



Kontrakts vedlegg

Kontraktsdokument for Over Torshov

Kjøpekontraktens vedlegg iht. punkt 4 og 5

- 4.1 Kjøpekontrakten
- 4.2 Leveransebeskrivelse, datert 03.03.2025
- 4.3 Plan over den aktuelle leilighet (eget vedlegg)
- 4.4 Etasjeplan, datert 26.02.2025
- 4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 06.07.2023
- 4.6 Forslag vedtekter for sameiet og realsameiet
- 4.7 Foreløpig driftsbudsjett for Østgaards gate 44 sameiet
- 4.8 Salgsoppgave, datert 23.01.2026
- 4.9 Forløpige seksjoneringstegninger, datert 03.02.2025
- 4.10 Situasjonsplan, datert 07.07.2023
- 4.11 Foreløpig utomhusplan fellesarealer, datert 22.06.2023

- 5.1 Reguleringsplan og bestemmelser, datert 04.11.2024
- 5.2 Rammetillatelse, datert 22.04.2024
- 5.3 Grunnboksutskrift gnr. 225, bnr. 407 datert 16.01.2025
- 5.4 Tinglyste servitutter, datert 27.11.2024

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha mottatt og satt seg inn i overnevnte dokumenter, samt hatt anledning til å stille spørsmål vedr. disse.

Mottatt:

Dato:

KJØPEKONTRAKT

bolig under oppføring

EIERSEKSJON Inr. <alpha>

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Østgaards gate 44 AS
c/o Varde-Eiendom AS
Høvikveien 2A
1363 HØVIK

Org nr: 924 461 519

heretter omtalt som "**Selger**", og

<bname/l>
<loadcust 2><cvadr>
<czipc> <ccity /w>
<loadcust>

Fnr./Org.nr.
<bofid/l>

Mobil: <ctele/m>, E-post: <ctele/e><loadcust>

heretter omtalt som "**Kjøper**",

I fellesskap omtalt som "**Partene**".

Partene har i dag inngått følgende avtale ("**Kjøpekontrakten**"):

1. BAKGRUNN

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av Kjøpekontrakten i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med andel tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43.
- 1.2 Selger er utbygger av prosjektet Over Torshov, som i dag utgjør gnr. 225 bnr. 407 i Oslo kommune. I forbindelse med utbyggingen kan det skje sammenføyinger og fradelinger slik at Eiendommen får andre gårds- og bruksnumre. Det vil også bli gjennomført seksjonering, og opprettet ett eller flere eierseksjonssameier.

Planlagt bebyggelse for Eiendommen er på til sammen ca. 2 543 kvm BRA. Det er planlagt ca. 34 leiligheter.
- 1.3 Hjemmelshaver til gnr. 225, bnr. 407 er Østgaards gate 44 AS, som er eiet av Varde Eiendom AS og Skaugumsåsen Invest AS.
- 1.4 Endelig adresse, gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer tildeles på et senere tidspunkt, i takt med utbyggingen.

2 EIENDOMMEN

2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet <alpha> i <oflrs>. etasje, i Eiendommen, samt ideell andel av eierseksjonssameiets fellesareal.

2.2 Prosjektet og tomtearealer er ikke ferdig arrondert og organisert ref. pkt. 1.2 og 19.2.

Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av Eiendommen i prosjektet som Selger anser som mest hensiktsmessig. Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt pris.

Selger forbeholder seg retten til å foreta seksjonering og eventuelt etterfølgende reseksjonering av eierseksjonssameiet for blant annet å opprette eventuelle tilleggsdeler til den enkelte seksjon (f.eks. eksklusivt utomhusareal og boder), foreta enkelte justeringer av fellesarealene dersom dette er hensiktsmessig, eller gjøre andre nødvendige justeringer. Kjøper forplikter seg til å samtykke i reseksjonering i den grad Kjøpers samtykke er nødvendig.

2.3 Boder til boligene plasseres i 1. etasje og/eller kjelleretasjen. Det medfølger 1 bod pr. leilighet. Råderetten over boden vil defineres av valgt organiseringsform. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av bod.

2.4 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2, er heretter omtalt som «Boligen».

3 MEGLER

3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av Selger, heretter også omtalt som "**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

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

- 4.1 Kjøpekontrakten
- 4.2 Leveransebeskrivelse med romskjema, datert 03.03.2025
- 4.3 Plantegning 1:100, (eget vedlegg)
- 4.4 Etasjeplan, datert 26.02.2025
- 4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 06.07.2023
- 4.6 Foreløpige vedtekter for sameiet og realsameie
- 4.7 Foreløpig driftsbudsjett for Østgaard Gate 44 Sameie
- 4.8 Salgsoppgave, datert 23.01.2026
- 4.9 Foreløpige seksjoneringstegninger, datert 03.02.2025
- 4.10 Situasjonsplan, datert 07.07.2023
- 4.11 Foreløpig utomhusplan fellesarealer, datert 22.06.2023

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Er det motstrid mellom bestemmelser i den enkelte dokumentgruppen nevnt ovenfor, går spesielle bestemmelser foran generelle bestemmelser, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, VR-modell, boligvelger, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før

gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, tilvalg, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

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

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

Følgende offentlige dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er å anse som en del av Kjøpekontrakten.

- 5.1 Reguleringsbestemmelser S-2255, vedtatt 28.07.77, endret reg. best. S-2937 01.10.87, med reguleringskart datert 04.11.2024
 - 5.2 Rammetillatelse datert 22.04.2024
 - 5.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 225 bnr.407 datert 16.01.2025
 - 5.4 Utskrift av tinglyste servitutter datert 27.11.2024
- Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Kr <opric> Kroner: med bokstaver 00/100.

- 6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

* Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi kr <oavgr>	Kr	<odoca>
*Tinglysingsgebyr for panterettsdokument	Kr	545,-
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	545,-
*Etableringsgebyr forretningsfører	Kr	7.000,-
Sum omkostninger	Kr	

- * Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Det tas også forbehold om endring på størrelse av dokumentavgiftsgrunnlag. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

- 6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 545,00* pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

- 6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

- 6.5 Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom Partene og senest samtidig med sluttoppgjøret. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

- 6.6 Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til sameiet på kr. 10.000. Startkapitalen faktureres av forretningsfører.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen betales på følgende måte:

7.1.1 Forskudd betales når garanti er stilt i samsvar med punkt 10.3, jf. buofl. § 12	Kr	$\leq \text{opric} * 0,1$, -
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse	Kr	$\leq \text{opric} * 0,9$, -

- 7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Eiendommen. 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, forutsatt at de overstiger et halvt rettsgebyr, jf. Eiendomsmeglingsforskriften §3-10 tredje ledd.
- 7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen 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. <ocliacc> med KID <okidb> i Danske Bank stillet 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.
- 7.7 Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

8 MISLIGHOLD

- 8.1 Dersom Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke er oppfylt til avtalt tid kan Selger etter bustadoppføringslova kapittel VII stanse arbeidet, kreve tilleggsvederlag, rente og erstatning for rentetap, heve avtalen og kreve erstatning.
- 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 inklusive tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til Kjøpekontrakten.
- 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 dekningsalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter Kjøpekontrakten i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenses 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, kan Selger kreve tvangsfravikelse, jf. tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).
- 8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

9 TINGLYSING

- 9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.4 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen og vederlaget i skjøtet så snart dette foreligger. Blancoskjøte aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtakelse skal Boligen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.
- 9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.
- 9.4 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrondering og den påfølgende seksjoneringen av Boligen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting 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.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. 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/grunninvesteringslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.
- 10.3 Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten stiller Selger en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse, straks etter at Selgers forbehold i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes ved overtakelse til 5 % av Kjøpesummen 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 skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet 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 overskjøting har funnet sted.

11 HEFTELSE

Eiendommen overdras til Kjøper fri for panteheftelser.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken, og de tinglyste heftelsene, for gnr. 225 bnr. 407 datert 16.01.2025 og har gjort seg kjent med disse, jf. pkt. 5, vedlegg 5.3. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken.

- 11.1 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av erklæringer/bestemmelser på Eiendommen knyttet til gjennomføringen av prosjektet Over Torshov. Kjøper aksepterer at Eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det. Kjøper kan heller ikke motsette seg tinglysing av erklæringer/bestemmelser som er nødvendig for den videre utvikling av området/naboeiendommer.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper vil få tilbud om tilvalg/endringer innenfor gitte tidsfrister mot tillegg i Kjøpesummen. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.
- 12.2 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.
- 12.3 Kjøper kan uansett ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som medfører endringer av Selgers vederlag utover et beløp tilsvarende 15 % av Kjøpesummen. Kjøper har heller ikke rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen
- 12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig gjennom tilvalgsportal. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Tilleggsbestillinger blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Tilleggsbestillingene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i Kjøpekontrakt med vedlegg justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. 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 betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.
- 12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer Eiendommens 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.
- 12.6 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 Eiendommen.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 13.1 Boligen forventes på tidspunkt for signering av Kjøpekontrakten å kunne ferdigstilles fra 4. kvartal 2026 til 1. kvartal 2027 uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Overlevering vil kunne skje både tidligere og senere enn antatt tidsrom for ferdigstillelse.
- Ca. 8 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om overtakelsesmåned. Endelig overtakelsesdato vil varsles Kjøper senest 2 uker før overtakelse. Det er den konkrete datoen som er avtalt overleveringstidspunkt (**Overtakelse**), jf. bustadoppføringslova § 10.
- Forutsatt at det foreligger brukstillatelse vil gjenstående utomhusarbeider og arbeid med fellesarealer ikke være til hinder for at overtakelse gjennomføres. Slike gjenstående arbeider vil ikke utløse krav på dagmulkt.
- 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. Krav om fristforlengelse må kreves av Selger uten ugrunnet opphold.
- 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.
- 13.5 Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse.

14 FORHÅNDSBEFARING

- 14.1 Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbefarings ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger i fellesskap. Selger/entreprenør fører referat fra forhåndsbefaringsen.

15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når Boligen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen 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 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, samt at evt. pantedokument(er) er kommet Megler i hende.
- 15.2 Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiets styre overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakten 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 seksjoner.
- 15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (og fellesarealene).
- 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 Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse forut for overtakelsesforretningen.
- 15.6 Boligen anses for ferdigstilt og overtatt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er varslet på den måte som fremgår 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 prosjektet er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til vederlagsfri bruk av, og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på, sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger innen

rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på felles utearealer 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. Synlige feil og skader på vindusruten, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøperen etter overtakelse. 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. 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 Kjøper må skriftlig reklamere ovenfor Selger, i Selgers reklamasjonsportal, innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. buofl. § 30 (1). Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på overtakelsesforretning, må det skriftlig reklameres så snart som mulig, jf. buofl. § 30 (2). Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 (3).
- 16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Eiendommen, 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:
- a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, jf. punkt 15.10 ovenfor,
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr, og
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for
- 16.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Eiendommen 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. 15.10 og 16.4. Ved ettårsbefaringen skal Selger føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen.

- 17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen 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 det vil forekomme byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv, redusert fremkommelighet med mer en periode etter overlevering. 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. 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 Ved transport av kjøpekontrakten skal Kjøper betale kr 50 000 til Selger for merarbeidet. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at ny kjøper opprettholder delinnbetalinger, overtar bestilte endringer og at selgers standard transportkontrakt benyttes. Kr. 50.000 i transportgebyr gjelder også ved videresalg av leilighet etter buofl. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten. Selger kan stille visse andre betingelser for gjennomføring av transport, som for eksempel tidspunkt for videresalg. Transportkontrakt må være Selger i hende senest 4 uker før varslet overtagelse.

Kjøper gjøres oppmerksom på at han hefter for sitt kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget, nødvendige innbetalinger fra ny Kjøper foreligger og Selger har samtykket til transporten.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Endring av eierskap ved hjemmelsendring fra Kjøpers side etter budaksept vil medføre en kostnad for registrering av nye hjemmelshavere på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Slik endring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om regelendringer frem mot overtagelsen som gjør at endringer som nevnt ikke kan gjennomføres.

Enhver endring/transport krever selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag. Kjøper har ikke anledning til å motsette seg overskjøting av Boligen til seg, dersom endring/transport ikke er godkjent av selger.

- 18.3 Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap underveis i prosjektet.
- 18.4 Selger og Kjøper har 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. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bla. avhengig av markedstuvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten.
- 18.6 I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befarig vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

19 FORBEHOLD

19.1 Forbeholdene er frafalt og bygging er igangsatt.

19.2 Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av prosjektet ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert i prosjektet eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal slik at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). Dette kan medføre endringer i planlagt fasade; herunder blant annet plassering av vinduer. Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet kunne være forbeholdt til eksklusiv bruk, drift og vedlikehold for boligseksjonene, hvilket i tilfellet vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter, seksjonering og/eller ved tinglysing av rettigheter. Alle seksjoner skal uansett ha vederlagsfri rett til rømning og/eller nødvendig adkomst til innvendige og utvendige tekniske anlegg og bruksarealer som er eksklusive for den enkelte seksjon over alle fellesarealer på Eiendommen.

19.3 Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Eiendommen og prosjektet Over Torshov og det tas forbehold om endringer i dokumentene opplistet under pkt. 4.2 – 4.11. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter, jf. punkt 5.

19.4 Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse 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.

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 forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer 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.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon 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.

Tegninger og bilder i markedsføringsmaterieell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det

fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D og VR-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

- 19.5 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer i kjøpekontrakten med vedlegg, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen 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 ferdigstillelse.
- 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 opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger. Selger plikter på sin side 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 ETABLERING AV EIERSEKSJONSSAMEIE

- 21.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier/seksjonseier i henhold til lov om eierseksjoner. Kjøper har rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov, tinglyste seksjonering/avtaler/erklæringer og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
- 21.2 Fellesutgiftene fastsettes av eierseksjonssameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 43,- per kvm BRA pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann kr. 10,- per kvm BRA pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, det vil bli inngått kollektivavtale for bredbånd og TV stipulert til kr. 400 pr. mnd. I tillegg kommer kr. 75 pr. mnd for felleskostnader Østergaards Gate 44 Realsameiet (Bod). Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.
- 21.3 For eierseksjonssameiet er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.8. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til første overtakelse av boligseksjon i eierseksjonssameiet, og vil bl.a. endre vedtektene for nødvendige tilpasninger i forbindelse med prosjektorganiseringen, og for øvrig i samsvar med eventuelle endringer i eierseksjonslovgivningen forut for ekstraordinært årsmøte. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte ca. 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til eierseksjonssameiet. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner. Kjøpere av de solgte seksjonene har rett til å stemme på ekstraordinært årsmøte selv om overtakelse ikke er gjennomført.
- 21.4 For at eierseksjonssameiet skal være i drift ved Overtakelsen vil Selger engasjere bl.a. forretningsfører, leverandør for tele/data og pålagte serviceavtaler for sameiet og for sameiets regning. Slike avtaler kan ha flere års bindingstid. For øvrig legges det til rette for at sameiet selv kan inngå serviceavtaler med prosjektets leverandører ved overtakelse.
- 21.5 Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har lovfestet panterrett i Eiendommen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. I henhold til ny eierseksjonsloven § 31 tilsvarer panteretten 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden.
- 21.6 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for eierseksjonssameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

- 21.7 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.6 utføres, kan det mellom styret og Selger 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 PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

- 22.1 Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier i området. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

Det er p.t. ikke etablert, men det har vært et tema om det skal dannes et veilag for Østgaards Gate med øvrige naboer.

- 22.2 Kjøper er kjent med at bestemmelser om pliktig velmedlemsskap kan bli tinglyst på Eiendommen.
- 22.3 Den enkelte eiendom/det enkelte eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

23 E-POSTKOMMUNIKASJON

- 23.1 Partene er enige om at e-postkommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a. Kommunikasjon som vedrører tilvalg, skal skje gjennom tilvalgsportalen og eventuelle reklamasjoner gjennom reklamasjonsportal.

24 TVISTER

- 24.1.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 4 og 5, og er enige om at den utgjør den fullstendige avtale mellom Partene. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet eller reflektert i Kjøpekontrakten med bilag, anses ikke avtalt mellom Partene.
- 24.1.2 Tvister angående forståelse av Kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom Partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne Kjøpekontrakt blir signert digitalt med BankID. Kjøper for tilsendt et signert eksemplar pr. e-post etter at begge parter har signert.

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.

Oslo, den

Selger:

Kjøper:

For Østgaards gate 44 AS
Xxxxxxxx ht. fullmakt

<loadcust 2:0><cname>

<loadcust 2:1><cname>

LEVERANSEBESKRIVELSE

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

Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

Leveransen er i henhold til TEK17 og normal toleranse iht. NS 3420. Malerarbeid leveres i estetisk klasse 2 NS3420-T:2019/AC:2020 med sparklede gipsskjøter og malte overflater.

Under detaljprosjektering som foregår etter salg er påbegynt/ gjennomført, kan det bli endringer ved prosjektet. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene. Enkelte illustrasjoner i salgsmaterialet viser forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen. 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon 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 er leveransebeskrivelsen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende, og kjøper bes gjøre seg kjent med innholdet i denne.

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

Som kjøper av leilighet i Over Torshov kan det velges mellom flere fastsatte stilpakker uten tillegg i pris. Stilpakkene er satt sammen for å tilby en samlet leveranse, med et gjennomgående tema og fargepalett for hele leiligheten. Stilpakkene gis et nærmere innhold i denne beskrivelsen.

Nedenfor beskrives byggenes hovedelementer med angivelse av typer og kvalitet:

KONSTRUKSJON OG FASADE

Leilighetsbygget vil bli utført med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger vil bli utført som isolerte klimavegger med dampsperre, mineralullisolasjon og vindsperre. Fasadekledning leveres som plater, betong og/eller tegl. Profiler, kvaliteter og overflatebehandling etter arkitekt og utbyggers valg.

Felles takhage leveres med normal tekking, fordrøyning og tremmegulv. Øvrige kvaliteter og møblering i tråd med gjeldende takplan og etter arkitektens valg, men endelig utforming vil kunne endres gjennom detaljeringen av prosjektet.

STILPAKKER

I samarbeid med HEV Boligdesign er det utarbeidet fire ulike stilpakker/konsepter for Over Torshov. Stilpakkene er satt sammen for å tilby en samlet leveranse, med et gjennomgående tema og fargepalett for hele leiligheten.

For 2 og 3-roms leiligheter kan det velges mellom 3 fastsatte stilpakker/konsepter uten tillegg i pris.

Konsept 1: Lys Balanse

Lys Balanse er et interiørkonsept som kombinerer tidløs eleganse med en naturlig ro. Med lyse beige toner som grunnlag skapes et harmonisk uttrykk der balanse mellom lys og varme står i sentrum. Konseptet henter inspirasjon fra naturens egne nyanser og fokuserer på myke teksturer, rene linjer og subtile kontraster som gir rommene en følelse av letthet og harmoni. Lys Balanse er mer enn en stil – det er en invitasjon til å skape et hjem fylt med ro, varme og skjønnhet.

Konsept 2: Dis

Dis er et interiørkonsept som omfavner det subtile og stemningsfulle. Inspirert av morgentåken som forsiktig legger seg over landskapet, filtrerer lys og demper lyd, skaper Dis en rolig og balansert atmosfære hvor nyanser og teksturer spiller hovedrollen. I dette konseptet er det ikke de sterke kontrastene som definerer rommet, men de myke overgangene mellom lys og skygge, matte og taktile overflater, luftige tekstiler og naturlige materialer.

Konsept 3: Urban Kraft

Urban Kraft er et interiørkonsept som hyller det urbane landskapets dynamikk og kraften i naturlige, grønne nyanser. Med en dyp grønn fargepalett som kombinerer rå, industrielle elementer med beroligende naturtoner, skaper dette konseptet en sterk, men balansert atmosfære. Stål, betong og mørkt treverk møter de subtile nyansene av grønn, og gir rommene en følelse av energi og ro på samme tid. Urban Kraft er for dem som ønsker et moderne, stilrent miljø med en touch av naturens styrke, perfekt for både kreative og avslappende omgivelser i byen.

For 4-roms leilighetene tilbys ett oppgradert konsept. Endringer av denne vil bli håndtert som tradisjonelt tilvalg, men kjøper vil gis anledning til en rekke kostnadsfrie alternativer.

Konsept 4: Tidløs Natur (4-roms leiligheter)

Tidløs Natur er et interiørkonsept som hyller naturens subtile eleganse med et fokus på eikens varme og gylne nyanser. Konseptet spiller på den rolige og varige følelsen som eik gir, sammen med andre naturlige materialer som stein, lin og skinn. Fargene er myke og jordnære, og skaper en atmosfære av enkelhet og harmoni. Tidløs Natur er for de som ønsker et hjem preget av varige verdier, hvor teksturer og materialer i deres naturlige form får stå i sentrum og skape et rolig, tidløst miljø.

GULV

Gulv i stue/kjøkken, garderobe og soverom leveres med 1-stavs eikeparkett av god kvalitet.

Rettkant eikelist, i utførelse tilpasset parkettvalget mht. farge. Mot tillegg i pris (tilvalg) kan et utvalg av andre parkettyper og gulvlister velges.

Det leveres gulvfliser på bad av god kvalitet, i format 60x60cm. Det leveres fliser nedfelt i dusjsonen i tilsvarende kvalitet og farge i format 5x5cm. Sementbasert fuge i farge tilpasset flisvalg.

I entrè leveres gulvfliser i format 60x60cm, i samme farge og kvalitet som på bad, eller eksponert betong.

Farger og uttrykk på fliser og parkett er illustrert i salgsoppgaven, og er nærmere beskrevet i romskjema. Materialprøver vil også være fysisk tilgjengelig i forbindelse med tilvalgsprosessen.

I felles kjeller og sportsbod leveres gulv med lys støvbundet betong.

VEGGER

Vegger utføres som sparklet og malt betong og/eller isolerte gipsvegger. Veggene oppfyller forskriftskrav med hensyn til lydreduksjon og brannspredning.

Veggfarger og nærmere beskrivelse av veggfliser fremkommer av romskjema.

HIMLING

Himling i leilighetene leveres som sparklet og malt betonghimling i stue/kjøkken og soverom (V-fuger kan bli synlige). Mellom kjøkkenets overskap og tak leveres nedforet/innkasset sparklet og malt gips i samme farge som vegg eller kjøkken.

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

Det kan forekomme ekstra nedforing som følge av teknisk løsninger.

Det leveres nedsenket, heldekkende, malt himling på bad og entre. Himling på bad leveres med downlights, denne kan bli levert som stålhimling ved valg av baderomskabin.

Ventilasjonsaggregat i himling i entre eller bad.

Alle leiligheter leveres med downlights med dimmer i nedforet himling i bad og i entre.

LED downlights i stue og soverom kan bestilles som tilvalg (forutsettes da også nedforing av himling bestilt som tilvalg). Uten tilvalg leveres takpunktstikk i tråd med gjeldende forskrifter og prosjektering.

Himlingshøyden i stue/kjøkken og soverom er ca. 2,50 m i leilighetene.

FRANSKE BALKONGDØRER OG VINDUER

Utvendig leveres franske balkongdører og vinduer i farge etter arkitektens valg, tilpasset øvrige farger og materialiteter i fasaden.

Innvendig leveres franske balkongdører og vinduer malt i NCS farge etter arkitektens valg, tilpasset øvrige fargevalg.

Franske balkongdører og vinduer med foringer i laminert eik.

Det leveres energiglass iht. TEK 17 og prosjektets energiberegning.

Endelig utforming av vinduer og franske balkongdører vil kunne påvirkes av detaljprosjektering, herunder akustiske beregninger, og brukbarhet med tanke på møblering.

Det er minimum 1 åpningsbart vindu og/eller balkongdør pr. oppholdsrom.

Grunnet byggets arkitektur og utforming må vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for sameiet håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst.

INNGANGSDØRER OG INNVENDIGE DØRER

Inngangsdøren til leilighetene leveres i utførelse iht. arkitektens valg i samme farge på begge sider, med dørkikkert og FG-godkjent låskasse og i henhold til gjeldende krav mht. lyd og brann.

Innvendige dører leveres som type Swedoor Stable Advance Line kompaktdør, eller tilsvarende kvalitet. Fabrikk malt i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit. Dør mellom entré og stue/kjøkken leveres som Swedoor Stable Advance Line, eller tilsvarende kvalitet, med glass og med karm/ramme i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit. Dørvidere i børstet stål, type Habo A13164-19 mm, eller tilsvarende.

Listverk og utføring rundt innvendige dører leveres i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit og med synlig stift. Dørene leveres med dempelist, flat terskel tilpasset parkett og luftespalte for ventilasjon.

KJØKKEN

Det leveres moderne kjøkkeninnredning fra HTH, eller tilsvarende anerkjent leverandør, med ulik standard leveranse for hvert enkelt konsept/stilpakke. Det blir integrerte hvitevarer fra Bosch/Siemens eller tilsvarende. Det leveres kjøkkenbatteri fra Tapwell. Det presiseres at plantegningen kan avvike med tanke på innredningen som leveres. Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser nødvendigvis ikke den reelle leveransen. Tegninger av kjøkken vil presenteres av kjøkkenleverandøren ifm. tilvalgsprosessen.

Farger og uttrykk på kjøkken er illustrert i salgsoppgaven, og er nærmere beskrevet i romskjema. Materialprøver vil også være fysisk tilgjengelig i forbindelse med tilvalgsprosessen.

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

Som tilvalg kan det tilbys andre hvitevarer innenfor samme målbegrensninger. Det vil bli utarbeidet egne pristilbud på slike tilvalg.

Som tilvalg kan det også velges blant andre typer kjøkkenbatterier.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderober som standard.

Der salgstegningene viser stiplede skap, er dette kun å regne som en illustrasjon av skappotensialet i boligen.

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

BAD

Bad leveres som ferdige typegodkjente/prefabrikkerte baderomsmoduler, eller som plassbygget leveranse.

På bad leveres baderomsinnredning fra anerkjent leverandør, med heldekkende servantplate* og skuffeinnredning i tråd med utarbeidete konseptpakker.

*Heldekkende servant betyr alltid bare at servanten leveres som ett stykke, i hele innredningens bredde. Ikke vegg til vegg.

Vegghengt toalett i type Duravit Starck 3, eller tilsvarende, med soft-close toalett sete og innbyggingssisterne leveres på alle bad.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

Leilighetene skal ha balansert mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft på soverom og stue/kjøkken. Det vil bli levert ett desentralisert ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning pr. leilighet. Aggregatet vil i hovedsak bli plassert i tak i entre.

SPRINKLERANLEGG

Hele bygget med fellesarealer, leiligheter og bodanlegg/kjeller blir fullsprinklet iht. gjeldende brannforskrifter ved igangsettingstillatelse (IG).

Sprinklerhoder kan bli plassert både i tak/himling og i vegg oppunder tak.

OPPVARMING

Romoppvarming i leilighetene dekkes ved termostatstyrt vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom, med unntak av baderom hvor det kan bli aktuelt med elektriske varmekabler. Elektrisk eller vannbåren oppvarming i soverom.

For energiforbruk til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme leveres det energimålere for manuell avlesning, men anlegget er forberedt for fjernavlesning slik at sameiet på et senere tidspunkt kan bestille og bytte ut målerne (mot tillegg) til målere med fjernavlesning.

Energiforbruk til fellesarealer inngår i felleskostnadene som fordeles i sameiet.

STRØM OG LYS

Alle leiligheter utstyres i samsvar med gjeldende forskrifter og normer for elektro på tidspunkt for prosjektering og anmeldelse.

På grunn av at leilighetene får store vinduer, vil muligheten for plassering av kontakter mot yttervegg være begrenset.

Antall El-punkter vil være i henhold til gjeldende regelverk (NEK 400). Sikringsskap og skap til bredbånd og WIFI plasseres i entre i hver enkelt leilighet og leveres enten som kombinert skap eller 2 separate skap. Annen plassering kan forekomme der det er hensiktsmessig eller nødvendig.

Elko Pluss eller SG innfelt brytere og kontakter leveres som standard i leiligheten.

INTERNETT, TV OG TLF

Utbygger vil fremforhandle avtale med anerkjent fiberleverandør, om opplegg for leveranse av internett/bredbånd. Avtalen vil sikre leveranse av signaler til TV og bredbånd.

Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet.

Det leveres ett stk tv/internett punkt per bolig, i stue. Dette avviker fra NEK700 om antall punkt pr. kvm. Som standard leverer signalleverandør en tv dekoder.

PORTTELEFON

Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør til leilighetsbygget. I hver leilighet leveres det porttelefon med monitor.

SYKKELPARKERING

Areal til sykkelparkering avsettes i 1. etasjeplan og utomhus ihht. til kommunale krav.

BODER

Sportsbodene leveres med himling og gulv av støvbundet betong.

Skillevegger mellom sportsbodene vil bli utført med nettingvegger type Troax eller tilsvarende for gjennomgående branndetektering, belysning, kabelføring og sprinkling, samt balansert ventilasjon. Felles bodbelysning, sprinkling og branndetektering fra bodkorridortak.

Boder vil bli tildelt av selger i forbindelse med seksjonering.

FELLESAREALER, INNGANSPARTI, TRAPPER OG GANGER

I samråd med HEV Boligdesign er det utarbeidet et eget konsept for prosjektets fellesarealer. I felles inngangsparti vil det bli utstrakt bruk av eksponert betong på vegger og gulv, mens himling vil preges av eikespiler og strategisk plassert belysning.

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg, fasader, og felles takhage mv. ferdigstilles samtidig med boligene.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av leilighetene eller så snart årstiden tillater det.

Felles el-skap med strømmålere plasseres i fellesarealene iht. energinetteiers gjeldende bestemmelser.

HEIS

Heis til alle leilighetsetasjer fra underetasje. Bygget får maskinromløs wireheise av anerkjent fabrikat til samtlige leilighetsetasjer. Heisen er godkjent som bæreheis og har heisstol med grunnmål ca. 1,1 x 2,1m.

FELLES UTEOMRÅDE/TAKHAGE

Endelig utomhusplan er ikke ferdig behandlet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming, materialvalg og valg av belysning.

AVFALLSHÅNDTERING

Endelig valg og plassering av avfallsløsning etter avklaring med renovasjonsetaten.

KJØPERS ENDRINGER OG TILVALG

Det vil innenfor gitte rammer og tidsfrister være mulig å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Mulighet for tilvalg og endringer kan medføre tillegg i pris.

Selger/totalentreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en

tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning og bestilling vil fremkomme, samt om tilvalget vil kunne ha betydning for overtakelsestidspunktet.

Etter at byggingen har startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Kjøper vil bli kontaktet for tilvalgsmeny på et senere tidspunkt, etter at kjøpekontrakt er inngått.

Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger

er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

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

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

BYGGESTART/OVERTAKELSE

Antatt ferdigstillelse/innflytting vil være i perioden fra 4. kvartal 2026 til 1. kvartal 2027.

Ca. 8 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om overtakelsesmåned.

Endelig overtakelsesdato vil varsles Kjøper senest 2 uker før overtakelse. Det er den konkrete datoen som er avtalt overleveringstidspunkt (Overtakelse) jf.

bustadoppføringslova § 10

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider som påvirker byggetiden, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske

installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy og evt. støv fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

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

Boligen leveres i alminnelig rengjort stand.

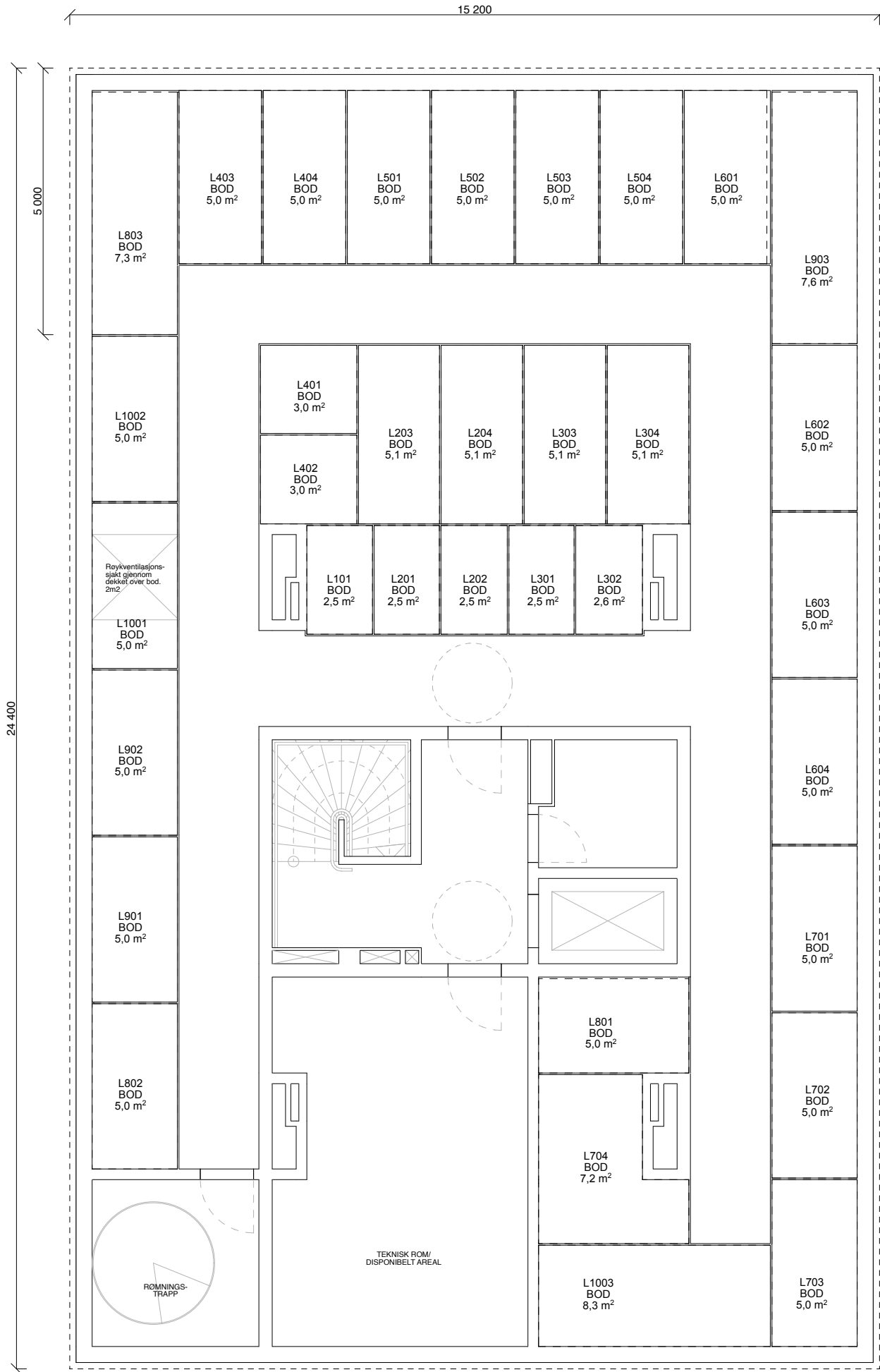
FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD (FDV)

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

Det vil også bli overlevert en prosjekttilpasset FDV-dokumentasjon for eiendommens fellesarealer og tekniske anlegg til sameiets styre. For tekniske anlegg kreves det inngått drifts- og serviceavtaler for å oppnå tilfredsstillende drift og ivaretagelse av garantiforutsetninger. Slike avtaler vil derfor bli fremforhandlet og inngått av utbygger på vegne av eierseksjonssameiet med de aktuelle leverandører før overtakelse for å sikre tilfredsstillende drifts- og garantiforutsetninger fra det tidspunkt anleggene tas i bruk.

PÅREGNELIG SVINN OG KRYMPING

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



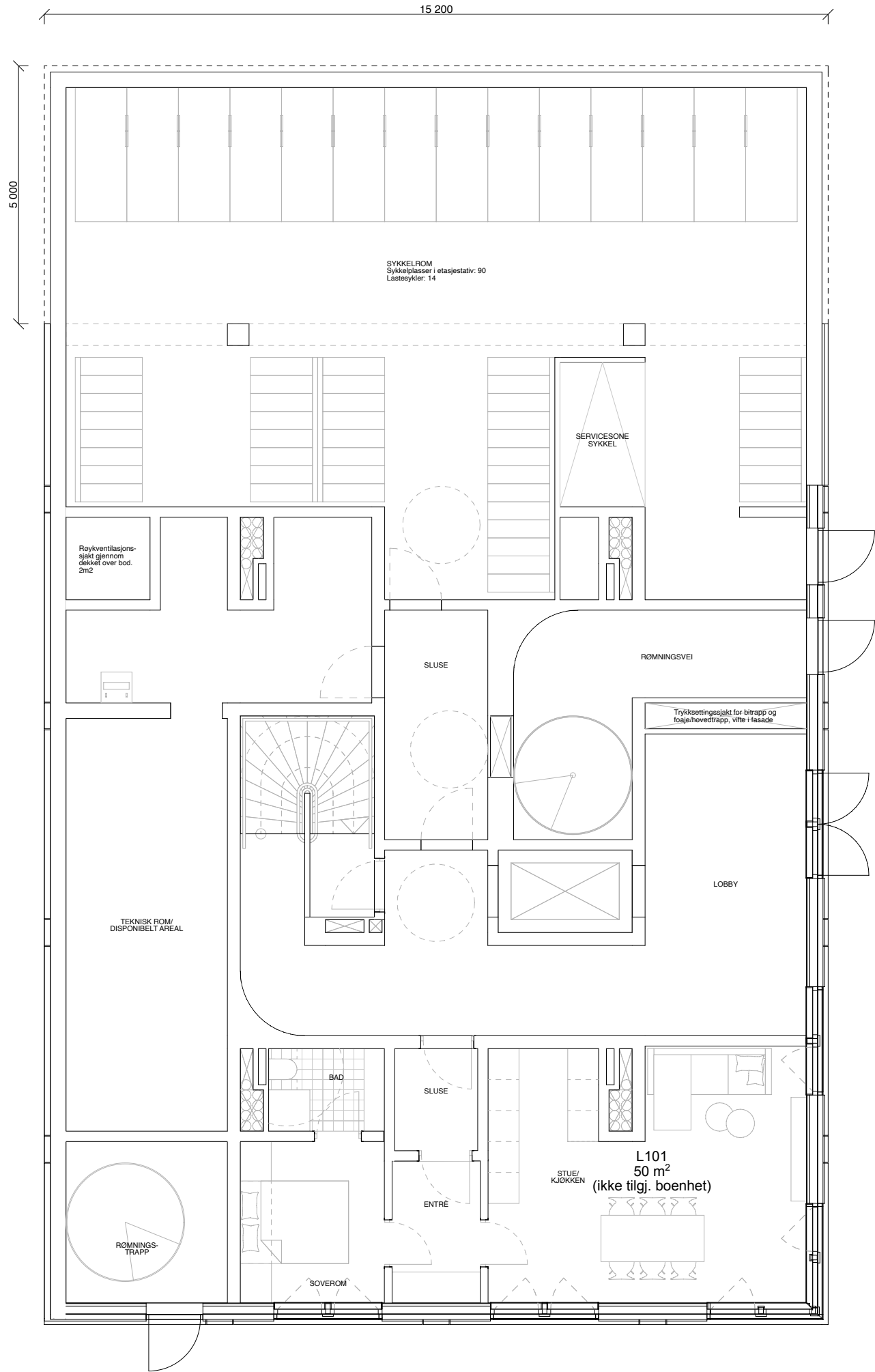
PROSJEKT: Østgaards Gate 44
FASE: Detaljprosjekt
PROSJEKTNR.: 2800
ADRESSE: Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407

REV:	DATO:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:	KNTR:
A	28.05.2021	Rammesøknad	JKP	VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP	VK
C	26.02.2025	SALGSUNDERLAG	JKP	AKH

BH	Østgaards Gate 44 AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
SØK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LARK	Gullik Gulliksen Landskap
VA	SWECO
RIBR	Fokus Rådgivning
RIB	Pro-Consult AS
RIV	SWECO
RIEN	Norconsult
RIAKU	Brekke & Strand
RIG	RIGeo AS

TEGNING: Plan U01 - Kjeller
MÅLESTOKK: 1:100 / A3
FILNAVN: 2800 Ø44 HOVEDFIL
SIGN / KNTR: JKP / AKH
REVISJON: C
DATO: 26.02.2025
TEGNINGSNR.:



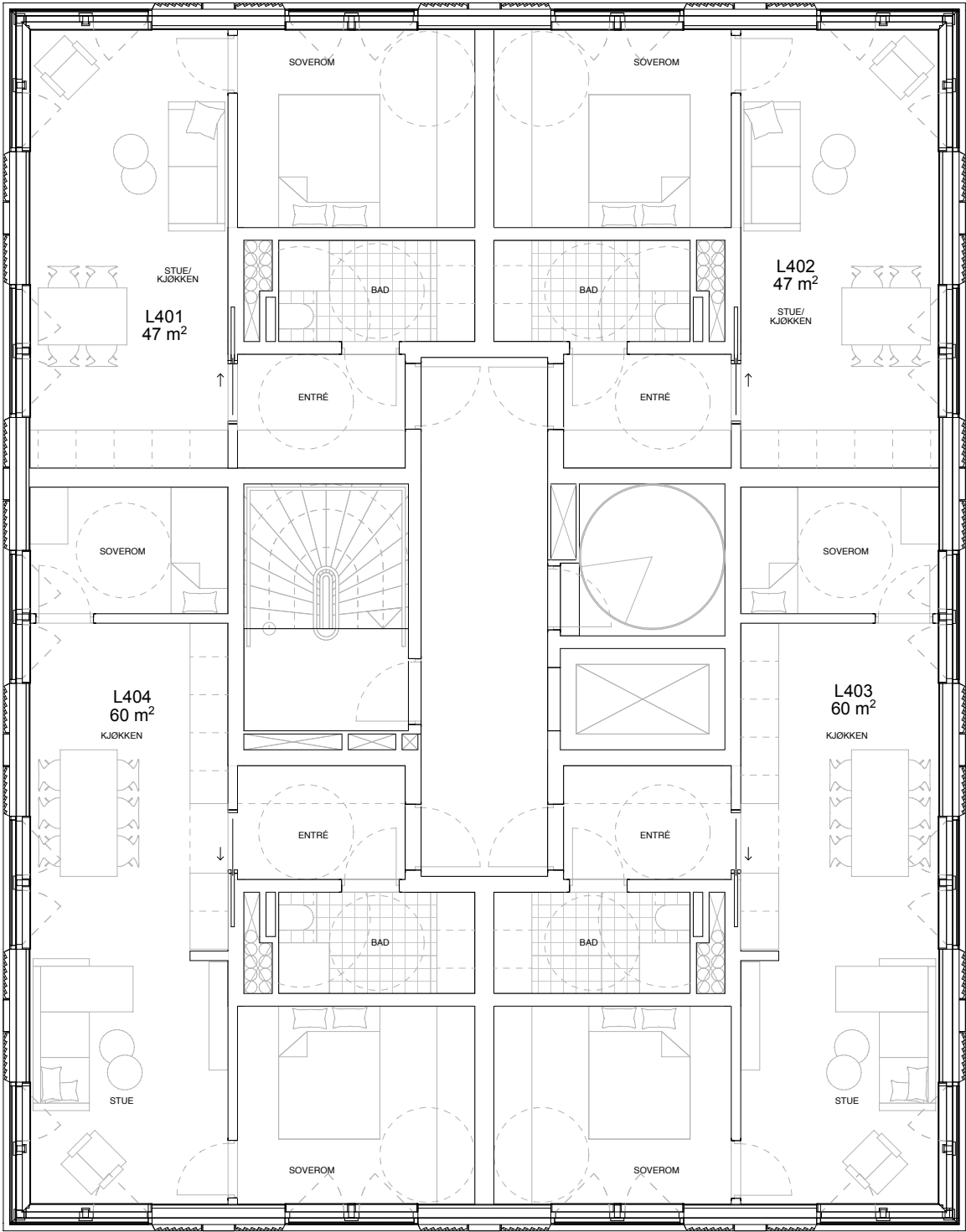


PROSJEKT: Østgaards Gate 44
FASE: Detaljprosjekt
PROSJEKTNR.: 2800
ADRESSE: Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407

REV:	DATO:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:	KNTR:
A	28.05.2021	Rammesøknad	JKP	VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP	VK
C	26.02.2025	SALGSUNDERLAG	JKP	AKH

BH	Østgaards Gate 44 AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
SØK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LARK	Gullik Gulliksen Landskap
VA	SWECO
RIBR	Fokus Rådgivning
RIB	Pro-Consult AS
RIV	SWECO
RIEN	Norconsult
RIAKU	Brekke & Strand
RIG	RIGeo AS

TEGNING: Plan E01 - Base
MÅLESTOKK: 1:100 / A3
FILNAVN: 2800 Ø44 HOVEDFIL
SIGN / KNTR: JKP / AKH
REVISJON: C
DATO: 26.02.2025
TEGNINGSNR.:



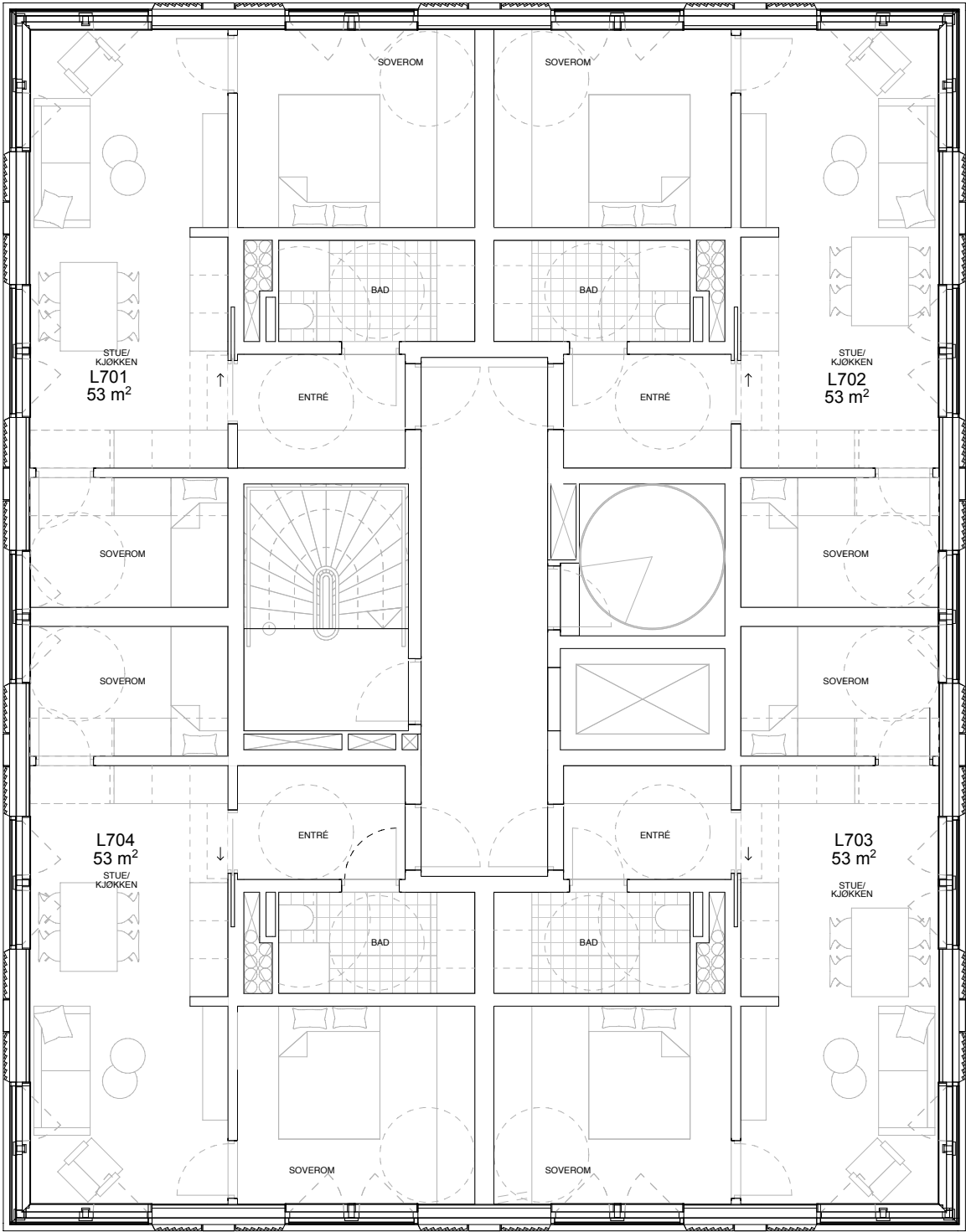
PROSJEKT: Østgaards Gate 44
FASE: Detaljprosjekt
PROSJEKTNR.: 2800
ADRESSE: Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407

REV:	DATO:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:	KNTR:
A	28.05.2021	Rammesøknad	JKP	VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP	VK
C	26.02.2025	SALGSUNDERLAG	JKP	AKH

BH	Østgaards Gate 44 AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
SØK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LARK	Gullik Gulliksen Landskap
VA	SWECO
RIBR	Fokus Rådgivning
RIB	Pro-Consult AS
RIV	SWECO
RIEN	Norconsult
RIAKU	Brekke & Strand
RIG	RIGeo AS

TEGNING: Plan E02-04 - Firespenner
MÅLESTOKK: 1:100 / A3
0 1 5 m
FILNAVN: 2800 Ø44 HOVEDFIL
SIGN / KNTR: JKP / AKH
REVISJON: C
DATO: 26.02.2025
TEGNINGSNR.:





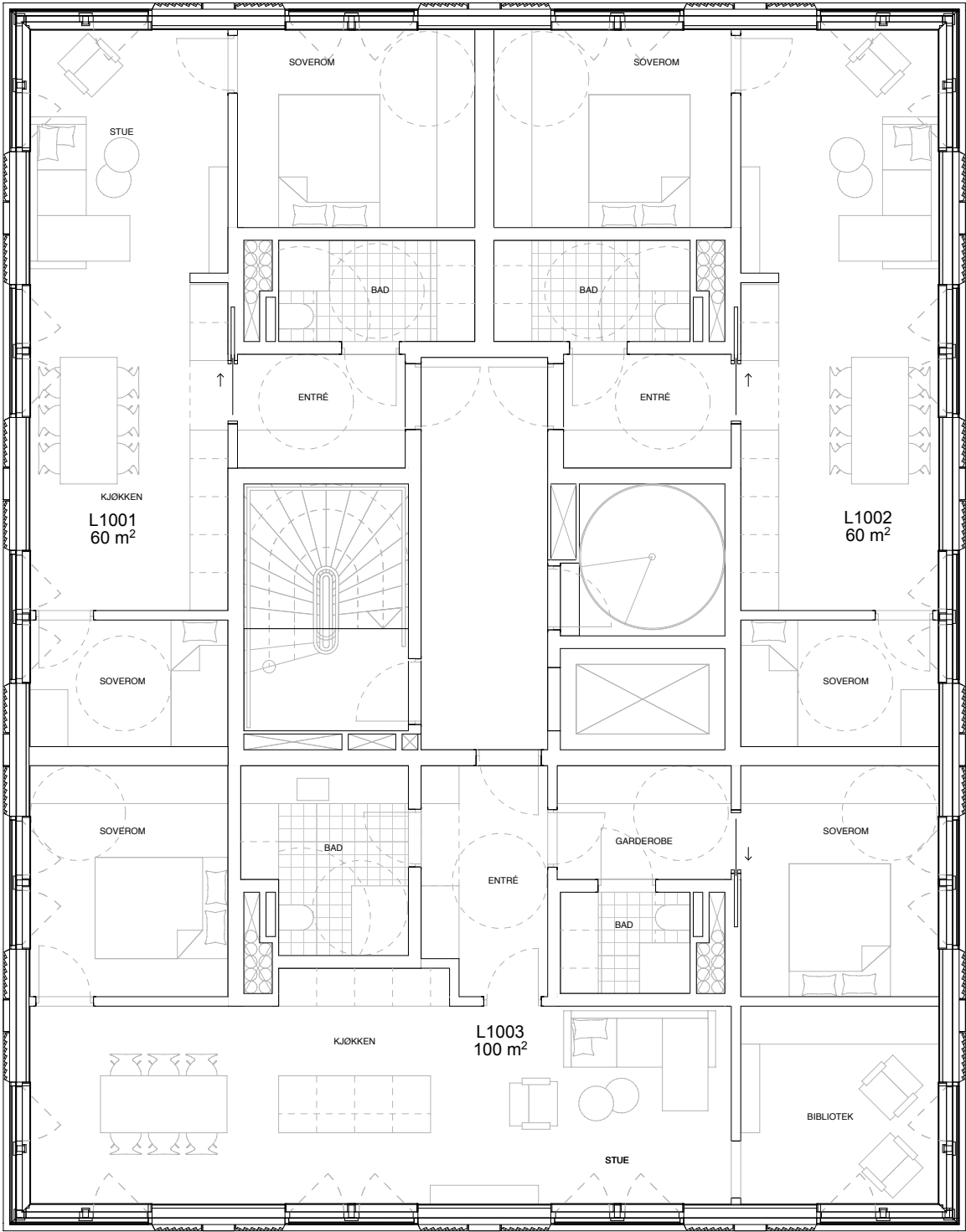
PROSJEKT: Østgaards Gate 44
FASE: Detaljprosjekt
PROSJEKTNR.: 2800
ADRESSE: Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407

REV:	DATO:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:	KNTR:
A	28.05.2021	Rammesøknad	JKP	VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP	VK
C	26.02.2025	SALGSUNDERLAG	JKP	AKH

BH	Østgaards Gate 44 AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
SØK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LARK	Gullik Gulliksen Landskap
VA	SWECO
RIBR	Fokus Rådgivning
RIB	Pro-Consult AS
RIV	SWECO
RIEN	Norconsult
RIAKU	Brekke & Strand
RIG	RIGeo AS

TEGNING: Plan E05-07 - Firespenner
MÅLESTOKK: 1:100 / A3
FILNAVN: 2800 Ø44 HOVEDFIL
SIGN / KNTR: JKP / AKH
REVISJON: C
DATO: 26.02.2025
TEGNINGSNR.:





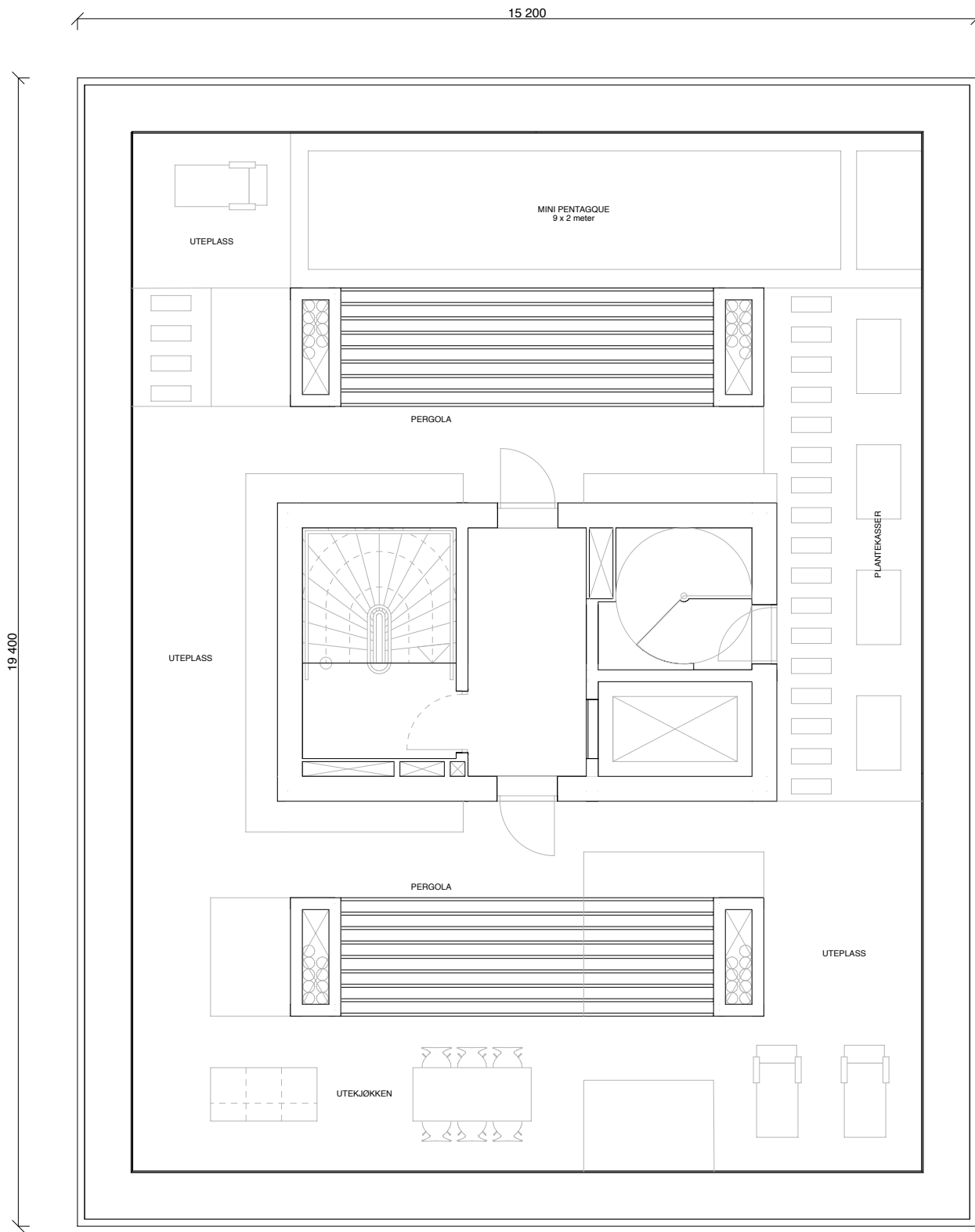
PROSJEKT: Østgaards Gate 44
FASE: Detaljprosjekt
PROSJEKTNR.: 2800
ADRESSE: Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407

REV:	DATO:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:	KNTR:
A	28.05.2021	Rammesøknad	JKP	VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP	VK
C	26.02.2025	SALGSUNDERLAG	JKP	AKH

BH	Østgaards Gate 44 AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
SØK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LARK	Gullik Gulliksen Landskap
VA	SWECO
RIBR	Fokus Rådgivning
RIB	Pro-Consult AS
RIV	SWECO
RIEN	Norconsult
RIAKU	Brekke & Strand
RIG	RIGeo AS

TEGNING: Plan E08-10 - Trespenner
MÅLESTOKK: 1:100 / A3
FILNAVN: 2800 Ø44 HOVEDFIL
SIGN / KNTR: JKP / AKH
REVISJON: C
DATO: 26.02.2025
TEGNINGSNR.:





PROSJEKT: Østgaards Gate 44
FASE: Detaljprosjekt
PROSJEKTNR.: 2800
ADRESSE: Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407

REV:	DATO:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:	KNTR:
A	28.05.2021	Rammesøknad	JKP	VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP	VK
C	26.02.2025	SALGSUNDERLAG	JKP	AKH

BH	Østgaards Gate 44 AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
SØK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LARK	Gullik Gulliksen Landskap
VA	SWECO
RIBR	Fokus Rådgivning
RIB	Pro-Consult AS
RIV	SWECO
RIEN	Norconsult
RIAKU	Brekke & Strand
RIG	RIGeo AS

TEGNING: Takplan
MÅLESTOKK: 1:100 / A3
FILNAVN: 2800 Ø44 HOVEDFIL
SIGN / KNTR: JKP / AKH
REVISJON: C
DATO: 26.02.2025
TEGNINGSNR.:



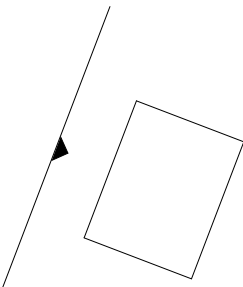


PROSJEKT: Østgaards Gate 44
FASE: Rammesøknad
PROSJEKTNR.: 2780
ADRESSE: Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407

REV:	DATO:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:	KNTR:
A	28.05.2021	Rammesøknad	JKP	VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP	VK

BH	Østgaards Gate 44 AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
SØK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LARK	Gullik Gulliksen Landskap
VA	SWECO
RIBR	Fokus Rådgivning
RIB	Pro-Consult AS
RIV	SWECO
RIEN	Norconsult
RIAKU	Brekke & Strand
RIG	RiGeo AS

TEGNING: Fasade - Sør-vest - Sort-hvitt
MÅLESTOKK: 1:100 / A2
FILNAVN: 2780 Ø44 HOVEDFIL - RAMMESØKNAD
SIGN / KNTR: JKP / VK
REVISJON: B
DATO: 06.07.2023
TEGNINGSNR.: E-16



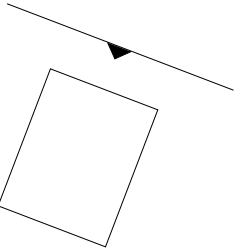
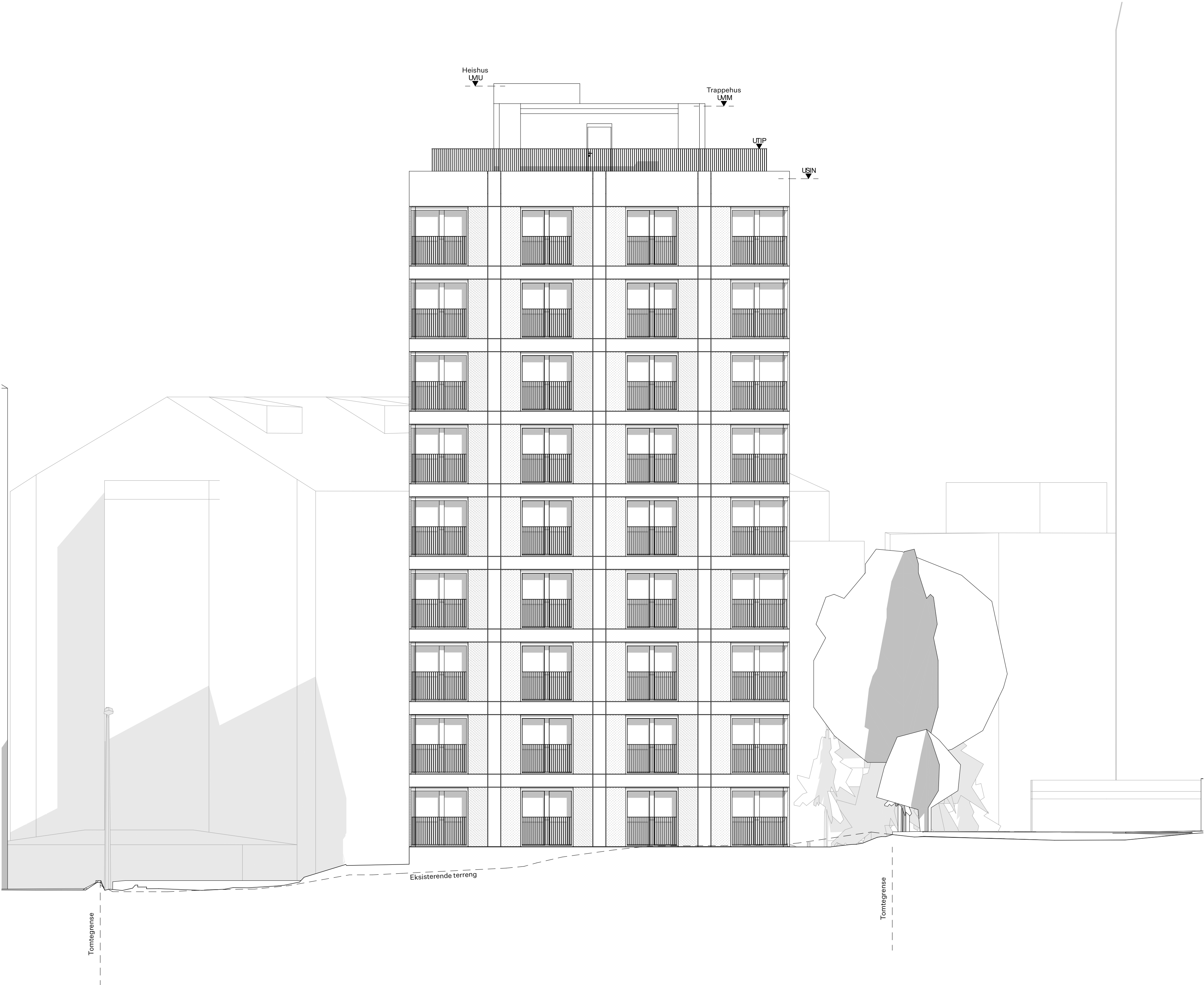
PROSJEKT: Østgaards Gate 44
FASE: Rammesøknad
PROSJEKTNR.: 2780
ADRESSE: Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407

REV:	DATO:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:	KNTR:
A	28.05.2021	Rammesøknad	JKP	VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP	VK

BH	Østgaards Gate 44 AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
SØK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LARK	Gullik Gulliksen Landskap
VA	SWECO
RIBR	Fokus Rådgivning
RIB	Pro-Consult AS
RIV	SWECO
RIEN	Norconsult
RIAKU	Brekke & Strand
RIG	RiGeo AS

TEGNING: Fasade - Nord-vest - Sort-hvitt
MÅLESTOKK: 1:100 / A2

FILNAVN:	2780 Ø44 HOVEDFIL - RAMMESØKNAD
SIGN / KNTR:	JKP / VK
REVISJON:	B
DATO:	06.07.2023
TEGNINGSNR.:	



PROSJEKT:	Østgaards Gate 44
FASE:	Rammesøknad
PROSJEKTNR.:	2780
ADRESSE:	Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407

REV:	DATO:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:	KNTR:
A	28.05.2021	Rammesøknad	JKP	VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP	VK

BH	Østgaards Gate 44 AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
SØK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LARK	Gullik Gulliksen Landskap
VA	SWECO
RIBR	Fokus Rådgivning
RIB	Pro-Consult AS
RIV	SWECO
RIEN	Norconsult
RIAKU	Brekke & Strand
RIG	RiGeo AS

TEGNING:	Fasade - Nord-øst - Sort-hvitt
MÅLESTOKK:	1:100 / A2
FILNAVN:	2780 Ø44 HOVEDFIL - RAMMESØKNAD
SIGN / KNTR:	JKP / VK
REVISJON:	B
DATO:	06.07.2023
TEGNINGSNR.:	



PROSJEKT: Østgaards Gate 44
FASE: Rammesøknad
PROSJEKTNR.: 2780
ADRESSE: Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407

REV:	DATO:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:	KNTR:
A	28.05.2021	Rammesøknad	JKP	VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP	VK

BH	Østgaards Gate 44 AS
ARK	ELEMENT ARKITEKTER AS
SØK	ELEMENT ARKITEKTER AS
LARK	Gullik Gulliksen Landskap
VA	SWECO
RIBR	Fokus Rådgivning
RIB	Pro-Consult AS
RIV	SWECO
RIEN	Norconsult
RIAKU	Brekke & Strand
RIG	RiGeo AS

TEGNING: Fasade - Sør-øst - Sort-hvitt
MÅLESTOKK: 1:100 / A2

FILNAVN: 2780 Ø44 HOVEDFIL - RAMMESØKNAD
SIGN / KNTR: JKP / VK
REVISJON: B
DATO: 06.07.2023
TEGNINGSNR.:

Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysning av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER

FOR

ØSTGAARDS GATE 44 SAMEIE

Org.nr. _____

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Østgaards Gate 44 Sameie.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 35 eierseksjoner på eiendommen gnr. 225, bnr. 407 i Oslo kommune. Seksjonene 2-35 er seksjonert til boligformål mens seksjonen 1 er seksjonert til næringsformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFØRM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 REALSAMEIE OG UTVENDING PARKERINGSPLASS

Seksjon 1 Østgaards Gate 44 Realsameie

Boder og transportsykkelplasser er seksjonert som en næringsseksjon. Næringsseksjonen er organisert som et realsameie; Østgaards Gate 44 Realsameie.

Realsameiet i næringsseksjonen driftes av eierseksjonssameiet. Det skal føres et underregnskap som viser inntekter og kostnader knyttet til driften av seksjonen.

Realsameiet har egne vedtekter som inneholder bestemmelser om disponering av sameieandeler.

Utvendig parkeringsplass

Det er etablert en utvendig gjesteparkeringsplass på sameiets fellesareal.

Plassen skal benyttes til korttidsparkering for gjester til sameiet.

Styret kan sette opp regelverk for bruk av gjesteplassen og har rett til å engasjere vaktelskap for å håndheve regelverket.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming skal skje etter en samlet plan for bygningen. Installasjoner skal på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinncallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne's bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne's bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilklårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal søkes skilt mellom næringsseksjonen og boligseksjoner.

Energikostnader i fellesarealer samt løpende vedlikehold skal fordeles med 15% på næringsseksjonen og 85% på boligseksjonene.

Kostnader til forsikring, renhold og driftstjenester/vaktmester fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjonen etter eierbrøk.

Utskilte kostnader mot boligseksjonene fordeles etter eierbrøk med unntak av kostnader til abonnement tv/internett som fordeles likt mellom tilknyttede enheter.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann og oppvarming. Det kreves inn et akontobeløp iht. eierbrøk som avregnes iht. avtalt periode. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Ved avregning fordeles kostnadene iht. målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes.

Kostnader til realsameiet for sameieandel til bod og transportsykkelplass, jfr. pkt. 4, blir belastet via eierseksjonssameiets felleskostnader.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

VEDTEKTER

FOR

ØSTGAARDS GATE 44 REALSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte xx.xx.xxxx

Org.nummer _____

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Østgaards Gate 44 Realsameie.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde egen eiendom med installasjoner og innretninger.

2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesområder og installasjoner.

Eierandelen er fordelt etter antall boder og transportsykkelplasser.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer 1 andel og en transportsykkelplass tilsvarer 2 andeler.

Sameiets eiendom er definert til:

Seksjon 1 i gnr 225 bnr 407 i Oslo kommune.

Sameierne er seksjonseiere i seksjonene 2-35 i gnr 225 bnr 407.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av sameieandelene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet.

Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av realandelene uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig

måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av transportsykkelplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf.

Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart i boder.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Sameieandel til bod overtas samtidig med leiligheten.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til transportsykkelplass sammen med eierseksjon.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

Sameieandel gis rett til en bestemt bod og en bestemt transportsykkelplass i eiendommen. Sameieandelene fremkommer i vedlagte **bruksrettsplan – Vedlegg 1**.

En sameieandel tilsvarende én bod kan ikke løsrives fra tilknyttet eierseksjon.

Sameieandel med rett til transportsykkelplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke selges eller overføres til andre enn seksjonseiere i Østregaards Gate 44 Sameie, gnr 225 bnr 407.

Skjøte for slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

En transportsykkelplass kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Østgaards Gate 44 Sameie.

Utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre. Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom.

Det er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for transportsykler. Sameiere er til enhver tid forpliktet til å benytte sameiets inngåtte avtale for lading.

Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

6 FELLESKOSTNADER

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales.

Felleskostnader knyttet til bod betales fra overtakelsesdato av matrikkelenhet.

Felleskostnader knyttet til transportsykkelplass betales fra overtakelsesdato av matrikkelenhet eller overtakelse av sameieandel, om dette ikke er sammenfallende.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Belysning/strøm
- Kostnader ved regnskapsføring
- Kostnader forbundet med vedlikehold
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon mm.

Sameiet driftes av Østgaards Gate 44 Sameie gnr 225 bnr 407. Det sørges for at det føres et eget underregnskap. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne i realsameiet. Kostnader forbundet med slikt underregnskap dekkes av realsameiet.

7 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.

Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres.

Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om

de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall stemmer de fremmøtte representerer. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

8 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 2 styremedlemmer. Representantene skal utgå fra styret i tilknyttet eierseksjonssameie; Østgaards Gate 44 Sameie.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv. Det kan velges inntil to varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år.

Dersom et styremedlem fratrer vervet i eierseksjonssameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.

- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Østgaards Gate 44 Realsameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 ORDENSREGLER

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

12 OPPLØSNING.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTSFASEN AV SAMEIET

Det vil i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger Østgaards Gate 44 AS eller utbyggers rettsetterfølger.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Østgaards Gate 44 AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
2. Inntil alle matrikkelenhetene, som skal ha rett til og eierandel i, sameie-eiendommen er ferdigstilt, innehar utbygger Østgaards Gate 44 AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.
3. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele eiendommen er ferdigstilt. Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen som overtatt ved at den tas i bruk. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarings mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på sameierne (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
4. Boder og transportsykkelplasser tildeles av utbygger.
5. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet og har vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde arealer.
6. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde arealer, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.
7. Punkt 13 kan slettes etter samtykke fra Østgaards Gate 44 AS. Punktet kan tas ut av vedtektene av styret og forretningsfører og krever ikke vedtak av sameiermøtet.

ØSTGAARDS GATE 44 SAMEIE

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	Totalt	1)	3)
		Næringsseksjon Østgaards Gate 44 Realsameie	Boligseksjoner
Startkapital	340.000		340.000
Abonnement tv og/eller internett	163.200		163.200
Oppvarming boliger	238.440		238.440
Driftskostnader	1.062.821	55.800	1.007.021
Sum inntekter	1.804.461	55.800	1.748.661

KOSTNADER				2) Fordeling mellom bolig og næring	3) Fordeling mellom boligseksjoner
Administrasjonskostnader	131.525				
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	28.525		28.525	1	1
Revisjonshonorar	10.000		10.000	1	1
Forretningsførerhonorar	68.000		68.000	1	1
Underregnskap realsameie	15.000	15.000		2	
Administrasjon, møter og eksterne tjenester	10.000		10.000	1	1
Abonnement tv og/eller internett	163.200		163.200	1	2
Kommunale avgifter og renovasjon	330.108				
Vann og avløp	180.108		180.108	1	1
Renovasjon	150.000		150.000	1	1
4) Eiendomsskatt	-		-	1	1
Energikostnader og kommunale avgifter	298.440				
Oppvarming boliger	238.440		238.440	1	1
Energiregnskap	-		-	1	1
Energikostnader fellesarealer	60.000	9.000	51.000	4	1
Forsikring	85.000	8.230	76.770	3	1
Driftsavtaler	250.000				
Renhold innvendige fellesareal	100.000	9.682	90.318	3	1
Renhold sykkelvask	10.000	10.000		2	1
Matteleie	-		-	1	1
Driftstjenester	-	-	-	3	1
Vedlikehold utvendige fellesarealer inkl. takterrasse	100.000		100.000	1	1
Snørydding/strøping	40.000		40.000	1	1
Serviceavtaler	135.300				
Abonnement porttelefon	15.300		15.300	1	1
Årskontroll sprinkleranlegg	30.000		30.000	1	1
Årskontroll brannalarm, nød- og ledelys, røykluker	30.000		30.000	1	1
Serviceavtale heis inkl. heiskontroll	30.000		30.000	1	1
Serviceavtale ventilasjon fellesareal	30.000		30.000	1	1
Løpende vedlikehold og avsetning	70.000				
Diverse driftsmateriell og løpende vedlikehold	20.000	3.000	17.000	4	1
Avsetning fremtidig vedlikehold	50.000		50.000	1	1
Sum kostnader	1.463.573	54.911	1.408.661		

RESULTAT	889	340.000
----------	-----	---------

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet.

Endringer i prosjekteringen og endringer i eierbrøk/arealer vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Avtaler på eksterne tjenester til service, drift og vedlikehold kan innhentes før etablering av sameiet.

Det forutsettes at kostnad med avregningsregnskap for forbruksmålt energi/oppvarming i boliger legges til avregningsgrunnlaget til hver enkelt seksjon.

- 1) Næringsseksjon 1 består av boder og areal til parkering av transportsyklar. Seksjonen organiseres som et realsameie. De seksjoner som disponerer bod og evt. transportsykkelplasser, vil få tinglyst sameieandeler knyttet mot sin eierseksjon.
- Realsameiet har egne vedtekter og driftes via eierseksjonssameiet. Kostnader fordeles mot de aktuelle sameierne.
- En bod er gitt 1 andel og har en estimert kostnad på kr. 75,-/mnd/bod mens en transportsykkelplass er gitt 2 andeler og har en estimert kostnad på kr. 150,-/mnd/plass.
- 4) Kostnader til eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseierne. Dersom eiendomsskatt i etableringsåret faktureres samlet, har utbygger og sameiet rett til å viderefakturere denne kostnaden til seksjonseierne.

2) Fordelingsnøkler mellom bolig og næring

- 1 Bolig
2 Næring
3 Eierbrøk
4 15% næring og 85% bolig

3) Fordelingsnøkler mellom boligseksjoner

- 1 Eierbrøk
2 Enhet

**FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
ØSTGAARDS GATE 44 SAMEIE**

Kostnad inntas når fordeling er
kjent

Seksjon	Leilighet	Etg.	Eierbrøk	Driftskostnader	TV/Internett abonnement	Oppvarming	Kommunale avgifter og renovasjon	Felleskostnader Østgaards Gate 44 Realsameie (bod)	Felleskostnader Østgaards Gate 44 Realsameie (transportsykkelplass)	Sum felleskostnader
2	L101	1	49	1.391	400	490	678	75	-	3.034
3	L201	2	47	1.334	400	470	651	75	-	2.930
4	L202	2	47	1.334	400	470	651	75	-	2.930
5	L203	2	60	1.703	400	600	831	75	-	3.609
6	L204	2	60	1.703	400	600	831	75	-	3.609
7	L301	3	47	1.334	400	470	651	75	-	2.930
8	L302	3	47	1.334	400	470	651	75	-	2.930
9	L303	3	60	1.703	400	600	831	75	-	3.609
10	L304	3	60	1.703	400	600	831	75	-	3.609
11	L401	4	47	1.334	400	470	651	75	-	2.930
12	L402	4	47	1.334	400	470	651	75	-	2.930
13	L403	4	60	1.703	400	600	831	75	-	3.609
14	L404	4	60	1.703	400	600	831	75	-	3.609
15	L501	5	53	1.505	400	530	734	75	-	3.243
16	L502	5	53	1.505	400	530	734	75	-	3.243
17	L503	5	53	1.505	400	530	734	75	-	3.243
18	L504	5	53	1.505	400	530	734	75	-	3.243
19	L601	6	53	1.505	400	530	734	75	-	3.243
20	L602	6	53	1.505	400	530	734	75	-	3.243
21	L603	6	53	1.505	400	530	734	75	-	3.243
22	L604	6	53	1.505	400	530	734	75	-	3.243
23	L701	7	53	1.505	400	530	734	75	-	3.243
24	L702	7	53	1.505	400	530	734	75	-	3.243
25	L703	7	53	1.505	400	530	734	75	-	3.243
26	L704	7	53	1.505	400	530	734	75	-	3.243
27	L801	8	60	1.703	400	600	831	75	-	3.609
28	L802	8	60	1.703	400	600	831	75	-	3.609
29	L803	8	100	2.839	400	1.000	1.384	75	-	5.698
30	L901	9	60	1.703	400	600	831	75	-	3.609
31	L902	9	60	1.703	400	600	831	75	-	3.609
32	L903	9	100	2.839	400	1.000	1.384	75	-	5.698
33	L1001	10	60	1.703	400	600	831	75	-	3.609
34	L1002	10	60	1.703	400	600	831	75	-	3.609
35	L1003	10	100	2.839	400	1.000	1.384	75	-	5.698



Salgsoppgave

Adresse og matrikkelnummer

Østgaards gate 44, 0474 Oslo. Endelig adresse tildeles senere.

Eiendommen utgjør gnr. 225, bnr. 407 i Oslo kommune. Endelig matrikkelnummer med seksjonsnumre tildeles senere.

Eier/selger

Selger er Østgaards gate 44 AS, org.nr. 924 461 519 som er eiet av Varde Eiendom AS og Skaugumsåsen Invest AS.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til eiendommen er Østgaards gate 44 AS

Tomt og grunnareal

Tomten har et areal på til sammen ca. 1 039 kvm.

Bebyggelse

Planlagt bebyggelse er på til sammen ca. 2 543 kvm BRA. Det er planlagt ca. 34 selveierleiligheter i ny bebyggelse bestående av et bygg i 10 etasjer pluss kjeller og felles takterrasse. Tomten og felles takhage vil være felles utearealer for boligene. Det blir ett trappeløp og boliginngang blir fra gateplan.

Kjellerbod og sykkelparkering

Alle leilighetene får bruksrett til en egen sportsbod/lagringsbod i 1. etasje eller kjeller. Heis fra leilighetsplan. Grunnet avrundingsregler blir BRA-e, areal for ekstern bod for leiligheter under 50 kvm rundet opp fra 2,5 kvm til 3 kvm.

Stort innvendig sykkelrom i 1. etasje reservert for leilighetene. Sykkelparkeringen inkluderer rom for vedlikehold/reparasjoner. Sykkelrommet er dimensjonert for ca. 90 sykler. Det installeres ladeskap for lading av inntil 10 enheter. Sameiet kan utvide dette etter eget behov etter overtakelse. I tillegg er det 14 lastesykkelplasser som selges separat.

Selger står fritt til å gjennomføre organisering av tomten og kjelleretasjen som Selger anser mest hensiktsmessig. Sameiet og/eller Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad sameiets og/eller Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt kjøpesum.

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

Utskrift av grunnboken for gnr. 225 bnr. 407 i Oslo kommune datert 16.01.2025 følger vedlagt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i dette. Boligen overdras fri for panteheftelser. Boligen overdras for øvrig med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken.

Det er p.t ikke tinglyst noen servitutter på eiendom gnr. 225, bnr. 407 i Oslo kommune.

Utinglyste forpliktelser

Det kan bli tinglyst diverse nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst, infrastruktur, videre utbygging i området, felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer og teknisk infrastruktur (inkl. kostnadsdeling), drifts-/leverandøravtaler mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk/fellesarealer mellom flere eiendommer) og seksjonering. Dette vil bli nærmere regulert i kjøpekontrakten.

Kjøperen 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

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål, med etasjedekker i betong. Fasadekledning er ved salgsstart ikke avklart. Fasadekledning leveres som plater, betong og/eller tegl. Profiler, kvaliteter og overflatebehandling etter arkitekt og utbyggers valg. Innvendige vegger av stål-/trestendere kledd med gipsplater. Innvendige skillevegger mot naboileiligheter/fellesareal består av betongvegger og/eller lydvegger. Betongvegger mot heis- og trappekjerne.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Over Torshov ligger i et byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.77, endret reg. best. S-2937 01.10.87. Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Eiendommen er omfattet av kommunedelplan for torg og møteplasser, KDP-17, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen befinner seg i avvikssonen og delvis i gul og rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Boligbygget har 10 etasjer med gesimshøyde på 28,3 meter, samt takoppbygg med høyde på 31,2-32,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tiltaket er derfor i strid med høydebestemmelsen og avhengig av dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon.

Det er gitt rammetillatelse og dispensasjon for tiltaket datert 22.04.24.

Andre offentlige planer

Torshov er et område under utvikling og det understrekes at endringer av området vil skje. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv, redusert fremkommelighet med mer, må påregnes i området. Selger har intet ansvar for eventuelle ulemper som følger av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.

Videresalg/endring av eierskap

Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 50 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til transport at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport og også nekte på fritt grunnlag. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen 4 uker før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten. Gebyr kr. 50.000 gjelder også ved videresalg etter buofl.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Ved Hjemmelsendring til nærstående fra kjøpers side etter budaksept vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.

Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Overtakelse

Byggetiden er forventet å være ca. 14-18 måneder fra igangsetting. Leilighetene forventes å kunne ferdigstilles fra 4. kvartal 2026 til 1. kvartal 2027 uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtagelse.

Ca. 8 uker før ferdigstilling vil Selger skriftlig varsle Kjøper om overtakelsesmåned. Endelig overtakelsesdato vil varsles Kjøper senest 2 uker før overtagelse. Det er den konkrete datoen som er avtalt overleveringstidspunkt (Overtakelse) jf. bustadoppføringslova § 10.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Forutsatt at det foreligger brukstillatelse vil gjenstående utomhusarbeider og arbeid med næringsseksjonene og fellesarealer ikke være til hinder for at overtagelse gjennomføres.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtagelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Rammetillatelse

Rammetillatelse datert 22.04.2024.

Det er gitt 4 dispensasjoner fra reguleringsplanen og kommuneplanen i rammetillatelsen.

Rammetillatelsen er vedlagt kjøpekontrakten.

Rammetillatelsen ble påklaget av naboer, men klagen førte ikke frem. Statsforvalteren opprettholdt kommunens vedtak av 22.04.2024, og vedtaket er endelig. Naboene har deretter anmodet Kommunal- og distriktsdepartementet om å omgjøre vedtaket. Kommunal- og distriktsdepartementet sendte saken på nytt til Statsforvalteren for vurdering. Statsforvalteren svarte 28.02.2025 at de fastholder sitt vedtak. Omgjøringsanmodningen tas ikke til følge. Beslutningen er endelig.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger er ansvarlig for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres det om at det per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først kan foreligge lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon. 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. Brukstillatelse skal alltid foreligge.

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

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65.

Deler av fellesarealet vil være forbeholdt til eksklusiv bruk, drift og vedlikehold for boligseksjonene, hvilket beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter og/eller ved tinglysing.

Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatab.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre fortrinnsvis med representanter fra boligseksjonene, som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører, med varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå driftsavtaler med varighet inntil 3 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Selger forbeholder seg retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles, en storhandel fører til endring av boligmiksen e.l.). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstraordinær generalforsamling. Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse for å velge styre. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Fellesutgiftene inkluderer blant annet forretningsførsel, kommunale avgifter, fellesforsikring, renhold av innvendige fellesarealer, vedlikehold av utvendige fellesarealer inkl. takterrasse og snørydding. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 43,- per kvm BRA-i pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann kr. 10,- per kvm BRA-i pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg. Det vil bli inngått kollektiv avtale for bredbånd og TV. Dette er stipulert til ca. kr. 400,- pr. mnd. I tillegg kommer kr. 75 pr. mnd for felleskostnader Østergaards Gate 44 Realsameiet (Bod).

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne plikt og rett til å være medlem av velet og en slik plikt kan bli tinglyst på eiendommen. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser og eventuelt drift av sambruksarealer. Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

Betalingsbetingelser

- 1) Det forutsettes at forskudd på kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt samt Buofl. § 12 garantien er stilt. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47.
- 2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
- 3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.
- 4) Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Størrelsen på forskudd avhenger av størrelsen på kjøpt leilighet. Følgende forskuddsbeløp er gjeldende for de ulike leilighetstypene;

2 roms kr 100 000,-

3 roms kr 200 000,-

4 roms kr 350 000,-

Ved kjøp fra aksjeselskap kan selger kreve 20% forskudd.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 402 pr. kvm. BRA-i. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 545,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 545,- i omkostninger pr. pantedokument. I tillegg kommer etableringskostnad på kr 7.000,- til forretningsfører. Etableringskostnaden omfatter kostnader med seksjonering, etablering av eierseksjonssameiet og realsameiet og registrering i enhetsregisteret.

Oppstartskapital til sameiet kr. 10.000 kommer i tillegg for å sikre sameiets likviditet i startfasen.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Dette kommer i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Skattesatsen for 2025 er 2,35 promille. Eiendomsskattegrunnlaget er 70% boligverdien, og bunnfradraget er 4,7 millioner. Satsen for beregningsgrunnlaget til eiendomsskatten blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

Arealer / definisjoner

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under:

BRA-i

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA-b

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA

Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Salgstegninger ligger i boligvelger. Kontraktstegning for den enkelte leilighet kan lastes ned via prosjektets boligvelger eller tilsendes ved henvendelse til megler. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Arealer er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og alle arealer følger normal avrundingsregel og avrundes til nærmeste hele kvm.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

Tilvalg

Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslova § 44

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen. Der tilvalg overstiger kr 250 000,- vil Selger eller Selgers representanter/entreprenør ha rett til å fakturere kjøper før overtagelse. Dette forutsetter at Selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før Kjøper plikter å betale. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

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 fem år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.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

Forbeholdene er frafalt og bygging er igangsatt.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av prosjektet ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert i prosjektet eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse 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.

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 forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer 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.

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

Kjøper er videre forpliktet til å godta endringer for boligen, eiendommen og prosjektet kostnadsfritt som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet samt også det som følger av generell forbeholdstekst.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon 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 tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering

Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Over Torshov og det tas forbehold om endringer i dokumentene opplistet under. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter.

Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer i kjøpekontrakten med vedlegg, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen/plasseringen av sportsboder og lastesykkelplasser.

Tegninger og bilder i markedsføringsmaterieill er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse

samt kontraktstegninger. 3D og VR-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplaner
- Fasadetegninger
- Foreløpige sameievedtekter og budsjett
- Foreløpig seksjoneringstegninger
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan og takplan
- Reguleringsplan og –bestemmelser
- Rammetillatelse
- Grunnboksutskrift
- Tinglyste servitutter

Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet: www.overtorshov.no, eller fås tilsendt fra megler.

Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert 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.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier). For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

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. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven, som blant annet pålegger eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim.

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 0,60% av total salgssum (inkludert eventuell fellesgjeld) + mva pr. enhet. Oppgjørshonorar kr. 5 700 + mva pr. enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars-Petter Hansrud, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli og Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen.

Oslo, 23.01.2026

AREALOVERSIKT

Sameiet Østgaards gate 44, <org.nr.>

gnr. 225 bnr. 407 i Oslo kommune

Adresse	NR	HNR	ETG	Leilnr.	SNR	Areal fra prisliste	BRA fra tegning	Teller	Nevner	Tillegg
			U1	Næring	1		212,5	213	2200	TB
			1	L101	2		49,1	49	2200	
			2	L201	3		46,5	47	2200	
			2	L202	4		46,5	47	2200	
			2	L203	5		60,3	60	2200	
			2	L204	6		60,3	60	2200	
			3	L301	7		46,5	47	2200	
			3	L302	8		46,5	47	2200	
			3	L303	9		60,3	60	2200	
			3	L304	10		60,3	60	2200	
			4	L401	11		46,5	47	2200	
			4	L402	12		46,5	47	2200	
			4	L403	13		60,3	60	2200	
			4	L404	14		60,3	60	2200	
			5	L501	15		53,4	53	2200	
			5	L502	16		53,4	53	2200	
			5	L503	17		53,4	53	2200	
			5	L504	18		53,4	53	2200	
			6	L601	19		53,4	53	2200	
			6	L602	20		53,4	53	2200	
			6	L603	21		53,4	53	2200	
			6	L604	22		53,4	53	2200	
			7	L701	23		53,4	53	2200	
			7	L702	24		53,4	53	2200	
			7	L703	25		53,4	53	2200	
			7	L704	26		53,4	53	2200	
			8	L801	27		60,3	60	2200	
			8	L802	28		60,3	60	2200	
			8	L803	29		99,5	100	2200	
			9	L901	30		60,3	60	2200	
			9	L902	31		60,3	60	2200	
			9	L903	32		99,5	100	2200	
			10	L1001	33		60,3	60	2200	
			10	L1002	34		60,3	60	2200	
			10	L1003	35		99,5	100	2200	
								2200		

27.01.25: BRA hentet fra BRA beregning i tegninger fra ARK datert "foreløpig 15.01.25".

27.01.25: Meglers prisliste foreligger ikke pt.

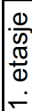
27.01.25: Adresser og hnr foreligger ikke pt.

27.01.25: BRA for næringsseksjon er beregnet fra arealer oppgitt for boder + 14 stk. lastesykkelplasser á 4 kvm.

TEGNING:		Plan U01 - Kjeller	
MÅLSTOKK:	1:100 / A3		
0	1	5 m	
FILNAVN:	2800 044 HOVEDFIL		
SIGN / INSTR:	JKP / VK		
REVISJON:	B		
DATE:	31.01.2025		
TEGNINGSNR.:			

Utarbeidet av Brauten Eiendom AS, datert 27.01.25

Side 2 av 12

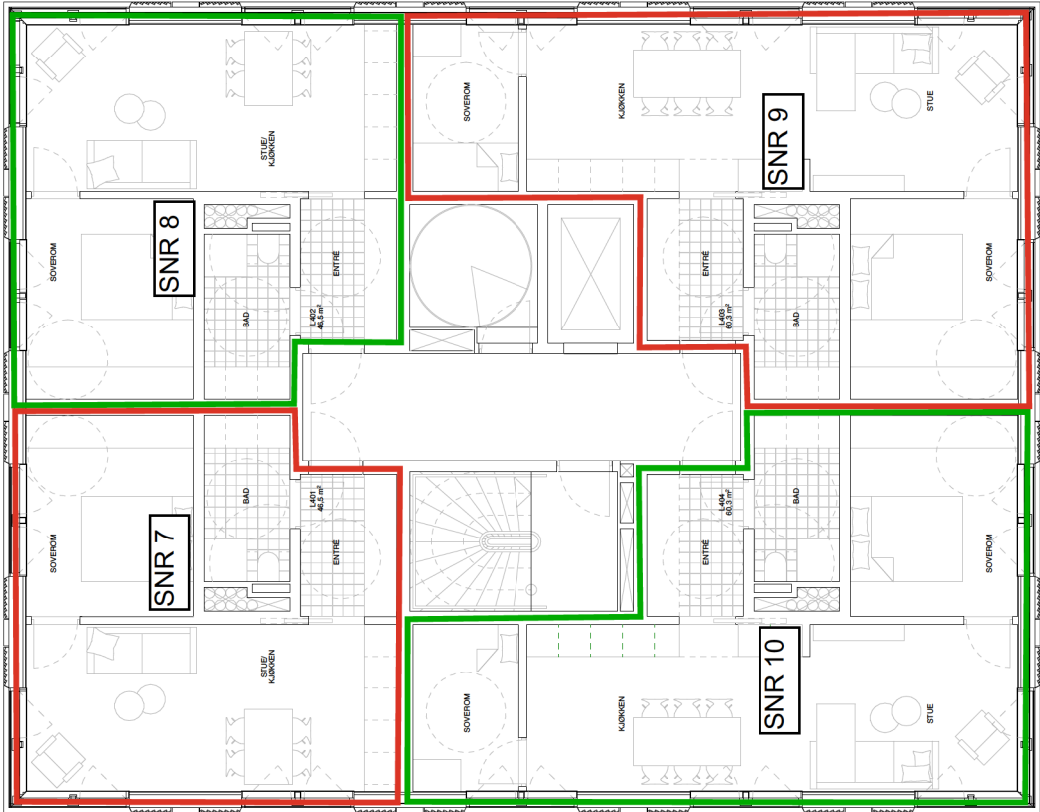


REV:	DATE:	REVISJONEN G.ELDER:	SIGN:	KNTR:
A	28.05.2021	Rammesøknad	JKP	VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP	VK

Foreløpig
15.01.2025

TEGNING:	Plan E01 - Base
MÅLSTOK:	1:100 / A3
0 1	5 m
FILNAMN:	2800 044 HOVEDFIL
SIGN / KNT:	JKP / VK
REVISION:	0
DATO:	15.01.2025
TEGNINGSNR.:	





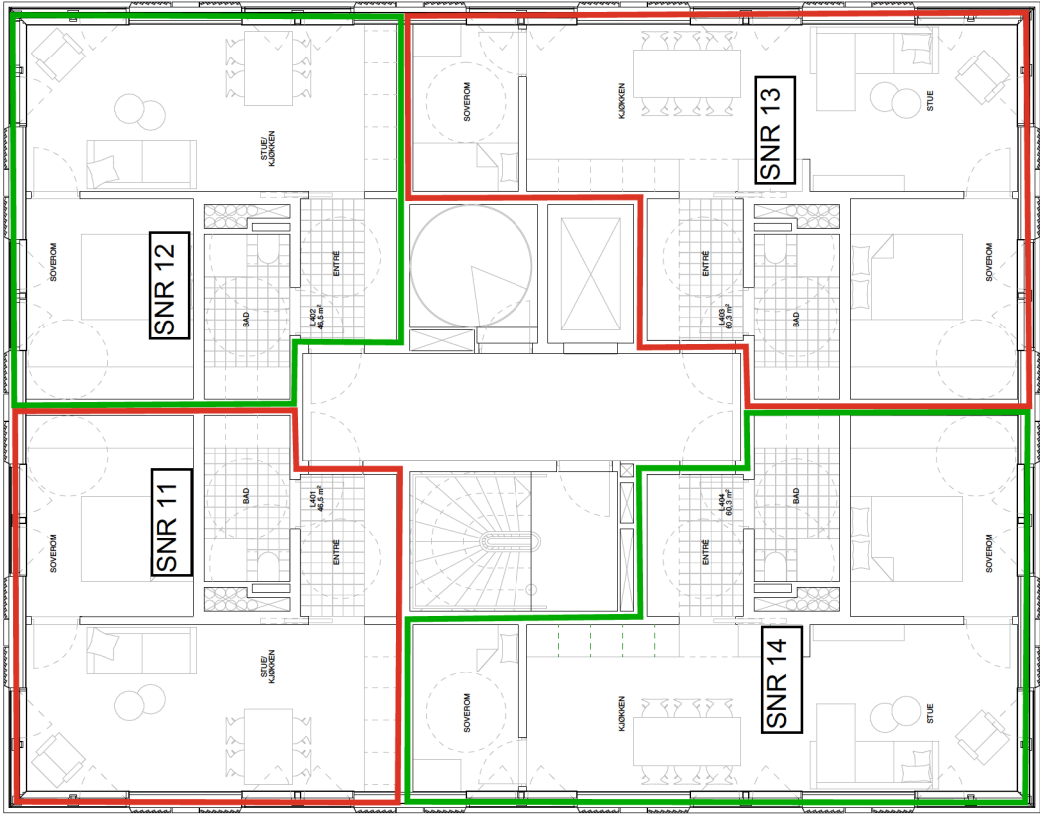
3. etasje



PROSJEKT:	Østgaards Gate 44		
FASE:	Detailprosjekt		
PROSJEKTNR.:	2800		
ADRESSE:	Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407		
REV:	DATE:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN: KINTR:
A	28.05.2021	Rammeskrad	JKP VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP VK

Foreløpig
15.01.2025

TEGNING:	Plan E02-04 - Firespenner		
MÅLESTOKK:	1:100 / A3		
0	1	5 m	
FILNAVN:	2800 04-4 HOVEDFIL		
SIGN / KINTR:	JKP / VK		
REVISJON:	B		
DATE:	15.01.2025		
TEGNINGSNR.:			



4. etasje

PROSJEKT:	Østgaards Gate 44		
FASE:	Detailprosjekt		
PROSJEKTNR.:	2800		
ADRESSE:	Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407		
REV:	DATE:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN: KINTR:
A	28.05.2021	Rammeskrad	JKP VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP VK

Foreløpig
15.01.2025

TEGNING:	Plan E02-04 - Firespenner		
MÅLESTOKK:	1:100 / A3		
0	1	5 m	
FILNAVN:	2800 04-4 HOVEDFIL		
SIGN / KINTR:	JKP / VK		
REVISJON:	B		
DATE:	15.01.2025		
TEGNINGSNR.:			

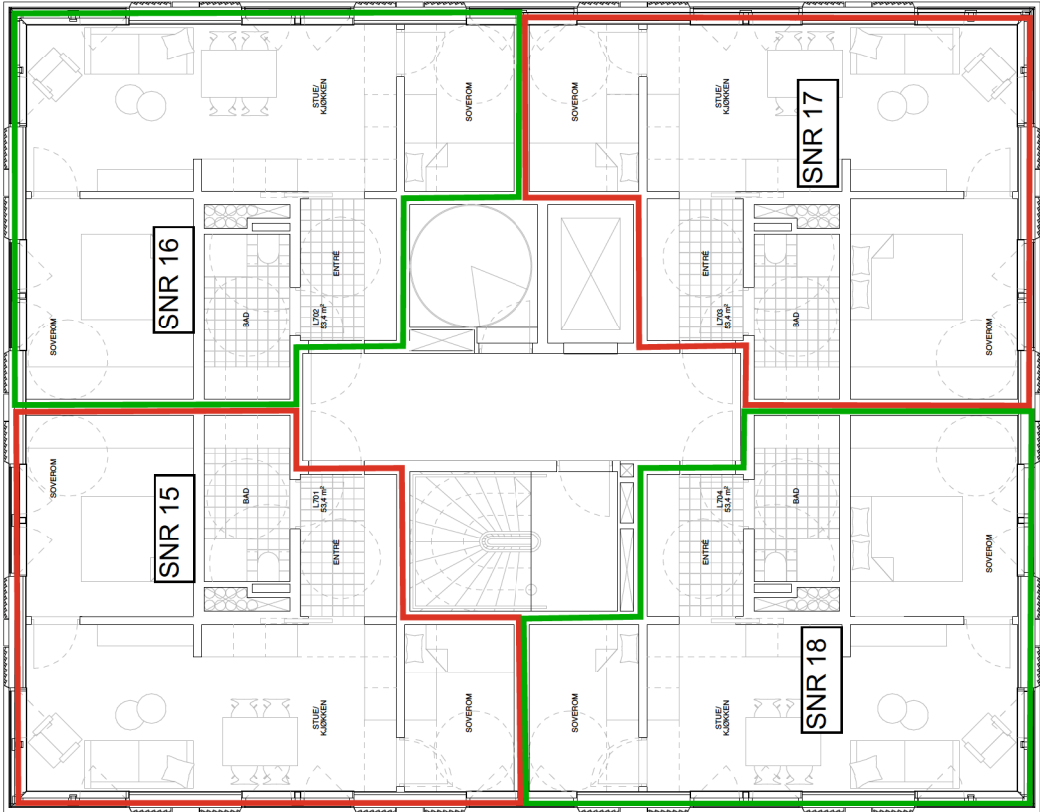


Utkast seksjoneringstegninger - Østgaards gate 44

Utarbeidet av Brauten Eiendom AS, datert 27.01.25

Gnr. 225 bnr. 407 i Oslo kommune

Side 6 av 12



5. etasje

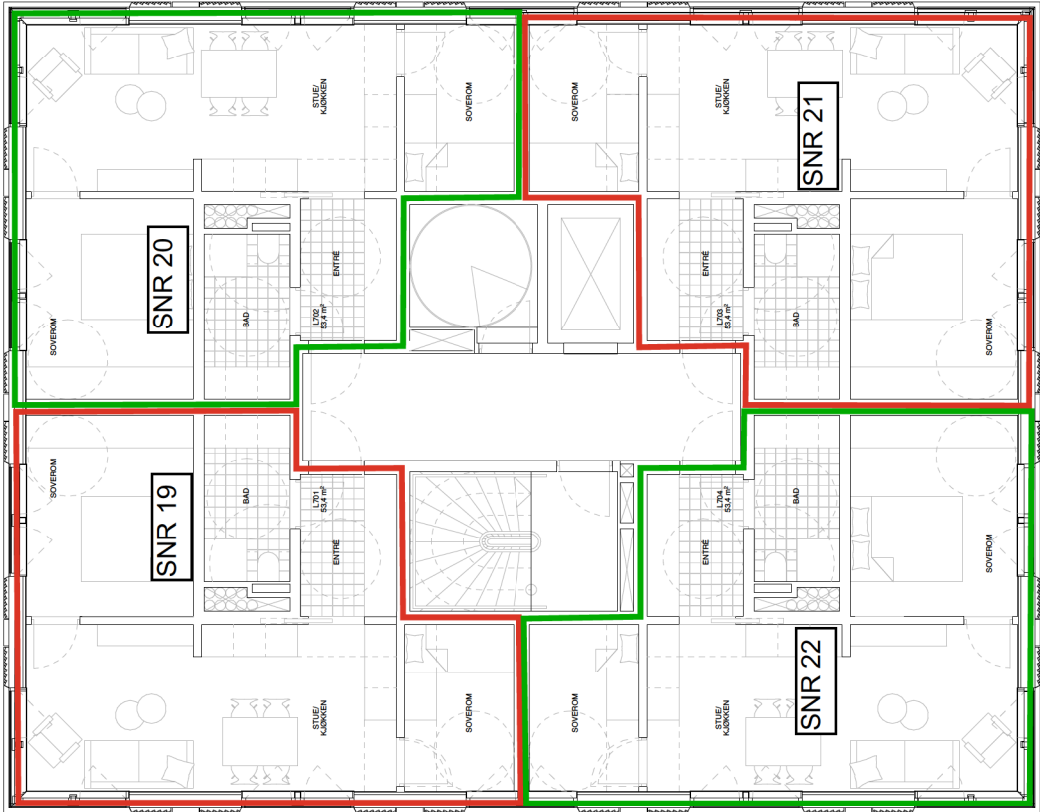
PROSJEKT: Østgaards Gate 44
FASE: Detaljprosjekt
PROSJEKTNR.: 2800
ADRESSE: Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407

REV: DATO: REVISJONEN GJELDER: SIGN: KNTR:
A 28.05.2021 Rammeavtale JKP VK
B 22.06.2023 Tilleggsdokumentasjon JKP VK

Foreløpig
15.01.2025

TEGNING: Plan E05-07 - Firespenner
MÅLESTOKK: 1:100 / A3
0 1 5 m
FILNAVN: 2800 044 HOVEDFIL
SIGN / KNTR: JKP / VK
REVISJON: B
DATO: 15.01.2025
TEGNINGSNR.:





6. etasje

PROSJEKT: Østgaards Gate 44
FASE: Detaljprosjekt
PROSJEKTNR.: 2800
ADRESSE: Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407

REV: DATO: REVISJONEN GJELDER: SIGN: KINTR:
A 28.05.2021 Rammeavtalt JKP VK
B 22.06.2023 Tilleggsdokumentasjon JKP VK

Foreløpig
15.01.2025

TEGNING: Plan E05-07 - Firespenner
MÅLESTOKK: 1:100 / A3
0 1 5 m
FILNAVN: 2800 044 HOVEDFIL
SIGN / KINTR: JKP / VK
REVISJON: B
DATO: 15.01.2025
TEGNINGSNR.:

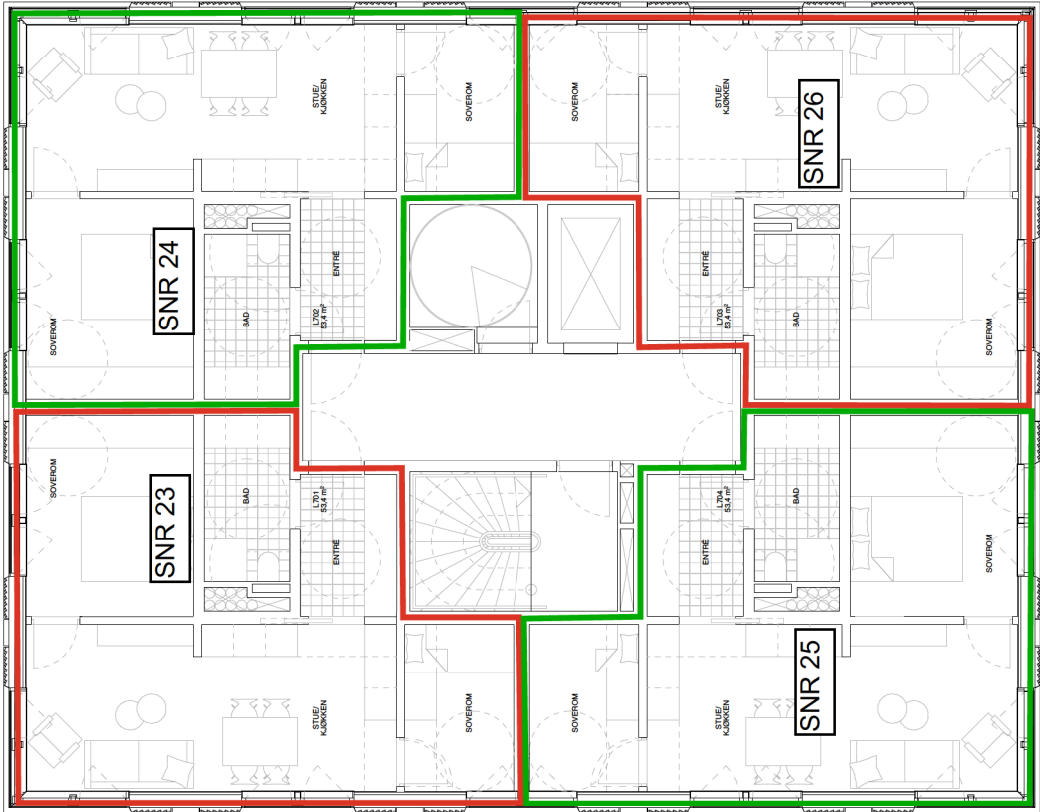


Utkast seksjoneringstegninger - Østgaards gate 44

Utarbeidet av Brauten Eiendom AS, datert 27.01.25

Gnr. 225 bnr. 407 i Oslo kommune

Side 8 av 12



7. etasje

PROSJEKT: Østgaards Gate 44
FASE: Detaljprosjekt
PROSJEKTNR.: 2800
ADRESSE: Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407

REV: DATO: REVISJONEN GJELDER: SIGN: KNTR:
A 28.05.2021 Rammeaknad JKP VK
B 22.06.2023 Tilleggsdokumentasjon JKP VK

Foreløpig
15.01.2025

TEGNING: Plan E05-07 - Firespenner
MÅLESTOKK: 1:100 / A3
0 1 5 m
FILNAVN: 2800 044 HOVEDFIL
SIGN / KNTR: JKP / VK
REVISJON: B
DATO: 15.01.2025
TEGNINGSNR.:

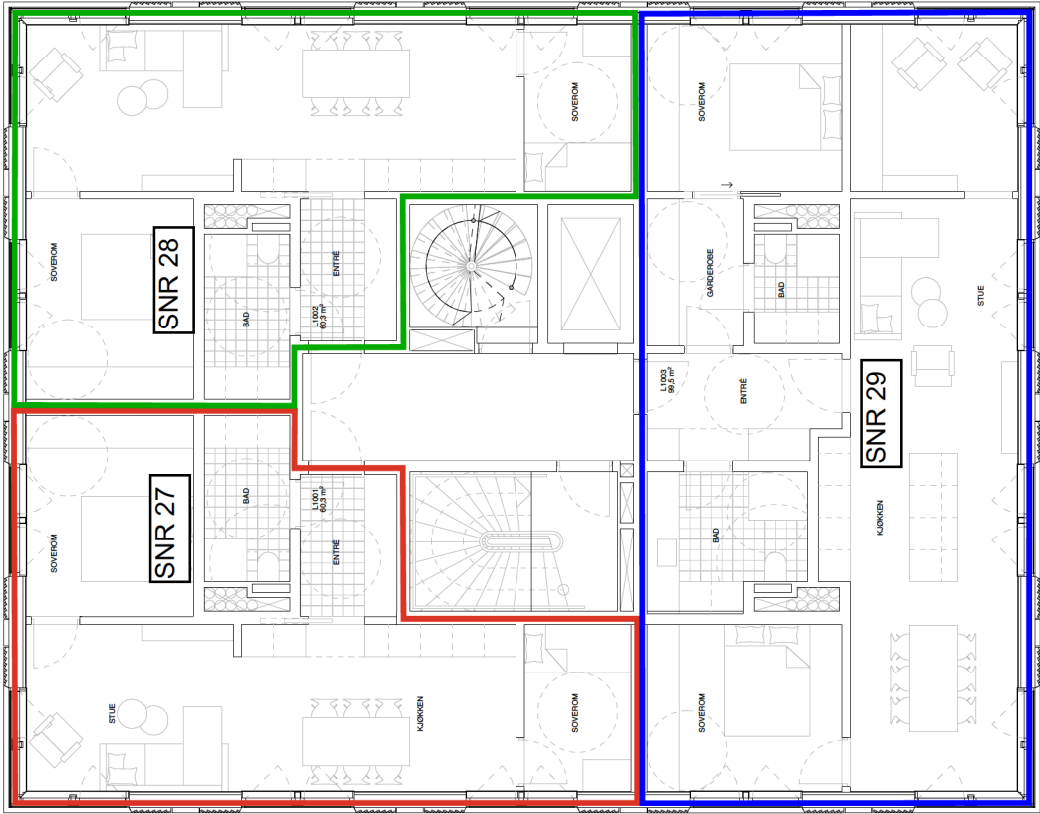


Utkast seksjoneringstegninger - Østgaards gate 44

Utarbeidet av Brauten Eiendom AS, datert 27.01.25

Gnr. 225 bnr. 407 i Oslo kommune

Side 9 av 12



8. etasje



PROSJEKT:	Østgaards Gate 44		
FASE:	Detailprosjekt		
PROSJEKTNR.:	2800		
ADRESSE:	Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407		
REV:	DATE:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN: KINTR:
A	28.05.2021	Rammeskrad	JKP VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP VK

Foreløpig
15.01.2025

TEGNING:	Plan E08-10 - Trespener		
MÅLESTOKK:	1:100 / A3		
0	1	5 m	
FILNAVN:	2800 044 HOVEDFIL		
SIGN / KINTR:	JKP / VK		
REVISJON:	B		
DATE:	15.01.2025		
TEGNINGSNR.:			

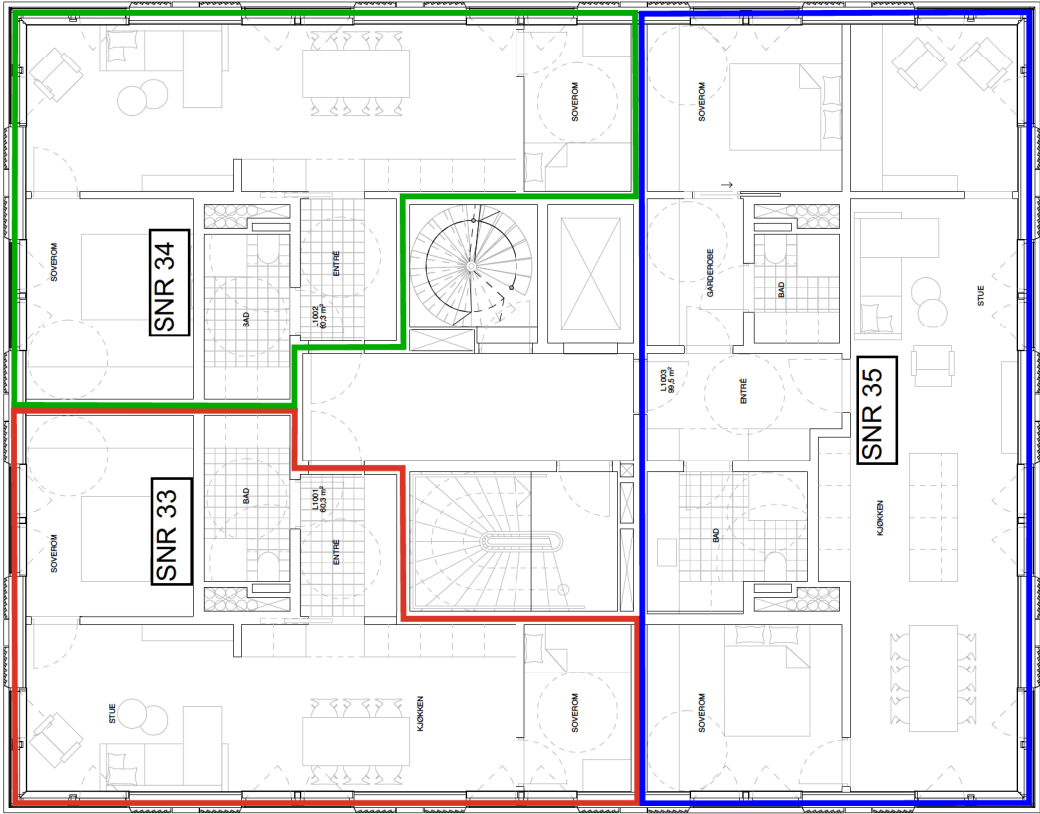
TEGNINGSNR.:

Utkast seksjoneringstegninger - Østgaards gate 44

Utarbeidet av Brauten Eiendom AS, datert 27.01.25

Gnr. 225 bnr. 407 i Oslo kommune

Side 11 av 12



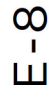
10. etasje

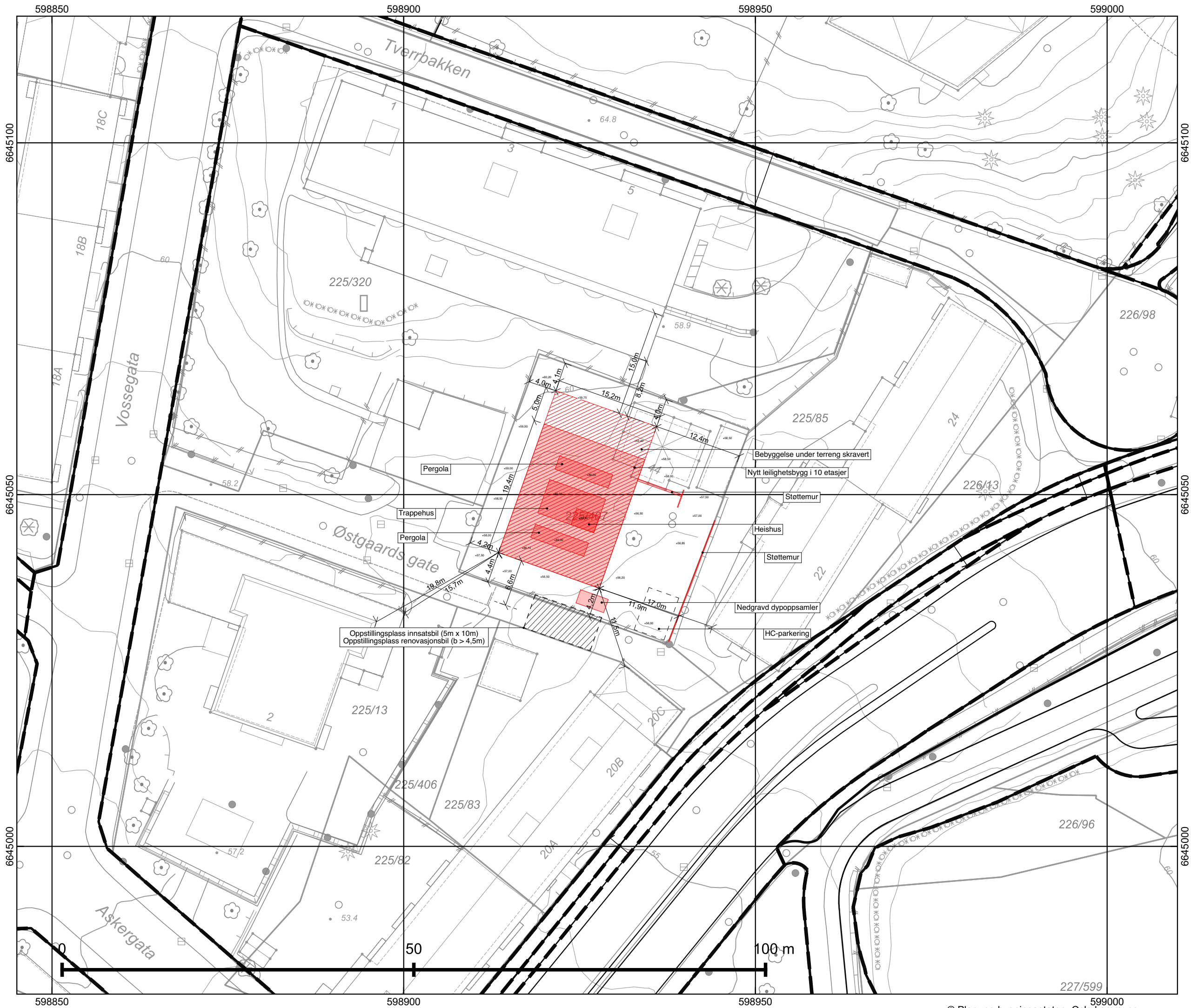


PROSJEKT:	Østgaards Gate 44		
FASE:	Detailprosjekt		
PROSJEKTNR.:	2800		
ADRESSE:	Østgaards Gate 44 - 0474 Oslo - 225/407		
REV:	DATE:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN: KNTN:
A	28.05.2021	Rammeskrad	JKP VK
B	22.06.2023	Tilleggsdokumentasjon	JKP VK

Foreløpig
15.01.2025

TEGNING:	Plan E08-10 - Trespenn		
MÅLESTOKK:	1:100 / A3		
0	1	5 m	
FILNAVN:	2800 044 HOVEDFIL		
SIGN / KNTN:	JKP / VK		
REVISJON:	B		
DATE:	15.01.2025		
TEGNINGSNR.:			







Dato: 05.07.2023

Bruker: tas

Målestokk 1:500

Ekvidistanse 1m

Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: ØSTGAARDS GATE 44



Gnr/Bnr: 225/407

PlottID/Best.nr: 313801/ 86474453

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse:

Ø44 - Situasjonskart - Nytt tiltak

NR: D-2

Dato: 07.07.2023

Revidert dato: REV B 15.12.2023:

Korrigert oppstillingsplass for innsatsbil/renovasjon

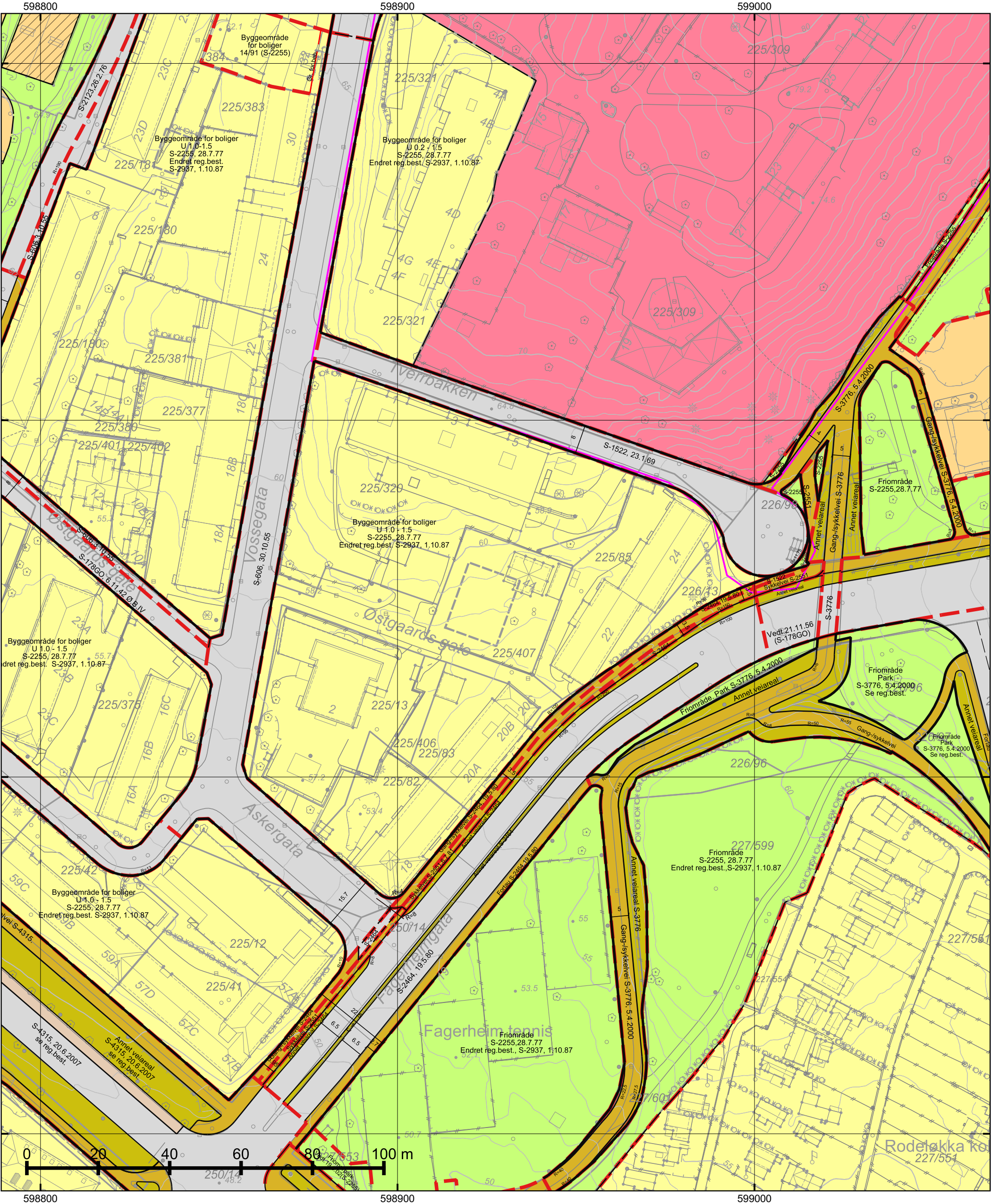
ELEMENT ARKITEKTER AS

Utskrift: Meta Landskap AS (Nicoll) 21.06.2023, C:\Users\nicol\onedrive - bulow cox ab\skrivebord\nicola\company\landskap\2306 044\02_arbetsmateriale\05_autocad\00_model\023_g44_plan.dwg

Trappe forslag
Marktegel i cortenstålsramme

- Bod
- Nye koter med kotebeste - 0,5m
- Eksisterende koter - 1,0m
- Punkthøyder
- Fallpiler
- Inngang m/punkthøyde
- Takutspring
- Bygg
- Nytt tre
- Eksisterende tre
- Gress
- Armeret gress
- Stauder
- Busker
- Prydgress
- Hekk
- Tredekke terrasse
- Grus
- Overvannshantering
- Plassløpt betongdekke
- Mur
- Sykelstativ
- Spilevegg
- Cortenvegg
- Trapp

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegn.
Oppdragsgiver	Østgaards Gate 44 AS		
Prosjekt	Østgaards gate 44	Revisjon	N
Tegning	Rammesøknad	Målestokk	1:100
L_100		Dato	22.06.2023
		Sign.	NBR
		Prosjektnr.	2306



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135933/ 86500945

Adresse: ØSTGAARDS GATE 44

Gnr/Bnr: 225/407

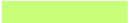
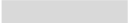
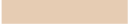
Deres ref.: 19281/
NULL133831FAKTURA

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	664 - Spesialområde bevaring blandet

 RbBevaringGrense

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Tunnel i åpning

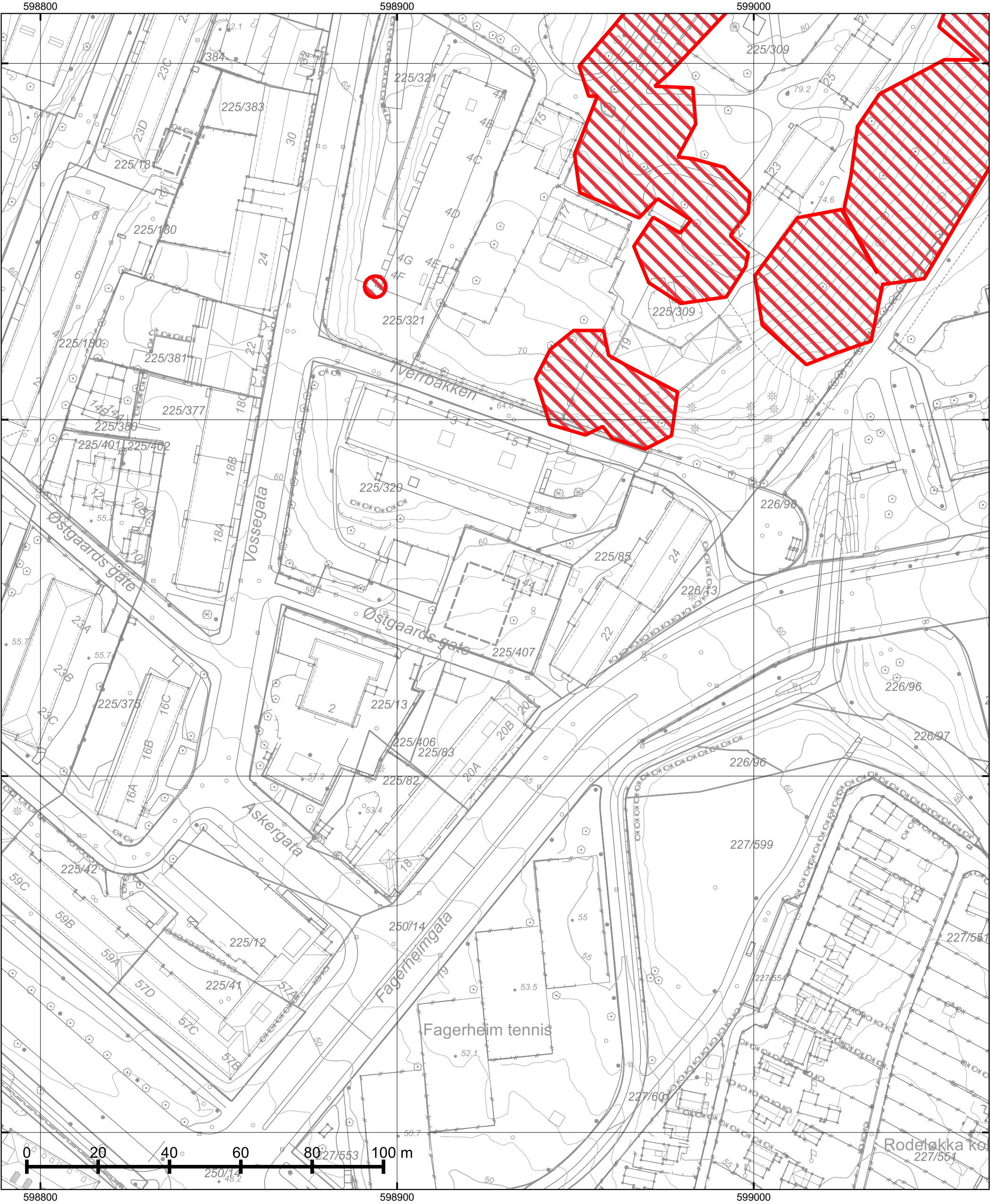
 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Bygning som forutsettes revet

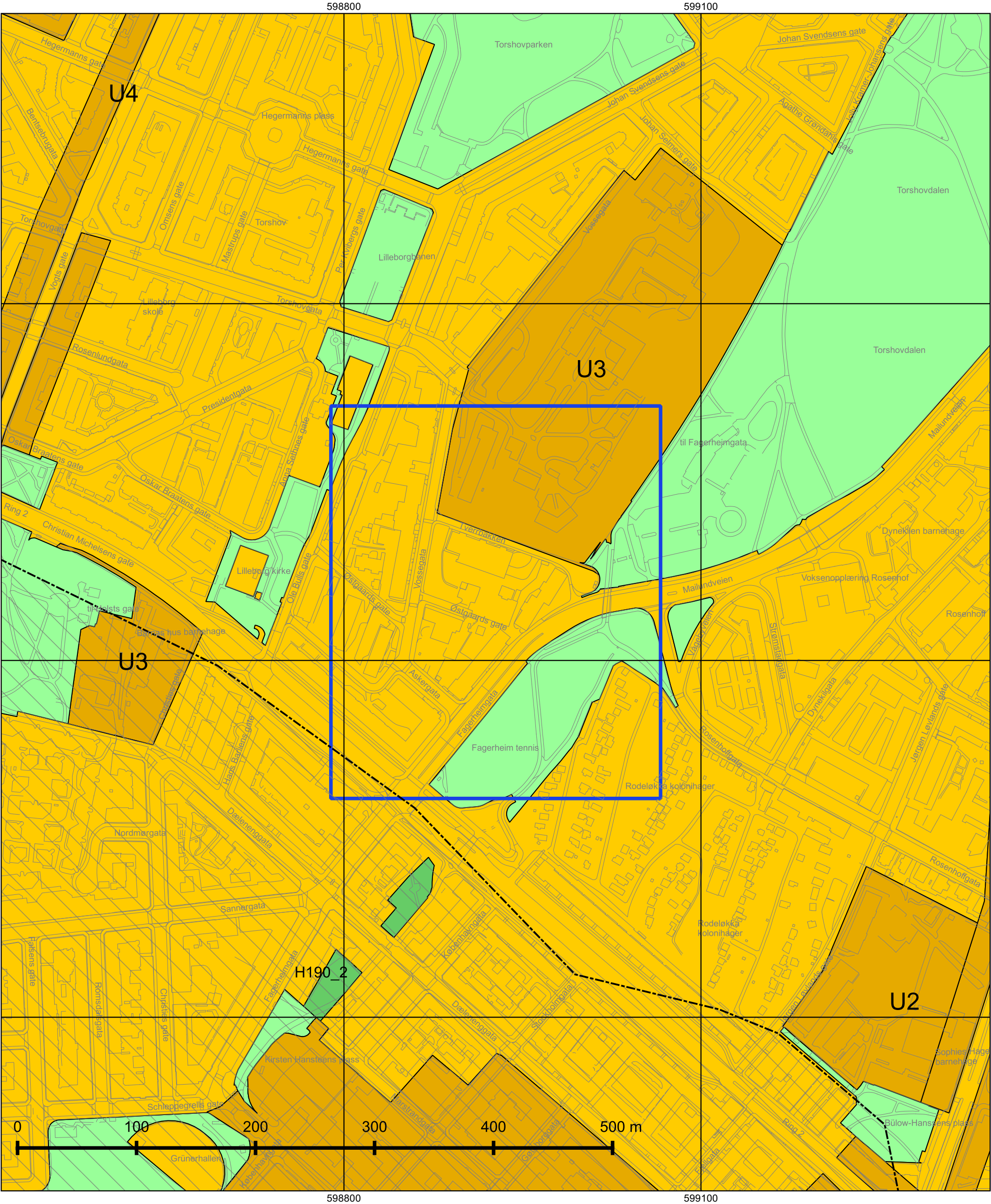
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

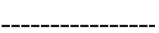
 Oslo Dato: 04.11.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 135933/ 86500945	Deres ref.: 19281/ NULL133831FAKTURA
	Adresse: ØSTGAARDS GATE 44	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 225/407	

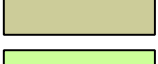
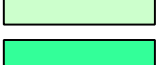
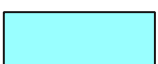
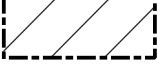
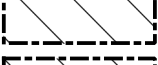
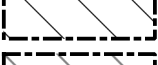
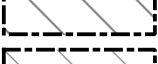


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 04.11.2024 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 135933/86500945 Deres ref.: 19281/	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark. 
---	--

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
ØSTGAARDS GATE 44

Dato: 04.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86500945
8145763

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 407

Vi viser til bestilling av 20241104 for ØSTGAARDS GATE 44.

GNR. 225 BNR. 407

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.11.1885.

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

1039 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

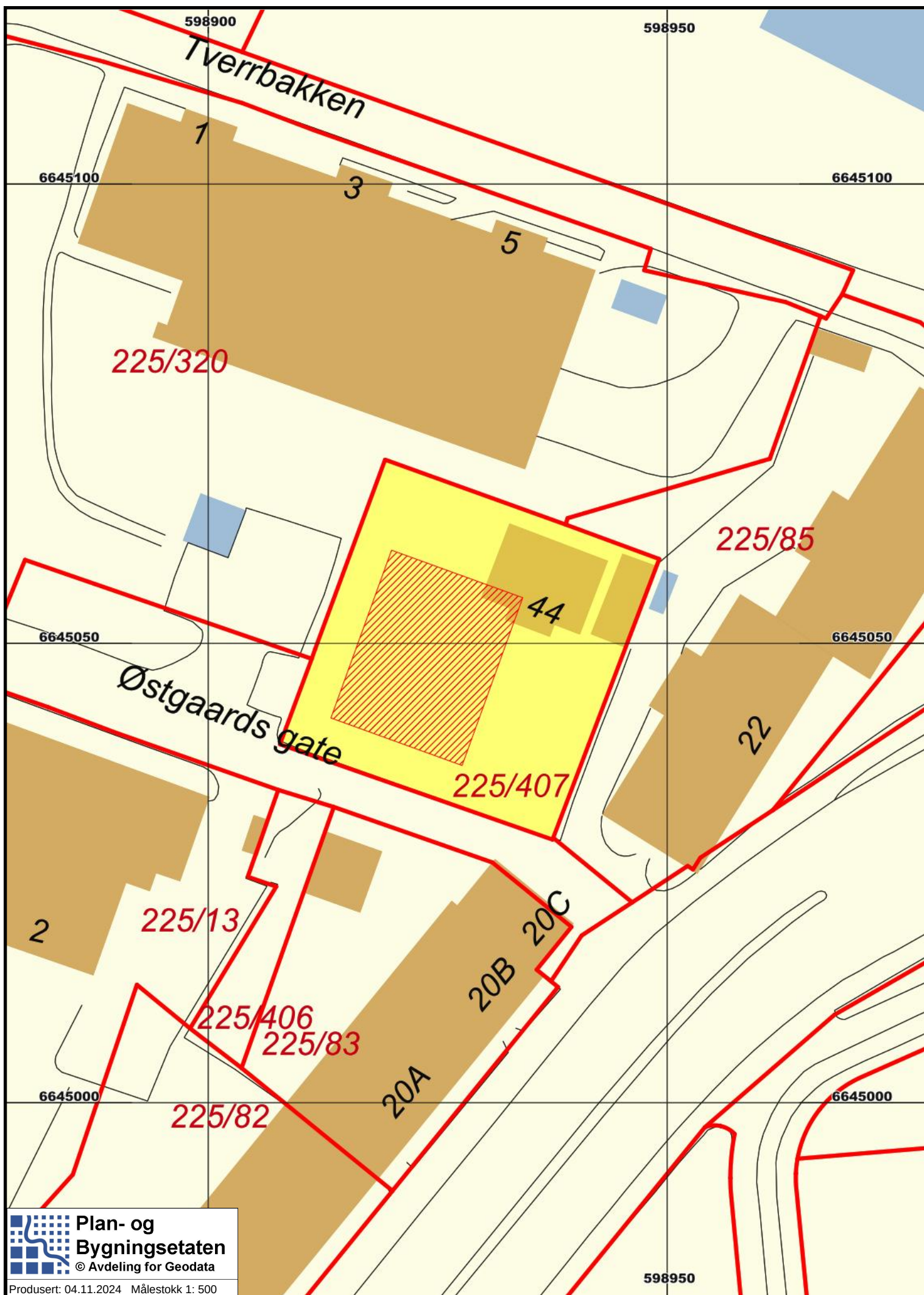
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



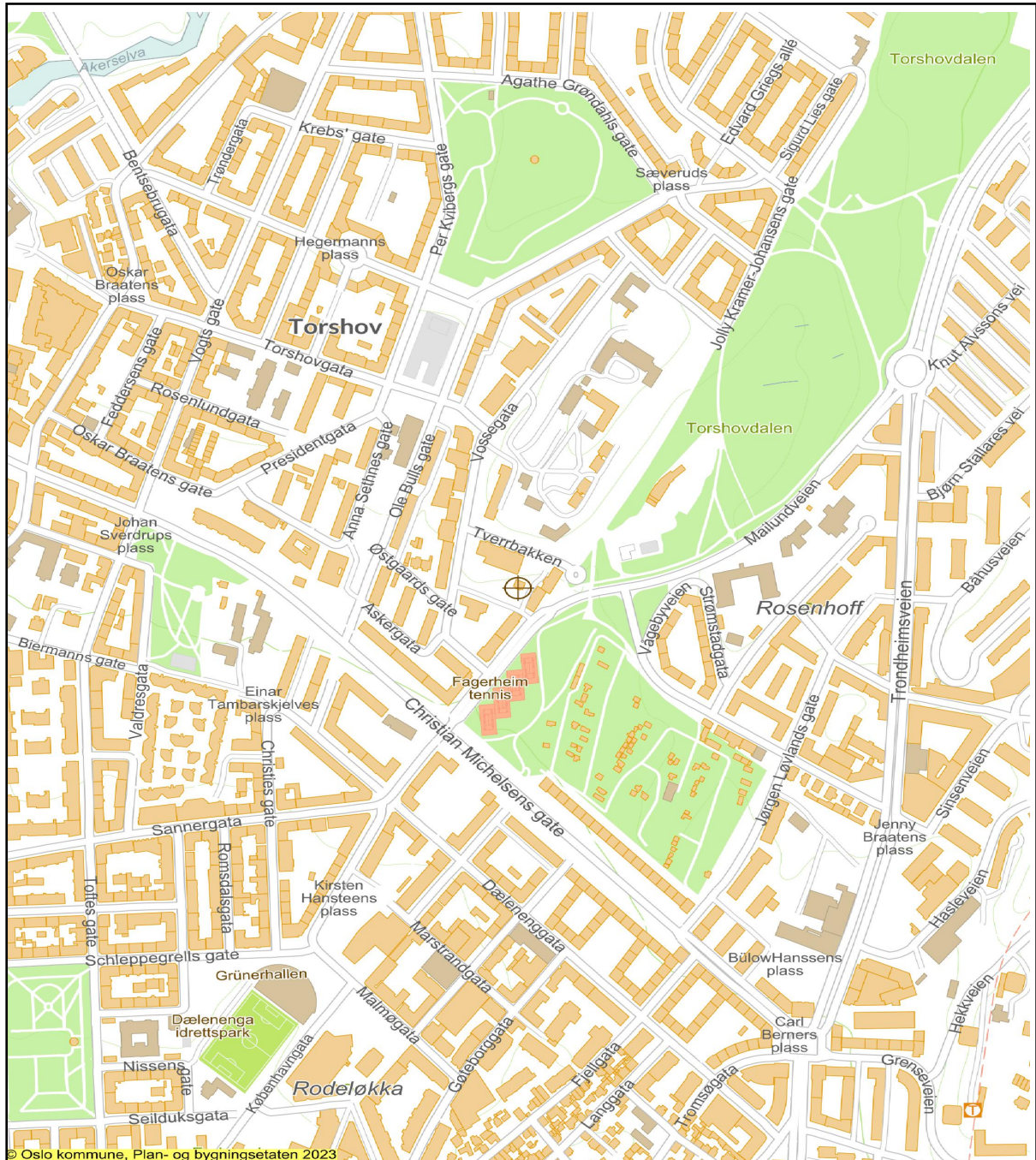
Oversiktskart

Adr.: Østgaards gate 44

Bydel : SAGENE

Gnr bnr : 225 / 407

Skolekrets (2020/2021): Lilleborg



© Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten 2023

Dato: 04.11.2024

Målestokk 1: 7 500 (A4)





Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

ELEMENT ARKITEKTER AS
Inngang N Maridalsveien 3
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202108855 - 43 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Celine Jødal	Dato: 22.04.2024
-------------	---	--------------------------------	------------------

Adresse:	ØSTGAARDS GATE 44	Eiendom:	225/407/0/0
Tiltakshaver:	ØSTGAARDS GATE 44 AS	Søker:	ELEMENT ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Østgaards gate 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av boligbygg og mer, som vi mottok 16.12.2020. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- kommuneplanens arealdel: § 6.7 nr. 1 om parkeringsplasser for forflytningshemmede
- kommuneplanens arealdel: § 7.1 nr. 3 om støy
- kommuneplanens arealdel: § 11.1 nr. 2 om høyder
- plan- og bygningsloven: § 29-4 andre ledd om avstand fra nabogrense

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

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen er lokalisert på Torshov i bydel Sagene og er bebygd med et trehus fra 1870-tallet (eksakt byggeår er ikke kjent).



Det er søkt om riving av trehuset og oppføring av et nybygg med 34 boliger på eiendommen. Nybygget er et frittliggende punkthus med kjeller, ti etasjer og flatt tak med takterrasse og et takoppbygg. Fasadene utføres med slipt betongoverflate med tilslag av sandfarget pigment og felter med støpt relieff. Vinduer og franske balkonger har stående formater og plasseres i en streng rytme i forhold til hverandre. Vinduene sitter dypt i vegglivet, og innvendige smyg utføres i tre og utvendige smyg utføres med gyllen overflate. Det opparbeides uteoppholdsareal på eiendommens ubebygde arealer.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1 039 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	2 769 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	324 m ²
Tiltakets høyde	Gesims hovedvolum: k +86,1 meter Gesims takoppbygg: k +89.0/89,8 meter
Antall boenheter	34 boenheter
Antall parkeringsplasser	0 parkeringsplasser
Antall sykkelplasser	104 sykkelplasser
Antall HC-plasser	1 HC-plass
Uteoppholdsareal	697 m ²

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen er omfattet av kommunedelplan for torg og møteplasser, KDP-17, vedtatt 23.09.2015.

Hensynsoner og temakart

Eiendommen befinner seg i avvikssonen og delvis i gul og rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Tidligere saksbehandling

Søknaden om oppføring av boligbygg på eiendommen er omprosjektert etter innsendelse. Dette vedtaket omfatter omprosjektert tiltak innsendt 07.07.2023. Vi viser også til tilleggsdokumentasjon innsendt 31.08.2023, 15.11.2023 og 15.12.2023.

Riving av uthuset på eiendommen er behandlet i byggesak 202302825.

Det er avholdt forhåndskonferanse om tiltaket. Tilbakemeldinger gitt i forbindelse med forhåndskonferansen kan leses i sak 201911273.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Nedenfor har vi oppsummert uttalelser. Uttalelsene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn en uttalelse fra Byantikvaren av 06.02.2019. Byantikvaren har besluttet å ikke oppføre eksisterende trehus på gul liste. Byantikvaren vurderer at setningsskadene på trehuset er av så stort omfang at det vil kreve omfattende arbeider å sette boligen i stand, noe som kan gå på bekostning av bygningens historiske detaljer. Byantikvaren opprettholder sin vurdering om at bygningen har arkitektonisk og kulturhistorisk verdi og fraråder riving.

Det har kommet inn uttalelse fra Vann- og avløpsetaten av 20.05.2021. Vann- og avløpsetaten har vurdert tiltakets plassering i forhold til kommunens hovedledninger og overvannshåndtering, og anbefaler rammetillatelse.

Det har kommet inn en administrativ uttalelse fra bydel Sagene av 15.09.2021.

Bydelsadministrasjonen mener at prosjektet ikke bør behandles som byggesak, men som plansak. Dersom prosjektet behandles som byggesak og eksisterende trehus tillattes revet, mener bydelsadministrasjonen at det er viktig at et eventuelt nybygg på eiendommen får en plassering og høyde som er bedre tilpasset eksisterende bebyggelse, samt at det sikres at nye boliger for tilfredsstillende bokvaliteter.

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Tverrbakken 1-3-5 (gnr./bnr.: 225/320): Arntzen de Besche Advokatfirma v/ advokat Bård K. H. Berge på vegne av Tverrbakken borettslag, styreleder Astrit Kukleci og seksjonseiere Pål André Skogen og Meggie Söderfjärd
- Fagerheimgata 22 og 24 (gnr./gnr.: 225/85): Oslo Eiendomsinvest AS v/ Jens Christian Markegård og Odd Kåre Markegård
- Fagerheimgata 20 (gnr./bnr.: 225/83): Sameiet Fagerheimsgt. 20 v/ styreleder Stian A Nærland Norheim, og seksjonseiere Mariann Nærland, Edvard Johansen, og Advokatfirmaet Fari v/ advokat Roy Arteid på vegne av seksjonseier Lars Holger Andersson
- Askergata 2 (gnr./bnr.: 225/13): seksjonseiere Ingeborg Justnes, Cecilie Roaas, Bella Galitskaia Qvam, Lars Øyvind Monrad-Krohn, Sidsel Håbjørg Størmer, Torjus Gisnås Nevland, Victor Skeide Undli, Elin-Sofie Nesje Vestli, Ørjan Hafstad Olsen, Steinar Bjørnbeth, Kine Aasjord Madsen, Andre Evensen, Asbjørn Brændeland, Alaoui Hassane Chrifi, og Ronny Madsen.
- Vossegata 18 (gnr./bnr.: 225/337): Vosseløkka Borettslag v/ styreleder Jeanette Clausen
- Vossegata 22 (gnr./bnr.: 225/281): seksjonseier Ole Marius Bakke
- Tverrbakken 4 (gnr./bnr.: 225/321): seksjonseier Thorbjørn Midling-Jenssen

Merknadene gjelder i all hovedsak:

- riving av eksisterende enebolig og fjerning av hageanlegget vil bygge ned en nødvendig «grønn lunge» i kvartalet
- bygging i strid med avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 annet ledd vil stjele lys og luft mellom bebyggelsen og medføre økt innsyn
- bygging i strid med høydebestemmelsen i kpa. § 11.1 nr. 2 vil ha negativ innvirkning på eksisterende bomiljø og sperre for utsikt mot Torshovdalen og solforhold
- tiltaket vil medføre økt trafikk og flere biler i området
- gjennomføring av tiltaket vil føre til mye støy og byggetrafikk i området

Ansvarlig søkers redegjørelse

Ansvarlig søkers kommentarer til merknadene kan leses i søknaden. Vi viser spesielt til ansvarlig søkers kommentarer av 07.07.2023 og 30.08.2023.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets forhold til plangrunnlaget

Krav om reguleringsplan

Kommuneplanens arealdel (KPA) § 3.2 nr. 1 gir at: «Tiltak etter plan- og bygningsloven som medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensing, andre vesentlige negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.) eller vesentlig negativ virkning for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5 (datert 04.03.2015), krever reguleringsplan».

Eiendommen er sentralt lokalisert i indre by og tiltaket innebærer ikke etablering av nye bilparkeringsplasser (det etableres kun en parkeringsplass tilrettelagt for forflytningshemmede). Tiltaket medfører derfor ikke vesentlig økt miljøbelastning.

Nærområdet har en bebyggelsesstruktur sammensatt av lameller på 5-7 etasjer og høyere frittliggende punkthus/blokker. I øst er lamellene organisert som en vegg mot en gate med betydelig transport (Fagerheimgata), og punkthusene er plassert i bakkant av lamellene og grenser til grøntarealer og atkomstgater. I vest danner lamellene bygningsrekker langs samlegater. Området har et grønt preg og flere store trær. Det er ikke erkjente kulturminner i det umiddelbare nærområdet. Tiltakseiendommen er, i likhet med punkthusene, plassert i bakkant av lamellene mot Fagerheimgata. Tiltaket tar utgangspunktet i den eksisterende bebyggelsesstrukturen her og viderefører denne. Nybygget er utformet som et punkthus med et volum som passer inn i de bygde omgivelsene, og et uteareal som ivaretar naturlige overganger til de naturgitte omgivelsene. Tiltaket får virkninger for sol- og skyggeforhold i nærområdet, i form av at det vil kaste skygge på deler av uterommet til Tverrbakken 1-3-5 mellom kl. 9 og 16

og på deler av vestfasadene til Fagerheimgata 22 og 24 mellom kl. 18 og 20. Plan- og bygningsetaten vurderer samlet sett at virkningene for nærmiljøet ikke er vesentlig negative.

Eiendommen ligger ikke innenfor et område med nasjonale eller vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5 i kommuneplanen, og etaten vurderer at tiltaket derfor ikke medfører vesentlig negativ virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier.

På bakgrunn av overstående vurderer vi at tiltaket ikke utløser plankravet.

Krav om fjernvarme

KPA § 4.3 gir at: «Byggverk som ligger innenfor område hvor det etter energiloven av 29.06.1990 er gitt konsesjon for fjernvarme skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme i henhold til de enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av Oslo kommune. I henhold til bystyrevedtak 11.12.2008 sak 444 gjelder tilknytningsplikten for nybygg og tilbygg over 1 000 m² og for hovedombygging av slike.»

Dere må ha en avtale med konsesjonæren om tilknytning, eventuelt en uttalelse fra konsesjonæren om at det ikke er teknisk mulig å levere fjernvarme. Vi setter som vilkår at avtalen er sendt inn før igangsettingstillatelse og at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget før ferdigattest. Dersom dere ønsker å bruke en egen lokal og mer miljøvennlig løsning, skal konsesjonæren uttale seg om denne løsningen. Vi skal deretter vurdere løsningen.

Krav om uteareal

KPA § 6.4 gir at: «Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart. Arealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen eller nærmeste etterfølgende sommerperiode.»

Det følger av retningslinjen til bestemmelsen at det bør dokumenteres i hvilken grad utearealer sikres i henhold til de enhver tid gjeldende normer/retningslinjer. I henhold til Oslo kommunes Utearealnormer, rev. mai 2018, er det krav om areal, rommelighet og utforming.

Eiendommen befinner seg i områdetype 3, størrelsen på tomten er 1 039 m² og tiltaket har 2 543 m² BRA bolig. Det er krav om at minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 20 % av m² BRA bolig (508,6 m²), og at minst 60 % av MFUA (305,2 m²) skal være på terreng. Videre stilles det krav om at minste samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) skal være 80 % av uteareal på terreng (244,1 m²). Samlede enheter med uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 150 m², og ha lengde-/breddeforhold ikke overstiger 2:1 og en bredde på minst 12 meter. Når det gjelder rommelighet stilles det krav om at avstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde, men uansett ikke mindre enn 17 meter. Videre skal minst 30 % av MFUA (152,6 m²) være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom 15.00 og 20.00, og minst 60 % av det solbelyste arealet (91,5 m²) skal være på terreng. Det stilles videre en rekke krav til

utformingen for å sikre at uteoppholdsarealene blir brukbare for ulike alders- og brukergrupper, sikre estetiske kvaliteter og tilrettelegge for vegetasjon som et ledd i å ivareta byens biologiske mangfold og overvannshåndtering. Plan- og bygningsetaten kan vurdere avvik fra normene dersom tomten vurderes godt egnet til bolig og normene er særlig vanskelig å innfri.

Det etableres 697 m² felles uteoppholdsareal, herunder 537,5 m² på terreng og 183,4 m² på tak, og minste samlet felles uteoppholdsareal på terreng er 270 m². Kravene til areal oppfylles dermed. Avstanden mellom bygninger på motstående side av felles uteoppholdsareal er ikke 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde, men minstekravet på 17 meter oppfylles. Det er videre dokumentert at krav til solbelyst areal overoppfylles med god margin. Plan- og bygningsetaten vurderer også at kravene til utforming oppfylles. Uteoppholdsarealene har en gunstig utforming mtp. sol, støy, forurensning og klimatiske forhold, og har en utforming og innhold for varierte aktiviteter/lek tilpasset alle aldergrupper. Videre har uteoppholdsarealene høy kvalitet i utforming, materialbruk og detaljering, og et grønt preg med variert vegetasjon og overvannshåndtering. Vi viser til innsendt utomhusplan og planbeskrivelse og estetisk redegjørelse for utomhusanlegget av 21.06.2023.

Tiltaket oppfyller ikke utearealnormene fullt ut, men Plan- og bygningsetaten vurderer at eiendommen er egnet til boligformål, og at andelen solbelyst areal og kvalitet i utformingen i tilstrekkelig grad kompenserer for avvik fra krav til rommelighet. Eiendommen ligger også i et område med trafikktrygg gangavstand (maks. 250 meter) til møteplasser og parker, bl.a. Torshovdalen og Lilleborg kirkepark. Vi vurderer at tiltaket er i samsvar med kravet om uteareal.

Krav om parkering

KPA § 6.7 gir at: «Nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker.»

Det følger av retningslinjene til bestemmelsen at de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for bolig og næring skal være retningsgivende for byggesaksbehandlingen. I henhold til *Parkeringsnormer for bolig, næring og offentlig tjenesteyting i Oslo kommune*, vedtatt i bystyret av 14.12.2022, har tiltaket krav om minimum 2 bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede og 89 sykkelplasser. Minst halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være innvendig i bygg eller ha overbygg med belysning og 15 % av sykkelplassene skal være store nok til å parkere alle typer sykler (også sykkelvogner og lastesykler).

Det etableres 104 sykkelparkeringsplasser i 1. etasje, herav 14 plasser som er store nok til å parkere alle typer sykler, og 1 bilparkeringsplass for forflytningshemmede på terreng. Tiltaket er i samsvar med kravet om sykkelplasser. Det er søkt om dispensasjon fra kravet om bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede.

Boligtyper og leilighetsstørrelser

KPA § 6.8 gir at: «I reguleringsplaner kan boligtyper og -størrelser fastsettes for å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og -størrelser i de ulike byområdene.»

Det følger av retningslinjen til bestemmelsen at den til enhver tid gjeldende norm for leilighetsfordeling skal være retningsgivende ved plan- og byggesaksbehandlingen, i de bydeler den gjelder for. *Norm for leilighetsfordeling i indre by*, vedtatt 25.09.2013, gjelder i bydelen.

Tiltaket har følgende leilighetsfordeling sett opp mot gjeldende norm og leilighetsfordelingsnormen i Hammersborgerklæringen:

Størrelse	Antall	Prosent	Gjeldende norm	Hammersborg norm
35 – 50 m ² BRA	7	20,6 %	maks 35 %	maks 40 %
50 – 80 m ² BRA	24	70,6 %		
Over 80 m ² BRA	3	8,8 %	minst 40 %	minst 30 %
Sum	34			

Innenfor størrelseskategoriene er leilighetsstørrelsene 46 m², 53 m², 60 m² og 99 m².

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilstrekkelig variasjon i boligstørrelser, og at det kan tillates en lavere andel store leiligheter i prosjektet.

Støy

KPA § 7.1 nr. 3 b. gir at: *«I avvikssonen, område B, kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød støysone (...). 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. (...)»*

Kommuneplanens temakart for støy T1, datert 04.03.2015, viser at eiendommen ligger innenfor avvikssonen og delvis i gul og rød støysone (veg). Det er sendt inn en støyrapport med oppdaterte støyberegninger som viser støynivåer på nybyggets fasader og uteoppholdsareal. Vi legger til grunn støyverdiene i støyrapporten i den videre saksbehandlingen.

Innsendt støyrapport viser at uteoppholdsarealer på terreng har soner med støynivå under anbefalt grense, og soner i gul støysone. Støynivå på uteoppholdsarealer på tak er ikke dokumentert. Etaten setter som vilkår at det senest ved søknad om igangsettingstillatelse for nybygg (arbeider over bakken) sendes inn en oppdatert støyrapport som viser støynivå på takterrassen. Det må i den forbindelse vurderes om det er behov for skjermingstiltak. Innsendt støyrapport viser videre at leilighetene i nybyggets sørvestre hjørne i 1.-7. etasje (totalt 7 leiligheter) ikke har en fasade eller rom som vender mot stille side. Tiltaket er derfor i strid med bestemmelsen og avhengig av dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon.

Byggehøyder

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 første ledd annet punktum at: *«Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 og 12.»*

KPA § 11.1 nr. 2 gir at: «For områder avsatt som utviklingsområder i plankart 1- 2, kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tilleggende byrom, strøkgater og gårdsrom.»

Eiendommen ligger ikke innenfor et område som er avsatt som utviklingsområde. Ved en antitetisk tolkning (motsetningsslutning) av bestemmelsen finner vi at for områder som *ikke* er avsatt som utviklingsområder *ikke kan* vurderes høyere gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder. «Dominerende» skal her forstås som det karakteristiske for området, ikke det volummessige mest synlige, jf. kommuneplanens arealdel s. 36.

Plan- og bygningsetaten vurderer at eiendommen ligger innenfor et område avgrenset av Fagerheimgata, Askergata, Vossegata og Tverrbakken. Området er sammensatt av lameller på 5-7 etasjer og høyere frittliggende punkthus/blokker. Det er sendt inn en oversikt over høydene til eksisterende bygninger. Fagerheimgata 18, 20, 22 og 24 har gesimshøyder på 18,6-20,8 meter (gjennomsnittlig 19,9 meter) og mønehøyder på 21,8-24,0 meter (gjennomsnittlig 23,1 meter), Tverrbakken 1-3-5 har gesimshøyde på 26,2 meter og Askergata 2 har gesimshøyde på 36,9 meter.

Det er et flertall av lamellene (Fagerheimgata 18, 20, 22 og 24) med gesimshøyder på 19,9 meter og mønehøyder på 23,1 meter (gjennomsnittlig). Disse høydene legges derfor til grunn som områdets dominerende høyder.

Boligbygget har 12 etasjer med gesimshøyde på 28,3 meter, samt takoppbygg med høyde på 31,2-32,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tiltaket er derfor i strid med høydebestemmelsen og avhengig av dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets forhold til utvalgte naturtyper og trær

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

I forbindelse med tiltaket må et epletre på eiendommen felles. Det er sendt inn en uttalelse fra en arborist om at treet nærmer seg slutten av livet, og at det anbefales fjernet. I søknaden er det beskrevet for at det vil plantes nye trær i utearealet, og at det vil velges steds- og lokalklimatilpasset beplantning som styrker det biologiske mangfoldet. Giftige og spesielt allergifremkallende planter skal unngås.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at trær på naboeiendommene ivaretas under byggeprosessen. For å forhindre skader på trærne må det utvises forsiktighet ved tiltak og inngrep i nærheten av disse. Det settes som vilkår at det senest ved søknad om

igangsettingstillatelse må være sendt inn en rigg- og marksikringsplan. Planen må vise trær med ev. sikringstiltak, kjøre- og lagringssoner og byggegrop. Det skal illustreres områder hvor det skal gjøres grave-/terrengarbeider og områder hvor eksisterende terreng/markdekke beholdes. Hvis det må graves/arbeids innenfor dryppsonen eller mindre enn 5,0 meter fra stammen til et tre, må arbeidene utføres av, eller under oppsyn av, en sertifisert arborist eller trepleier.

Tiltakets utforming

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-2 at: *«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. (...)»*

Nybygget er utformet som et frittliggende ti etasjes punkthus med tilnærmet kvadratiske plan. Bygget har fire like fasader, uten en klar for- eller bakside. Fasadene er rasteriserte med stående vindusformater omrammet av slipt betongoverflate med tilslag av sandfarget pigment og felter med støpt relieff. Vinduene sitter dypt i vegglivet, og innvendige smyg utføres i tre og utvendige smyg utføres med gyllen overflate.

Ansvarlig søker har beskrevet tiltakets utforming slik: «Hovedideen er et renskåret volum utformet som et punkthus med et så smalt fotavtrykk som mulig. Volumet huser leiligheter som varierer i størrelse fra rundt 45 til 100 m² med svært gode kvaliteter. Dette inkluderer 2,6 m innvendig takhøyde i oppholdsrom, minimum to himmelretninger med dagslys for hver leilighet, hjørnevindu i oppholdsrom og store franske balkonger i flere rom. Fasadens arkitektoniske uttrykk er en moderne tolkning av de typiske 1880-1900-talls fasadene i Oslo, som kjennetegnes ved at vinduer har stående formater og plasseres i en streng rytme i forhold til hverandre. Det er en balanse mellom de stående vindusformatene og de horisontale linjene i fasaden, og vinduene rammes inn med dype smyg og mye relieff. Denne balansen, den stramme vindusrytmen og renskårne volumer er typisk for nabobebyggelsen til Østgaards gate 44, og noe tiltakshaver opplever etterspurt av Plan- og bygningsetaten. Prosjektets materialitet spiller videre på de tunge fasadene som finnes i området, preget av tegl, betong, puss og grålige mot rødlig toner med innslag av gult. Punkthusets tunge fasader er illustrert med slipt betongoverflate med tilslag av sandfarget pigment og felter med støpt relieff. Vinduer og franske balkonger sitter dypt i vegglivet. Dette er et todelt hensyn, der relieffet og dybdevirkningen fra utsiden er viktige arkitektoniske virkemidler, samtidig som de dype smygene bidrar til redusert innsyn fra skrå vinkler og derav bedre skjerming for leilighetene. Innvendige smyg er tenkt utført i tre og utvendige smyg utføres med gyllen overflate. Fasadene vil bli videreutviklet i detaljprosjektfasen hvor kombinasjonen av ulike tunge materialer, farger, overflatebehandling, varighet og detaljering av vindussmyg vil bli studert nærmere.»

Plan- og bygningsetaten vurderer at nybygget oppfyller lovens krav om gode visuelle kvaliteter. Nybygget har et geometrisk bygningsvolum som passer inn i de bygde omgivelsene, og utearealet er utformet med gode overganger til de naturlige omgivelsene. Fasadene til nybygget har et ordnet og repetitivt uttrykk – i likhet med flere av byggene i området, samtidig som de er sammensatt av arkitektoniske elementer med robuste materialer og detaljering – som sikrer variasjon i utformingen og en egenkarakter av høy kvalitet.

Det settes som vilkår at det senest ved søknad om igangsettingstillatelse for nybygg (arbeider over bakken) må være sendt en estetisk redegjørelse som viser endelige material- og fargevalg og utforming av detaljer for godkjenning av etaten. Hvis det er behov for utvendig solavskjerming må det være omsøkt og godkjent før igangsettingstillatelse for nybygg (arbeider over bakken).

Det er viktig at detaljprosjekteringen av tiltaket gjennomføres før arbeidene med oppføring starter og at eventuelle endringer av nybygget som ønskes, fremlegges etaten før de gjennomføres. Dette fordi selv små eksteriørmessige endringer av prosjektet kan være søknadspliktige.

Tiltakets avstand fra nabogrense

Pbl. § 29-4 andre og tredje ledd gir at: *«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense: a. når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller b. ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak (...)»*

Det er søkt om oppføring av boligbygg i Østgaards gate 44 med høyde 28,3 meter. Nybygget har en avstand fra nabogrenser som er mindre enn nybyggets halve høyde. Avstanden fra nabogrense mot Tverrbakken 1-3-5 (gnr./bnr.: 225/320) er 4,0-4,2 meter (i vest) og 9,1 meter (i nord), avstanden mot Fagerheimgata 22 og 24 (gnr./bnr.: 225/85) er 12 meter (i øst) og avstanden mot Østgaards gate (gnr./bnr.: 999/242) er 4,2-4,4 meter (i sør). Tiltaket er derfor i strid med bestemmelsen og avhengig av dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon.

Det er også søkt om oppføring av en nedgravd renovasjonsløsning med en avstand på 1,0 meter fra nabogrense mot Østgaards gate. Plan- og bygningsetaten godkjenner plasseringen av renovasjonsløsningen etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Plan- og bygningsetaten legger til grunn det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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

Vi viser til ansvarlig søkers dispensasjonsbegrunnelser av 07.07.2023 og 15.12.2023.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel: § 6.7 nr. 1 om parkeringsplasser for forflytningshemmede

Hensynene bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak parkeringsbestemmelsen er å sikre at behovet for parkering er tilfredsstillt. *Parkeringsnormer for bolig, næring og offentlig tjenesteyting i Oslo kommune*, vedtatt i bystyret av 14.12.2022, har som formål å begrense bruk av privatbil, og støtte opp om kollektivtransport, gange og sykkel som transportformer. Kravet om parkeringsplasser for forflytningshemmede er satt for å sikre at det er boenheter som er tilgjengelig i markedet for forflytningshemmende som har behov for bil.

Det er søkt om oppføring av et boligbygg med 34 boenheter. Boligbygget har krav om minst 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede. Det etableres 1 parkeringsplass for forflytningshemmede på terreng.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket ivaretar ønsket om å begrense bruken av privatbil, mens hensynet om å sikre at det er boenheter som er tilgjengelige i markedet for forflytningshemmede som har behov for bil blir tilsidesatt. Fordi tiltaket omfatter et begrenset antall nye boenheter og det etableres én parkeringsplass for forflytningshemmede på eiendommen, mener etaten at tilsidesettelsen ikke er vesentlig.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Ulempen ved å gi dispensasjonen er antallet boenheter som er tilgjengelige i markedet for funksjonshemmede som har behov for bil begrenses. Fordi det er snakk om et begrenset antall nye boenheter og det etableres én parkeringsplass for funksjonshemmede på eiendommen, mener etaten at denne ulempen ikke er tungtveiende.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er at det kan oppføres et boligbygg på eiendommen og etableres flere nye boenheter i indre by, herunder en økning av antallet tilgjengelige boenheter. Størrelsen på eiendommen er begrenset og etablering av flere parkeringsplasser for funksjonshemmede ville gått på bekostning av gangadkomsten til nybygget og felles uteoppholdsareal, beplantning og overvannshåndtering.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel: § 7.1 nr. 3 om støy

Hensynene bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak bestemmelsen om at boliger som etableres i avvikssonen skal ha minimum en fasade som vender mot stille side og halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom som vender mot stille side, er å sikre at ønsket om fortetting balanseres mot hensynet til god bokvalitet, helse og trivsel. Bestemmelsen sikrer planløsninger som kan redusere støyplager og sosiale helseforskjeller, ved at brukere kan oppholde seg i rom mot stille side. Støyplager gir redusert trivsel og kan medføre stressrelatert sykdom over tid.

Det er søkt om oppføring av et boligbygg på eiendommen. Leilighetene i byggets sørøstre hjørne i 1.-7. etasje (totalt 7 av 34 leiligheter) oppfyller ikke bestemmelsen. Leilighetene er to- og tre-roms leiligheter. Innsendt støyrapport viser at støynivået L_{den} på fasadene / utenfor vinduene i disse leilighetene vil være mellom 60 og 64 dB, som tilsvarer gul støysone. Planløsningene er detaljprosjektert slik at det er lavest mulig støynivå utenfor soverommene, og for å hindre/ redusere støyplager skal det etableres dempet fasade slik at det kan vinduer kan åpnes uten at støynivået innendørs blir for høyt. Videre legger vi til grunn at innvendige lydforhold oppfyller gjeldende krav i byggteknisk forskrift og det skal etableres forsert ventilasjon og kjøling eller andre tiltak som sikrer både tilfredsstillende innendørs støynivå og tilfredsstillende luftkvalitet og temperatur (innklima). Alle leilighetene har i tillegg tilgang til kvalitativt gode uteoppholdsarealer på terreng og tak med soner med støynivå under anbefalt grense, samt et nabolag med gode grøntanlegg (bl.a. Torshovdalen og Lilleborg kirkepark).

Plan- og bygningsetaten vurderer at boligbygget har en hensiktsmessig plassering på tomten, og at omsøkte planløsninger begrenser antallet leiligheter som er støyeksponert til en akseptabel andel. Videre er det prosjektert avbøtende tiltak som kompenserer for at disse leilighetene ikke har en stille side. De støyeksponerte leilighetene har i tillegg kompenserende bokvaliteter ved at de er tosidige/hjørneleiligheter mot sør og øst (som gir god tilgang sol og lys, og utsikt) og har innvendig romhøyde over minstekravet.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Verdien av en stille side kan ikke fullt ut erstattes av tiltak som sikrer tilfredsstillende innendørs støynivå og tilfredsstillende innklima. De avbøtende tiltakene bidrar likevel til å redusere støyplager for leilighetene som ikke har en stille side. Vi vurderer derfor at ulempene ved å gi dispensasjon ikke er tungtveiende.

Plan- og bygningsetaten vurderer at eiendommen er egnet til boligformål, og at det omsøkte boligbygget har en hensiktsmessig plassering på tomten med tanke på avstander til nabobebyggelse, lys og luft mellom bebyggelsen og plassering av uteoppholdsareal. Videre

sikrer omsøkte planløsninger at kun en liten andel av leilighetene er støyutsatt. Det er prosjektert avbøtende tiltak for å redusere støyplager og kompenserende bokvaliteter. Plan- og bygningsetaten vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er at det kan oppføres et boligbygg på eiendommen og at det etableres flere nye leiligheter i indre by. Vi mener dette er en stor fordel ved å gi dispensasjon.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Det settes som vilkår for dispensasjonen at det senest ved søknad om igangsettingstillatelse for nybygg (arbeider over bakken) må være dokumentert at dempet fasade og andre tiltak som sikrer både tilfredsstillende innendørs støynivå og tilfredsstillende inneklima kan etableres uten endring av godkjent fasadeutforming, eventuelt at en endring av fasadeutformingen kan tillates.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel: § 11.1 nr. 2 om høyder

Hensynene bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak høydebestemmelsen er å åpne opp for utvikling og fortetting tilpasset den eksisterende byen. Konsolideringsområder er områder i indre by med historisk bebyggelse som det er vurdert som viktig å skåne for uheldige høydeutslag og områder som i all hovedsak er ferdig utviklet. I konsolideringsområder skal byggverk derfor opprettholde de høydene man opplever når man beveger seg i byrommet og i den forlengelse gaterommets karakter, strukturer, og historiske og bymessige verdier.

Området er i dette tilfellet sammensatt av lameller på 5-7 etasjer og høyere frittliggende punkthus/blokker. Bebyggelsen ble oppført på 1950-, 60- og -70-tallet. Lamellene er plassert mot Fagerheimgata og samlegater, mens punkthusene er plassert i bakkant av lamellene og grenser til grøntarealer og atkomstgater. Det er et flertall av lamellene med gjennomsnittlig gesims- og mønehøyder på 19,9 og 23,1 meter, og høydene til disse legges derfor til grunn som områdets dominerende høyder.

Boligbygget som søkes oppført har gesimshøyde på 28,3 meter, samt takoppbygg med høyde på 31,2-32,0 meter. Boligbygget er plassert i bakkant av lamellene mot Fagerheimgata, og mellom punkthusene i Tverrbakken 1-3-5 og Askergata 2 som har gesimshøyder på 26,2 og 36,9 meter.

Nybygget i Østgaards gate 44 har en plassering i området og et bygningsvolum som relaterer seg til de frittliggende punkthusene i Tverrbakken 1-3-5 og Askergata 2, og nybyggets kotehøyder er lavere enn begge disse punkthusene. Selv om nybygget overstiger området dominerende høyder mener etaten at det vil oppleves i sammenheng med punkthusene og derfor ikke vil endre opplevelsen av høyder innenfor området. Tiltaket vil opprettholde det som er karakteristisk i området, med tanke på at området er sammensatt av to bebyggelsesstrukturer.

Videre mener etaten at konsekvensene for sol- og skyggeforhold i tilliggende uterom ikke er vesentlige ettersom det til enhver tid er store deler av uterommene som er uten skygge.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Ulempene ved å gi dispensasjonen er at nybygget vil kaste mer skygge i området. Nybygget vil kaste skygge på deler av uterommet til Tverrbakken 1-3-5 mellom kl. 9 og 16 og på deler av vestfasadene til Fagerheimgata 22 og 24 mellom kl. 18 og 20. Etter etatens vurdering er medfører ikke skyggen som kastes av de to øverste etasjene vesentlige ulemper. Ettersom takoppbygget er plassert tilbaketrukket fra fasadene mener etaten også at ulempene ved å gi dispensasjon for oppbygget i seg selv er beskjedne. Takoppbygget påvirker ikke opplevelsen av høyder i området, og har i seg selv liten innvirkning på solforhold.

Plan- og bygningsetaten vurderer at eiendommen er egnet til boligformål, og at det omsøkte boligbygget har en hensiktsmessig plassering på tomten med tanke på avstander til nabobebyggelse, lys og luft mellom bebyggelsen og plassering av uteoppholdsareal. Plan- og bygningsetaten vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er at det kan oppføres et boligbygg og at det etableres flere nye leiligheter i indre by. Ved å bygge høyere enn områdets dominerende høyder kan nybygget plasseres med større avstand fra nabobebyggelsen og i større utstrekning ivareta hensyn til lys, luft og utsikt mellom bebyggelsen, samtidig som planlagt utnyttelse oppnås. Det er også en fordel at nybygget har en plassering og et bygningsvolum som passer inn i bebyggelsesstrukturen i området. Fordelen ved å gi dispensasjon for oppføring av et takoppbygg over dominerende høyder er at det kan etableres en takterrasse på nybygget, som sammen med utearealer på terreng sikrer gode uteoppholdsarealer for de nye boligene.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd om avstand fra nabogrense

Hensynene bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak bestemmelsen er i hovedsak å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, brannvern hensyn, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Avstanden fra nabogrense mot Tverrbakken 1-3-5 (gnr./bnr.: 225/320) er 4,0-4,2 meter (i vest) og 9,1 meter (i nord). I vest er naboeiendommen ubebygget og opparbeidet med en parkeringsplass for 20 biler og ellers med plen og trær. I nord er det oppført en boligblokk med underetasje og åtte etasjer. Deler av de tre øverste etasjene til nybygget og deler av takoppbygget er plassert nærmere nabogrensen mot nord enn byggets halve høyde, samtidig

som de øvrige etasjene i nybygget er plassert lenger unna nabogrensen enn loven krever. Dette medfører at avstanden mellom bebyggelsen er 20 meter eller mer over terreng. Plan- og bygningsetaten mener derfor at hensynet til lys, luft og avstand mellom byggene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Etaten mener også at nybygget har en plassering og volumoppbygging som er godt tilpasset terrenget og omgivelsene. Når det gjelder brannvern hensyn så skal tiltaket prosjekteres og utføres av ansvarlige foretak, jf. pbl. § 20-3. Vi legger til grunn at brannprosjekteringen og utførelsen tilfredsstiller krav i gjeldende byggteknisk forskrift.

Avstanden fra nabogrense mot Fagerheimgata 22 og 24 (gnr./bnr.: 225/85) er 12 meter (i øst). På eiendommen er det oppført to lameller med underetasje, sju etasjer og loft. Deler av de to øverste etasjene til nybygget og deler av takoppbygget er plassert nærmere nabogrensen mot øst enn byggets halve høyde, samtidig som de øvrige etasjene i nybygget er plassert lenger unna nabogrensen enn loven krever. Dette medfører at avstanden mellom bebyggelsen er 17 meter eller mer over terreng. Plan- og bygningsetaten mener derfor at hensynet til lys, luft og avstand mellom byggene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Etaten mener også at nybygget har en plassering og volumoppbygging som er godt tilpasset terrenget og omgivelsene. Vi legger til grunn at brannvern hensyn ivaretas.

Avstanden fra nabogrense mot Østgaards gate (gnr./bnr.: 999/242) er 4,2-4,4 meter (i sør). Østgaards gate er en veieiendom til bruk for de som bor langs veien, og nybygget er plassert med samme eller større avstand til veien som det er vanlig i området. Plan- og bygningsetaten mener at hensynet til lys, luft og avstand mellom bygg følgelig ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at brannvern hensyn, hensyn til terreng og omgivelsestilpasning også ivaretas.

På bakgrunn av ovenstående mener Plan- og bygningsetaten at dispensasjonen ikke setter hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilside. Etaten viser i tillegg til at flere av nabobyggene (bl.a. Tverrbakken 1-3-5 og Fagerheimgata 22) er plassert med en avstand fra tiltakseiendommen som er mindre enn byggenes halve høyde, og at dette er vanlig i området.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Mellom kl. 9 og 16 vil nybygget kaste skygge på deler av det ubebygde arealet til Tverrbakken 1-3-5 (gnr./bnr.: 225/320). Store deler av naboeiendommens ubebygde areal vil imidlertid til enhver tid være uten skygge og kan brukes til lek og uteopphold. Den delen av eiendommen som spesifikt er opparbeidet til lekeplass (over parkeringshuset) blir kun delvis truffet av skyggen mellom kl. 12 og 15, og skyggen treffer ikke de delene som har lekestativer. Kl. 17 kaster nybygget skygge på deler av det ubebygde arealet til Fagerheimgata 22 og 24 som brukes til parkering, samt en liten del av vestfasaden til Fagerheimgata 22. Mellom kl. 18 og 20 kaster nybygget også skygge på deler av det ubebygde parkeringsarealet, samt på deler av vestfasadene til Fagerheimgata 22 og 24. Innsendte sol- og skyggediagrammer viser at dispensasjonsforholdet i all hovedsak medfører økt skygge på de delene av vestfasadene til Fagerheimgata 22 og 24 som er foran trapperom, samt økt skygge for noen leiligheter. Etter etatens vurdering er ikke ulempene som dispensasjonsforholdet medfører for solforholdene til naboeiendommene betydelige.

Plan- og bygningsetaten vurderer at eiendommen er egnet til boligformål, og at det omsøkte boligbygget har en hensiktsmessig plassering på tomten med tanke på avstander til nabobebyggelse, lys og luft mellom bebyggelsen og plassering av uteoppholdsareal. Etaten vurderer at den omsøkte plasseringen og volumoppbygging ivaretar hensynene til lys, luft og avstand mellom bygg på en bedre måte enn et teoretisk prosjekt som er i samsvar med avstandsbestemmelsen. Etaten mener det oppnås en hensiktsmessig arealdisponering. Det oppnås også gode uteoppholdsarealer for boligene. Plan- og bygningsetaten vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er at det kan oppføres et boligbygg og at det etableres flere nye leiligheter i indre by. Det er også en fordel at nybygget har en plassering og et bygningsvolum som passer inn i bebyggelsesstrukturen i området.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202108855

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan - Riving	D-1	07.07.2023	41/33
Utomhusplan	L_100	22.06.2023	41/36
Plan kjeller	E-1	06.07.2023	41/37
Plan 1 etasje	E-2	06.07.2023	41/38
Plan 2-4 etasje	E-3	06.07.2023	41/39
Plan 5-7 etasje	E-4	06.07.2023	41/40
Plan 8-10 etasje	E-5	06.07.2023	41/41
Takplan	E-8	06.07.2023	41/42
Snitt C-C - Lengdesnitt	E-10	06.07.2023	41/43
Snitt D-D - Tverrsnitt	E-11	06.07.2023	41/44
Situasjonssnitt C-C og D-D	E-9	06.07.2023	41/45
Fasade nordvest - Farger	E-13	21.06.2023	41/46
Fasade sørvest - Farger	E-12	21.06.2023	41/47
Fasade sørøst - Farger	E-15	21.06.2023	41/48
Fasade nordøst - Farger	E-14	21.06.2023	41/49
Fasade Sør-vest	A40-05	28.05.2021	41/54
Fasade Nord-vest	A40-06	28.05.2021	41/55
Fasade Nord-øst	A40-07	28.05.2021	41/56
Fasade Sør-Øst	A40-08	28.05.2021	41/57
Situasjonskart - Nytt tiltak - REV B	D-2		48/4
Avkjørselsplan - REV B	D-3		48/5

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.

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

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

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202108855	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO - Beregning av utendørs støy fra veitrafikk, tkl.3
981319656 ELEMENT ARKITEKTER AS	PRO - Arkitektur, tkl.2
992072342 FOKUS RÅDGIVNING AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
916316178 GGLANDSKAP AS	PRO - Utearealer og landskapsforming, tkl.2
962392687 NORCONSULT NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk, ekskl. lydforhold, tkl.2
921836821 RIGEO AS	PRO - Geoteknikk: Grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger - t.o.m. rammetillatelse, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.3
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2

Plan- og bygningsetaten varsler om uavhengig kontroll

Vi varsler at vi vurderer å kreve uavhengig kontroll av prosjektering av utendørs støy, lydforhold og vibrasjoner til søknad om igangsettingstillatelse for nybygg (arbeider over bakken), og av utførelse av avbøtende tiltak til søknad om brukstillatelse/ferdigattest. 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.

Dere kan uttale dere til dette varslet innen tre uker eller ved innsendelse av første søknad om igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Den videre prosessen

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 ferdigstillelse.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- 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

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- bekreftelse på at det er gitt igangsettingstillatelse i egen byggesak for omlegging av kommunale ledninger
- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev

- Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- 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
 - plugging/frakobling av eksisterende stikkledninger for vann og avløp i forbindelse med riving
 - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
- avtale med konsesjonæren om tilknytning til fjernvarmeanlegg, eventuelt en uttalelse om at tilknytning ikke er mulig
- erklæring om varsling av dem som har pengeheftelser i eiendommen
- boligspesifikasjon for nye boenheter
- oppdatert støyrappport som viser støynivå på takterrassen og vurdering av behov for skjermingstiltak
- rigg- og marksikringsplan
 - Planen må vise trær med ev. sikringstiltak, kjøre- og lagringssoner og byggegrop. Det skal illustreres områder hvor det skal gjøres grave-/terrengarbeider og områder hvor eksisterende terreng/markdekke beholdes.
- estetisk redegjørelse som viser endelige material- og fargevalg og utforming av detaljer, og redegjørelse om behov for utvendig solavskjerming
 - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før den estetiske redegjørelsen er godkjent.
- dokumentasjon på at dempet fasade og andre tiltak som sikrer både tilfredsstillende innendørs støynivå og tilfredsstillende innelima kan etableres uten endring av godkjent fasadeutforming, eventuelt at en endring av fasadeutformingen kan tillates

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- driftstillatelse for heis
- blågrønn struktur, herunder overvann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis

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:

- 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.
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- 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.

- sluttrapport for forurenset grunn

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=202108855>

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.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Celine Jødal - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

ØSTGAARDS GATE 44 AS, c/o Varde-Eiendom AS, Postboks 1264 Vika, 0111 OSLO

ARNTZEN DE BESCHE ADVOKATFIRMA AS, v/ advokat Bård K. H. Berge, Postboks 2734 Solli, 0204 OSLO

Tverrbakken Borettslag, v/ styreleder Astrit Kukleci, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

MEGGIE KATINKA BEATRICE SÖDERFJÄRD, Tverrbakken 3, 0475 OSLO

Pål André Skogen, Tverrbakken 5, 0475 OSLO

Oslo Eiendomsinvest AS, Grini Næringspark 4B, 1361 ØSTERÅS
SAMEIET FAGERHEIMSGT. 20, v/ styreleder Vibeke Salo, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
EDVARD JOHANSEN, FAGERHEIMGATA 20B, 0475 OSLO
ADVOKATFIRMAET FARI, v/ advokat Roy Arteid, Storgata 6, 2050 JESSHEIM
INGEBORG JUSTNES, ASKERGATA 2, 0475 OSLO
BELLA GALITSKAIA QVAM, ASKERGATA 2, 0475 OSLO
SIDSEL HÅBJØRG STØRMER, Maridalsveien 207, 0469 OSLO
TORJUS GISNÅS NEVLAND, Asker gata 2, 0475 OSLO
VICTOR SKEIDE UNDLI, ASKERGATA 2, 0475 OSLO
ELIN-SOFIE NESJE VESTLI, ASKERGATA 2, 0475 OSLO
ØRJAN HAFSTAD OLSEN, ASKERGATA 2, 0475 OSLO
KINE AASJORD MADSEN, ASKERGATA 2, 0475 OSLO
ASBJØRN BRÆNDELAND, ASKERGATA 2, 0475 OSLO
HASSANE CHRIFI - ALAOUI, Asker gata 2, 0475 OSLO
RONNY MADSEN, ASKERGATA 2, 0475 OSLO
Vosseløkka Borettslag, v/ styreleder Jeanette Clausen, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass,
0129 OSLO
OLE MARIUS BAKKE, VOSSEGATA 22, 0475 OSLO
THORBJØRN JOHAN MIDLING-JENSSEN, Sorgenfrigata 5, 0367 OSLO

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 225, Bruksnummer 407 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

16.01.2025 kl. 13.59

16.01.2025 kl. 13.57

Adresse(r):

Gateadresse: **Østgaards gate 44**

Gatenr: **18659**

Kommune: **OSLO**

Postkrets: **0474 OSLO**

Bydel: **3 SAGENE**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2104616-1/200 13.02.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 32 000 000
Omsetningstype: Tvangssalg
ØSTGAARDS GATE 44 AS
ORG.NR: 924 461 519

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/2251825-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

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.

Heftelser i eiendomsrett:

2021/526878-1/200 05.05.2021 **PANTEDOKUMENT**
08:23

Beløp: NOK 35 000 000
Panthaver: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2251825-1/200 18.11.2024 **PANTEDOKUMENT**
08:46

Beløp: NOK 310 000 000
Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2251825-2/200 18.11.2024 08:46 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1861/900098-1/105 20.12.1861 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 105A

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/KAROLINE CECILIE MICHAELSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-1008/24
Vår referanse: 3633725/25358279
Bestilling: C3 2024-11-27 (3) 130

Dato
27.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
400339	105	8.1.1954	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	236	91	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

ERKLÆRING.

339 54
8/1

Stykt. k. 51

Undertegnede eier av eiendommen
.....Kongens gate 101 i Oslo.....
.....
gir herved Oslo kommune rett til å anlegge tunnel for klo-
akkvann under min eiendom etter plan som er tilstillet meg
vår
med rett til å føre tilsyn og utføre nødvendig vedlikehold.

Mulige skader på eiendommen, som følge av
arbeidets utførelse, skal Oslo kommune erstatte etter minne-
lig overenskomst eller rettslig skjønn. -

Erklæringer kan tinglyses.

Oslo, den ..23. april. 1951.

Oslo, den ..24/4..... 1951.

Oslo kommune
Vann-og kloakkvesenet:

Eier:

(s.) Mariane Anderson

(s.) m.O. Rörvik

(s.) J. Berger

Vardi k. 100.-.