p>Brytere og stikk leveres i hvit utførelse.</p>		<p>Synlige tekniske installasjoner (skap).</p>
BALKONG	<p>Det leveres tremmegulv i impregnert tre på betongdekke.</p>	<p>Det leveres behandlet panel i henhold til fasadetegninger.</p>		<p>Det leveres utelampe med innvendig bryter og utvendig dobbel stikkontakt.</p>		<p>Balkongrekkverk vil bli levert med hovedmateriell som glass med stolper og håndløper av metall. Nederste del av glasset vil bli skjermet/tildekket.</p> <p>Det leveres sluk med nedløp fra tak over øverste balkong.</p>

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	VVS	ANNET
TAKTERRASSE	Det leveres tremmegulv i impregnert tre.	Det leveres en kombinasjon av tegl og behandlet panel i henhold til fasadetegninger.		Det leveres utelampe med innvending bryter og utvendig dobbel stikkontakt.	Det leveres frostfri utekran. Inspeksjonsluke for utekran vil bli plassert på vegg innvendig i leilighet.	Rekkverk vil bli levert med hovedmateriell som glass festet på gesims med stolper og håndløper av metall. Inntak og avkast til ventilasjonsanlegg, samt lufting av soilrør/oppstikk kan bli plassert på eller i nærheten av privat takterrasser og/eller på felles takterrasser.
UTEPLASS PÅ TERRENG /MARKTERRASSE	Det leveres tremmegulv i impregnert tre.	Det leveres behandlet panel i henhold til fasadetegninger.		Det leveres utelampe med innvending bryter og utvendig dobbel stikkontakt.	Det leveres frostfri utekran. Inspeksjonsluke for utekran vil bli plassert på vegg innvendig i leilighet.	
GARDEROBESKAP						Det leveres ikke garderoreskap.
NEDFORING LEILIGHETER						I enkelte områder av leiligheten vil det forekomme lokale nedforinger eller innkassinger i tak for å skjule tekniske føringer, herunder for balansert ventilasjon viftekonvektor. Nedforinger/innkassinger vil bli levert i gips og vil medføre redusert takhøyde.
INNERDØRER						Det leveres glatte massive innerdører med demping, type Swedoor Stable. Dørene leveres ferdigmalt fra fabrikk i farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N. Dørvidere leveres i matt krom. Terskler leveres i eik, tilpasset til parkett.
HYBEL – I de tilfeller det fremkommer på tegning	Det leveres 1-stavs parkett: Pergo Lofoten Nordlys (accent sortning), 13x220x1820mm. Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull.	Overflater i gips eller betong som sparkles og males. Malingstype akryl. Vegger leveres med lydkrav 55dB mellom hybel og leilighetens hoveddel.	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N. Glansgrad på maling: helmatt. Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder.	Det leveres el-punkter i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres: - Egen porttelefon - Sikringsskap i felles entre med egen strømmåler - Tomrør, boks og 6-veis stikk for fremtidig IT/TV-punkt fra felles sikringsskap	Det leveres egen energimåler. Det leveres kjøkkenkran Tapwell RIN184 i krom med avstengning for oppvaskmaskin.	Dører fra sluse/felles entre inn til hybel og hoveddel leveres som brann-/lyddør. Det leveres minikjøkken med fronter Aubo Sense med volumhette og med frittstående kjølfrys, smal koketopp og smal oppvaskmaskin fra Electrolux. Konseptvalg som for hovedkjøkken på frontfarger, benkeplate og kjøkkenvask (vask til Konsept 3: Intra Granite Nemo). Hybler får egen postkasse.
VINDUER/BALKONG-DØRER						Det leveres vinduer og balkongdører ferdig malt fra fabrikk i innvendig farge «Klassisk hvit» NCS S0500-N. Utvendig er vinduer og balkongdører alu-beslått med farge bestemt av arkitekt.

Det tas forbehold om at enkelte produkter som oppgitt i romskjema kan endres til tilsvarende produkter dersom de utgår av produksjon, eller ikke kan fremskaffes på leveringstidspunktet.

Humlehagen



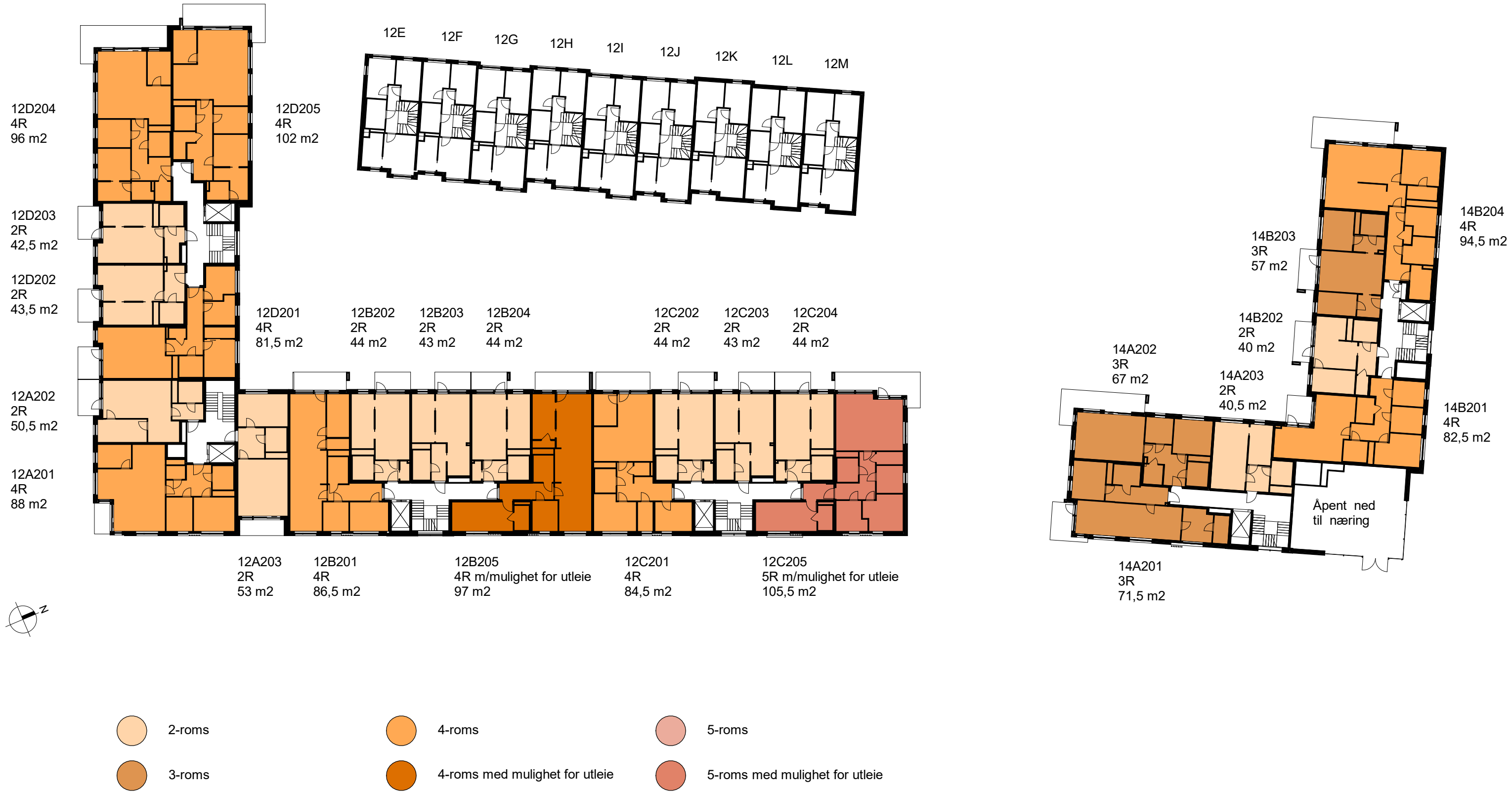
1

SALG-Plan 1 Oversiktsplan

1 : 350

DATO: 30.04.2021

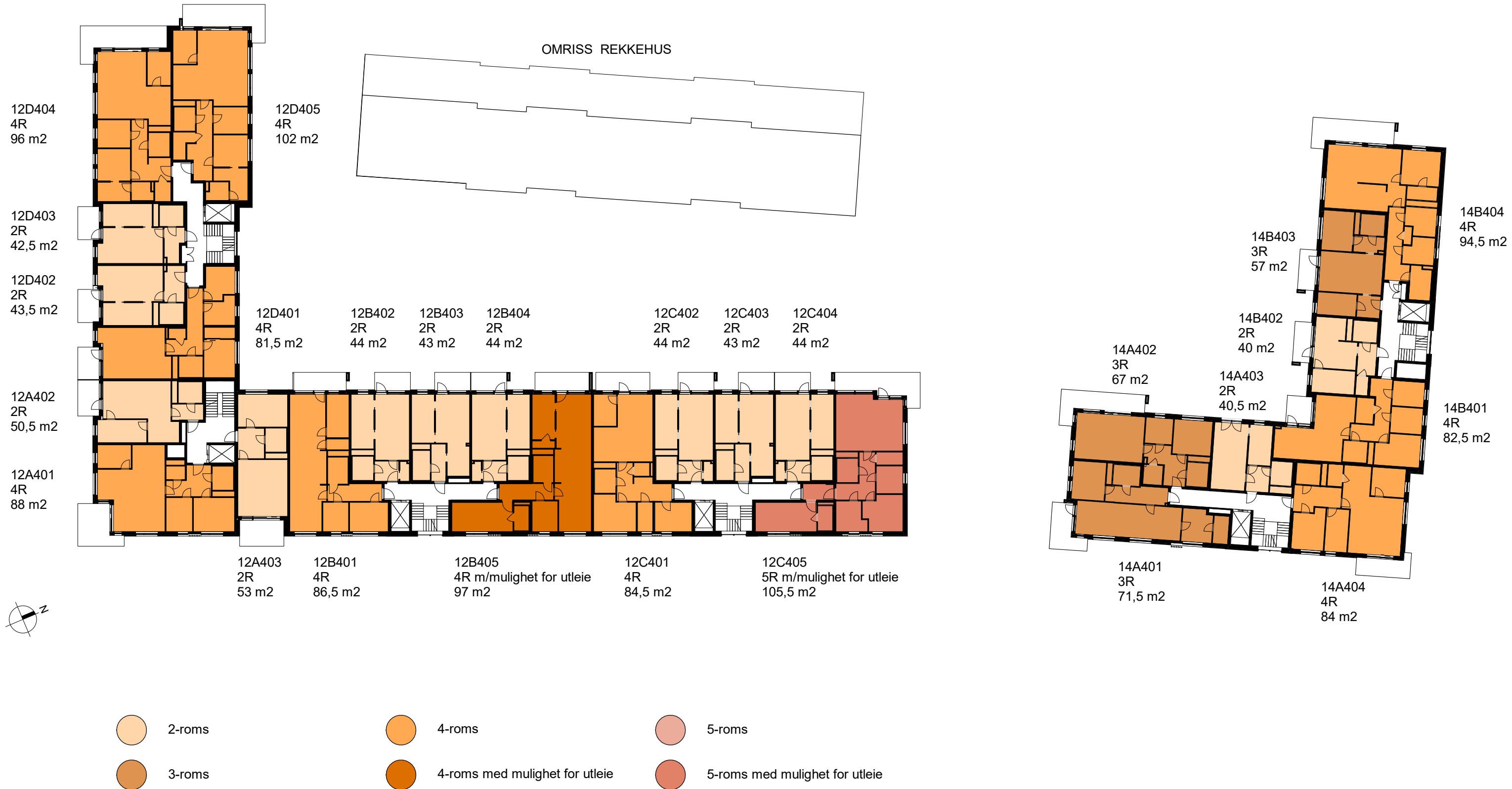
Humlehagen



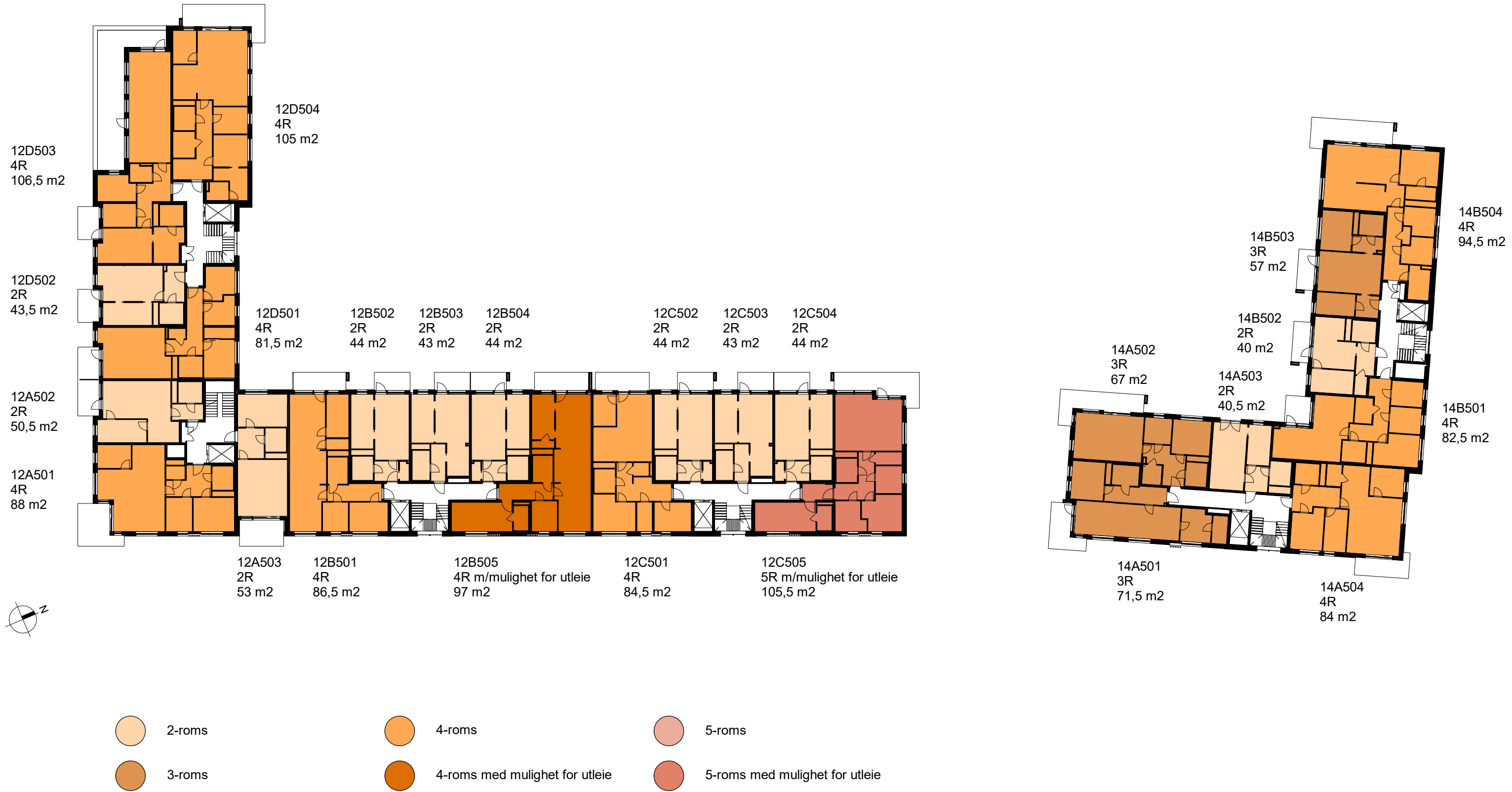
Humlehagen

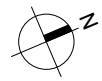








Humlehagen



Humlehagen





- | | | |
|--|--|--|
|  2-roms |  4-roms |  5-roms |
|  3-roms |  4-roms med mulighet for utleie |  5-roms med mulighet for utleie |



1 G14 nord_SALG_lyd
1 : 200



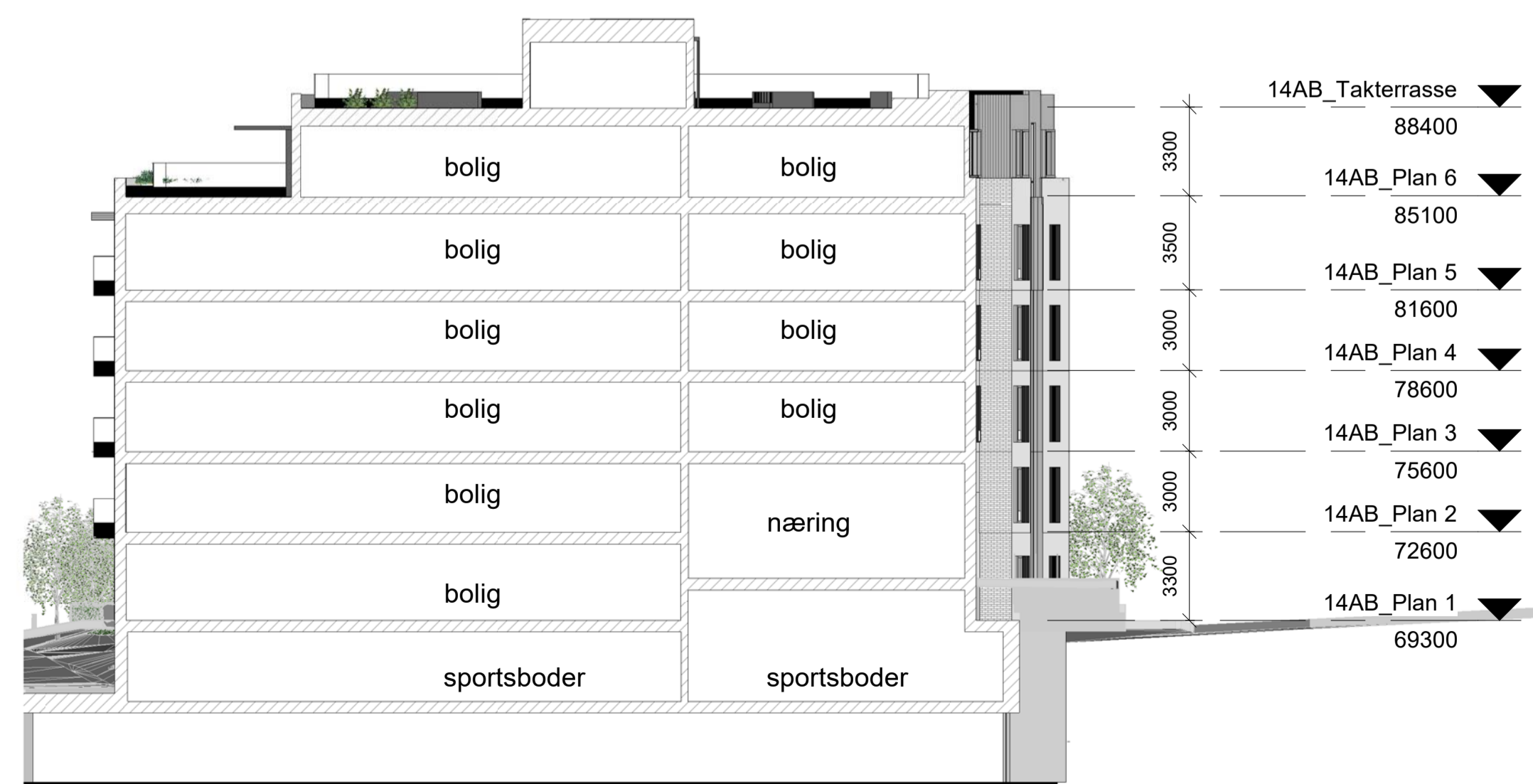
2 G14 sør_SALG_lyd
1 : 200



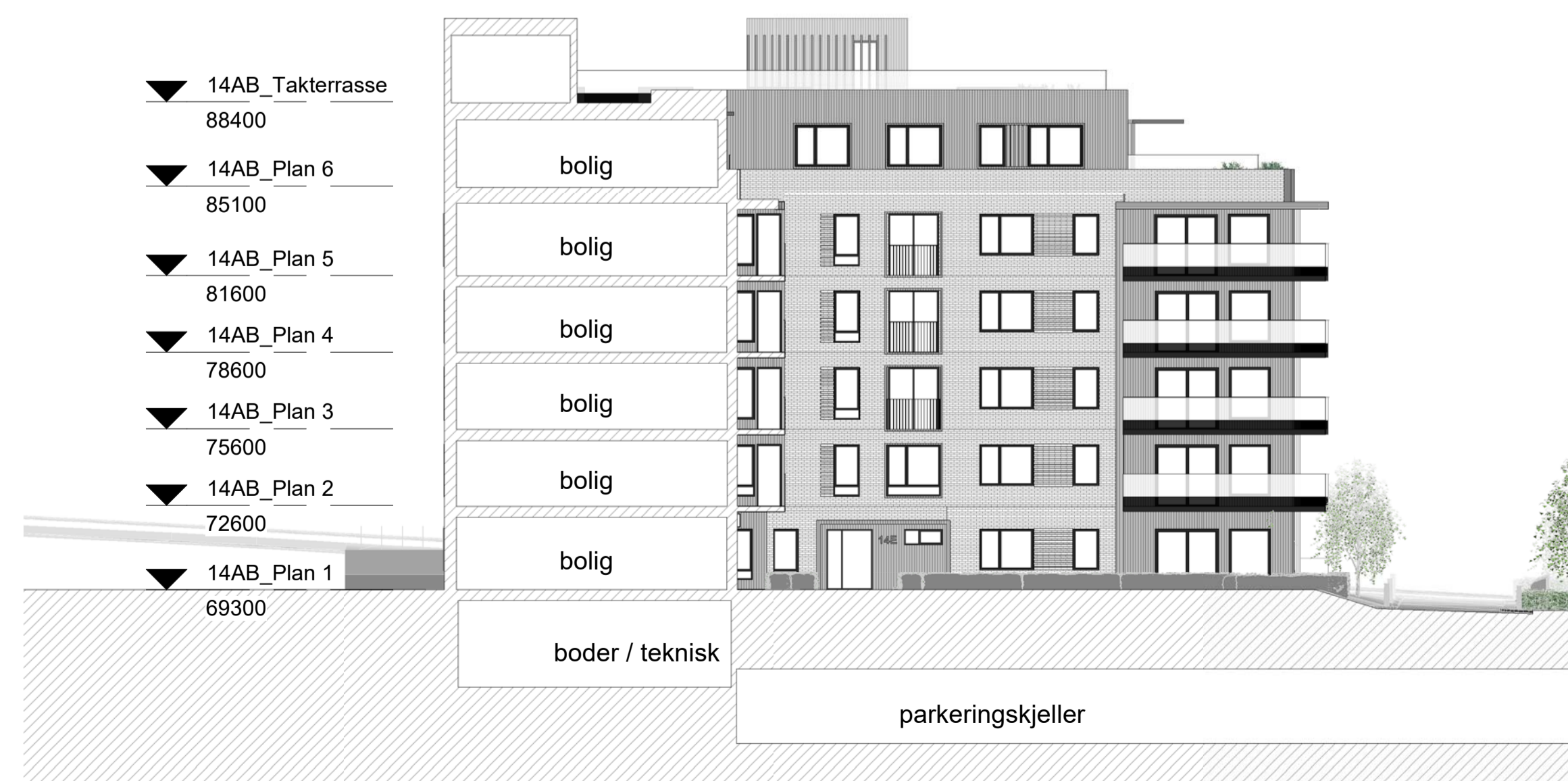
3 G14 øst_SALG_lyd
1 : 200



4 G14 vest_SALG
1 : 200



5 G14A Lengdesnitt
1 : 200



6 G14B_tverrsnitt_SALG
1 : 200



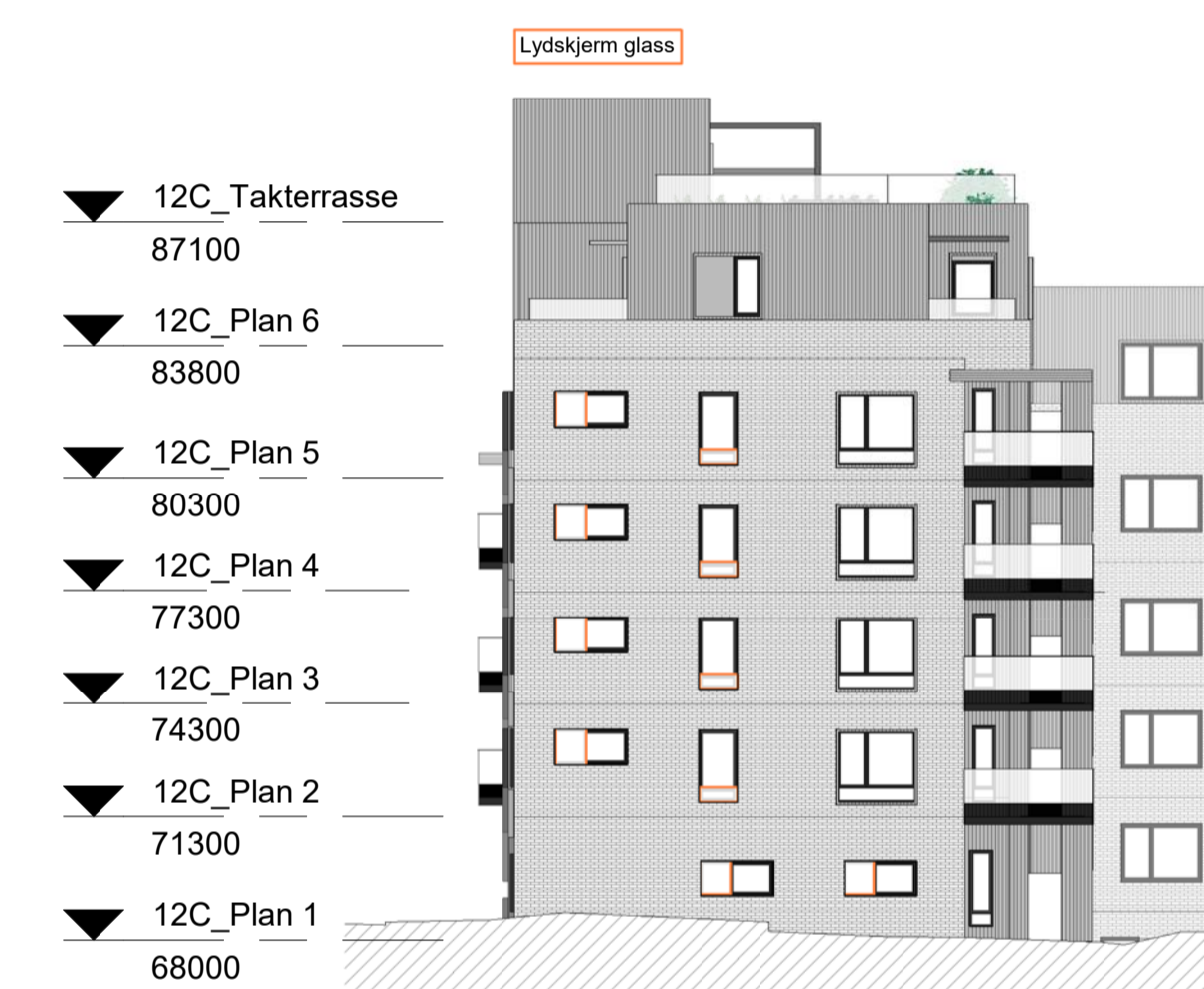
1 G12 nord gårdsrom_SALG
1 : 200



6 G12 sør_SALG
1 : 200



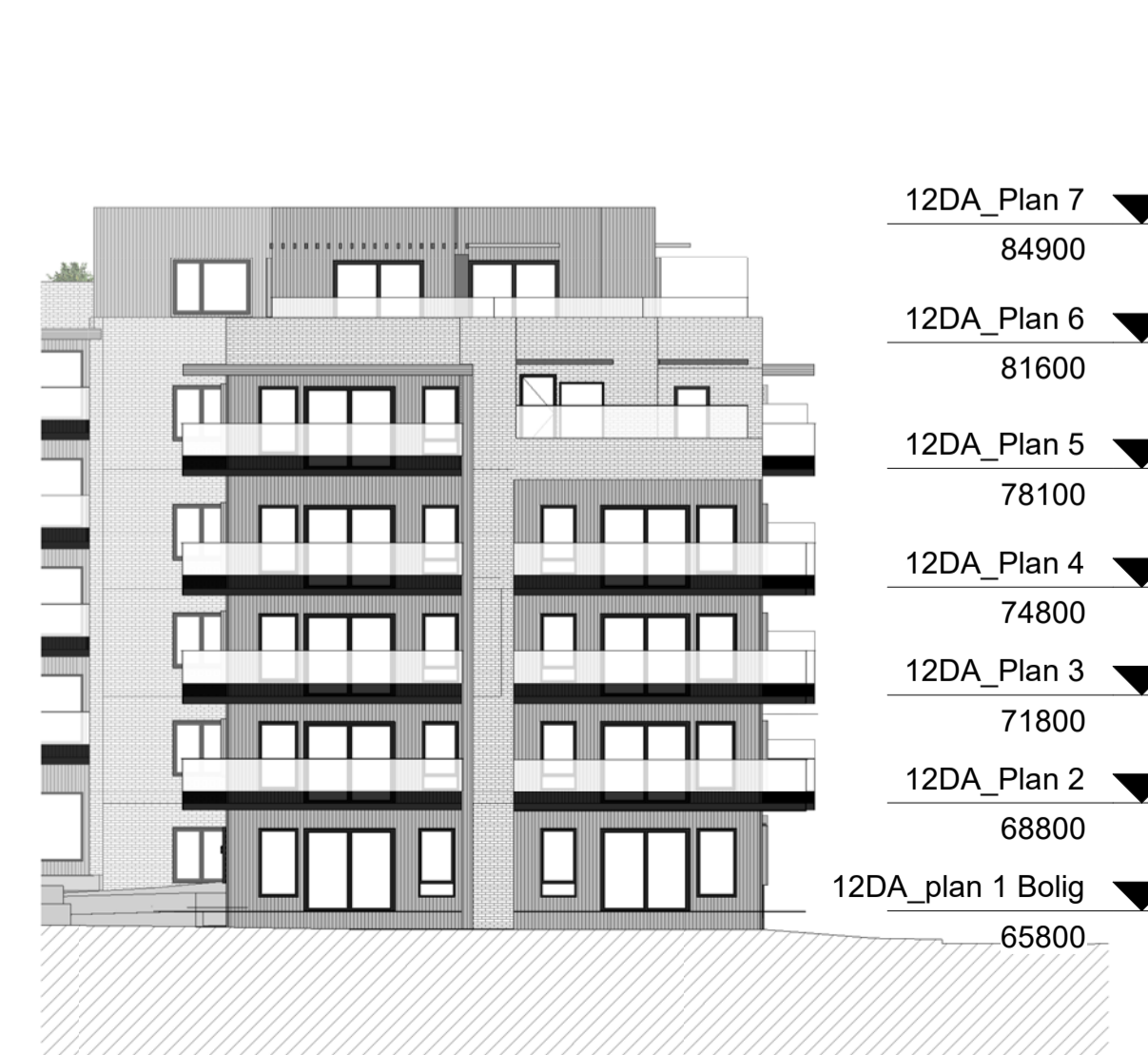
3 G12 øst_SALG
1 : 200



2 G12 C nord gavI_SALG
1 : 200



4 G12 vest gårdsrom_SALG
1 : 200



5 G12 vest gavI_SALG
1 : 200

DATO: 18.06.2021

Salgsoppgave – Humlehagen

Adresse og matrikelnummer

Eiendommen har fått tildelt adresse Stålverkskroken 40-42, Gladengveien 12 A-N og Gladengveien 14 A-C og består i dag av gnr. 129 bnr. 34 i Oslo kommune (Eiendommen). Endelig fordeling av bruksnummer og andelsnummer skjer senere.

Eier/selger

Gladengveien Utvikling AS, org.nr. 997 403 665, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Humlehagen. Selskapet er heleid av Ferd Eiendom AS. Boligdelen i prosjektet Humlehagen planlegges organisert som et borettslag med foreløpig navn Humlehagen Borettslag ("**Borettslaget**"). Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet "Humlehagen Borettslag" for nærmere informasjon om Borettslagsorganiseringen.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 129 bnr. 34 er Gladengveien Utvikling AS. Hjemmelen til eiendommen vil overføres til Borettslaget.

Tomt og grunnareal

Eiendommen, som i dag utgjør gnr. 129 bnr. 34, vil bli sammenslått i forbindelse med utbyggingen. Eiendommen er i dag ikke endelig arrondert og det tas forbehold om at det kan bli gjennomført ytterligere arronderinger som medfører endringer i eiendommens utstrekning og grenseforløp, og at eiendommen således kan bli både større og mindre, og/eller få en annen utforming, enn den har i dag. Herunder vises det blant annet til at deler av eiendommen skal fradeles og overskjøtes til Oslo kommune (se nærmere om dette nedenfor i punktet "Arealer utomhus").

Bebyggelse

Prosjektet Humlehagen vil bestå av 142 boligheter fordelt på to blokker og ni rekkehus (som til sammen utgjør Borettslaget), samt to næringslokaler beliggende i 1. etasje mot Gladengveien. Det etableres tre felles takterrasser i henhold til utomhusplanen, som vil være til felles bruk for beboerne i Borettslaget.

Parkeringsplasser/Kjellerbod

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene eller rekkehusene. Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass i garasjeanlegget under leilighetsbyggene. Muligheten er begrenset til å gjelde 4- og 5-roms leiligheter samt rekkehus. Det planlegges etablert ca. 64 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Det er inngått avtale med Ohmia om etablering av elbilladere på parkeringsplasser. Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser. Enkelte sykkelparkeringsplasser vil være tilpasset transportsykler, og eksklusiv bruksrett til slike sykkelplasser vil etableres og selges separat etter nærmere avtale med selger. Øvrige sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i Humlehagen.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av garasjekjelleren, parkeringsplassene og transportsykkelplassene. Det er ikke endelig besluttet hvordan bruksretten til parkeringsplassen(e) vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom

ulike alternativer etter selgers valg, herunder men ikke begrenset til etablering av vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

Det medfølger én sportsbod pr. boligenhet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører. For nærmere informasjon om plassering og størrelse på sportsbod som medfølger en konkret boligenhet, vises det til kundekontraktstegning for den aktuelle boligenheten.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere/seksjonseiere.

Tinglyste heftelser

Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån skal tinglyses som heftelser på Eiendommen innen overtakelse. Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pantheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett (jf. punktet om "Utinglyste heftelser" nedenfor).

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr.129 bnr. 34 datert 31.05.2021 og har gjort seg kjent med denne.

Kjøper er gjort kjent med at det skal tinglyses en erklæring på eiendommen vedrørende regulert bro over vestre bekkedrag. I henhold til erklæringen skal broen være tilgjengelig for allmenheten, og skal kunne benyttes av eiendommen og naboeiendommen gnr. 129 bnr. 1 til bl.a. flyttebiler, nyttekjøretøy og renovasjon. Privatbiler har ikke mulighet til å kjøre inn på broen. Kjøper er videre gjort kjent med at Borettslaget i henhold til erklæringen vil være ansvarlig for drift, vedlikehold og nødvendige oppgraderinger forbundet med broen eid av Oslo kommune beliggende på gnr. 129 bnr. 115 og som går over vestre bekkedrag. Ansvar et skal deles med naboeiendommen gnr. 129 bnr. 1, og det vil kunne bli aktuelt å inngå og tinglyse avtaler i denne forbindelse forut for overtakelse.

Heftelser som er tinglyst på Eiendommen per dags dato er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste heftelser

Kjøper er kjent med at Borettslaget vil ha legalpanterett i andelene for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

Kjøper er gjort kjent med at det kan bli behov for tinglysing av ytterligere heftelser på Eiendommen i form av bruksretter, atkomstrettigheter mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, og at Selger kan tinglyse nødvendig erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Byggemåte

Yttervegger i kjeller, vegger rundt trapperom, heissjakter og innvendig bærevegger utføres i betong. Bærende søyler er av støpt betong, eller stålkonstruksjoner. Yttervegger utføres som isolert bindingsverksvegg forblendet med trekledning og teglstein.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og –bestemmelser

Eiendommen inngår i en større områdeutvikling av Ensjø som boligbydel. Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for bolig (S-5070), se reguleringskart og -bestemmelser. Det er regulert friområde (park) vest for eiendommen. Reguleringen tilsier bebyggelse med maks kote +93,3. Vest for eiendommen ligger prosjektet Tiedemannsparken med en maks kote på +90. Gatetunet med bro mellom Gladengveien 12-14 blir tilgjengelig for allmenn ferdsel.

Andre offentlige planer

Ensjø er under utbygging og endringer vil skje. Hele Ensjøområdet er i ferd med å transformeres fra industri, kontor og næringsdrift til et attraktivt boligområde med servicetilbud og handel rettet mot de som flytter inn i bydelen. Det er forventet at naboeiendommer som pr i dag er regulert til industri, vil bli omregulert. For mer informasjon les på ensjobyen.no samt oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/slik-bygger-vi-oslo/ensjobyen, eller kontakt ansvarlig megler.

Det vises blant annet til følgende pågående plan- og byggesaker for nærliggende eiendommer:

- 202100931 - Gladengveien 17
- 202008314 - Grenseveien 65-67
- 202008625 - Gladengveien 18
- 202009362 – Gladengveien 8

Videresalg/endring av eierskap

Transport av kjøpekontrakten før ferdigstilling av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Selger kan stille betingelser for godkjenning av transport, f.eks. at prosjektets megler benyttes. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 25 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse.

Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept krever selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse.

Overtakelse

Rammetillatelse for prosjektet ble gitt den 09.02.2021 (Saksnummer 202015041). Byggetiden er estimert til ca. 24-28 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. Ferdigstilling av utomhusområdene er sesongavhengig og kan bli utført etter overtakelse.

Overtakelsesperioden for leilighetene og rekkehusene i Humlehagen er som følger:

Leiligheter i Gladengveien 14: desember 2023 – februar 2024.

Leiligheter i Gladengveien 12 og rekkehus: mars 2024 - mai 2024.

Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Ca. 10 uker før ferdigstilling vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger vil informere kjøper dersom det blir endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet ikke nødvendigvis vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest vil kunne foreligge først lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider og dokumentasjon som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet. Kjøper kan ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Humlehagen Borettslag

Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og –rekkehus, og organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslag med foreløpig navn Humlehagen Borettslag ("Borettslaget").

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget. Videre tar selger forbehold om å etablere flere borettslag, eller at det etableres seksjoner som eies av andre privatpersoner, selskaper og/eller av andre borettslag.

Borettslaget vil overta eiendomsretten til Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med - selskapet Humlehagen Boligtomt AS (under stiftelse).

Gladengveien Utvikling AS vil være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Gladengveien Utvikling AS overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil skje før kjøpers overtakelse av andel.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelse fra Gladengveien Utvikling AS. Borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten vil imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Humlehagen Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen.

På bakkeplan mot Gladengveien vil det bli etablert to næringslokaler. Disse vil inngå som del av Borettslagets fellesarealer og er til felles bruk for andelseierne. Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesarealene.

Forretningsførsel

OBOS Eiendomsforvaltning AS er engasjert som forretningsfører for borettslaget. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sammen med styret sikre at Borettslag får en trygg og sikker drift.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Borettslaget. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstraordinær generalforsamling. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse av andelene for å velge styre.

Regler for styring og drift av borettslaget følger for øvrig av borettslagsloven.

Finansieringsmodell

Det er innhentet et finansieringstilbud til Borettslaget som tilrettelegger for en finansieringsmodell med fellesgjeld. Andel fellesgjeld for den enkelte bolig, se finansieringsplan. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden vil forbli et annuitetslån som med dagens rente på tilsvarende lån har en flytende rente på 4,9%. Forventet løpetid på lånet er 50 år med en antatt avdragsfrihet de 10 første årene. Renter og avdrag vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Se stipulert økning per andel i vedlagte budsjettutkast. Renten på fellesgjelden er flytende. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på renter og avdrag og dermed felleskostnadene. Selger tar forbehold om belåningsgrad, antall år med avdragsfrihet og løpetid på lånet, da det på salgstidspunkt kun foreligger et indikativt tilbud fra finansinstitusjon.

Fellesgjeld

Fellesgjelden utgjør ca. 50 % av boligens totalpris (se finansieringsplan) og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om.

Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelse på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Kjøper er videre gjort kjent med at felleskostnadene må økes når avdragene begynner å løpe. Felleskostnader og kapitalkostnader vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats pr. februar 2021.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se punktet om "IN-ordning" nedenfor.

Kapitalkostnader frem til Borettslagets lån blir utbetalt

Kjøper svarer for felleskostnader og kapitalkostnader fra overtagelsesdato. Dersom borettslagets felleslån ikke er utbetalt til selger ved overtagelse, er borettslaget forpliktet til å betale kapitalkostnader (renter) for borettslagets fellesgjeld frem til utbetalingstidspunkt. Denne rentekostnaden er omfattet av kapitalkostnadene andelseier skal betale til borettslaget fra overtagelsesdato, og tilsvarer samme beløp som om det hadde påløpt renter for boligens andel av felleslånet fra overtagelsesdato.

IN-ordning

Borettslaget vil inngå avtale med OBOS om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld).

Fellesgjeld er gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden.

Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Etter overtakelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 60.000 per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må inngås egen avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtale. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt ut innflyttet, og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

Garantert betaling av felleskostnader (GBF) – Sikringsordning

Borettslaget vil søke om å inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil:

- Betale borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G.
- Overta borettslagets legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp, vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL.

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstillelse.

Fellesutgifter

Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for Borettslaget fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av Borettslaget på ekstraordinær generalforsamling forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader (som omtalt ovenfor) og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for borettslaget inntatt som vedlegg. Størrelsen på de faktiske utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester borettslaget rekvirerer.

Betaling

10 % av Vederlaget (Kjøpesum + fellesgjeld) innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12.

Kontantinnbetaling må være fri egenkapital.

Påløpte renter tilfaller kjøper frem til hjemmel er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47.

Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger.

Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Omkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 480,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 652,-
Registrering av avtale om borett	kr 430,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget	

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 621 pr. kvm. BRA

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

Totale omkostninger for hver enkelt leilighet fremkommer i prislisen.

Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetalte 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtakelse slik at Borettslaget opparbeider seg likviditet.

Kommunal eiendomsskatt

Oslo Kommune har eiendomsskatt. Humlehagen Borettslag vil faktureres for eiendomsskatt som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid selv ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Dette kommer i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter Borettslagets fordelingsnøkkel.

Arealer definisjoner

Bruksareal (BRA): Oppgis iht NS3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. De oppgitte romstørrelser på plantegningene er uten innvendige vegger og samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA.

Primærrom (P-rom - nettoareal primære rom): Alle rom du kan regne som oppholdsrom i boligen faller inn under betegnelsen P-rom. P-rom angir nettoarealet av alle primære rom i boligen innvendig, inklusive innvendige vegger. Dvs oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, toalett, soverom, entre/gang, omkleddingsrom og evt trapp. Rom teksten som «Walk in closet» inngår som P-rom, inklusiv innvendige vegger og sjakter. Terrasser og balkonger regnes ikke med i P-rom.

Oppgitte romarealene på tegningene er å betrakte som cirka-arealer og innvendige sjakter er ikke medregnet i romarealene. Kjøper må akseptere mindre justeringer i arealet, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Partene har uansett ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Plantegninger

Salgstegninger og kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens bruksareal.

Arealer utomhus

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.). De øvrige utomhusarealene på eiendommen, dvs. utomhusarealene med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i

fellesskap av alle boligene i hele Humlehagen Borettslag. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av Borettslaget.

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal Selger opparbeide et friområde som er tilstøtende til borettslagets eiendom i vest, samt fortau og kjørevei i sør. Arealene fremkommer av reguleringskartet. Disse arealene skal fradeles og overskjøtes til Oslo kommune. Tidspunkt for ferdigstilling av arealene fremgår av reguleringsbestemmelsene.

Skjeggkre

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, perlekre eller sølvkre i boligen ved overlevering. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatab.no.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Forbehold

Selgers forbehold vedr. byggestart er frafalt og bygging er igangsatt.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe Boligens kvalitet.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i utomhusplanen, og det tas uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med utbyggingen vil føre til endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for boligen, Eiendommen og prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse.

Når det gjelder bruken av "Lokalet" til beboerbruk som beskrevet i prospektet, tar utbygger forbehold om innvilgelse av nødvendige offentligrettslige tillatelser for å etablere slik bruk, herunder eventuell dispensasjon. Det tas forbehold om at gjeldende regulering av "Lokalet" åpner for at lokalet kan brukes til bl.a. offentlig eller privat tjenesteyting, bl.a. kultur, samt kontor og bevertning. Dette kan innebære at "Lokalet" isteden må benyttes til ekstern utleie og næringsdrift, alternativt dels til ekstern utleie og dels til beboerbruk. Utbygger tar generelt forbehold om endelig organisering og beslutning om bruk av "Lokalet". Utbygger tar forbehold om å inngå nødvendige avtaler i denne forbindelse.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgs-presentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det vil ikke være samtidighet med ferdigstillelse av boligene og omkringliggende parker og bekkedrag vist på bilder/illustrasjoner.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Teknisk beskrivelse
- Romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Prislister
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter
- Budsjett for Borettslaget
- Finansieringsplan
- Grunnboksutskrift

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er prosjektert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Likningsverdi

Likningsverdi for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger og 90 prosent for sekundærboliger. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå sine årlige kvadratmetersatser. For beregning av likningsverdi, gå inn på: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud. Med de unntak som følger av borettslagsloven, kan bare fysiske personer være andelseiere i Borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 4-1 og 4-2. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Det gjøres unntak fra dette for enkelte juridiske personer i henhold til borettslagsloven §§ 4-2 og 4-3.

Adgang til utleie

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret og det er opp til styret om utleien godkjennes.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Eiendomsmeglers vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 33 000,- eks. mva. pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Lars Bratseth og Eiendomsmegler Renate Markussen.

Oslo, 22.08.2023

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Humlehagen", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

Forslag til Vedtekter

for Humlehagen Borettslag Org. nr. Org.nummer

Vedtatt på stiftelsesmøte den _____.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Humlehagen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslagets eiendom utgjør gnr.129 bnr. 32 i Oslo kommune
Borettslaget består av 9 rekkehus og 133 leiligheter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Humblehagen", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Humblehagen", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Enkelte andelseiere disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplanen i opprinnelig prospekt, inntatt som vedlegg 1 til vedtektene. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i strid med utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor boligen. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 2). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(7) Borettslagets fellesarealer i første etasje omfatter lokaler som skal være til felles bruk for andelseierne slik det fremkommer av Vedlegg 3. Lokalene må benyttes i henhold til gjeldende reguleringsformål og/eller offentligrettslige tillatelser.

Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av felleslokalene.

Styret eller generalforsamlingen kan fastsette nærmere bestemmelser og retningslinjer om disponering, bruk og utleie av felleslokalene.

4-2 Bruksrett til p-plass

(1) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i garasjekjeller for de andelseiere som har ervervet slik rett fra utbygger eller gjennom etterfølgende omsetning av slike plasser. Garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Humblehagen", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

vedlegg til vedtektene (Vedlegg 4). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse garasje plassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidig være andelseier, med de unntak som fremgår av dette punkt 4-2 (1) [og (2)]. Overdrager og erverver av garasjeplass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

[(2) Utbygger har eksklusiv bruksrett til og disponerer over usolgte p-plasser iht. tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX. Utleier disponerer fritt over disse plassene, og uten hensyn til punkt 4-2 (1), har utbygger adgang til å leie ut eller overføre bruksretten til andre enn andelseiere.]

(3) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Eventuell kostnad til flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, dekkes av andelseier som gjør krav på HC-plass.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Humblehagen", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Bruksrett til fast oppbevaringsplass for familiesykkel

Enkelte andelseiere har ervervet bruksrett til fast oppbevaringsplass for familiesykkel fra utbygger. Bruksrett til plass for familiesykkel inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansierungsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 4). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse familiesykkelplassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere familiesykkelplass i borettslaget uten å samtidig være andelseier. Overdrager og erverver av plass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører. Plassene kan leies ut internt i borettslaget.

[Utbygger har eksklusiv bruksrett til og disponerer over usolgte familiesykkelplasser iht. tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX.

For familiesykkelplasser som disponeres av borettslaget, kan styret fastsette nærmere retningslinjer for bruk og utleie.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av plasser, eller endring av antall plasser andelseier disponerer uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

4-5 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Humblehagen", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-6 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og private utomhusarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Humblehagen", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer, verandadører, balkongdører og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Humblehagen", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Borettslaget må dekke sine forholdsmessige andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av gangbro i henhold til tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, verandadør og balkongdører, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Humblehagen", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen er basert på boligens areal slik det er angitt i borettslagets bygge- og finansieringsplan.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig.

Kostnader forbundet med garasje plass fordeles på bruksrettshavere til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres. Dette omfatter ikke kostnader til ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider som betales av den enkelte andelseier i samsvar med punkt 4-3 ovenfor.

Kostnader forbundet med familiesykkeplass fordeles på bruksrettshavere med likt beløp pr plass som disponeres. *[Kostnader forbundet med familiesykkelpasser uten tilknyttet eksklusiv bruksrett, fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel.]*

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Eiendomsskatt vil faktureres borettslaget samlet som hjemmelshaver til Eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Borettslaget vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter borettslagets fordelingsnøkkel.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-5 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Humblehagen", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Humblehagen", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Humblehagen", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare é stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis é stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn é andelseier.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Humblehagen", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning eller gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer

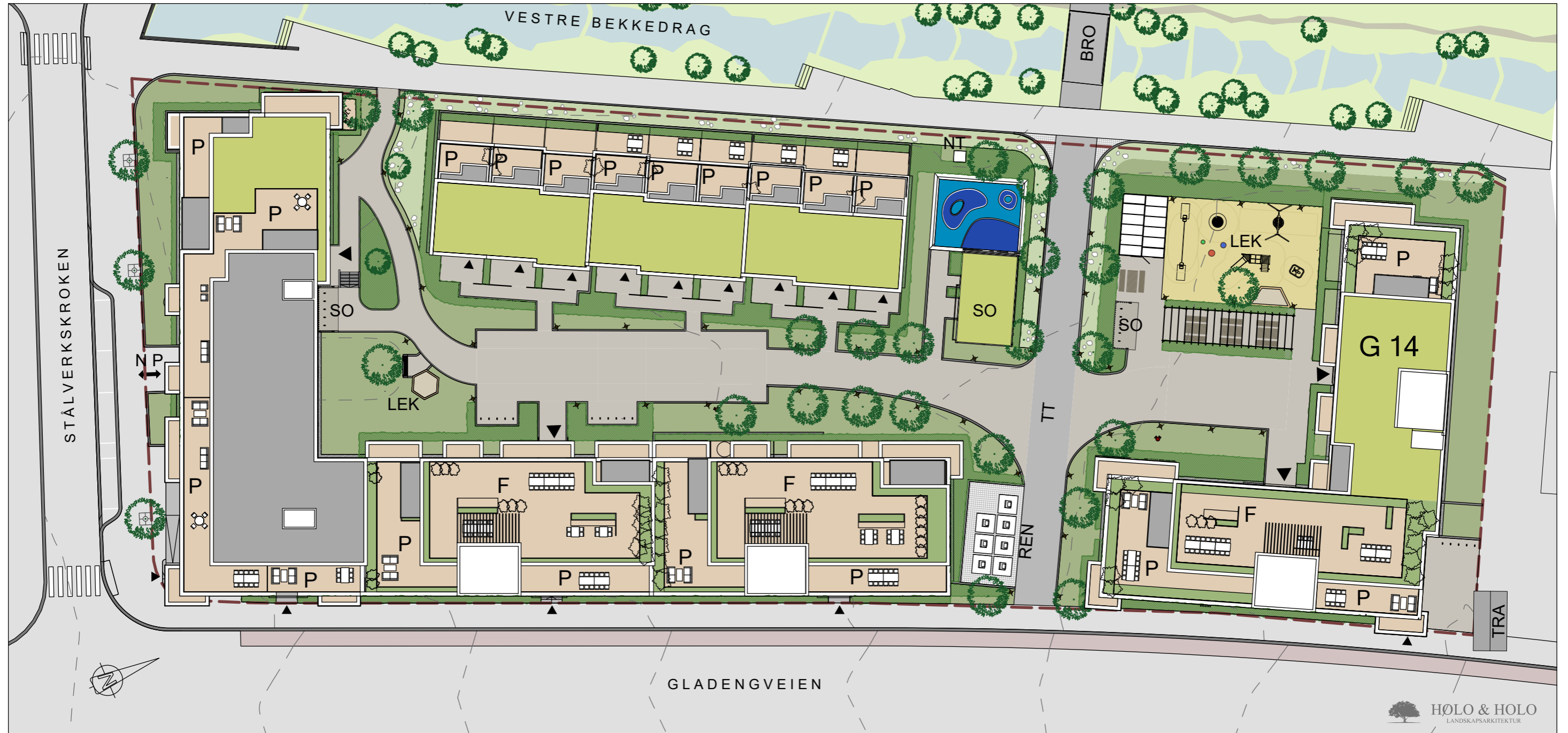
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Humblehagen", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

SALGSUTOMHUSPLAN



P = Privat takterasse
F = Felles takterasse

TTT = Tverrforbindelse til Tiedemannsparken
REN = Renovasjonsbrønner

N P = Nedkjøring P-kjeller
LEK = Lekeplass / Sandkasse

BRO = Bro over Vestre Bekkedrag
NT = Nedstigningstårn

S O = Sykkelparkering overbygd
TRA = Trafo

NETTSIDEN PERSONVERNERKLÆRING

Ditt personvern er viktig for Gladengveien Utvikling AS (heretter "oss", "vi" eller "Foretaket") og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Foretaket skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Denne personvernerklæringen gir opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Ved bruk av våre netjtjenester, inkludert Tilvalgsportalen, vil vi motta, innhente og behandle personopplysninger i tråd med det som står her. Nettsiden vil primært brukes av kjøpere av bolig i Humlehagen.

1. BEHANDLINGSANSVARLIG

Vi er behandlingsansvarlig for alle personopplysningene som vi samler inn. Dersom du har spørsmål om denne personvernerklæringen eller vurderingene vi har gjort, kan du kontakte oss under fanen «kontakt oss».

2. VÅR BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Foretakets formål med innsamling, registrering og behandling av personopplysninger er å forvalte, administrere og følge deg opp som kunde, på best mulig måte.

Foretaket behandler personopplysninger til følgende formål:

- For å markedsføre våre tjenester, gi informasjon om vår virksomhet og levere tjenester til våre brukere, kunder og interessenter
- For å opprette og håndtere din personlige konto for netjtjenestene
- For å kontakte deg når du bruker netjtjenestene, besvare spørsmål og gi deg informasjon om din nye bolig.
- For å kunne gjennomføre ordre av tilvalg gjennom Tilvalgsportalen
- For å kunne signere ordre av tilvalg elektronisk via BankID
- Til statistikk, markedsundersøkelser og kundeanalyser
- Teste og forbedre systemene vi bruker for å stille tjenestene våre til rådighet.

Våre behandlingsgrunnlag vil være oppfyllelse av avtale, oppfyllelse av rettslig forpliktelse, samtykke og berettiget interesse. Dette reguleres i GDPR artikkel 6 nr 1 bokstav a-f

Det er frivillig å avgi personopplysninger, men dersom vi skal håndtere deg som kunde, interessent eller bruker av våre tjenester, samt holde deg orientert om våre tjenester, boliger og produkter, har vi behov for å innhente og lagre opplysninger om deg.

3. HVILKE PERSONOPPLYSNINGER INNHENTES OG BEHANDLES

Vi innhenter og behandler følgende opplysninger:

- Kontaktinformasjon, inkludert navn, e-post, telefonnummer og din fysiske adresse.
- Innloggings- og brukerinformasjon, inkludert brukernavn, passord og unik bruker-ID
- Personlig informasjon, inkludert kjønn og fødselsnummer.
- Betalingsinformasjon
- Personlige preferanser slik som dine markedsførings- og cookiepreferanser

For mer informasjon om bruk av cookies, se vår Cookie-erklæring [\[=link\]](#)

4. OPPBEVARING AV PERSONOPPLYSNINGER OG BRUK AV DATABEHANDLERE

Personopplysninger som behandles av Foretaket lagres på servere som er lokalisert i Sverige. Vi kan engasjere leverandører til å utføre oppgaver på vegne av oss, for eksempel for å levere IT-tjenester, administrering av pressemeldinger, dataanalyser og statistikk. Utførelsen av disse tjenestene kan innebære at våre leverandører, både i og utenfor EU/EØS, får tilgang til personopplysningene dine.

Foretaket inngår databehandleravtale med alle leverandører som behandler personopplysninger på vegne av oss. Våre databehandlere kan ikke behandle dine personopplysninger på annen måte enn slik som er avtalt med oss og beskrevet i denne personvernerklæringen.

Ved bruk av leverandører utenfor EU/EØS, vil en eventuell behandling av dine personopplysninger være regulert i henhold til EU/EØS standardkontrakt for overførsel til tredjeland eller annen godkjent overføringsmekanisme med behov for eventuelle tilleggssikringer. Vi arbeider hele tiden med å sikre at vi og våre leverandører etterlever personvernregelverket, også for overføringer til tredjeland.

5. LAGRING AV PERSONOPPLYSNINGER

Foretaket vil bare beholde personopplysningene dine så lenge det er nødvendig for de formål som er fastsatt i denne personvernerklæringen. Vi vil også beholde og bruke personopplysningene dine i den grad det er nødvendig for å overholde våre juridiske forpliktelser, løse tvister og håndheve våre juridiske avtaler og retningslinjer.

Videre vil vi slette personopplysninger om deg dersom du ber oss om det, med mindre vi har en lovpålagt plikt eller annet rettslig grunnlag til å oppbevare personopplysningene videre.

Personopplysninger tilknyttet din brukerkonto oppbevares så lenge du har en profil, og oppbevares i [\[=dager\]](#) etter at profilen er avsluttet. Personopplysninger knyttet til statistikk, markedsundersøkelser og kundeanalyser blir slettet etter [\[=dager\]](#).

6. RETTIGHETER

Du har rett til innsyn i og korrigerings eller sletting av personopplysninger eller begrensning av behandlingen som gjelder deg selv, eller til å protestere mot behandlingen samt rett til dataportabilitet. Videre kan du til enhver tid trekke tilbake eventuelle samtykker til behandling av dine personopplysninger.

Spørsmål eller anmodninger om innsyn i opplysninger som er registrert om deg kan rettes til [=e-post] eller eventuelt per post til [=Adresse]. Dersom du mener at vi behandler personopplysninger i strid med lovverket kan du sende en klage til Datatilsynet. Du finner informasjon om dette på <https://www.datatilsynet.no/>

7. ENDRINGER

Dersom vi foretar endringer i denne personvernerklæringen, vil endringene bli publisert på denne nettsiden før de iverksettes.

Sist endret 09.07.2021



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5070

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Gladengveien 12-14

Vedtaksdato: 18.12.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 10 side(r) 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

Reguleringsplan for Gladengveien 12-14

Reguleringsbestemmelser

Kartnummer OIB-201708971, datert 30.08.2018 og revidert 13.05.2019

Gnr/Bnr: 129/32, 129/34 og del av 129/119

Planens hensikt

Formålet med planen er å følge opp planleggingsprogrammet for Ensjø vedtatt 2004 med en transformasjon av planområdet fra næring til boliger.

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for boligbebyggelse, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, samt tilhørende infrastruktur og hensynssoner.

Det tilrettelegges for et gatetun (SGT) som sikrer en tverrforbindelse gjennom planområdet i tråd med VPOR for Ensjø vedtatt 2007. Gatetunet skal være tilgjengelig for allmennheten. Planen inkluderer en utvidelse av det tidligere regulerte Vestre Bekkedrag (o_GF) og en oppgradering av det eksisterende felt regulert til barnehage i S-4420.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert innenfor planområdet og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

Valgt løsning skal forelegges overvannsmyndighet for uttalelse før tillatelse til tiltak. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsning være godkjent av vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Overvannsløsning for hvert enkelt byggefelt skal være opparbeidet før tillatelse til bruk gis. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Bestemmelser til arealformål

2 Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5)

2.1 Fellesbestemmelser for bolig/ forretninger/ offentlig eller privat tjenesteyting - annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester, kultur, konsulentvirksomhet)/kontor/bevertning, Felt A og B, og Gatetun

2.1.1 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en utomhusplan og takplan for den ubebygde delen av tomten og felles uteoppholdsarealer. Utomhusplanen og takplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utomhusplanen skal være i målestokk 1: 200. Planen skal vise opparbeiding av utearealet for boliger og gatetunet med beplantning, belysning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, regnbed, oppsamlingsenheter for avfall, kjørevei og interne gangveier, biloppstillingsplasser og atkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, eventuelt støttemurer og universell utforming. Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Takplan for felles uteoppholdsarealer på tak skal være i målestokk 1: 100. Planen skal vise opparbeiding av felles utearealet for boliger på tak med beplantning, belysning, oppholdsarealer og faste utemøbler. Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak og tiltak for håndtering av overvann.

2.1.2 Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

2.1.3 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1 Bestemmelse for bolig/ forretning/ offentlig eller privat tjenesteyting - annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester, kultur, konsulentvirksomhet)/kontor/bevertning, Felt A og B.

3.1.1 Utnyttelse

Totalt tillatt bruksareal (BRA) for bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige $BRA = 13.200 \text{ m}^2$. Parkering, bodareal og tekniske rom som ligger under terreng skal ikke regnes med i BRA. Bruksareal for tenkt plan skal ikke medregnes i BRA.

Det skal avsettes inntil 500 m^2 BRA til forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester o.l., kultur, konsulentvirksomhet))/bevertning/kontor. Forretningsenheter skal variere i størrelse. En forretningsenhet tillates opptil maksimal størrelse 350 m^2 BRA.

Forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, bevertning og kontor skal etableres på hjørnet av bygg A1 og B1 og kun i 1. etasje.

3.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale regulerte høyder som vist på plankartet.

Det tillates oppført støttemur inntil 1,0 meters høyde, trapper, ramper, avfallsbeholdere, nettstasjon og eventuell støyskjerm utenfor byggegrensene. Eventuelle støttemurer skal utføres i naturstein.

Bygg A1 og B1

Innenfor de øverste 3,5 meterne tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg. Hvert takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 35 m² BRA. Tekniske rom og installasjoner kan utgjøre inntil 20 % av underliggende takflate.

Bygg B2

Det tillates ikke andre bygningskonstruksjoner enn pipe over angitte kotehøyder på plankartet.

3.1.3 Utforming av bebyggelsen

Bygg A1 og B1

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Overflater, materialvalg, belysning, byromsmøbler, utstyr, og grønnstruktur skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

Bygningsmassen skal ved fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i horisontal- og vertikalretning bidra til å dele opp store volumer og gi variasjon i lange fasadeløp.

Balkonger kan gå ut over byggegrense/formålsgrense inntil 2 meter fra fasadelivet. Balkonger langs Gladengveien kan kun gå ut over byggegrense/formålsgrense inntil 1.6 meter og må ligge minimum 4.5 meter over gateplan. Balkonger kan ikke gå ut over Vestre bekkedrag (o_GF).

Bebyggelsen skal ha flate tak med mulighet for takterrasser. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Konstruksjoner på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk for takterrasser til boliger skal plasseres ved ytterveggen innerflate. På takterrassene kan det oppføres pergola samt møblering og nødvendige støyskjermingstiltak. Leiligheter i 6. etasje mot Gladengveien og Stålverkskroken skal være inntrukket minimum 3 meter fra veggiv.

Boligene skal ha innganger adskilt fra innganger til øvrige arealformål. Fasader i næringsarealer ut mot Gladengveien skal utformes med stor andel glass, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra Gladengveien og Stålverkskroken. Hver forretningsenhet skal ha inngang fra, og være henvendt mot gater og byrom.

Bygg B2

Bygg B2, som ligger langs Vestre bekkedrag, skal utformes som rekkehusbebyggelse. Materialvalg skal ha lang levetid og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, fortrinnsvis heltrefasade. Bygg B2 kan være maksimalt 3.5 etasjer.

Bygningsmassen skal med inntrekning av deler av fasaden, inntrukne balkonger eller takterrasse bidra til å dele opp bygningsvolumet. Balkonger kan ikke gå ut over Vestre bekkedrag (o_GF).

Overgang mellom private utearealer og friområde skal utformes med en tydelig visuell markering eller fysisk adskillelse.

3.1.4 Krav til uteoppholdsareal, felles for felt A og B

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 20 % av boligens samlede m² BRA. Minimum 60 % av MFUA skal vær på terreng eller dekke over garasjeanlegg. 40 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.

Utearealer skal opparbeides parkmessig med møblering, lek, beplantning og belysning med høy visuell kvalitet. På minst 20 % av MFUA på terreng eller dekke over garasjeanlegg skal det være minimum 80 cm jorddybde.

Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. De ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold.

Det skal etableres felles takterrasser kun på bygg A1 og B1. Felles takterrasser medregnes i uteoppholdsarealet. Felles takterrasse skal være tilgjengelig for alle beboerne på eiendommen, og ha direkte utgang fra heis. Det skal være tilgang til vann på takflaten. Den felles takterrassen skal utformes med inndeling i og møblering av ulike oppholdssoner. Minst 20 % av felles takterrasser skal utformes med minimum 40 cm jorddybde.

På takterrasser og balkonger med støynivåer over anbefalte grenser tillates det lydtett rekkverk på inntil 1,7 m for å oppnå tilfredsstillende støyskjerming.

Uteoppholdsarealene innenfor hvert felt skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.1.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende den til enhver tids gjeldende leilighetsnorm for Oslo kommune, indre by.

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35- 50 m² BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter med over 80 m² BRA hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke boenheter under 35 m².

Ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst tillates ikke.

3.1.6 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:

Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser per 100 m² BRA bolig

Fra 5,4 til 9 plasser per 1000 m² BRA forretning.

Fra 1,2 til 4,2 plasser per 1000 m² BRA kontor

Bilparkering ved felt A og B skal anordnes i garasjeanlegg under bakken som vist med bestemmelsesgrense i plankartet.

Minimum 5 % av plassene skal være utformet for, og kunne reserveres for, bevegelseshemmede. Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha ladepunkt for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Sykkel:

3 plasser per 100 m² BRA bolig

Fra 18 plasser per 1000 m² BRA forretning

Fra 21 plasser per 1000 m² BRA kontor

Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjon og oppbevaring av ekstraparkering.

Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, med gode forbindelser til sykkelveinettet/sykkeltilrettelagte gater. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplasser skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av plassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler, dvs. minst 1 meter i bredden og 2,5 meter i lengden. Minimum 50 % av utendørs plassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

3.1.7 Støy

Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone.

Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha minst ett vindu mot stille side, dvs. nedre grenseverdi for gul støysone.

Stille side kan oppnås gjennom tiltak på fasade, for eks, med bruk av innglassing av balkonger/ dobbelfasadekonstruksjon, tettfelt på balkonger eller annen teknisk løsning for støyskjerming for å oppnå krav til støy nivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert mekanisk ventilasjon. Friluftsinntak skal plasseres lengst mulig vekk fra Gladengveien og høyest mulig over bakkenivå.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støy nivå under anbefalte grense, iht. tabell 3 i T-1442/16 eller senere retningslinje som erstatter denne.

3.1.8 Nettstasjon

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense med 5m byggegrense rundt. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.1.9 Vertikalnivå 1

Det tillates kun kjøreareal, parkering, boder, og tekniske rom. Garasjeetasje med konstruksjon skal ha minst 1,2 meter overdekning for gatetunet på vertikalnivå 2.

3.2 Bestemmelser for barnehage, felt C

3.2.1 Utnyttelse

Hovedformål utgjør barnehage. Tillatt bruksareal (BRA) for bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige 1.100 m², og skal ha minimum 4,7 m² netto leke- og oppholdsareal innendørs pr. barn.

3.2.2 Krav til uteoppholdsareal

Uteareal for barnehage opparbeides innenfor felt C. Minste uteoppholdsarealer (MUA) per barn skal være 14,4 m². Areal smalere enn 10 meter og med stigningsforhold brattere enn 1:3 regnes ikke med i MUA. Overbygd uteoppholdsareal med minst 3 meter frihøyde medtas i beregningen av MUA.

Det skal tilrettelegges for at bygningens takflate skal anvendes som utendørs lekeareal for barnehagen i felt C.

Barnehagens uteareal skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og individuelt.

Minst 40 % av barnehagens uteareal må være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, mellom kl. 09.00 og 15.00. Pergola, overbygd areal eller lignende skal benyttes for å sikre at maksimum 80 % av barnehagens uteareal har sol 1. mai mellom kl. 11.00-14.00.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.2.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale regulerte høyder som vist på plankart. Det tillates oppført støttemur inntil 1,0 meters høyde, trapper, ramper, avfallsbeholdere og sykkelparkering utenfor byggegrensene. Eventuelle støttemurer skal utføres i naturstein.

Innenfor de øverste 3,5 meterne tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, samt nødvendig skjerming for lekbar areal på tak.

3.2.4 Parkering

Det skal avsettes areal til minimum 1 HC-parkering til barnehagen.

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA. Parkeringsplasser beregnet til langtidsparkering skal ha overbygg og være tyverisikker/avlåst.

3.2.5 Støy

Barnehagen skal ha minst en fasade som vender mot stille side og uteoppholdsarealer med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16. Utearealene skal planlegges slik at aktiviteter som tåler støy skal plasseres i de støyutsatte sonene, mens aktiviteter som krever ro skal plasseres i soner med tilfredsstillende støyforhold.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg kjørevei, fortau og gatetun

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge byggeplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av de offentlige arealene innenfor planområdet.

Byggeplan for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av Bymiljøetaten og sendes inn ved søknad om igangsettingstillatelse.

4.2 Kjørevei

Kjørevei skal være offentlig. Ved gateparkering tillattes det maksimum 4 parkeringsplasser samt mulighet for varelevering.

4.3 Fortau

Fortau skal være offentlig. Fortauet skal opparbeides med tilsvarende bredde og materiale som eksisterende fortau som grenser til Stålverkskroken.

4.4 Gatetun

4.4.1 Vertikalnivå 2

Gatetun mellom felt A og B opparbeides som vist i plankart.

Gatetunet skal utformes for aktivitet og opphold, gang- og sykkelforbindelse, adkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, flyttebiler og sykkelparkering. Det tillattes ikke adkomst for privatbiler.

Utformingen av gatetunet skal vise en tydelig avgrensning mellom felles og private uteoppholdsarealer, samt mellom kjørbart og ikke kjørbart areal, f.eks. med avgrensende innslag av grønn beplantning, ulik farge og dimensjoner på belegget, og/eller nivåforskjeller. Deler av gatetunet skal holdes fri for elementer slik at adkomstveier er utformet for at gående og kjørende kan ferdes på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte.

Gatetunet skal opparbeides med varierte grønne elementer og møbleringssoner tilrettelagt for opphold. Overflater, belysning og byromsmøbler skal ha høy kvalitet. Gatetunet skal hovedsakelig være belagt med stein/ brostein, betong eller treverk.

Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten.

4.4.2 Vertikalnivå 3 – over grunnen

Gatetun vil måtte krysse Vestre bekkedrag (Friområde) i form av en bro. Bredden på broen skal være anslagsvis 4 m. Broen skal dimensjoneres slik at den kan benyttes til gang- og sykkelforbindelse, adkomst for nyttekjøretøy og oppstillingsplass for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy.

Allmennhetens tilgang til arealet skal sikres ved tinglysning.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Friområde

Friområde skal være offentlig. Arealet skal opparbeides som del av en grønn forbindelse. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for flomsikring.

6 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

6.1 H190_1 – Restriksjoner for anlegg i grunnen

Innenfor hensynssone H190_1 tillattes det ikke sprengningsarbeid eller peling uten tillatelse fra Vann- og avløpsetaten før tillatelse til tiltak. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at avløpstunellen (VEASKulvert) ikke får skader eller seinskade som følge av reguleringsplanen. Alle tekniske løsningene skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

6.2 H190_2 – Spillvannsledning

Innenfor hensynssone H190_2 tillattes det ikke sprengningsarbeid eller peling uten tillatelse fra Vann- og avløpsetaten. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at spillvannsledning ikke får skader eller senskade som følge av utbygging. Avklaring av alle tekniske løsningene for spillvannsledningen i hensynssonen skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten før rammetillatelse gis.

6.3 H190_3 – Spillvannsledning

Innenfor hensynssone H190_3 tillattes det ikke sprengningsarbeid eller peling uten tillatelse fra Vann- og avløpsetaten. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at spillvannsledning ikke får skader eller senskade som følge av utbygging. Avklaring av alle tekniske løsningene for spillvannsledningen i hensynssonen skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten før rammetillatelse gis.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde for underjordisk parkeringsanlegg

Underjordiske parkeringsarealer skal oppføres innenfor bestemmelsesgrenser for parkeringsanlegg og høyder som vist i plankartet.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før rammetillatelse

8.1.1 Grunnforhold vurdering

Ved søknad om rammetillatelse for sprengningsarbeider og terrenginngrep i planområdet skal det gjennomføres miljøtekniske og geotekniske grunnundersøkelser. Miljøteknikkrapporten skal fastslå om grunnen er forurenset. Geoteknisk rapport beskriver hvordan lokalstabilitet i

forbindelse med utbyggingen av fundamenteringsløsninger må ivaretas i detaljprosjekteringen.

8.1.2 Miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Denne skal beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering ved evt. funnet grunnforurensing.

8.2 Før igangsettingstillatelse

8.2.1 Friområde Vestre bekkedrag

Før det gis igangsettingstillatelse skal Vestre bekkedrag og sikringstiltak på eksisterende bekkedulvert være sikret opparbeidet.

8.2.2 Gladengveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal Gladengveien fra kryss Bertrand Narvesens vei i sør til Grenseveien i nord være sikret opparbeidet.

8.2.3 Dokumentasjonskrav VAV

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal planer for tiltak som berører eksisterende ledningsnett være godkjent av Vann- og avløpsetaten.

8.3 Før brukstillatelse

8.3.1 Gatetun

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen skal Gatetun (SGT) vist i plankart vertikalnivå 2 og 3 være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

8.3.2 Offentlige samferdselsanlegg

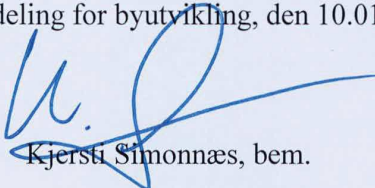
Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B skal offentlig fortau og kjørevei i Stålverkskroken være ferdig opparbeidet.

8.3.3 Bygging av barnehage

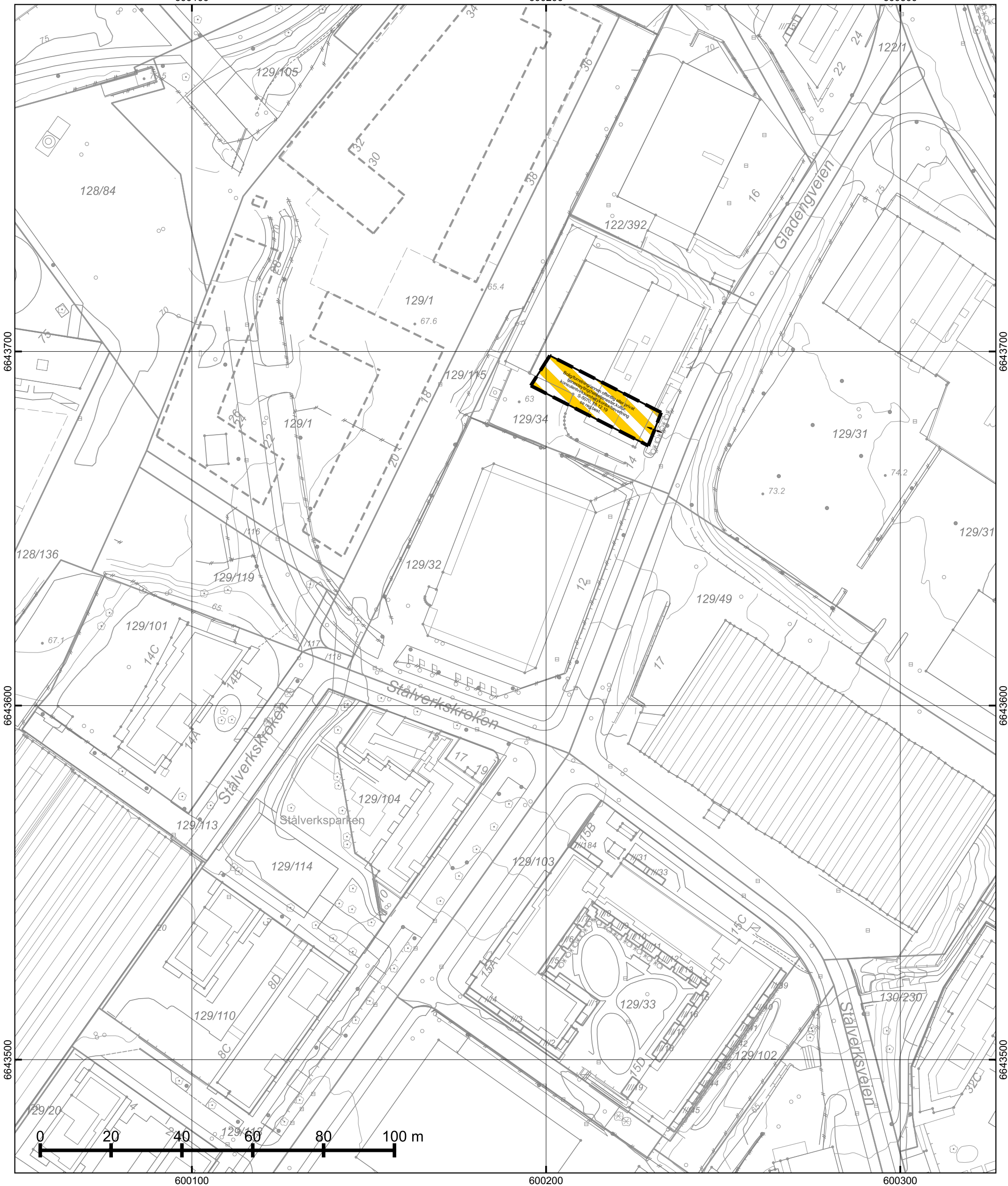
Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste bolig, i siste byggetrinn av boligene, skal det være gitt midlertidig brukstillatelse til barnehagen.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.12.2019 sak 437.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.01.2020.



Kjersti Simonnæs, bem.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.12.2020

Bruker: svgr

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 201339/ 86417310

Adresse: GLADENGVEIEN 12

Gnr/Bnr: 129/32

Deres ref.: 19281 / 19281INFOLAND

Kommentar:

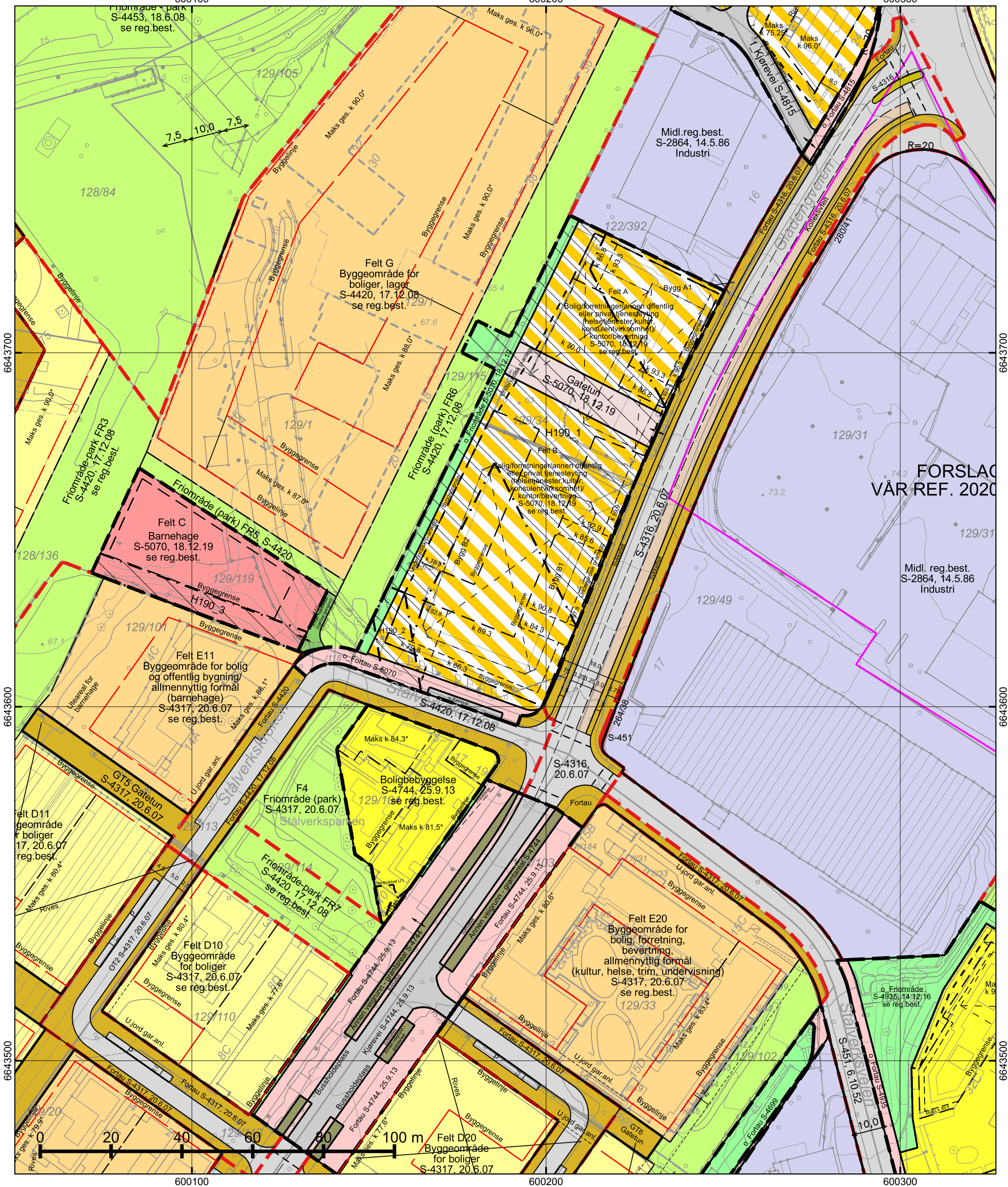
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

600100

600200

600300



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.12.2020

Bruker: svgr

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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 201339/ 86417310

Adresse: GLADENGVEIEN 12

Gnr/Bnr: 129/32

Deres ref.: 19281 / 19281INFOLAND

Kommentar:

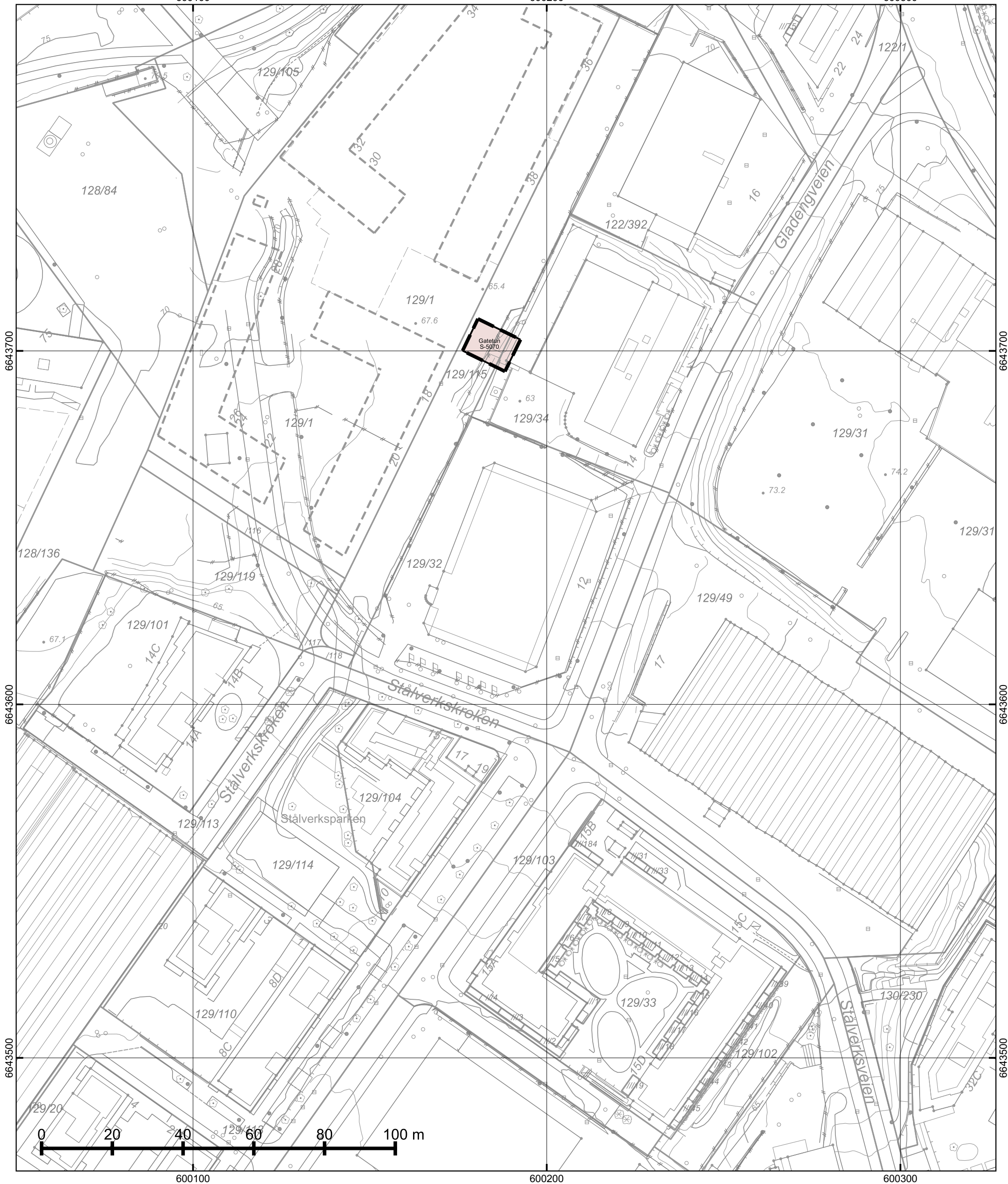
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

600100

600200

600300



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.12.2020

Bruker: svgr

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 201339/ 86417310

Adresse: GLADENGVEIEN 12

Gnr/Bnr: 129/32

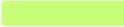






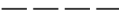



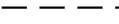

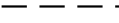

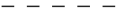

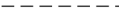

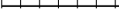



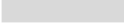

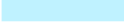
Deres ref.: 19281 / 19281INFOLAND


Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	77 - Annet fellesareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Beregnet senterlinje veg
	144 - Forr./bolig		Regulert kjørefelt
	148 - Bolig/offentlig		Bygning som forutsettes revet
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggelinje
	311 - Annet veiareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	312 - Fortau		Frisiktlinje
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Regulert støttemur
	316 - Gatetun/gågate		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		Avkjørsel
	452 - Lek/opphold/sport		


	1110 - Boligbebyggelse
	1161 - Barnehage
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2014 - Gatetun
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3001 - Grønnstruktur
	3040 - Friområde
	3060 - Vegetasjonsskjerm

 RpBestemmelseGrense


 RpAngittHensynGrense


 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 76 - Felles underjordisk anlegg


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 315 - Kollektivfelt - kollektivgate


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålvavgrensning

 925 - Gesimslinje

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 14.12.2020
 Bruker: svgr
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 201339/ 86417310

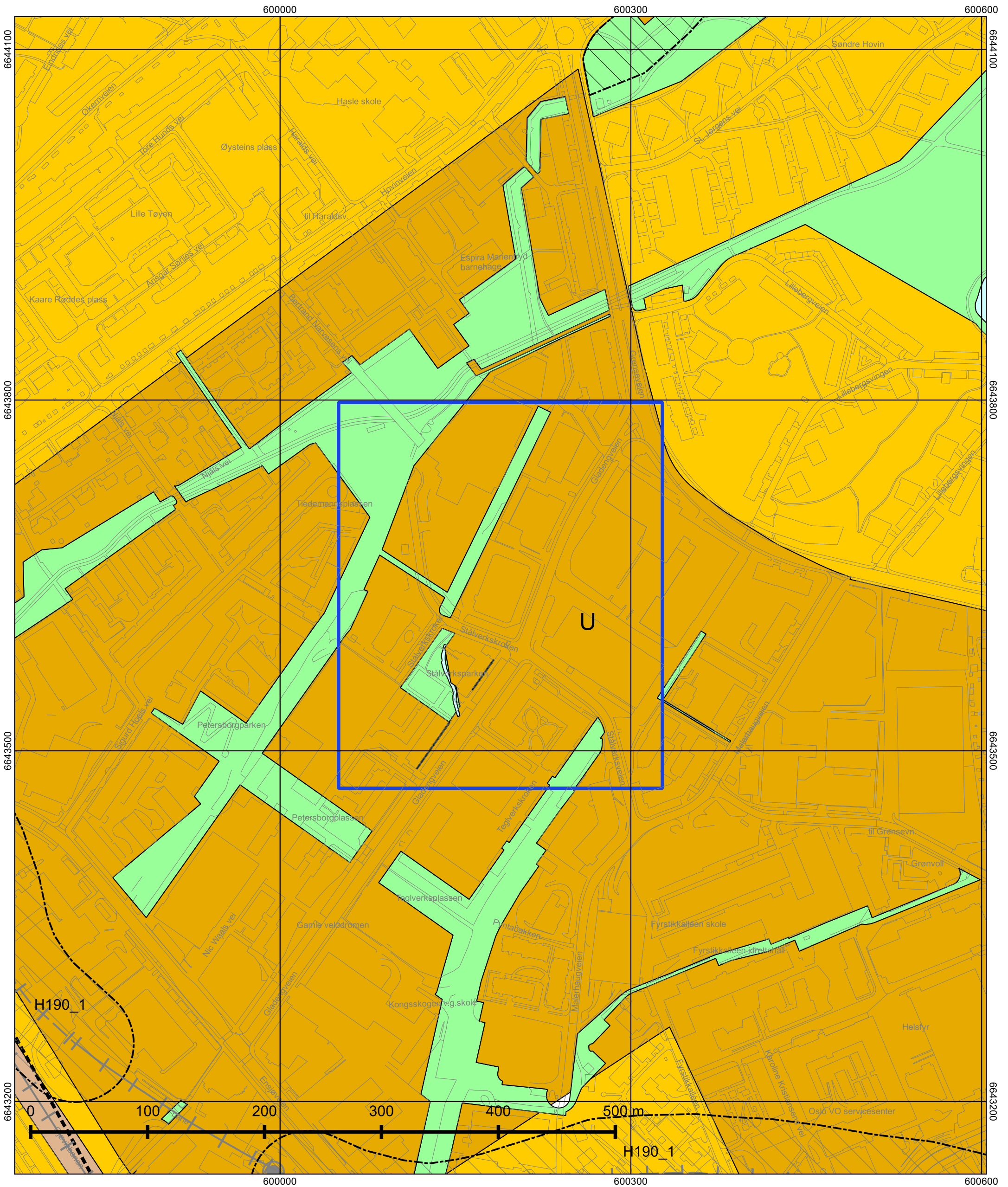
Deres ref.: 19281 / 19281INFOLAND

Adresse: GLADENGVEIEN 12

Kommentar:

Gnr/Bnr: 129/32

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.12.2020

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 201339/86417310

Deres ref.: 19281 / 19281INFOLAND

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

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 09.02.2021
202015041 - 8
Linda Nygaard Kristiansen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: GLADENGVEIEN 12 - 14 Eiendom: 129/32/0/0
Tiltakshaver: GLADENGVEIEN 14 AS Søker: ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Gladengveien 12 - 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av to boligblokker og rekkehus, som vi mottok 23.09.2020. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- reguleringsplan: pkt. 3.1.2 Plassering og høyder
- reguleringsplan: pkt. 2.1.2 Avkjørsel

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av to boligblokker i seks etasjer mot Gladengveien/Stålverkskroken og rekkehus langs Vestre bekkedrag. Søknaden omfatter også parkering i underliggende p-anlegg, med innkjøring fra Stålverkskroken, to næringsarealer i 1.etg. og tverrforbindelse (gatetun) over eiendommen. Det etableres 134 leiligheter og to mindre næringslokaler. Rekkehusbebyggelsen består av 9 enheter over 3 etasjer.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	13 200 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	13 082 m ²
Antall boenheter	134 boenheter omsøkt / 134 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	61 parkeringsplasser
Antall sykkelplasser	445 sykkelplasser
Antall HC-plasser	3 HC-plasser

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommene er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommene omfattes av rød og gul støysone i kommuneplanens temakart T1.

Eiendommene er regulert til underformål kombinert bebyggelse og anleggsformål i reguleringsplan for Gladengveien 12-14, S- 5070, vedtatt 18.12.2019.

Eiendommene er omfattet av hensynssone H190_1 – Restriksjoner for anlegg i grunnen, H190_2 – Spillvannsledning og H190_3 Spillvannsledning.

Spesielle forhold som har betydning for saken

Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse

Frrområde Vestre bekkedrag

Før det gis igangsettingstillatelse skal Vestre bekkedrag og sikringstiltak på eksisterende bekkekulvert være sikret opparbeidet.

Gladengveien

Før det gis igangsettingstillatelse skal Gladengveien fra kryss Bertrand Narvesens vei i sør til Grenseveien i nord være sikret opparbeidet.

Dokumentasjonskrav VAV

Før det gis igangsettingstillatelse skal planer for tiltak som berører eksisterende ledningsnett være godkjent av Vann- og avløpsetaten.

Formålet med rekkefølgekravene er å sikre at infrastrukturtiltak blir gjennomført til riktig tid. Rekkefølgekrav som krever et tiltak «sikret opparbeidet» oppfattes som oppfylt fra det tidspunkt det eksisterer kontraktsrettslige forpliktelser som til sammen finansierer tiltaket. Rekkefølgekrav som krever «sikret opparbeidet» skal kreves oppfylt før igangsettingstillatelse gis.

Det må inngås en utbyggingsavtale med Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). Selv om vi mottar bekreftelse på at dere har signert en utbyggingsavtale og betalt inn kontantbidraget, som betyr at dere har oppfylt deres del av forpliktelsen, så anses likevel ikke rekkefølgekravet å være oppfylt, dersom det fortsatt foreligger rettslige forpliktelser som til sammen fullfinansierer tiltaket. Dersom kravet ikke er oppfylt ved innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse, må dere søke om dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 4. Dersom det viser seg at tiltakene er fullfinansiert, ber vi om at dere sender inn en bekreftelse fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten på dette. Det minnes om at etatens saksbehandlingstid på søknad om dispensasjon er 12 uker.

Før bebyggelse tas i bruk

Gatetun

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal Gatetun (SGT) vist i plankart vertikalnivå 2 og 3 være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

Offentlig samferdselsanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B skal offentlig fortau og kjørevei i Stålverkskroken være ferdig opparbeidet.

Bygging av barnehage

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste bolig, i siste byggetrinn av boligene, skal det være gitt midlertidig brukstillatelse til barnehagen.

Rekkefølgekrav som krever at tiltak er «opparbeidet», skal opparbeides av utbygger før tiltaket tas i bruk. Dere må sende inn en egen søknad for gatetun og offentlig samferdselsanlegg.

Se for øvrig vilkårslisten.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Bymiljøetaten uttaler den 13.11.2020 at byggeplanen er tilstrekkelig detaljert for behandling av rammesøknad. Godkjenningen gis derfor med forbehold om at følgende forhold må utvikles/justeres i en detaljert byggeplan:

- Tverrfall på fortau må etableres ihht. gatenormal for Oslo
- Gatetrær må ikke plasseres slik at de kommer i konflikt med gatelys
- For øvrig viser de til notat datert 02.06.2020

Bymiljøetaten minner om at detaljert byggeplan skal fremlegges og godkjennes av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket. Bymiljøetaten anmoder PBE om å stille dette vilkåret i rammetillatelsen.

I uttalelse datert 04.01.2021 viser Bymiljøetaten til foregående prosess med forhandling av utbyggingsavtale mellom Oslo kommune/Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Gladengveien Utvikling AS som representerer eiendommen, og forutsetter at alle forhold som berører gatesnittet mellom boligeiendommen og de tilstøtende offentlige arealene blir ivaretatt i samsvar med utbyggingsavtalen.

Bymiljøetaten har ingen kommentarer til søknad om dispensasjon for flytting av avkjørsel. Byggeplanen for Stålverkskroken i sak 202015041- er godkjent med avkjørsel i samsvar med dispensasjonssøknaden. Det kommenteres at landskapsplanen må justeres slik at den blir i samsvar med godkjent byggeplan for Stålverkskroken. Avkjørsel til privat gatetun fra Gladengveien må utføres med nedsenket kantstein med 4 cm vis.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG) har i epost av 30.03.2020 uttalt at de godkjenner plassering av avfallsbrønner med følgende forbehold:

- Fri kranhøyde over avfallsbrønnene, og området kranen vil bevege seg, må være minimum 10 meter.
- Avstand mellom avfallsbrønn og vegg/mur/balkong eller lignende er minst 1 meter.
- Helning på oppstillingsplass skal ikke overstige 5 grader i renovasjonsbilens lengderetning.
- Akseltrykk på privat vei er 13 tonn.

REG uttaler at det bør settes av tilstrekkelig areal til 6 stk avfallsbrønner, 2 stk til papir og 4 stk til restavfall, og det opplyses at tømmefrekvens er 1 gang per uke.

Merknader fra naboer og gjenboere

Økernly Barnehagedrift AS ber om at eier/tiltakshaver tar særskilt hensyn til deres drift av Stålverkskroken.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker skriver at de til enhver tid vil forholde seg til og ivareta de gjeldende forskrifter om begrenning av støy.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket følger, med mindre unntak, reguleringsplan for Gladengveien 12-14, S-5070, vedtatt 18.12.2019. Tiltaket utløser ikke kravet om ny reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Tiltaket er prosjektert iht. intensjonen i gjeldende reguleringsplan for Gladengveien 12-14 S-5070.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Tiltaket er prosjektert iht. byggegrenser satt i gjeldende reguleringsplan for Gladengveien 12-14 S-5070.

Det opplyses i søknaden at det er 6 meter høydeforskjell på tomten fra sydvest mot Stålverkskroken til nordøst mot Gladengveien. Det sentrale gårdsrommet har en høydeforskjell på 3,5 meter.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor tomten eller tilgrensende eiendommen som blir påvirket av det omsøkte tiltaket.

Tiltakets utforming

Utnyttelse

Reguleringsplanens pkt. 3.1.1 anfører at maks tillatt bruksareal (BRA) for bebyggelse innenfor planområdet ikke skal overstige 13 200 m² BRA. Parkering, bodareal og tekniske rom som ligger under terreng skal ikke medregnes. Det er avvik mellom arealer oppgitt i søknadsskjemaet og følgebrev til søknaden, men ansvarlig søker har i tilleggskdokumentasjon oppgitt at prosjektets bruksareal er 13 082 m², inkludert 94 m² sykkelskur på terreng.

Reguleringsplanen anfører videre at det skal avsettes inntil 500 m² til forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester o.l., kultur, konsulentvirksomhet)/bevertning/kontor. Forretningsarealer skal variere i størrelse. En forretningsenhet tillates opptil maksimal størrelse på 350 m² BRA. Det opplyses i søknaden at utnyttelsen inkluderer to næringsarealer på 111 og 88 m². Reguleringsplanen angir et maks antall m² næringsvirksomhet. Foreslåtte næringsarealene er i tråd med reguleringsplanen.

Plassering og høyder

Reguleringsplanens pkt. 3.1.2 anfører at ny bebyggelse skal oppføres innenfor angitte grenser i plankartet. Det tillates oppført støttemur inntil 1 meters høyde i naturstein, trapper, ramper, avfallsbeholdere, nettstasjon og eventuell støyskjerm utenfor byggegrensene.

Innenfor de øverste 3,5 meterne på bygg A1 og B1 tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg. Hvert takoppbygg tillates inntil 35 m² BRA. Tekniske rom og installasjoner kan utgjøre inntil 20 % av underliggende takflate. Det tillates ikke andre bygningskonstruksjoner enn pipe over angitte kotehøyder i plankartet på bygg B2.

Det er prosjektert to leilighetsbygg oppdelt i inngang 12A, B, C og D og 14E og F. Byggene er i 6 etasjer. 6. etasje er trukket inn fra Stålverkskroken og Gladengveien. 5. etasje er inntrukket fra regulert friområde (park) mot vest. Videre er det prosjektert rekkehus i tre etasjer. Bygningene danner et felles gårdsrom.

Tiltaket synes å være plassert innenfor regulerte byggegrenser og høyder angitt i reguleringskartet. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens pkt. 3.1.2. Plassering og høyder. Se egen vurdering av dispensasjonsforholdet. Plassering og høyder av bebyggelse faller inn under ansvarsområde – arkitekturprosjektering, som i denne saken er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3.

Utforming

Bygg A1 og B1

Reguleringsplanens pkt. 3.1.3 anfører at det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i horisontal- og vertikalretning skal bidra til å dele opp store volumer og gi variasjon i lange fasadeløp. Videre sier bestemmelsen at balkonger kan krage inntil 2 meter over byggegrense/formålsgrense fra fasadelivet. Balkonger langs Gladengveien kan kun krage inntil 1,6 meter, og må ligge minimum 4,5 meter over gateplan. Det tillates ikke balkonger over Vestre bekkedrag (o_GF).

Videre anfører bestemmelsen at bebyggelsen skal ha flate tak med mulighet for takterrasse. Rekkverk for takterrasser skal plasseres ved ytterveggen innerflate. Det kan oppføres pergola, møblering og nødvendig støyskjermingstiltak. Leilighetene i 6. etasje mot Gladengveien og Stålverkskroken skal være inntrukket minimum 3 meter fra vegglinje, og boligene skal ha innganger adskilt fra innganger til øvrige arealformål. Fasader i næringsarealer mot Gladengveien skal utformes med stor andel glass og være henvendt mot gater og byrom.

Det opplyses i søknaden at bebyggelsen mot Gladengveien har et variert fasadeuttrykk i tegl og tre. Teglfasadene er i deler av første etasje murt med forskutt tegl for å gi et relieff og skyggespill i fasadens sokkel og en «tyngde» i møtet med terreng. Fasader av tre er vist med felter av ulik spilekledning som gir skyggeeffekt og relieff. Vertikale trappehus og tilbaketrukkede toppetasjer bidrar til å dele opp store volumer og gir variasjon i den lange fasaden. Det opplyses at trerammer rundt balkongene bryter opp den lange fasaden mot gårdsrommet, noe som mykner opp og gir en mer privat karakter. Det veksles mellom utkragede

og noen delvis inntrukkede balkonger. Balkonger er prosjektert i tråd med bestemmelsen. Det er prosjektert balkonger med dybde 1,8 meter over o_friområde S-5070. Det er prosjektert balkonger med dybde 1,5 meter mot Gladengveien og Stålverkskroken.

Bygg B2

Bygget, som ligger langs vestre bekkedrag, skal utformes som rekkehusbebyggelse. Materialvalg skal ha lang levetid og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, fortrinnsvis med trefasade. Bygget kan være maks 3,5 etasjer. Deler av fasaden skal være inntrukket, eller ha inntrukne balkonger eller takterrasser, som bidrar til å dele opp bygningsvolumet. Balkonger kan ikke gå ut over Vestre bekkedrag (o_GF). Videre sier bestemmelsen at overgangen mellom private utearealer og friområdet skal utformes med tydelig visuell markering eller fysisk adskillelse.

Rekkehusene er tenkt i heltre i tre forskjellige duse farger. Vindusinnramming i tre og aluminium skal gi fasadene en tredimensjonal effekt, skyggespill og variasjon. Prosjektet har hentet inspirasjon til materialer og duse farger fra nærmiljøet.

Tiltaket er vurdert å være i tråd med reguleringsplanens pkt. 3.1.3 Utforming.

Utforming av bebyggelse faller inn under ansvarsområde – arkitekturprosjektering, som i denne saken er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3.

Uteoppholdsareal

Reguleringsplanens pkt. 3.1.4 anfører at minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 20 % av boligenes samlede m² BRA, hvorav minimum 60 % skal være på terreng eller dekke over garasjeanlegg. 40 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer skal være mellom klokken 15.00 og 20.00.

Utearealer skal opparbeides parkmessig og med høy visuell kvalitet. Det skal være minimum 80 cm jorddybde på minst 20 % av MFUA på terreng/dekke over garasjeanlegg. Multifunksjonelle løsninger skal vektlegges, og orienteres best mulig ift. sol, støy, forurensning og klimatiske forhold. Videre skal det kun etableres felles takterrasser på bygg A1 og B1. Disse skal være tilgjengelig for alle beboere på eiendommen, ha direkte utgang fra heis, tilgang til vann, og være inndelt og møblert i ulike oppholdssoner. Minst 20 % av felles takterrasser skal utformes med minimum 40 cm jorddybde.

Det opplyses i søknaden at tiltaket får et samlet arealkrav på 2497 m² MFUA, hvorav 1497 m² må være på terreng/lokk, og at prosjektert uteareal på terreng utgjør ca. 2.300 m². Med lave rekkehus mot vest sikres gode dagslysforhold for leilighetsbyggene mot øst og i det store gårdsrommet. Det bekreftes i søknaden at kravet til solbelyst areal er ivaretatt.

Det opplyses i søknaden at uteområdene er utformet for å harmonisere med parkopplevelsen i Vestre bekkedrag og øvrige byggetrinn i Tiedemannsparken. Det er tre brannoppstillingsplasser inne i prosjektet som setter store krav til areal, maks helling og svingradier. Disse er utformet så de også blir naturlige plasser for utendørs lek og ligger nær inngangspartier og lekeplass/sandkasse.

Det opplyses i søknaden at det legges opp til høy standard på materialbruk i både dekker og beplantning. I veiene benyttes natursteinsbelegg som viderefører helhetspreget i Tverrforbindelsen fra Felt G med tilsvarende kantstein av granitt i overgangene mot det grønne. Tak rammes inn med grønt felt som gir en visuell kvalitet fra bakkeplan og et frodig miljø på takterrassene. Rekkehusene får en kombinasjon av sedumdekke og blomstereng som krever lite vedlikehold og som holder seg pent gjennom året. Det opplyses videre at det etableres 40 cm jorddybde på deler av takene som overholder kravet. Det er ikke opplyst om prosjektert jorddybde over garasjeanlegg, men PBE forutsetter at 20 % av MFUA har en jorddybde på minimum 80 %.

Det opplyses i søknaden at det opparbeides felles takterrasser med pergola og grøntområder fra oppgang C, D og E, og at leiligheter i toppetasjen har tilgang til private takterrasser. Reguleringsplanens pkt. 3.1.4 anfører; *Det skal etableres felles takterrasser kun på bygg A1 og B1.* Det er nærliggende å tenke at reguleringsplanen kun tillater takterrasser kun på bygg A1 og B1. Ansvarlig søker har i tilleggsdokumentasjon mottatt 14.01.2021 vist til det illustrerte prosjektet i plansaken, som viser takterrasser også på øvrige tak, og redegjør for at intensjonen i planen er å sikre at det etableres felles takterrasser mot Gladengveien, ikke å begrense bruk av takterrasser. Vi legger dette til grunn for vår tolkning av denne bestemmelsen.

Tiltaket er vurdert å være i tråd med reguleringsplanens pkt. 3.1.4 Uteoppholdsareal. Utforming av uteoppholdsarealene faller inn under ansvarsområde – uteareal og landskapsutforming, som i denne saken er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 2.

Leilighetsfordeling

Reguleringsplanens pkt. 3.1.5 anfører at tiltaket skal ivareta følgende leilighetsfordeling: maks 35 % leiligheter med 35-50 m² BRA, minst 40 % leiligheter med over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca 20 m² BRA integrert. Det tillates ikke boenheter under 35 m² eller ensidige leiligheter mot nord eller nordøst. Det opplyses i søknaden at prosjektert leilighetsfordeling oppfyller kravene satt i reguleringsplanens pkt. 3.1.5.

Parkering

Reguleringsplanens pkt. 3.1.6 anfører at parkering for bil og sykkel skal opparbeides etter følgende beregning:

Bil: fra 0,4 til 0,8 plasser per 100 m² BRA bolig. Fra 5,4 til 9 plasser per 1 000 m² BRA forretning og fra 1,2 til 4,2 plasser per 1 000 m² BRA kontor. Bilparkering skal ved felt A og B anordnes i garasjeanlegg under bakken. 5 % av plassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Minimum 20 % skal ha ladepunkt for el-bil.

Sykkel: 3 plasser per 100 m² BRA bolig, fra 18 plasser per 1 000 m² BRA forretning og fra 21 plasser per 1 000 m² BRA kontor. Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjon og oppbevaring av utstyr. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig med gode forbindelser til sykkelveinettet/sykkeltilrettelagte gater. Minimum 5 % av plassene skal ha

ladepunkt. Minimum 10 % av plassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler, dvs. minst 1 meter i bredden og 2,5 meter i lengden. Minimum 50 % av plassene utendørs skal ha overbygg.

Det opplyses i søknaden at tiltaket har et samlet krav på 50-100 p-plasser for bil og 372 plasser for sykkel. Det etableres 64 p-plasser for bil i garasjeanlegg under bakken, inkludert 3 HC-plasser. Det etableres 280 sykkelplasser i kjeller, hvorav 40 stk er dimensjonert for transport/familiesykler. Det etableres 165 sykkelplasser på terreng, hvorav 84 stk er under tak. Dette gir samlet 445 sykkelplasser.

Det opplyses i søknaden parkering ivaretar kravene satt i reguleringsplanens pkt. 3.1.6.

Avfall

Det er prosjektert nedgravde avfallsbeholdere sentralt ved gatetunet, med adkomst for avfallsbil på gatetun og med snumulighet på eiendommen. Vi forutsetter at forbehold listet opp i REG sin uttalelse/epost av 30.03.2020 er ivaretatt i prosjekteringen.

Gatetun

Reguleringsplanens pkt. 4.4.1 anfører at gatetunet skal utformes for aktivitet og opphold, gang- og sykkelforbindelse, adkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbiler og uttrykningskjøretøy, flyttebiler og sykkelparkering. Det tillates ikke adkomst for privatbiler. Videre sier bestemmelsen at utformingen skal vise en tydelig avgrensning mellom felles og private uteoppholdsarealer, samt mellom kjørbart og ikke kjørbart areal. Deler av gatetunet skal holdes fri for elementer slik at adkomstveier er utformet for at gående og kjørende kan ferdes på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte. Gatetunet skal også opparbeides med varierte grønne elementer og møbleringssoner tilrettelagt for opphold. Overflater, belysning og byromsmøbler skal ha høy kvalitet, og gatetunet skal hovedsakelig være belagt med stein/brostein, betong eller treverk. Arealet skal være tilgjengelig for allmenheten.

Reguleringsplanen pkt. 4.4.2 anfører at gatetun vil måtte krysse Vestre bekke drag i form av en bro. Bredden på broen skal være 4 meter, og den skal dimensjoneres slik at den kan benyttes til gang- og sykkelforbindelse, adkomst for nyttekjøretøy og oppstillingsplass for renovasjonsbiler og uttrykningskjøretøy. Allmenhetens tilgang til arealet skal sikres ved tinglysning.

Gatetunet er prosjektert mellom Gladengveien 12 og 14. Gatetunet er en del av hovdeaksen for gående og syklende øst/vest, og etableres fra Gladengveien, over Vestre bekke drag (o_friområde og friområde FR6) og frem til Tiedemannsparken.

Det er prosjektert trær langs gatetunet, for å skjerme bygningene og private uteoppholdsarealer og samtidig knytte Gladengveien 12-14 visuelt sammen med Vestre bekke drag og felt G hvor tverrforbindelsen fortsetter. Det opplyses i søknaden at det legges opp til høy standard på materialbruk i både dekker og beplantning. I veiene benyttes natursteinsbelegg som viderefører helhetspreget i Tverrforbindelsen fra Felt G med tilsvarende kantstein av granitt i overgangene mot det grønne.

Det er prosjektert nedgravde avfallsbeholdere sentralt ved Gatetunet, med oppstilling for avfallsbil på gatetunet.

Tiltaket er vurdert å være i tråd med reguleringsplanens pkt. 4.4 Gatetun. Utforming av uteoppholdsarealene faller inn under ansvarsområde – PRO uteareal og landskapsutforming, som i denne saken er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 2. Det forutsettes at allmenhetens tilgang over eiendommene sikres ved tinglysning før brukstillatelse. Dette er satt som et vilkår.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet / universell utforming

Plan- og bygningssetaten forutsetter at tiltaket er i tråd med krav til planløsning og universell utforming av byggverk og tilgjengelig boenhet i TEK17 §§ 12-1 og 12-2.

Alle bygg i Felt B1 og A1 har krav om heis, som utløser krav om tilgjengelig boenhet. Det bekreftes i søknaden at kravet om tilgjengelig boenhet i TEK17 § 12-2 er oppfylt i felt A1 og B1. Rekkehusene har ikke krav om heis, og dermed ikke krav om tilgjengelig boenhet.

Vi forutsetter at uteoppholdsarealer og gatetun er universelt utformet. Universell utforming av utearealer faller inn under ansvarsområde – PRO uteareal og landskapsutforming, som i denne saken er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 2. «Tilgjengelig boenhet» faller inn under ansvarsområde – arkitekturprosjektering, som i denne saken er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3.

Brann/redning

Brann/rømning faller inn under ansvarsområde PRO Brannkonsept, som i denne saken er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3, men implementering av tiltak i utformingen faller inn under ansvarsområde – arkitekturprosjektering, som i denne saken er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3. Alle endringer i tegningene som kan påvirke brann- og redningsforhold i prosjektet, må avklares med de ansvarlige for brannkonsept, slik at brannsikkerhet til enhver tid er ivaretatt i prosjekteringen.

Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg

Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5. Du må ha en avtale med konsesjonæren om tilknytning, eventuelt en uttalelse fra konsesjonæren om at det ikke er teknisk mulig å levere fjernvarme. Dersom dere ønsker å bruke en egen lokal og mer miljøvennlig løsning, skal konsesjonæren uttale seg om denne løsningen. Vi skal deretter vurdere løsningen.

Støy

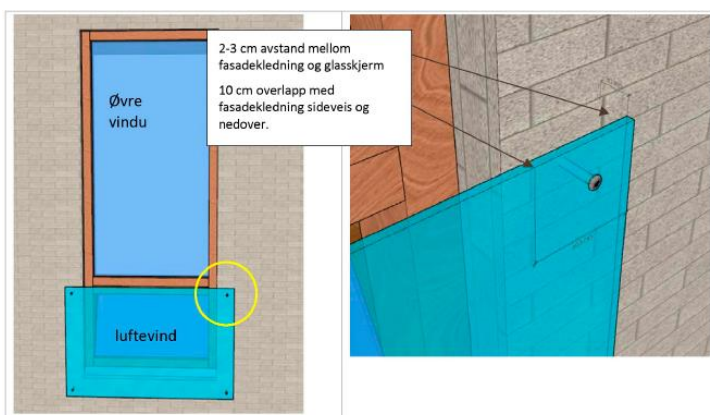
Eiendommene omfattes av rød og gul støysoner i temakart T1, og ligger innenfor avvikssonen for støy i kommuneplanen. I avvikssonen kan støyfølsom bebyggelse plasseres i gul og rød sone dersom vilkårene i § 7.1 i kommuneplanen oppfylles. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/12.

Reguleringsplanens pkt. 3.1.7 anfører at det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha minst ett vindu mot stille side, dvs. nedre grenseverdi for gul støysone. Videre anfører bestemmelsen at stille side kan oppnås gjennom tiltak på fasade, for eks, med bruk av innglassing av balkonger/ dobbel fasadekonstruksjon, tett felt på balkonger eller annen teknisk løsning for støyskjerming for å oppnå krav til støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442. Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert mekanisk ventilasjon. Friluftsinntak skal plasseres lengst mulig vekk fra Gladengveien og høyest mulig over bakkenivå. Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalte grense, iht. tabell 3 i T-1442/16 eller senere retningslinje som erstatter denne.

Det er utarbeidet en utendørs støyutredning som redegjør for prinsipper og tiltak for å tilfredsstille grenseverdiene for støy. Tiltaket er støyutsatt, med støy fra Gladengveien, Bertrand Narvesens vei og Grenseveien. Støynivå på enkelte fasader tilsvarer rød støysone. Det opplyses at uteoppholdsareal både på tak og i gårdsrommene, og fasader mot gårdsrom har støynivåer under grenseverdiene. Rekkehus i gårdsrommet har alle fasader med støynivå under grenseverdiene.

T-1442 angir grenseverdier for maksimalt støynivå utenfor soverom. Fasader som vender inn mot gårdsrom har støynivå under grenseverdiene. Gårdsrommet regnes med bakgrunn i denne informasjonen som «stille side».

Reguleringsplanen åpner for bruk av tiltak for støyutsatte rom, for å sikre at halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom per boenhet vender ut mot stille side. Det er i støyrapporten foreslått skjerming av luftvindu, slik at man kan lufte og samtidig få en betydelig støydemping. Det opplyses at en slik løsning er forventet å gi en støyreduksjon på ca. 8 dB sammenlignet med et vindu som ikke har skjerming, når vinduet står i lufteposisjon. Det må etableres en glasskjerm foran luftedelen av vinduet. Denne må overlape fasaden med 10 cm på begge sider og under luftvinduet. Avstanden til fasadekledningen må være mellom 2 og 3 cm. Hvilken glasskvalitet, og om det evt. må være glass som gir fallsikring, må avklares med andre fag. For sjokklufting og vask må øvre del av vinduet også kunne åpnes.



Videre opplyses det i rapporten at når det benyttes balkonger med tett front, og lydabsorbenter under overliggende balkong, vil dette føre til redusert støynivå på rundt 3 dB for bakenforliggende fasade. Leiligheter som har behov for tiltak på balkong må ha tett felt med høyde på minimum 1,2 meter over dekke på balkong.

Støyutredningen faller inn under ansvarsområde – premisser for støy, som i denne saken er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 2, men implementering av tiltak i utformingen faller inn under ansvarsområde – arkitekturprosjektering, som i denne saken er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3. Det opplyses i rapporten at prosjektet vil oppfylle kravet til stille side med foreslåtte tiltak. Vi forutsetter derfor at disse tiltakene er implementert i arkitekturprosjekteringen, slik at prosjektet oppfyller kravene til grenseverdier i T-1442 samt kravet om «stille side» i reguleringsplanen.

Dagslys

TEK17 § 13-7 stiller krav om tilfredsstillende tilgang på dagslys for rom for varig opphold. Ifølge Veiledningen kan krav til dagslys verifiseres ved beregninger som viser at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er på minimum 2,0 %.

Den gjennomsnittlige dagslysfaktoren er dokumentert med beregninger av de mest kritiske rommene. I prosjektet er det identifisert seks rom for varig opphold som har over 45 grader skjerming, og dermed ikke oppfyller kravet til forenklet arealmetode. Metoden forutsetter at det ikke er noe som skjermer sikten til horisonten i en vinkel på mer enn 45 grader målt fra horisontalplanet. Disse rommene er vurdert særskilt ved analyse.

Det opplyses i dagslysnotatet at alle vurderte rom for varig opphold oppfyller funksjonskravet til dagslys i § 13-7 (2), gitt de forutsetninger som er vist i notatet. Sonene som er simulert har dagslystilgang som ansees som tilfredsstillende, holdt opp mot pre-aksepterte ytelser til dagslys i TEK17, dvs. at sonene har en gjennomsnittlig dagslysfaktor på 2 % eller høyere. Totalt sett ansees derfor prosjektet å overholde krav til dagslys og utsyn iht. TEK17, basert på den informasjonen som lå til grunn for dagslysnotatet av 04.09.2020.

Dagslysutredningen faller inn under ansvarsområde – bygningsfysikk – avgrenset til dagslys, som i denne saken er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 2, men implementering av tiltak i utformingen faller inn under ansvarsområde – arkitekturprosjektering, som i denne saken er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3. Det opplyses i rapporten at prosjektet vil oppfylle kravet til dagslys med foreslåtte tiltak. Vi forutsetter derfor at disse tiltakene er implementert i arkitekturprosjekteringen, slik at prosjektet oppfyller kravene til dagslys i TEK17 § 13-7.

Grunnforhold

Reguleringsplanens pkt. 8.1.1 anfører at det ved søknad om rammetillatelse for sprengningsarbeider og terrenginngrep i planområdet, skal gjennomføres miljøtekniske og geotekniske grunnundersøkelser. Miljøteknikkrapporten skal fastslå om grunnen er forurenset. Geoteknisk rapport skal beskrive hvordan lokalstabilitet i forbindelse med utbyggingen av fundamenteringsløsninger må ivaretas i detaljprosjekteringen. Det er utarbeidet en geoteknisk

vurdering av eiendommene. Geoteknisk prosjektering er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3. Se også vilkårslisten.

Overvann

Reguleringsplanens pkt.1.2 anfører at overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert innenfor planområdet og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Videre sier bestemmelsen at det skal dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt ved søknad om tillatelse, og valgt løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsning være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse.

Det er utarbeidet et overvannsnotat for tiltaket. Overvannsnotatet faller inn under ansvarsområde – PRO overvannsbehandling, som i denne saken er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3, men implementering av tiltak i utformingen faller inn under ansvarsområde – PRO åpen naturbasert overvannshåndtering, som i denne saken er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 2. Det opplyses i notatet at prosjektet vil oppfylle kravet til lokal overvannshåndtering i reguleringsplanens pkt. 1.2, med foreslåtte tiltak. Vi forutsetter derfor at disse tiltakene er implementert i utformingen av utearealene og landskapsutformingen.

Tiltaket er i konflikt med eksisterende hovedledningstraseer, og VAV har stilt rammebetingelser i forhold til konflikt med hovedledninger. Vi forutsetter at disse følges opp.

Klima og miljø

Reguleringsplanens pkt. 8.1.2 anfører at det ved søknad om rammetillatelse skal foreligge en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering ved evt. Grunnforurensning.

Det er utarbeidet en miljøoppfølgingsplan, datert 05.08.2020. Planen angir lovkrav og andre krav, målsetning samt løsning/tiltak som beskriver hvordan kravet/målet er gjennomført og oppfølging av dette underveis i prosessen for følgende temaer:

- Miljøstyring
- Drift av anleggsplass
- Avfall, riving og miljøsanering
- Biologisk mangfold, naturmiljø, eksisterende terreng og kulturminner
- Energi
- Forurensning og utslipp
- Helse- og miljøfarlige stoffer,
- Inneklima
- Klimagasser
- Massehåndtering
- Materialer og produkter

TEK17 § 9-1 *Generelle krav til ytre miljø* sier at «Byggverk skal prosjekteres, oppføres, driftes og rives på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljøet. Byggavfallet skal håndteres tilsvarende.» Videre sier TEK17 § 9-5 at «Byggverket skal sikres en forsvarlig og tilsiktet levetid slik at avfallsmengden over byggverkets livsløp begrenses til et minimum.» og at «Det skal velges produkter som er egnet for ombruk og materialgjenvinning.»

TEK17 § 9-1 presiserer at det skal velges materialer og produkter med lave miljøbelastninger knyttet til alle trinn i livsløpet. Det bør for eksempel velges produkter med energieffektiv og utslippsfattig fremstillingsprosess. Det bør velges produkter laget av materialer som har lang holdbarhet og som kan gjenvinnes.

Plan- og bygningssetaten forutsetter at miljøprogrammet følges opp, slik at prosjektet oppfyller kravene anført i TEK17. Videre forutsetter og forventer vi at utbygger strekker seg langt for å følge opp kravene i TEK17 slik at tiltak rives, prosjekteres, oppføres og driftes på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressursene og klima. Dette omfatter redusert forurensning (utslipp til luft, grunn og vann samt støy, støv og vibrasjoner) og ressursbruk (energieffektivisering, material- og produktvalg, avfallsminimering- og håndtering). Det oppfordres til å velge metoder som reduserer og motvirker forurensning fra bygg- og anleggsplassen. Det henvises til Enova sin Veileder for utslippsfrie byggeplasser: <https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/tema/veileder-utslippsfrie-byggeplasser/>

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Søknad om dispensasjon fra pkt. 3.1.2 Plassering og høyder

Dispensasjonssøknaden gjelder avvik fra regulert høydeline. Toppetasjen mot Gladengveien går ut over regulert høydeline med 60 cm. Overskridelsen er kun 60 cm og gjelder et tilbaketrukket volum i plan 6. Hensynet bak denne regulerte høydelinjen på bebyggelsen langs Gladengveien og Stålverkskroken er blant annet å sikre en bebyggelse, som sett fra gaten og omgivelsene, trappes og følger terrenget. Regulert høydeline har også til hensikt å sikre at øverste etasje er inntrukket, sett fra gate. Ansvarlig søker mener at den aktuelle overskridelsen ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen, da den etter søker sin mening ikke vil være synlig. Utvidelsen gir en god og funksjonell planløsning for den aktuelle leiligheten. Veggplasseringen har en posisjon i akse og underliggende bærelinje som gir en enkel statikk og besparende byggemetodikk. Videre skriver ansvarlig søker at overskridelsen ikke vil ha betydning for naboskap i form av endrede sol,- og skyggeforhold eller innsynsproblematikk. Med utgangspunkt i overstående mener ansvarlig søker at fordelene ved å godkjenne dispensasjonen overskrider ulempene, og at hensynet bak bestemmelsen det dispensereres fra ikke blir tilsidesatt vesentlig.



Søknad om dispensasjon fra pkt. 2.1.2 Avkjørsel

Prosjektets plassering av avkjørsel er i strid med gjeldende regulering. Vedlegg D02 og 03 viser en avkjørsel flyttet ca 10 meter øst i forhold til pil vist på plankartet. Det søkes om dispensasjon fra regulert plassering av avkjørselen fra Stålverkskroken.

Avkjørselspunkt/nedkjørsel er plassert direkte til kjørebanelen i et rasjonelt organisert p-anlegg hvor alle parkeringsplasser ligger utenfor overliggende bygningsvolumer. P-anlegget er uavhengig av boligens overliggende bærestruktur for å sikres en funksjonell og optimal bredde på p-plassene. I tillegg er det mindre teknisk infrastruktur som må føres i tak og som gir utfordringer med høyder. Den omsøkte plasseringen gir en optimal og smalere kjeller som er viktig for å sikre et godt sideveis fallforhold i gårdsrommet. Overvannet i gårdsrommet må hele veien ledes på overflatedekke over kjellertaket, og jo bredere kjelleren er desto slakere blir fallforholdet ut mot FR6. Fra et overvannsperspektiv ser LARK dette som nødvendig.

Fra et UU-perspektiv vil en bredere garasje føre til en brattere adkomst opp fra FR6, noe som igjen vil føre til at UU kravene ikke kan oppfylles uten at kjellertak senkes. Senking av kjellertak vil ha den konsekvens at kjelleren blir dypere. Det er ikke ønskelig, da det er krevende grunnforhold og underliggende VAV- ledninger. Å flytte innkjøring P-kjeller i Stålverkskroken mot Gladengveien vil gi en betydelig bedring av fallforhold fra topp rampe nedkjøring og ut i Stålverkskroken.

Det opplyses i søknaden at kommunens krav til bredder, frisikttrekanter og lengdeprofiler er ivaretatt i løsningen. Ansvarlig søker mener at fordelene ved å godkjenne dispensasjonen overskrider ulempene, og at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir tilsidesatt vesentlig.



Utsnitt Reg.plan, kilde: Oslo Kommune



Utsnitt avkjørselsplan. Kilde: Arcasa Arkitekter

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra pkt. 3.1.2 Plassering og høyder

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Dispensasjonssøknaden gjelder avvik fra regulert høydeline, med 60 cm, og gjelder et tilbaketrukket volum i plan 6. Hensynet bak denne regulerte høydelinjen er å sikre en opplevd avtrapping av bebyggelsen sett fra omgivelsene, spesielt fra Gladengveien, og å sikre avstand mellom de øverste volumene. Etter vårt skjønn vil ikke denne overskridelsen på 60 cm tilsidesette hensynet i planen i vesentlig grad. Vi kan heller ikke se at overskridelsen vil få noen betydning for sol,- og skyggeforhold.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Ulempen med overskridelsen er at bygningsvolumene blir stående noe tettere enn planen legger opp til, men dette har etter vårt skjønn liten betydning for opplevelsen av tiltaket, og anses derfor som en mindre ulempe. Overskridelsen gir derimot en mer funksjonell planløsning for den aktuelle leiligheten. Videre opplyser ansvarlig søker at veggplasseringen gir en bedre statikk og besparende byggemetodikk, som anses som en fordel.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra pkt. 2.1.2 Avkjørsel

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens pkt. 2.1.2 angående plassering for avkjørsel. Avkjørsel til eiendommen er regulert mot langs Stålverkskroken, nordvest for lomme regulert til o_kjørevei. Avkjørsel er flyttet ca 10 meter øst i forhold til pil vist på plankartet. Hensynet bak bestemmelsen/regulert plassering av avkjørsel, er å sikre adkomst til eiendommen på en trafiksikker og oversiktlig måte. Det er i reguleringskartet avsatt areal langs Stålverksveien, med lengde på 22 meter og dybde på ca 2 meter, til gateparkering for inntil 4 biler samt varelevering til planområdet. Det vises til reguleringsplanens pkt. 4.2 Kjørevei som anfører: *Kjørevei skal være offentlig. Ved gateparkering tillates det maksimum 4 parkeringsplasser samt mulighet for varelevering.* Dispensasjonen medfører en punktering av denne «lommen», slik at den avsatte lengden i plankartet ikke lenger er reel, men den delen av den regulerte lommen som ikke er berørt av avkjørselen, vil etter vårt skjønn likevel kunne brukes til gateparkering og varelevering, og avkjørselen vil således ivareta intensjonen i planen.

Bymiljøetaten har uttalt seg til dispensasjonssøknaden i eget brev av 04.01.2021, og har ingen kommentar til flyttingen av avkjørsel. Videre skriver de at byggeplanen er godkjent med avkjørsel i samsvar med dispensasjonssøknaden. Vi forutsetter at landskapsplanen i sin helhet er i samsvar med byggeplan. Ettersom Bymiljøetaten ikke har noen innvendinger mot den omsøkte dispensasjonen, konkluderer vi derfor med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Avkjørsel til garasjekjeller er i plankartet regulert tett opp til enden av gangveien som skal gå langs eiendommens nordre og østre grense. Dette kan synes som et uheldig konfliktpunkt mellom biler og fotgjengere, og det synes fornuftig å skille gående og kjørende ved å flytte avkjørselen lenger syd, som foreslått. Det opplyses også i søknaden at flyttingen bidrar til en mindre høydeforskjell mellom vei og garasjekjeller, noe som gir mulighet til en bedre rampeløsning ned til garasjekjeller. Vi støtter vurderingen i søknaden om at dette totalt sett synes å bli en mer fordelaktig løsning for prosjektet og for brukere av gangveien. En ulempe ved dispensasjonen er at den regulerte lommen avsatt til gateparkering og varelevering blir avkortet, men landskapsplanen viser at det fortsatt er plass til parkering på hver side av avkjørselen, og vi kan derfor ikke se at denne ulempen kan anses som nevneverdig.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202015041

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Brannbiloppstilling			1/43
Landskapsplan			1/44
Plan underetasje 1	E-06	16.09.2020	1/46
Plan 1 etasje - Bygg 12 og 14	E-01	16.09.2020	1/47
Plan 1 etasje - Bygg 14	E-13	16.09.2020	1/48
Plan 1-2 etasje - Bygg 12 - A og B	E-08	16.09.2020	1/49
Plan 1-3 etasje - Rekkehus	E-17	16.09.2020	1/50
Plan 1-4 etasje - Bygg 12 - C og D	E-11	16.09.2020	1/51
Plan 2 etasje - Bygg 12 og 14	E-02	16.09.2020	1/52
Plan 2 etasje - Bygg 14	E-14	16.09.2020	1/53
Plan 3-4 etasje - Bygg 12 og 14	E-03	16.09.2020	1/54
Plan 3-5 etasje - Bygg 12 - A og B	E-09	16.09.2020	1/55
Plan 3-5 etasje - Bygg 14	E-15	16.09.2020	1/56
Plan 5 etasje - Bygg 12 og 14	E-04	16.09.2020	1/57
Plan 5 etasje - Bygg 12 og 14 2	E-04	16.09.2020	1/58
Plan 5-6 etasje - Bygg 12 - C og D	E-12	16.09.2020	1/59
Plan 6 etasje - Bygg 12 - A og B	E-10	16.09.2020	1/60
Plan 6 etasje - Bygg 12 og 14	E-05	16.09.2020	1/61
Plan 6 etasje - Bygg 14	E-16	16.09.2020	1/62
Takplan - Bygg 12, 14 og rekkehus	E-07	16.09.2020	1/63
Langsnitt AA og BB	E-34	16.09.2020	1/64
Tverrsnitt CC, DD, EE og FF	E-35	16.09.2020	1/65
Snitt AA og BB			1/66
Snitt CC og DD			1/67
Fasade nord - Bygg 12 og rekkehus	E-24	16.09.2020	1/68
Fasade nord - Bygg 12	E-25	16.09.2020	1/69
Fasade nord - Bygg 14	E-26	16.09.2020	1/70
Fasade sør - Bygg 12	E-20	16.09.2020	1/71
Fasade sør - Bygg 14	E-27	16.09.2020	1/72
Fasade sør og snitt - Bygg 12 og rekkehus	E-32	16.09.2020	1/73
Fasade sør og snitt - Bygg 14	E-28	16.09.2020	1/74
Fasade vest - Bygg 12 og 14	E-19	16.09.2020	1/75
Fasade vest - Bygg 12 og rekkehus	E-21	16.09.2020	1/76
Fasade vest - Bygg 12	E-22	16.09.2020	1/77
Fasade vest - Bygg 14	E-29	16.09.2020	1/78
Fasade vest og snitt - Bygg 14	E-30	16.09.2020	1/79
Fasade øst - Bygg 12 og 14	E-18	16.09.2020	1/80
Fasade øst - Bygg 12	E-23	16.09.2020	1/81
Fasade øst - Bygg 14	E-31	16.09.2020	1/82

Fasade øst - Rekkehus	E-33	16.09.2020	1/83
-----------------------	------	------------	------

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40-43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar, kontroll og tilsyn

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202015041	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
940199972 ARCASA ARKITEKTER AS	SØK -
940199972 ARCASA ARKITEKTER AS	PRO - Arkitektonisk utforming, tkl.3
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Overvannsbehandling, tkl.3
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Tilknytning av vann- og avløpsledninger, tkl.3
916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO - Premisser for støy på fasade og utendørs støy, tkl.2
992072342 FOKUS RÅDGIVNING AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
917782466 HOLO & HOLO AS	PRO - Uteareal og landskapsutforming, tkl.2
917782466 HOLO & HOLO AS	PRO – Åpen naturbasert overvannshåndtering, tkl.2

923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk avgrenset til dagslys til rammesøknad, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknisk prosjektering, tkl.3

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Eiendommen er omfattet av rød og gul støysone i kommuneplanens støykart T1. Vi ber derfor om at dere innhenter ansvarserklæring for uavhengig kontroll for støyprosjektering. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
 - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 2
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - avklaring rundt omlegging/forsterking etc. av kommunens hovedledninger
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp

- sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
- Før det gis igangsettingstillatelse skal Gladengveien fra kryss Bertrand Narvesen vei i sør til Grenseveien i nord være sikret opparbeidet, jf. reguleringsplanens pkt. 8.2.2.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal planer for tiltak som berører eksisterende ledningsnett være godkjent av Vann- og avløpsetaten, jf. reguleringsplanens pkt. 8.2.3
- Før det gis igangsettingstillatelse skal Vestre bekkedrag og sikringstiltak på eksisterende bekkekulvert være sikret opparbeidet, jf. reguleringsplanens pkt. 8.2.1.
- Bekreftelse på at det er gitt igangsettingstillatelse i egen byggesak for omlegging av kommunale ledninger
- Detaljert byggeplan skal fremlegges og godkjennes av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
- Tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
 - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- Erklæring om ansvar for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn.
- Erklæring om ansvar for uavhengig kontroll av støyprosjektering.
 - Eiendommen er omfattet av rød og gul støysone i kommuneplanens støykart T1. Vi ber derfor om at dere innhenter ansvarserklæring for KONTROLL støyprosjektering.
- Avtale med konsesjonæren om tilknytning til fjernvarmeanlegg, eventuelt en uttalelse om at tilknytning ikke er mulig
- Samtykke fra Arbeidstilsynet

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- Uteoppholdsarealene innenfor hvert felt skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis, jf. reguleringsplanens pkt.3.1.4
- Allmenhetens tilgang til gatetun og broen over Vestre bekkedrag skal være sikret med tinglysning, jf. reguleringsplanens pkt.4.4.
- Overvannsløsning for hvert enkelt byggefelt skal være opparbeidet, jf. reguleringsplanens pkt. 1.2.
- Bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- Dokumentasjon som viser at rekkefølgekravene i reguleringsplanen er oppfylt
- Driftstillatelse for heis

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202015041>

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

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

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Linda Nygaard Kristiansen - saksbehandler

Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder

avdeling for områdeutvikling

områdeutvikling byggesak

Kopi til:

GLADENGVEIEN 14 AS, Postboks 34, 1324 LYSAKER

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3473760-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
11.12.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 0
GLADENGVEIEN UTVIKLING AS
ORG.NR: 997 403 665

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1942/6983-1/105 **BESTEMMELSE OM VEG**
09.07.1942 Med flere bestemmelser

1942/6984-1/105 **BESTEMMELSE OM VEG**
09.07.1942 Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:129 BNR:32

1946/2526-1/105 **BESTEMMELSE OM VEG**
08.04.1946 Bestemmelse om benyttelse

1946/4320-1/105 **BESTEMMELSE OM VEG**
31.05.1946

1946/4320-3/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
31.05.1946 Bestemmelse om gjerde

1946/4320-4/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
31.05.1946 Med flere bestemmelser

1947/2472-1/105 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
08.03.1947 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1948/8548-1/105 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
17.08.1948 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:129 BNR:32

1966/7748-1/105 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
08.06.1966 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:129 BNR:32

1977/6394-1/105 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
23.03.1977 OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:129 BNR:32

1997/44103-1/105 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
21.07.1997 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:129 BNR:32

1997/44103-2/105 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
21.07.1997 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:129 BNR:34
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:129 BNR:32

1997/44133-1/105 **ERKLÆRING/AVTALE**

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 129 Bnr: 34

21.07.1997 Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrund
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:129 BNR:32

2012/46878-1/200 **PANTEDOKUMENT**
17.01.2012 BELØP: NOK 100 000 000
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2012/76838-1/200 **PANTEDOKUMENT**
26.01.2012 BELØP: NOK 100 000 000
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:129 BNR:32

2021/386207-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
06.04.2021 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2012/46878-1/200

2015/70810-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
26.01.2015 RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Rett til å legge og ha liggende hovedledninger med
kummer på eiendommen
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

2019/408033-1/200 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
05.04.2019 21.00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten

2021/556143-3/200 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
11.05.2021 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:129 BNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:129 BNR:115
Bestemmelse om solidaransvar for vedlikehold av bro
Bestemmelse om sletting

GRUNNDATA

1942/6018-1/105 **REGISTRERING AV GRUNN**
13.06.1942 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:129
BNR:32

1979/970140-1/105 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
21.02.1979 GNR. 122, BNR. 356

2021/505838-1/200 **SAMMENSLÅING**
30.04.2021 21.00 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0301 GNR:129
BNR:32

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

ERKLÆRING OM ADKOMST OG VEDLIKEHOLD AV BRO

PÅ GNR./BNR. 129/115 I 0301 OSLO KOMMUNE

Hjemmelshavere til gnr./bnr.129/32, 129/34, 129/1 og 129/115 i 0301 Oslo kommune er enige om følgende:

1. Det skal oppføres en bro som går over knr. 0301 gnr./bnr. 129/115, i det følgende benevnt *eiendommen*.
 2. Gnr./bnr.129/32, 129/34 og 129/1 har rett til å benytte broen for nyttekjøretøy, renovasjonsbiler, flyttebiler og utrykningskjøretøy.
 3. Broen skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.
 4. Gnr./bnr.129/32 og 129/34 og 129/1 er solidarisk ansvarlig for all drift, vedlikehold og nødvendige oppgraderinger av broen. Dersom manglende vedlikehold ikke blir rettet innen rimelig tid etter skriftlig varsel, kan eier av eiendommen gjennomføre slikt vedlikehold for deres regning. Gnr./bnr. 129/32, 129/34 og 129/1 er enige om at kostnadene seg imellom skal fordeles med hhv.15.5 pst. på hver av eiendommene 129/32 og 129/34, og 69 pst. på 129/1.
 5. Ved vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider av broen skal det innhentes skriftlig tillatelse hos Oslo Kommune (OK) v/Bymiljøetaten etter gjeldende regler. Tillatelse må innhentes i god tid da dette innebærer tiltak i vassdrag. Kopi sendes OK v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). Vestre bekkedrag på eiendommen skal tilbakeføres til samme standard så snart vedlikeholds- eller reparasjonsarbeidet er fullført. Dersom tilbakeføring ikke er utført innen rimelig tid, kan eier av eiendommen la tilbakeføringen utføres for eier av gnr./bnr.129/32 og 129/34 og 129/1 sin regning.
 6. Dersom eier av eiendommen ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte broen kan det på seks – 6 – måneders skriftlig varsel kreve beskyttelsestiltak iverksatt.
 7. Uavhengig av skyld er eier av gnr./bnr.129/32 og 129/34 og 129/1 ansvarlig for eventuelle skader på broen som påføres eiendommen. Slike skader skal rettes uten ugrunnet opphold.
 8. Eier av eiendommen er ikke ansvarlig for skader som påføres broen og det som befinner seg på den ved normal drift og vedlikehold av arealet, med mindre skaden skyldes uaktsomhet fra eier.
 9. Denne erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr./bnr.129/32, 129/34, 129/1 og 129/115 i 0301 Oslo kommune.
 10. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra partene.
-

Oslo, 13.04.2021

For 129/1 og 129/115 i Oslo kommune:

På vegne av Johan Henrik Andresen, født 25.07.61, i henhold til fullmakt:

Tiedemannsfabrikken AS, org.nr. 813 209 292

v/styrets leder Camilla Krogh
født __.__.__

v/styremedlem Sverre Molvik/Øystein Klungland
født __.__.__

For gnr. 129 bnr. 32 og 34 i Oslo kommune:

Gladengveien Utvikling AS, org.nr. 997 403 665

v/styrets leder Camilla Krogh
født __.__.__

v/styremedlem Erik Carl Rosness
født __.__.__

På vegne av urådighetshaver:

Det vises til urådighetshaver tinglyst på gnr. 129 bnr. 1 i Oslo kommune den 10.04.2019 med dok.nr. 2019/429799-1/200. Rettighetshaver er Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477.

Selvaag Eiendomsoppgjør AS samtykker med dette til tinglysning av denne erklæring på gnr. 129 bnr. 1 i Oslo kommune.

For Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477.

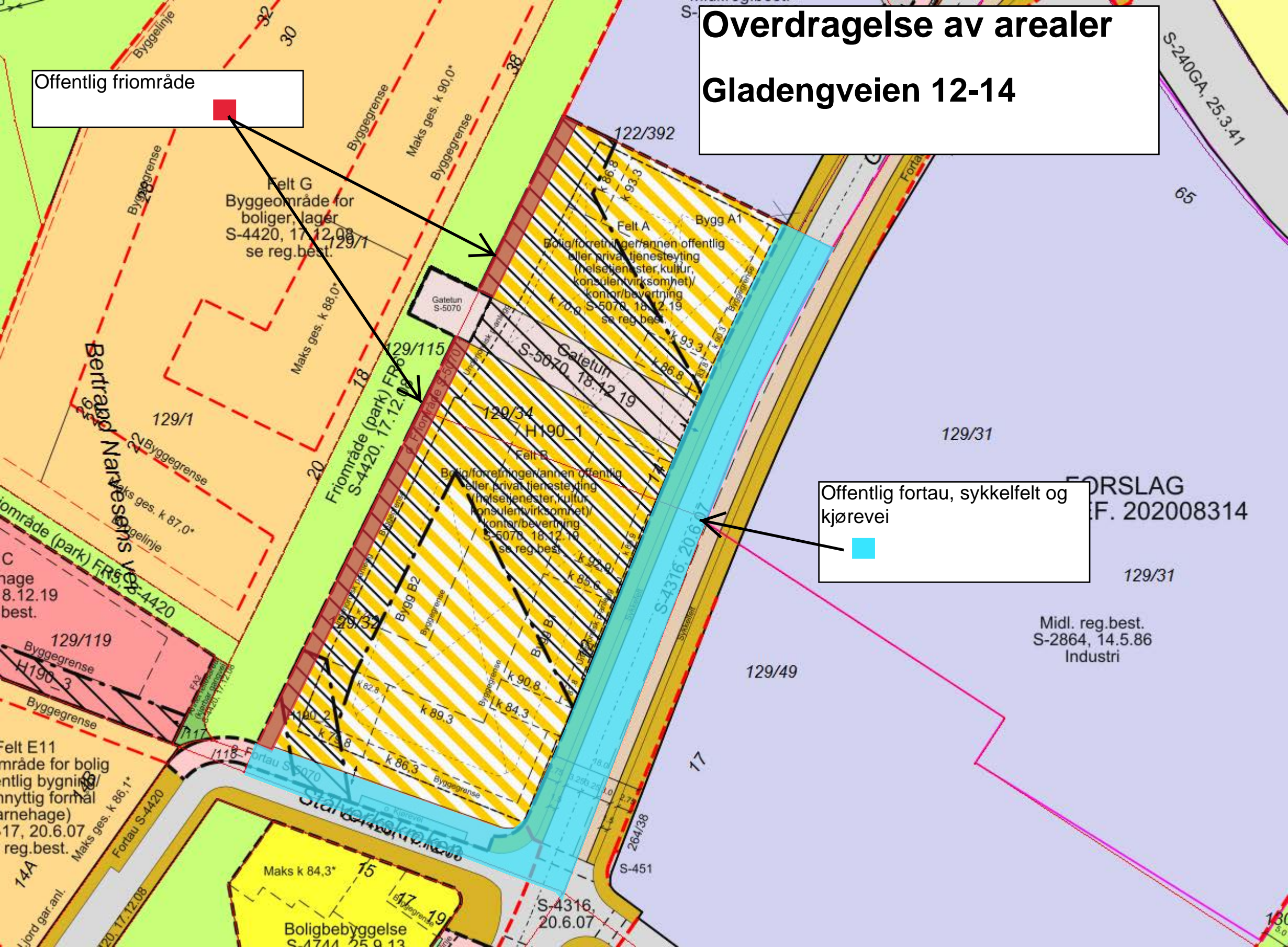
v/styrets leder Erlend Rølles
født __.__.__

Overdragelse av arealer Gladengveien 12-14

Offentlig friområde



Offentlig fortau, sykkelfelt og
kjørevei



FØRSLAG
F. 202008314

Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri

Boligbebyggelse
S-4744, 25.9.13