

Kontraktsdokument for Vannkunsten Syd



Kjøpekontraktens vedlegg:

4. Kontraktsdokumenter

- 4.1 Kjøpekontrakten.
- 4.2 Leveransebeskrivelse (eget vedlegg for komfortkjøling for leiligheter der dette leveres), datert, 02.03.2022, revidert 15.05.25
- 4.3 Plantegning 1:100,(eget vedlegg)
- 4.4 Etasjeplan, datert 25.02.2022, 05.07.2024, 08.08.2024.
- 4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 15.10.2021
- 4.6 Foreløpig kjellerplan datert 09.09.2024
- 4.7 Salgsoppgave, datert 10.09.2024
- 4.8 Foreløpige sameievedtekter
- 4.9 Situasjonsplan, datert 05.07.2024
- 4.10 Foreløpig utomhusplan, datert 11.04.2024
- 4.11 Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er

5. Offentlige dokumenter

- 5.1 Reguleringsbestemmelser S-4826, vedtatt 12.11.2014, med reguleringskart datert 14.08.2024.
- 5.2 Reguleringsbestemmelser S-4880, vedtatt 03.02.2016
- 5.3 Rammetillatelse datert 13.01.2022, med endring datert 27.10.2022
- 5.4 Utskrift av grunnboken for gnr. 234 bnr. 134 datert 14.08.2024

11. Heftelser

- 11.1 Tinglyste servitutter på gnr. 234, bnr. 134

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:

Vannkunsten Syd Bolig AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Org nr: 928 309 568

Tlf: 22 36 60 20

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

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

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

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 en av flere utbyggere av felt B6B i Bispevika, som i dag utgjør gnr. 234 bnr. 134 i Oslo kommune (heretter omtalt "**Vannkunsten Syd**"). I forbindelse med utbyggingen kan det skje sammenføyinger og fradelinger slik at eiendommene som inngår i Vannkunsten Syd har andre gårds- og bruksnumre. Eiendommene vil også bli seksjonert.

Planlagt bebyggelse for Vannkunsten Syd er til sammen ca. 10 750 kvm BRA over bakken. Det er planlagt ca. 91 leiligheter og næring i deler av kjelleretasjen, samt i 1. og 2. etasje.
- 1.3 Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 234 bnr. 134 er Vannkunsten Syd FBK AS org. nr. 999 215 823.
- 1.4 Adresse, endelige gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer tildeles på et senere tidspunkt, i takt med utbyggingen av Vannkunsten Syd.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet <alpha>, i <oflrs>. etasje, hus i Vannkunsten Syd. samt ideell andel av eierseksjonssameiets fellesareal.
- 2.2 Tomten (Vannkunsten Syd) er ikke ferdig arrondert og organisert ref. pkt. 1.2 og 19.2. I kjelleretasjen, heretter omtalt som "**Kjellereiendommen**", vil diverse fellesarealer, fellesfunksjoner, boder, p-plasser mv. bli etablert. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i hele eller deler av eiendommen Vannkunsten Syd eller fradeles som en egen anleggseiendom som også vil strekke seg under, og betjene andre eiendommer i Bispevika Syd. Dersom Kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom kan det bli aktuelt å foreta fradeling av arealer i Kjellereiendommen (fellesarealer, mv.), for sammenslåing med eierseksjonssameiet der slike arealer alene tjener Vannkunsten Syd. Det kan også bli aktuelt å sammenslå Kjellereiendommen med tilgrensende anleggseiendommer i Bispevika Syd. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og Kjellereiendommen 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 pris.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta en reseksjonering av eierseksjonssameiet for blant annet å opprette eventuelle tilleggsdeler til den enkelte seksjon (f.eks. eksklusivt utomhusareal), foreta enkelte justeringer av fellesarealene dersom dette er hensiktsmessig, eller gjøre andre nødvendige justeringer. Kjøper forplikter seg til å samtykke i reseksjoneringen i den grad Kjøpers samtykke er nødvendig.
- 2.3 Boder og parkeringsplasser til boligene ligger i Kjellereiendommen. Det medfølger 1 bod pr. leilighet. Råderetten over boden vil defineres av valgt organiseringsform for Kjellereiendommen ref. pkt. 2.2 og 19.2. Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. (Parkerings i henhold til egen avtale, pkt. 4.11) Selger fordeler og anviser nærmere plassering av bod- og evt. parkeringsplasser.
- 2.4 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2, er heretter omtalt som "**Eiendommen**".

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 (eget vedlegg for komfortkjøling for leiligheter der dette leveres og tilvalgs- muligheter og frister), datert, [=]
- 4.3 Plantegning 1:100, datert [=]
- 4.4 Etasjeplan, datert [=]
- 4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert [=]
- 4.6 Foreløpig kjellerplan, datert [=]
- 4.7 Salgsoppgave, datert [=]
- 4.8 Foreløpige sameievedtekter datert [=]

- 4.9 Situasjonsplan, datert [=]
4.10 Foreløpig utomhusplan, datert [=]
4.11 Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er [=]

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, VR-modell, 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.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

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

- 5.1 Reguleringsbestemmelser S-4826, vedtatt 12.11.2014, med reguleringskart datert 14.08.2024.
5.2 Reguleringsbestemmelser S-4880
5.3 Rammetillatelse datert 13.01.2022, tillatelse til endring datert 27.10.2022.
5.4 Utskrift av grunnboken for gnr. 234 bnr. 134 datert 14.08.2024

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	500,-
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	500,-
Sum omkostninger	Kr	

* Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

* Det er planlagt for elektronisk tinglysing i prosjektet, hvor det er viktig at kjøpers eventuelle pantedokument blir oversendt elektronisk fra kjøpers bank,

- 6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 500,-* 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. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen betales på følgende måte:

7.1.1 10 % betales når garanti i 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.
- 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 stilet til:
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo
- 7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto.
- 7.7 Alle betalinger skal betales inn fra Kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

8 MISLIGHOLD

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.
- 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 dekningssalg. 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 begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingssrett 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 Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, vedtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).
- 8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.
- Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

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

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

9 TINGLYSING

- 9.1 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 i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtakelse skal Eiendommen 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 opprettelsen av Kjellereiendommen, fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrondering og den påfølgende seksjoneringen av Vannkunsten Syd 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 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse straks etter at forbeholdene jf. 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 ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.
- 10.5 Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet på 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

- 11.1 Eiendommen overdras til Kjøper fri for panteheftelser.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for gnr. 234 bnr. 134 datert 14.08.24 og har gjort seg

kjent med disse, jf. pkt. 5, vedlegg 5.4. Kjøper er gjort kjent med følgende tinglyste servitutter og overtar disse slik de fremgår av grunnboken:

- Bestemmelse om allmennhetens tilgang til arealer med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommunen. Doknr. 609803-1, tinglyst 05.07.2016 på gnr. 234 bnr. 134. Bestemmelser om adkomstrett, Doknr. 193553-11, tinglyst 21.02.2023 på gnr. 234 bnr. 134.

11.2 Kjøper er gjort oppmerksom på at det på Eiendommen kan eller vil bli tinglyst:

- Grunneiererklæring/avtale vedrørende fraskrivelse av kommunens ansvar for skade/lekkasje som følge av at Kjellereiendommen strekker seg under offentlige arealer
- Eksklusiv bruksrett (evt. tilleggsareal) for næringsareal på sameiets tomt.
- Avtale om ansvar for kostnadsdekning forbundet med Vannkunsten Syds adkomst gjennom garasjeanlegg på naboeiendommen felt B8a.
- Adkomstrettigheter for allmennheten til arealer på Vannkunsten Syd som skal være offentlig tilgjengelige

Det kan for øvrig bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst, kostnadsdeling mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering, på Eiendommens grunnboksblad, jf. pkt. 19.2.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter (inkl. kostnadsdeling) mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i Vannkunsten Syd og eventuelt øvrige eiendommer i området.

Det kan bli aktuelt å tinglyse en heftelse på Eiendommen vedr. krav om infrastrukturbidrag. Dersom denne heftelsen blir tinglyst, vil den slettes av Oslo kommune så snart infrastrukturbidraget er betalt av utbygger.

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme og fjernkjøling (næringsarealer og de boligene dette gjelder).

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med Oslo kommune om rett til å etablere, drifte og vedlikeholde gatevarmeanlegg.

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

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1** Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort 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 ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.
- 12.4** Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Selger

har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne 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 Leiligheten forventes på tidspunkt for signering av Kjøpekontrakten å kunne ferdigstilles i løpet av 2. halvår 2025 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. 10 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om endelig overleveringstidspunkt (**Overtakelse**). Overlevering kan ikke finne sted tidligere enn 1. kvartal 2025.

- 13.2 Dersom Eiendommen 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 Eiendommen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.
- 13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.
- 13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

14 FORHÅNDSBEFARING

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

15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når Eiendommen 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. Overlevering av fellesarealer vil skje etappevis i takt med utbygging av Vannkunsten Syd. Kjøper har ikke rett til å overta Eiendommen 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 Overlevering av fellesarealer vil skje etappevis i takt med utbygging av Vannkunsten Syd. 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). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter Overtakelsen.
- 15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.
- 15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6 Eiendommen anses for ferdigstilt 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 Eiendommen 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 Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil utbyggingen av Vannkunsten Syd er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk 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 Eiendommen står fra dato for Overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for Overtakelse.
- 15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.
- 15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. 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) Sprekkdannelse 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 Bjørvika og Bispevika 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 på naboeiendommer og i nærområdet for øvrig i flere år fremover. Selger har intet ansvar for ev. ulemper som følger av den videre utbygging ut over det som fremgår av punkt 15.8 ovenfor. Selger har videre intet ansvar for eventuelle ulemper som følge av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten. Se også www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no, <http://www.vegvesen.no/Ferdigprosjekt/Bjorvika> og www.haveiendom.no.

Bjørvika Infrastruktur AS er ansvarlig for utførelse av gater og allmenninger i Bispevika Syd. Det foreligger per dags dato i ikke rammetillatelse for alle gater og allmenninger i Bispevika Syd. Prosjekteringen er ikke ferdigstilt og kan påvirke tilgrensede områder. Selger forbeholder seg rett til endringer i forhold til det som er vist i visualiseringer og det som er rammesøkt.

Kjøper er kjent med at adkomst til Kjellereiendommen vil skje via kjeller på naboeiendommen Clemenskvartalet (B8A), som også vil kunne betjene andre funksjoner for Vannkunsten Syd. Kjelleren på naboeiendommen Clemenskvartalet (B8A) vil også betjene nabofeltene B8B og B9 i tillegg til Vannkunsten Syd. Ved innflytting av Vannkunsten Syd vil kjellereiendommene under Clemenskvartalet (B8A) og Vannkunsten Syd være ferdigstilt, mens kjellere under B8B og B9 vil ferdigstilles senere og i takt med bebyggelsen over bakken av de nevnte feltene. Det kan bli aktuelt å sammenføye Kjellereiendommen i Vannkunsten Syd med en eller flere av kjellereiendommene under Clemenskvartalet (B8A), B8B og B9.

- 18.2 Eventuell transport av Kjøpekontrakten for forbruker før ferdigstilling av Eiendommen skal godkjennes av Selger, som kan nekte transport på fritt grunnlag. Det er uansett en forutsetning for Selgers samtykke til transport at Selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 30.000 til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtagelse.

Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i Kjøpekontrakten.

Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved Hjemmelsendring til nærstående 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 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 endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

- 18.3 Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom Eiendommens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.
- 18.4 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.

19 FORBEHOLD

- 19.1 Selgers forbehold om igangsetting er hevet og byggearbeidene er igangsatt.
- 19.2 Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av Vannkunsten Syd ikke er fastlagt på avtaletidspunktet.

Kjøper er videre gjort kjent med at de endelige eiendomsgrensene for Vannkunsten Syd ikke er fastsatt på avtaletidspunktet. Det kan bli aktuelt å fradele hele eller deler av de arealer på Vannkunsten Syd som er regulert til offentlig areal (Havnepromenade, gangareal, friluftsområde sjø og vassdrag), og overdra disse arealene til Oslo kommune. Dette er imidlertid ikke avgjort, og arealene kan bli liggende som en del av sameiets eiendom. Kjøper og sameiet er forpliktet til å medvirke til en eventuell fradeling og overdragelse av arealer til Oslo kommune.

Selger forbeholder seg retten til å dele opp Vannkunsten Syd i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor Vannkunsten Syd slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere leiligheter, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles).

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. Ved etablering av tingsrettslige sameier eller velforeninger, vil Selger fastsette vedtektene for disse, og Kjøper er forpliktet til å akseptere disse som bindende for seg.

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet kunne være forbeholdt henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene.

For kjøpere med rett til parkeringsplass/er vil kjøpesummen for p-plass bero på meglerskonto inntil kjelleren er ferdig organisert og kjøper har fått rettsvern for sin rett til parkeringsplass/er.

- 19.3 Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.
- 19.4 Selger forbeholder seg retten til å legge deler av utomhusarealet på bakkeplan i tilknytning til næringsarealer som tilleggsdel for uteservering.
- 19.5 Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Vannkunsten Syd og det tas forbehold om endringer i dokumentene 4.2 – 4.10, Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter, jf. punkt 5.
- 19.6 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19 og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.
- 19.7 Kjøper er kjent med at fremtidig bebyggelse mot syd på felt Kongsbrygga (felt B9) har reguleringshøyde på kote + 22,37. Det er søkt dispensasjon for økt reguleringshøyde på B9 til kote +23, antall etasjer blir maks 6. På takplan vil trappe- og heishus, fellesrom stikke opp over takplan mot øst for Vannkunsten syd med maks kote 26,87. Da Kongsbrygga (felt B9) ikke er prosjektert vil det kunne bli endringer for dette feltet.

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 likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.
- 20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring. Dersom Kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom, må slik forsikring ha dekning for innbo og løsøre som oppbevares i bod og fellesareal på annen eiendom, jf. punkt 2.3, 1. setning.

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 eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
- 21.2 Kjøper er kjent med at eierseksjonssameiet kan få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i Kjellereiendommen, avhengig av valgt organisering av Kjellereiendommen.
- 21.3 Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 44 per kvm BRA-i pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og

varmtvann ca. kr. 15 per kvm BRA-i pr måned. Det vil tilkomme a-konto forbruk fjernkjøling for de boligene som har det. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, og Kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV pakke etter ønsker og behov fra leverandør utpekt av selger.

- 21.4 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 overtakelse, og vil bl.a. endre vedtektene i samsvar med eventuelle endringer i eierseksjonslovgivningen. 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.
- 21.5 For at eierseksjonssameiet skal være i drift ved Overtakelsen vil Selger engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan tidligst sies opp 3 år etter det ekstraordinære årsmøtet som avholdes i forbindelse med overtakelse av boligseksjonene.
- 21.6 Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har lovfestet panterett i Eiendommen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. I henhold til ny eierseksjonslov § 31 tilsvarer panteretten 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden.
- 21.7 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for eierseksjonssameiets fellesarealer innenfor det aktuelle byggetrinn. 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.
- 21.8 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.7 utføres, skal 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 som blir etablert i Bispevika/Bjørsvika. 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.
- 22.2 Kjøper er kjent med at bestemmelser om pliktig velmedlemsskap kan bli tinglyst på Eiendommen.
- 22.3 Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

23 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

- 23.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og dette medfører meget redusert tilgjengelighet for Kjøper. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og Overtakelse skal derfor avtales særskilt med Selger/Megler. Selgers representant skal være til stede.

24 E-POSTKOMMUNIKASJON

- 24.1 Partene er enige om at e-postkommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

25 TVISTER

- 24.1 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 i Kjøpekontrakten med bilag, er således ikke avtalt mellom Partene.
- 24.2 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 får 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 Vannkunsten Syd Bolig AS
Karl Jon Sørli
Iht. fullmakt

<loadcust 2:0><cname>

<loadcust 2:1><cname>



Vannkunsten
Syd

Leveransebeskrivelse for felt B6b – Vannkunsten Syd

Vannkunsten Syd har et tydelig arkitektonisk uttrykk som både forbinder byen med fjorden og samtidig skaper et inkluderende byrom. Området er planlagt med høye ambisjoner fra alle involverte parter; både kommunen, byggherren, rådgivere og utførende entreprenører.

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

Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende..

Felt B6b – bygningenes innhold

Bygningene er under oppføring på gårdsnummer 234 bruksnummer 134 og er benevnt felt B6B i reguleringsplanen – Vannkunsten Syd. Vannkunsten Syd er planlagt med 91 leiligheter og ca. 10 746 kvm BRA fordelt på til sammen 5 hus og kjeller. I kjeller, plan 1 og deler av plan 2 er det planlagt utadrettet virksomhet med en miks av forretninger, bevertning og kultur (FBK).

Eiendommene i Bispevika Syd vil dele noe kjellerareal. Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, rettigheter og plikter i forbindelse med fradeling av arealer. Innkjøring til kjeller blir på gnr. 234, bnr. 93 fra sydsiden av Clemenskvartalet.

Under bebyggelsen etableres kjeller med FBK-arealer, boder, parkering for bil og sykkel og tekniske rom. Hoveddelen av kjeller er søkt fradelt som en anleggseiendom, det vil bli tinglyst eierskap, nødvendige erklæringer om bruksretter, rettigheter og plikter i forbindelse med fradeling av arealer.

Boligenes inngangspartier fra gateplan ligger inntrukket, og får dermed en naturlig skjerming. Boligene har separate innganger, og deler ikke inngang med næringslokalene. Hus 13 har tilgang til parkeringskjeller via broen over vannrommet og fra innsatstrapp eller heis i Hus 10.

Prosjektet er gitt rammetillatelse med dato 13.01.2022. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Tillatelse til endring for utomhusplan og solavskjerming for uteservering med dato 27.10.22.

Miljøkrav

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

Vannkunsten Syd ivaretar også den gjeldende miljøoppfølgingsplanen for området..

Uteområdet

Utomhusplanen er laget i samarbeid med det danske arkitektkontoret Tegnstuen Vandkunsten og Grindaker Landskapsarkitekter. Utearealene tilknyttet prosjektet omfatter Havnepromenaden og Bispekilen, samt vannrommet mellom de fem husene. Det ligger også friområde/park og torg mellom Vannkunsten Syd og felt B9 i sør, dette området ferdigstilles i forbindelse med B9 utbyggingen. Utformingen av utearealet tydeliggjør overgangene mellom den åpne Havnepromenaden langs sjøen og de mer intime indre byrommene med vannrommet og private boliginngangssoner.

Vannkunsten Syd er i stor grad en videreføring av konseptet for Vannkunsten som sto ferdig i 2021. Prosjektet er sterkt knyttet til en nordisk identitet i både materialer og vegetasjon. Videreføring av materialer fra Vannkunsten gir helhet til området. Vannkunsten er kledd med skifer fra Oppdal, og ved å bruke Otta Rust-skifer på fasaden i Vannkunsten Syd styrkes både sammenhengen, samtidig som delområdene står tydelig frem med sin egen karakter. Vannkunsten Syd får også sin egen identitet i funksjoner som kajakkbrygger og en badstue, samt sosiale møtepunkter i nordvest og park i sør. Badstue vil bli tilknyttet et av næringslokalene og vil bli driftet kommersielt.

Mot fjorden vil prosjektet etablere en romslig havnepromenade med nedtrappende brygger, promenade med gatevarme og tilrettelegging for uteservering fra FBK-lokalene på gateplan. Havnepromenaden vil ha et gatebeleggskonsept som er inspirert av Oslofjordens øyer og svaberg, med variasjon i farger og størrelser. Det etableres gatevarme slik at ferdselsvei holdes isfritt gjennom vinterhalvåret. Plantefeltene langs havnepromenaden og mellom husene får vegetasjon som skal tilrettelegge for å gi området biologisk mangfold. Beplantningen vil gi en estetisk opplevelse året rundt. Stauder, busker og trær vil skape rom og le, samtidig som siktlinjer og åpenhet mellom husene skal bevares. Havnepromenaden vil forbinde Vannkunsten Syd med tidligere ferdigstilte Vannkunsten via en ny bro over Bispekilen. Ved ferdigstillelse av siste byggetrinn (felt B9) vil Havnepromenaden videreføres mot Sørenga.

De endelige eiendomsgrensene for Vannkunsten Syd er ikke fastsatt. Det planlegges for og er søkt om å fradele hele eller deler av de arealer på Vannkunsten Syd som er regulert til offentlig areal (Havnepromenade, gangareal, friluftsområde sjø og vassdrag), og overdra disse arealene til Oslo kommune.

Felles uteareal består i hovedsak av vannrom mellom husene og uterom mellom hus 10 og 11. Her er det forbindelse mot Havnepromenaden via en intern bro, og fellesrom. Vannrommet er et offentlig tilgjengelig areal som er tilgjengelig med små båter og kajakk fra de to innløp henholdsvis mot nord og vest. Vannrommet blir ytterligere tilgjengelig via nedtrapninger. Mellom hus 10 og 11 vil det ifm. nedtrapping under internbro etableres kajakklagring på brygge som gir direkte tilgang til sjøen. Vannboliger i 1. etasje har alle direkte adgang til det interne vannrommet via en trapp og en liten flytebrygge. Felles uteareal vil i likhet med Havnepromenaden forskjønnes med beplantning og videreføring av materialene på fasaden med trebelegg på broer og nedtrappinger. Sameiet dekker driftsutgifter på disse utomhusarealene.

Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger/endringer på utomhusplanen.

Prosjektets uteoppholdsarealer ligger innenfor forskriftenes krav til støynivå som er maks. $L_{den} \leq 55$ dBA

Offentlig vei

Eiendommen og bygningene på Vannkunsten Syd grenser mot Bispekilen mot nord. Mot øst grenser Vannkunsten Syd mot Rostockgata og mot vest ligger Havnepromenaden vest ligger Havnepromenaden langs sjøen. Mot syd kommer torg/friområde og boliger i felt B9. Operagata og Rostockgata vil fra Stasjonsallmenningen til Kongsbakken bli opparbeidet som sykkelgater. I gaterommet vil det være en ca. 5,5 meter bred sykkelgate som bukker seg gjennom området. Det grønne gaterommet er hovedsakelig formet med hensyn til syklende og gående, i tillegg til at det er tilpasset for gode sol- og skyggeforhold, uteservering og øvrig trafikk som taxi, varelevering og annen nødvendig kjøring til eiendommene. Kjøreadkomst for parkering til bil og sykkel i kjellerarealer skjer fra Clemenskvartalets sydside. Øvrige arealer mellom husene, over broen og ut mot den offentlige havnepromenaden vil inkludere sosiale soner og primært være tiltenkt myke trafikanter.

Bygningskonstruksjoner

Grunn og fundamenter

Hoveddelen av tomten er etablert ut i sjøen. Det er etablert en vanntett spunt rundt eiendommen, deretter bygges en tørr arbeidsplattform i betong. Etter etablering av vanntett betongkjeller, fjernes eller kappes spunten og vannet vil strømme fritt i vannrommet mellom husene. Byggene fundamenteres til fjell med stålkjernerpeler.

Bærekonstruksjoner

Bygningene er utført med bærekonstruksjon i betong og stål, samt noe treverk.

Dekker og himlinger

Dekker i betong med nødvendig isolering/oppføring. Taksperrer i tre.

Yttervegger

Yttervegger er kledd i naturlige materialer. Hovedmaterialet er norsk Ottaskifer med innslag av treverk, spesielt i 1. etasje. Skifer er et robust materiale som krever minimalt med vedlikehold.

Ottaskiferen inneholder mineraler, som medfører at fargen endrer seg gradvis over tid etter hvert som den blir utsatt for klimatiske påkjenninger. Ny skifer er for det meste mørk koksfarget, mens en liten andel (5–10%) er rustfarget. I Vannkunsten Syd vil minst 20% av skiferen leveres med rustet, gyllen overflate fra begynnelsen. Det vil ta ca. 10 år før skiferen har patinert og utviklet seg ferdig. Den rødlige rustfargen vil bli mest fremtredende på solutsatte fasader og tak. På fasader med mindre sol vil skiferen i større grad beholde sin opprinnelige farge.

Yttertak

Taket er, som fasadene, kledd i klinklagt Ottaskifer. De store skrånende takflatene blir brutt opp av overlys, takterrasser og enkelte tekniske anlegg. Snøfangere monteres enkeltvis på de forskjellige steinene, tilsvarende Vannkunsten i nord.

Balkonger

Balkonger leveres som prefabrikkerte betongelementer. På gulv vil det bli levert tremmegulv. På grunn av værbelastning vil det kunne forventes patinering og noe sprekkdannelser i tremmegulvet. Balkongene får spilerekkverk med håndløper i stål eller aluminium. Ett utvendig lysarmatur med innvendig bryter og en utvendig stikkontakt er inkludert.

Tak over balkonger har fortrinnsvis himling i lys farget betong. Det kan forekomme synlige merker etter armeringsstoler. Ved inntrukket balkong er himling kledd med trespiler.

Takterrasser

Takterrasser er «skåret» inn i taket for å danne le og gi utsikt. Disse leveres med tremmegulv i tre, spilevegg i tre på vegg og glassrekkverk. På grunn av værbelastning vil det kunne forventes patinering og sprekkdannelser i treverket på terrassen. På takterrassene gjøres det oppmerksom på at kjøper står ansvarlig for rens av sluk.

Vannbolig

I vannboligene gis det direkte og eksklusiv tilgang til det indre vannrommet. Leilighetene får balkong med utgang til privat bryggekonstruksjon i tre, i form av en trapp som ender i en flytebrygge. Det vil på flytebryggen være mulig å fortøye småbåter/kajakk i korte perioder.

Balkonger, terrasser og brygger er utvendige konstruksjoner, og mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær og snøsmelting. Det må også påregnes drypp av regnvann fra overliggende balkong og rekkverk.

Fellesarealer

De innvendige fellesarealene får en stil som harmoniserer med bygget og den særegne beliggenheten.

Fellesrommet

Fellesrommet på ca. 50 m² er planlagt som et areal alle boligkjøpere kan disponere etter sameiets vedtekter. Fellesrommet er sentralt plassert i hus 10, like ved den interne broen og ut mot vannrommet. Rommet utstyres med fullt kjøkken og HC-toalett. Fellesrommet ligger vendt mot syd og sydvest og har direkte forbindelse med en nedtrapping mot det indre vannrommet. Fellesrommet er plassert rett ved kajakkoppbevaringen.

Gulv

Fellesrommet utstyres med slitesterk parkett.

Himling

Det leveres himling med eikespiler under akustiske plater.

Vegger

Vegger i fellesrommet vil være en kombinasjon av bindingsverksvegger med gipskledning og vegger med støvbundet rå betong som står i stil med trapperommet. Gipskledde vegger vil sparkles og males.

Fellesarealer og trapperom

Inngangspartiet

Inngangspartiet er tilbaketrukket fra fasadelivet, og får en dør i eik. I entreen monteres det trespiler og råstålplater i mørk farge med varmt gjenskinn på utvalgte vegger. Resterende vegger leveres som støvbundet rå betongvegger. Gulvet leveres i en kombinasjon av kokosmatte og slipt betong. I himlingen monteres sorte treullsementplater med fin struktur. Det leveres i tillegg til grunnbelysning, en dekorbelysning som fremhever takhøyden.

Trapperommet

Veggene i trapperommet utføres som rå betongelementvegger med synlige fuger. Veggen rundt heis kles i mørke råstålplater. Gulvoverflatene på trapper leveres i betong med overflatebehandling/støvbinding. Rekkverkene leveres i sortlakkert stål med håndløper i massiv eik. På gulv på etasjereposer leveres høykantparkett i eik. Himlingen på reposer leveres som i inngangspartiene med sorte treullsementplater med fin struktur. Synlige betonghimlinger vil ha preg av fuger i møter mellom betongelementene. Inngangsdører leveres malt.

I hus 12, 13 og 14 går trappen ned til kjeller. Fellestrapp i hus 10 med inngang fra byggets sydside går ned til kjeller. Kjelleren under hus 13 vil ikke være koblet til resterende del av kjeller pga. de to utløpene i vannrommet til Bispevika, tilgang til parkeringskjeller vil derfor være gjennom fellestrapp eller heis i hus 10.

Innervegger

Skillevegger mot naboileiligheter/fellesareal består av enten betongvegger eller lydvegger med stender/gips/mineralull. Skillevegger mellom næringsareal og leiligheter er av betong. Det blir betongvegger mot heis- og trappekjerne. Det vil forekomme synlige støpeskjøter på betongvegger.

Post og avfall

Postkasser på vegg i inngangspartiet leveres i stil med øvrig interiør. Midlertidig avfallsrom er plassert sentralt i hus 11, med inngang fra uterommet mellom Hus 10 og 11.

Oslo kommune planlegger sentralt søppelsug-anlegg for området. Prosjektet vil koble seg på dette når det står ferdig. Når permanent anlegg er operativt blir det nedkastsøyler i søppelrom i plan 1 hus 11 for papir, plast, mat- og restavfall. Glass/metall og EE-avfall må leveres til kommunens returpunkt.

Heis

Det er heis fra kjeller opp til alle leilighetsplan. Overflater i heisene er tilpasset fellesarealer for øvrig. Takplater med downlights. Det er 24 timers tilknytning til ekstern tale/høre vaktjeneste.

Leilighetene

Generelt

Det danske arkitektkontoret Tegnestuen Vandkunsten er arkitekt for prosjektet og har også utviklet interiørkonseptet for leilighetene i samarbeid med interiørarkitekt fra RCO interiørdesign.

Tekniske rørføringer vil i høyest mulig grad bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Romhøyde

Netto romhøyde er hovedsakelig ca. 260 cm. Det blir nedsenket himling der det er tekniske installasjoner som må skjules og det vil kunne forekomme noen innkassinger av bæresystem/bjelker. Baderom, bod og entré vil få nedsenket himling, i tillegg til de områdene i stue og på soverom som har tekniske installasjoner i tak. Nedsenkede himlinger i oppholdssoner er planlagt med en høyde på minimum 220 cm over ferdig gulv.

Flere av leilighetene vil få økt romhøyde i deler av leiligheten og høye glasspartier mot balkonger. Dette fremkommer på kontraktstegning. Leiligheter med skråtak vil ha avgrensende områder med himling under 2,2m.

Gulv

Leveres med én-stavs eikeparkett type Lofoten natural prime oak (accent) med bredde 220 mm. Overflaten er børstet og mattlakkert, som gir naturlig struktur som inkluderer mellomstore kvist. Fargespill er en del av sorteringen og gir spennende variasjoner. Midlertidig knirk grunnet årsvariasjoner i temperatur og luftfuktighet vil kunne forekomme. Ved utbedring av mindre skader i parketten vil entreprenør kunne ta i bruk godkjent utbedring med hardvoks.

Gulv og vegger på bad leveres med keramiske fliser. Mindre ansamlinger av vann kan forekomme på baderomsgulv etter dusjing.

Det leveres sponplater på gulv på alle kott, for de leilighetene dette gjelder.

Vegger

Vegger i leiligheten sparkles og males i klassisk hvit NCS S0500-N (hus 11) eller NCS 1402-Y44R (hus 14). Mindre ujevnheter ved slepelys i leiligheten og rissdannelser i overganger vil over tid kunne forekomme.

Synlige dyser i vegg for sprinkelanlegget vil forekomme. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i vegg eller himling. Det vil plasseres noen inspeksjonsluker i vegg.

Det vil kunne forekomme innkassinger av bærende søyler i enkelte leiligheter.

På bad leveres veggene med keramisk flis. Speil og belysning på vegg over servant. Fordelerskap leveres bak speil over servant.

Spikerslag

I tillegg til spikerslag for inkludert innredning, leveres det spikerslag til oppheng av TV og på utvalgt plass i entreen for oppheng av knaggrekke eller tilsvarende.

Tak og himlinger

Det blir gjennomgående helsparklet og malt betong uten synlige v-fuger i rom med full høyde. Der det er nedforet gipshimling, vil denne bli sparklet og malt. Sprinkelanlegg/vanntåke i himling leveres i alle leiligheter. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg. Lokal nedforet himling eller innkassinger av tekniske anlegg og stålkonstruksjoner vil forekomme. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utføringer er vist på tegning.

I leiligheter der ventilasjonsaggregatet er plassert over himling, vil det være inspeksjonsluke i himlingen. Der det er viftekonvektor i nedforet himling vil det være rist for inntak og utluft synlig på vegg samt inspeksjonsluker i himling.

Vinduer

Vinduspartier ved balkonger leveres i massiv eik utvendig og innvendig. Det leveres slagdør eller skyvedør som inntegnet på kontraktstegning. Eik er et levende materiale (eikerammene trenger jevnlig oljebehandling) og mindre sprekker, samt gråning av farge vil kunne forekomme.

Øvrige vinduer leveres med hvitmalt furu (NCS S0500-N) innvendig, utvendig er vinduene kledt i eloksert- eller rå-aluminium. Alle åpningsbare vindusfelt har innvendige og utvendige eikerammer. Inndeling faste/åpningsbare felt avklares i detaljprosjekteringen. Innvendige vindusmyg utføres listfritt med utforing i sparklet og malt gips, samt bunnplate med overflate i oljet eik. I tillegg til store vindusflater utstyres leilighetene med franske balkonger i henhold til kontraktstegninger.

Vask av vinduer som ikke kan vaskes fra innsiden administreres av sameiet.

På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag. I leiligheter med store vindusfelter vil kjøper kunne oppleve kaldras grunnet at varm luft nedkjøles av den kaldere vindusflaten.

Innvendige trapper

Alle interne boligtrapper i duplex-boliger er på forskjellig vis en integrert del av boligenes arkitektur. Noen er frittstående med en lett konstruksjon, andre er innebygget. Alle har trinnflater og håndløpere i eik, med tilhørende rekkverk.

Solskjerming

Energi og inneklimatevurderinger ligger til grunn for vurdert solskjermingsbehov. På solutsatte vindusfelt vil det bli montert utenpåliggende screen, markiser, markisolett eller persiener. I takflaten vil solskjerming løses i hovedsak i glasset eller med innvendig screen. For vindusfelt med skrå topp monteres utvendig glasstak markise tilpasset vinduets form. På enkelte mindre felt vil det ikke leveres solskjerming.

Inngangsdør

Inngangsdøren får glatt dørblad med malt overflate med vrider og lås i stål og med kikkehull. Døren blir lik på begge sider.

Innerdører

Det er gjennomgående hvite, glatte kompaktdører med vridere av stål. Det leveres spalte under dører for riktig luftgjennomstrømning for det balanserte ventilasjonsaggregatet.

Innfelte skyvedører leveres der det er inntegnet på kontraktstegning, og i samme farge som innvendige dører for øvrig.

Skyvedør i eik

I stue/kjøkken der det er inntegnet på kontraktstegning leveres en skyvedør i finert eik fra Knudsen dørfabrikk som står i stil med parketten. Døren leveres med ekstra høyde for å gi leiligheten et unikt uttrykk. Bredden på døren varierer i de ulike leilighetene men vil leveres i bredder mellom 900 og 1500 mm. Dører f.o.m 1300 mm vil leveres som koblet dørblad. Skyvedøren leveres listfri.

Listverk

Det monteres gerikter rundt innvendige dører, med unntak av skyvedøren i eik. Gerikter sparkles og males. Fotlister leveres i eikefiner Alle gerikter og fotlister gjæres. Leilighetskonseptet inkluderer ikke taklister. Dette vil kunne medføre synlige sprekker/riss over tid på grunn av svinn og krymping av materialer, noe som er vanlig i nye bygg.

Garderobeskap

Det er satt av plass til oppbevaring i entré eller innvendig bod og garderobeskap på soverom. Avsatt plass er anvist på kontraktstegning. Garderobeskap leveres ikke.

Bad

Det leveres baderomsinnredning med omfang iht. kontraktstegning og romskjema. Heldekkende servant med ettgreps blandebatteri og pop-up ventil. Veggmontert toalett med innebygget susterne og toalettsete med soft-close. Speil og belysning over vask. Fordelerskap plasseres bak speilet over servant. Det leveres dusjvegg i klart glass og hjørnesluk. Det leveres jevnt fall mot sluk på hele badet og derfor ikke nedsenk ved dusj. Kjøper vil derfor kunne forvente noe vannansamling utenfor dusjvegg ved bruk. Innfelte downlights i himling med dimmefunksjon. Antall tilpasses badets størrelse.

Dusjvegger i glass som kan slås inn mot hjørnet når dusjen ikke er i bruk. Termostatstyrt blandebatteri med dusjhode på veggmontert stang. Veggmontert WC.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (evt. kombimaskin vask/tørk). Maskiner leveres ikke.

Tørketrommel må ha kondensbeholder/samler. Der det er inntegnet på kontraktstegning leveres hyllesystem for oppbevaring. Hyllesystemet inkluderer også avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Der hvor avstand mellom fremkant maskin og dusjsone/dusjvegg er mindre enn 0,6 m, må maskin være godkjent for å stå i sone 2. Dette i henhold til anbefalinger i NEK 400. De fleste nye maskiner oppfyller dette kravet.

Badene blir levert som plassbygde baderom.

Det henvises ellers til Romskjema.

Kjøkken

Sigdal er kjøkkenleverandør og omfanget av leveransen er iht. det som fremgår av kjøkkentegning og romskjema.

Benkeplate leveres med dybde på 60 cm med 20 mm tykkelse. Benkeplater i kompositt med lengde over 2,9 m, og laminat med lengde over 4,4 m vil måtte skjøtes. Skjøt plasseres hovedsakelig ved stekeplate. Alle skuffer og dører har soft-lock system og leveres med minimalistisk håndtak til frontene. Kjøkkenene er utstyrt med flest mulig skuffeseksjoner av typen full-uttrekk for å gjøre kjøkkenet mest mulig funksjonelt. Det leveres én skuff med bestikkinnlegg per kjøkken. Kjøkkenene leveres med fremtrukket foring mot tilstøtende vegger for å gi de en moderne innramming.

Kjøkkenet blir levert med belysning via downlights i nedforet himling over kjøkkenbenk eller via lyslist med LED under overskap. Stikkontakt leveres montert skråstilt på vegg, og i kjøkkenøy i leilighetene som har det. Det leveres Aqua stop som lekkasjesikring. Det gjøres oppmerksom på at nedforingen benyttes til fremføring av ventilasjonskanaler, etc. og derfor ikke kan benyttes som skaplass. Nedforingen leveres med gipskledning og males i samme farge som vegg.

Det blir levert kjøkkenventilator av type Fortuna med integrert belysning og komfyrvakt fra Røroshetta. Ventilatoren blir plassert helt skjult i overskap. Ved bruk vil en diskre glasskjermet vippe ut. Følgende hvitevarer fra AEG leveres integrert og som en del av innredningen.

- Innbygningsovn stål – AEG modell BCK456220M
- Induksjonstopp – AEG modell IAE6442SFB
- Oppvaskmaskin (integrert) – AEG modell FSK63657P
- Kombiskap (integrert) – AEG modell SCE818E6TS

Det tas forbehold om bytte av leverandører og modeller, nye produkter skal i så fall ha tilsvarende kvalitet som her angitt.

Avfallsbeholdere

Alle leiligheter blir utstyrt med avfallsbeholdere for fem fraksjoner i tillegg til restavfall. De fem fraksjonene er papir, plast, matavfall, glass/metall og EE-avfall. Papirfraksjon leveres i bod eller skap, resterende fraksjoner leveres i skapet under vask med uttrekksskuffer

Ventilasjon

Balansert ventilasjon fra eget luftbehandlingsanlegg i hver enkelt leilighet. Luftbehandlingsanlegg er plassert i bod, egen nisje eller over himling. Behandlet friskluft tilføres i stue og soverom. Avtrekk vil være fra bad, boder og kjøkken.

Oppvarming

Leilighetene varmes opp via en eller flere sentralt plasserte viftekonvektor som fortrinnsvis monteres skjult i himling. Enheten suger romluft inn og varmer denne opp slik at oppvarmet luft igjen blåses inn i oppholdsrom. Temperaturen på luft ut av konvektoren begrenses av effekten på konvektoren, men hastigheten på luftutblåsing kan justeres ved ønske om hurtigere temperaturøkning. Det må påregnes noe støy ved økte hastigheter utover normal drift. På bad blir det termostatstyrt vannbåren varme i gulv. Maksimal overflatetemperatur på gulv og respons på regulering er lavere for vannbåren gulvvarme enn for elektrisk gulvvarme.

I vannboligene leveres vannbåren gulvvarme i oppholdsrom (stue/kjøkken).

Omfang og plassering av viftekonvektor vil bli avklart i detaljprosjekteringsfase og som følge av dette vil himlingsplan kunne bli endret på. Det leveres ikke varmekilde på soverom.

I hver bolig leveres det målere med mulighet for fjernavlesning for varmt tappevann og forbruk oppvarming.

Inneklima

Prosjektet har delvis svært stor solbelastning og det vil kunne forventes høy temperatur på solfylte dager. På solutsatte fasader leveres det solavskjerming og det må forventes at kjøper tar dette i bruk, samt vinduslufting på solfylte dager for at ikke innetemperaturen skal overstige grenseverdier.

Kabel/Bredbånd

Det legges opp til uttak for bredbånd samt uttak for kabel-tv i stue. I 3 og 4 roms leiligheter vil det i tillegg legges opp til uttak for kabel-tv i hovedsoverom. Selger vil på vegne av sameiet tegne avtale med varighet inntil 3 år.

Elektro

Det leveres skjult elektrisk anlegg i leilighetene, klargjort med stikkontakt for lampe på vegg ved tak. Det leveres et satt antall lampepunkter i betongtaket som standard. Det leveres downlights i bad og i entre med dimmer, samt belysning i innvendig bod, under overskap på kjøkken og over baderomsservant. Sikringsskap i bod eller entre, egen måler i kjeller/trapperom og stikkontakter/brytere i oppholdsrom.

Elektro i leilighetene leveres i henhold til standard NEK 400 og NEK 700. Plassering av punkter vil fremkomme på elektrotegning.

Smarthus

Alle boligene leveres med smarthus grunnpakke som standard, som du enkelt styrer med app.

I smarthus grunnpakken får du med:

- Varmestyring
- Styring av solskjerming i leilighetene hvor dette leveres
- Lysstyring
- Lekkasjevakt

Det er tilrettelagt for at boligkjøpere selv kan utvide sitt smarthus etter behov.

Varmtvann

Leilighetene forsynes med varmtvann fra tappevannsveksler tilkoblet fjernvarme. Kostnader for forbruk faktureres basert på egen måler.

Porttelefon

Det installeres komplett anlegg med felles tablå ved hovedinngang og videocalling. Utenfor hver leilighet vil det i tillegg være en ringeknapp til leiligheten. Forskjellig signal fra ringeknapp ved dør og utvendig tablå.

Kameraovervåkning

Det vil bli tilrettelagt for at sameiet innenfor regelverket om personopplysninger, kan installere kameraovervåkning av inngangspartier, bodarealer og parkeringskjeller.

Brannsikring

Hele bygget skal tilfredsstillе dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg eller vanntåkeanlegg i alle fellesarealer, i alle leiligheter, samt utvendig på balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Sprinklerhoder vil være synlig i himling og leveres med hvit farge i leilighetene.

Noen synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må også påregnes. Det leveres i tillegg ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg.

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.

Inspeksjonsluker/-dører

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap, fjernvarme, ventilasjonsanlegg, WC og sikringsskap, viftekonvektor, kombibaffel og kjølebaffel. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom eller soverom.

Boder

Sportsboder på ca. 6 kvm. (ca. 5 kvm for 2-roms) pr. leilighet vil ligge i kjeller. Det må påregnes at det forekommer søyler i bodene. Sykkelparkering er i hovedsak inkludert i kjellerboden, størrelse bod er økt med ca. 1 kvm tilsvarende plass til én sykkel. I tillegg etableres et antall felles sykkelplasser i kjeller og/eller utendørs. Fri takhøyde i bodarealene kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelgater for elektro- og ventilasjonskanaler. Pga. sprinkelregelverk vil det være en begrensning på lagringshøyde i boden. Sportsbodene vil få nettingvegger av type Troax eller tilsvarende, og det legges terrasseheller i gummi på gulv.

Parkering

Selger vil legge til rette for at det etableres en bilpoolordning i Bispevika Syd. Det vil bli en ekstern kommersiell drifter og boligkjøperne vil kunne tilknytte seg bildelings ordning på de til enhver tid gjeldende vilkår. Ordningen vil vare så lenge det er tilstrekkelig etterspørsel for ordningen i Bispevika Syd.

Selger disponerer et begrenset antall parkeringsplasser. Parkeringsplassene er plassert i kjeller under Vannkunsten Syd og leveres med ladestasjon. Plassene har en bredde på ca. 2,5 m og en lengde på ca. 5 m.

I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,25 m i kjørebane og oppstillingsplasser. Enkelte lavere partier ved tekniske anlegg og stålkonstruksjoner må påregnes.

Gjesteparkeringsplasser i parkeringskjeller under Clemenskvartalet. Gjesteparkeringen vil skje mot betaling av parkeringsavgift og for øvrig på de vilkår som fastsettes av parkeringsoperatør som vil drifte plassene etter avtale med eieren. Gjesteplassene er sambruksplasser for besøkene til boliger, næring og området for øvrig.

Garasjegulv og bodarealer i kjeller utføres i epoxymaling eller tilsvarende. I kjeller leveres himling som støvbundet betong i kombinasjon med isolert himling med himlingsplater etter behov, her blir det synlige tekniske føringer.

Tilvalg/Endringer

Da byggearbeidene er kommet svært langt er fristen for tilvalg og endringer utløpt.

Forbehold

Da det fremdeles pågår detaljprosjektering, er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Plassering og endelig størrelse på konvektorer er ikke endelig bestemt. Også omfanget av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelsen. Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen.

Selger forbeholder seg retten til å fordele og anviser nærmere plassering av bod- og evt. parkeringsplasser.

For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Selger

Vannkunsten Syd Bolig AS er opprettet for det formål å utvikle, bygge, selge og eventuelt leie ut boligeiendommene som oppføres på Vannkunsten Syd. Selskapet er eiet av Oslo S Utvikling AS som igjen er eiet av Linstow AS og Entra ASA. Oslo S Utvikling AS står for utvikling av om lag 420 000 kvadratmeter i Bjørvika.

Oslo, 02.03.2022, siste rev 14.05.2025

Vannkunsten Syd Bolig AS

Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro		VVS	Ventilasjon	Innredning	Annet
Kjøkken	1-stav Pergo Lofoten Natural eik accent FP220 har 22cm brede bord med en del kvist og fargespill som skaper et naturlig spill i gulvet. Parketten har et slipesjikt på 2,5 mm og kan slipes. Natural Oak er et lunt, naturlig tregulv med matt lakk overflate. Fotlister i eikefiner med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Hus 11: Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N Hus 14: Sparklet og malt gips farge NCS 1402-Y44R	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 amper til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. LED-lyslist på egen bryter. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i hvit utførelse.		Konsept Urban hus 11 og 14: Kjøkkenarmatur fra Tapwell i sort. ARM 887 Matt Sort. Avstengning for oppvaskmaskin og uttrekkbar hånddusj.	Kjøkkenventilator Røroshetta modell Fortuna med integreret belysning og integrert komfyrvakt. Ventilatoren blir plassert helt skjult i overskap.	Konsept Urban: hus 11 Fronter i sort eik finér. Benkeplate i kompositt sten type Cæsarstone Clamshell 20 mm. Underlimt vask type Blanco Subline sort. 2-roms leiligheter leveres med 20 mm laminat benkeplate i hvit med vask type Franke Mythos Grafitt. Grep type Edge i sort. Foring over overskap utføres i gips, malt i samme farge som vegg. Konsept Urban hus 14: Fronter i brun eik finér. Benkeplate i kompositt sten type Cæsarstone Clamshell 20 mm. Underlimt vask type Blanco Subline sort. Grep type Edge Antikk brun 200mm. 2-roms leiligheter leveres med 20 mm laminat benkeplate i hvit med vask type Franke Mythos Grafitt. Grep type Edge Antikk brun 200 mm. Foring over overskap utføres i gips, malt i samme farge som vegg.	Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvidere i børstet stål. Der hvor det er inntegnet skyvedør mellom stue og kjøkken på kontraktstegning, leveres denne i finert eik i samme fargenyanse som parketten. Denne skyvedøren leveres uten gerikter. Gerikter rundt øvrige innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.
Stue	1-stav Pergo Lofoten Natural eik accent FP220 har 22 cm brede bord med en del kvist og fargespill som skaper et naturlig spill i gulvet. Parketten har et slipesjikt på 2,5 mm og kan slipes. Natural Oak er et lunt, naturlig tregulv med matt lakk overflate. Fotlister i eikefiner med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Hus 11: Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Hus 14: Sparklet og malt gips farge NCS 1402-Y44R.	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Uttak for TV-/data. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i hvit utførelse.			Viftekonvektor, avtrekksrister eller ventiler for tilluft eller avtrekk. Sentralt plassert i aggregat på gulv/vegg eller i tak.		Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvidere i børstet stål. Der hvor det er inntegnet skyvedør mellom stue og kjøkken på kontraktstegning, leveres denne i finert eik i samme fargenyanse som parketten. Denne skyvedøren leveres uten gerikter. Gerikter rundt øvrige innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.
Entré	1-stav Pergo Lofoten Natural eik accent FP220 har 22 cm brede bord med en del kvist og fargespill som skaper et naturlig spill i gulvet. Parketten har et slipesjikt på 2,5 mm og kan slipes. Natural Oak er et lunt, naturlig tregulv med matt lakk overflate. Fotlister i eikefiner med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Hus 11: Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N Hus 14: Sparklet og malt gips farge NCS 1402-Y44R	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Downlights med inntrukken lyskilde i hvit utførelse. Antall tilpasses rommets størrelse. Downlights leveres med dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i hvit utførelse.				Garderobe leveres ikke som standard kun avsatt plass.	Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvidere i børstet stål. Gerikter rundt innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro		VVS	Ventilasjon	Innredning	Annet
Soverom 1 (hoved-sov)	1-stav Pergo Lofoten Natural eik accent FP220 har 22 cm brede bord med en del kvist og fargespill som skaper et naturlig spill i gulvet. Parketten har et slipesjikt på 2,5 mm og kan slipes. Natural Oak er et lunt, naturlig tregulv med matt lakk overflate. Fotlister i eikefiner med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Hus 11: Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Hus 14: Sparklet og malt gips farge NCS 1402-Y44R.	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i hvit utførelse.				Garderobe leveres ikke som standard kun avsatt plass.	Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvidere i børstet stål. Gerikter rundt innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.
Øvrige soverom	1-stav Pergo Lofoten Natural eik accent FP220 har 22 cm brede bord med en del kvist og fargespill som skaper et naturlig spill i gulvet. Parketten har et slipesjikt på 2,5 mm og kan slipes. Natural Oak er et lunt, naturlig tregulv med matt lakk overflate. Fotlister i eikefiner med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Hus 11: Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N. Hus 14: Sparkler og malt gips farge NCS 1402-Y44R.	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i hvit utførelse.				Garderobe leveres ikke som standard kun avsatt plass.	
Bad	Konsept Urban Hus 11: Gulvflis Mirage Dom District Zinc 60x60 cm. Konsept Urban hus 14: Gulvflis Mirage Dom District grey 60x60 cm	Konsept Urban hus 11: Veggflis Mirage Dom District Grey 60x60 cm Konsept Urban hus 14: Veggflis Mirage Dom District grey 60x60 cm	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.	Iht. gjeldende NEK. Downlights med inntrukken lyskilde i hvit utførelse. Antall tilpasses størrelsen på de ulike badene. Downlights leveres med dimmer. Stikk v/vask Stikk til vask/tørk Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i hvit utførelse.		Vannbåren gulvvarme. Konsept Urban hus 11 og hus 14: Servantarmatur Tapwell RIN071 i matt sort med pop-up ventil i matt sort. Dusjsystem Tapwell TVM7200 i matt sort. Dusjvegger i klart glass med hengsler i matt sort Hjørnesluk i stål pulverlakkert i matt sort. Vegghengt toalett med soft close sete. Geberit betjeningsplate Sigma 50, sort/krom		Konsept Urban: Innredning i sort eik finèr med to skuffer. Heldekkende servant i hvit utførelse. Grep type Edge i sort. Konsept Urban hus 14: Innredning i brun eik finèr med to skuffer. Heldekkende servant i hvit utførelse. Grep type Edge Antrasitt brun 200 mm.	Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvidere i børstet stål. Gerikter rundt innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N. Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.

vannkunstensyd.no

Kjøling

Det er i prosjektet gjennomført beregninger av forventet innetemperatur i leiligheter med stor solbelastning ved dimensjonerende sommerdøgn. På bakgrunn av disse beregningene er det besluttet å levere kjøleffekt på de stue/kjøkken og soverom som overstiger grenseverdien på 28°C (forventningskategori 2 i NS16798). Kjøleffekten leveres via samme viftekonvektor som brukes til oppvarming i stue/kjøkken eller som egen viftekonvektor med kjøling på soverom.

På soverom monteres kjølekonvektorer innfelt i vegg eller i kasse med kun synlige rister. Det tas forbehold om at enkelte viftekonvektorer vil kunne leveres som utenpåliggende, samt at endelig plassering og størrelse av viftekonvektorer vil kunne endres gjennom detaljprosjekteringen.

Kjølekapasiteten på viftekonvektorene må anses som bidrag til å redusere innetemperatur om sommeren, men vil ikke leveres med tilstrekkelig effekt til å sikre en fast lufttemperatur uavhengig av utetemperatur og solforhold. Kjølebehovet i disse leilighetene er dimensjonert for å overholde grenseverdiene angitt i TEK17 §13-4, som angir at innetemperaturen generelt ikke skal overstige 26°C når det installert kjøling, men når utemperaturen overstiger dimensjonerende sommerdøgn så vil innetemperaturen kunne tillates å overstige 26°C i perioder. Dimensjonerende sommerdøgn er fastsatt av metrologisk institutt, og er den utemperaturen som man estimerer at ikke overstiges i mer enn 50 timer i et normalår. I Oslo er denne temperaturen 26,7 °C

Det er i prosjektet forutsatt at kunden i tillegg til viftekonvektorene tar i bruk solavskjerming for å overholde grenseverdiene.

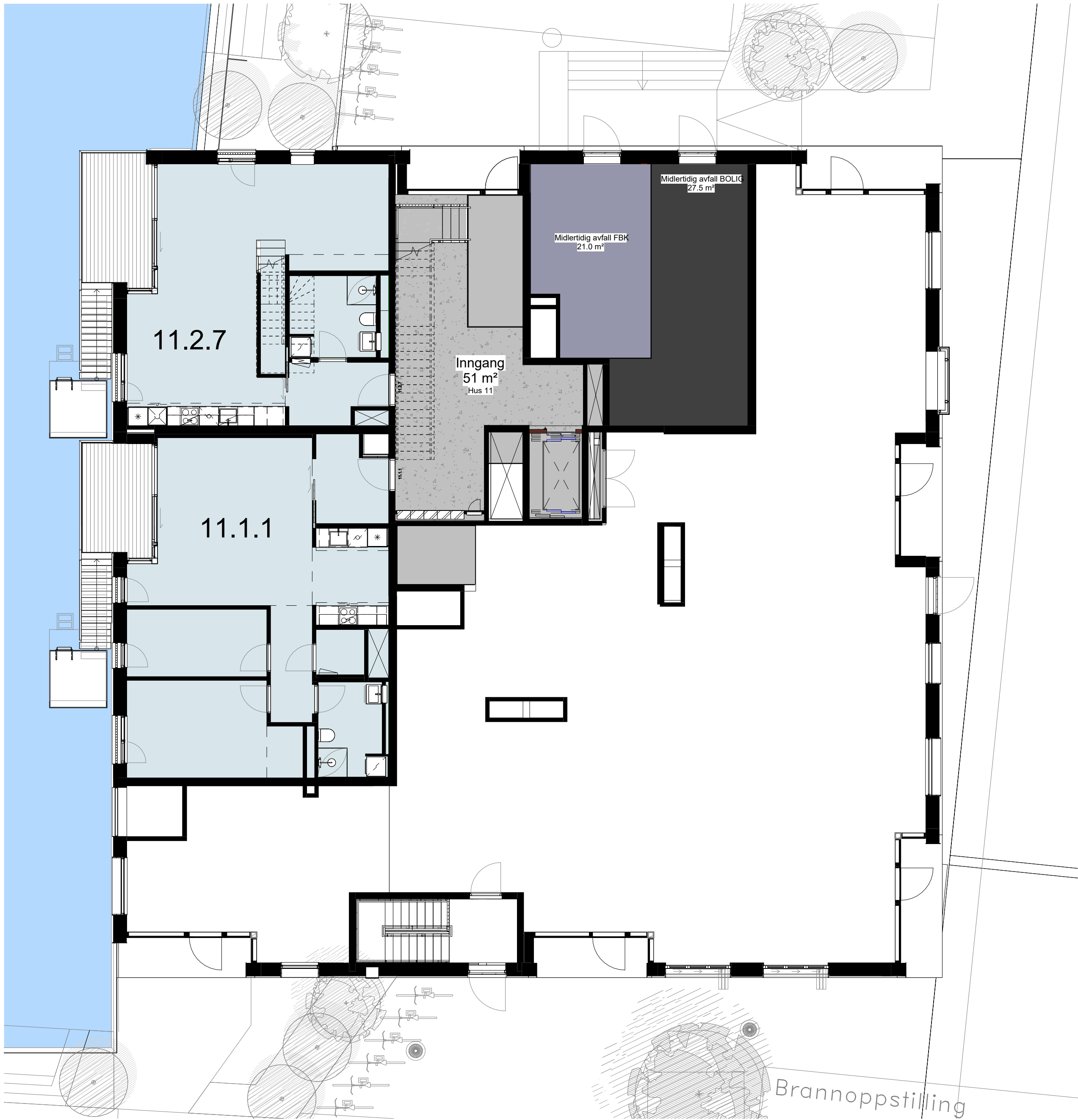
Styring av viftekonvektorene gjøres på veggmontert regulator, eller på smarthus-app

Tabell 1: Leiligheter med levert kjøling

Hus 10	10.4.5, 10.5.3, 10.5.5, 10.6.1, 10.6.2
Hus 11	11.5.3, 11.5.5, 11.5.6, 11.6.1, 11.6.2
Hus 12	12.5.1, 12.5.2
Hus 13	13.3.3, 13.3.4, 13.4.3, 13.4.4, 13.5.2, 13.5.3, 13.5.4, 13.6.1
Hus 14	14.3.1, 14.3.2,

Datert: 02.03.2022, rev. 02.09.24

Oslo



A_11_11_01

Symboler

-  inngang bolig
-  inngang FBK
-  innsatstrapp

Rev. nr.: Rev. dato: Rev. beskrivelse				
BYGGESAK:				
Bispevika, B6b				
Detaljprosjekt totalentreprise				
Emne:				
Etasjeplan - Plan 1, Hus 11				
Tiltsakshaver: OSU				
Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo				
Tlf: +47 22 36 60 20				
Arkitekt: Vandkunsten				
Krudtløbsvej 14				
1439 København K				
Tlf: +45 32 54 21 11				
Tegnings nr.				
A_11_11_01				
Skala : 1 : 100				
Format : A2				
Tegner : EH				
Kontrol : MRP				
Godkendt: EAR				
Dato				
Tegning foreløpig : 2024-08-08				
Arbeidstegning/innkjøp:				



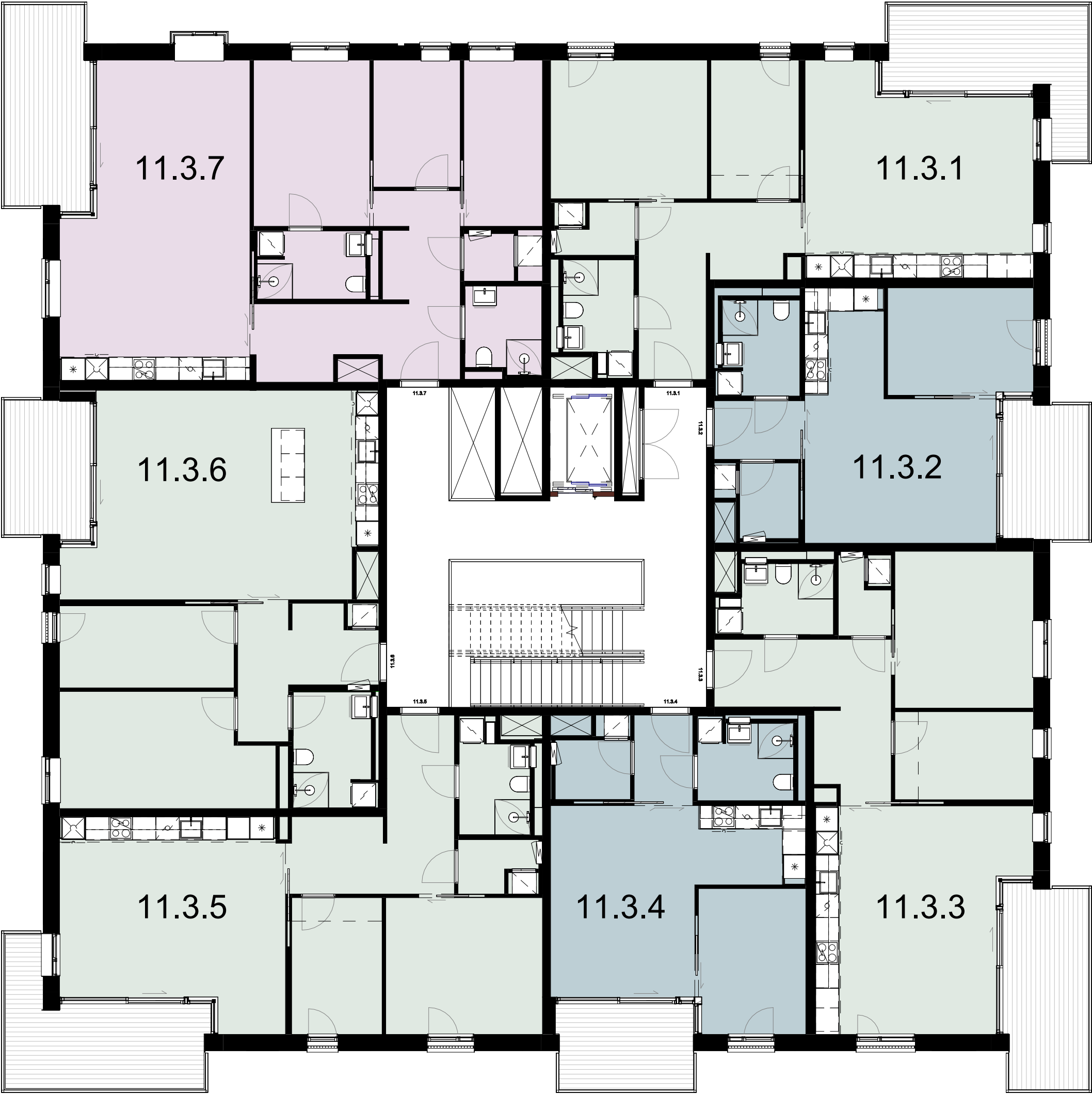
Solskjermning på denne fasade

Solskjermning på denne fasade

A_11_11_02

Rev. nr.:	Rev. dato:	Rev. beskrivelse		
BYGGESAK:				
Bispevika, B6b				
Detaljprosjekt totalentreprise				
Emne:				
Etasjeplan - Plan 2, Hus 11				
Tiltsakshaver: OSU				
Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo				
Tlf: +47 22 36 60 20				
Arkitekt: Vandkunsten				
Krudtløbsvej 14				
1439 København K				
Tlf: +45 32 54 21 11				
Tegnings nr.				
A_11_11_02				
Skala : 1 : 100				
Format : A2				
Tegner : EH				
Kontrol : MRP				
Godkendt: EAR				
Dato				
Tegning foreløpig : 2024-08-08				
Arbeidstegning/innkjøp:				
Revisjon nr.:				

Solskjerming på denne fasade



Solskjerming på denne fasade

Solskjerming på denne fasade

A_11_11_03

Rev. nr.:	Rev. dato:	Rev. beskrivelse		
BYGGESAK:				
Bispevika, B6b				
Detaljprosjekt totalentreprise				
Emne:				
Etasjeplan - Plan 3, Hus 11				
Tiltsakshaver: OSU				
Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo				
Tlf: +47 22 36 60 20				
Arkitekt: Vandkunsten				
Krudtløbsvej 14				
1439 København K				
Tlf: +45 32 54 21 11				
Tegnings nr.				
A_11_11_03				
Revisjon nr.:				
Skala : 1 : 100				
Format : A2				
Tegner : EH				
Kontrol : MRP				
Godkendt: EAR				
Dato				
Tegning foreløpig				
Arbeidstegning/innkjøp:				
: 2024-08-08				

Solskjerming på denne fasade



Solskjerming på denne fasade

Solskjerming på denne fasade

A_11_11_04

Rev. nr.: Rev. dato: Rev. beskrivelse

BYGGESAK:

Bispevika, B6b

 **OSU** Vannkunsten Syd

Detaljprosjekt totalentreprise

Emne:

Etasjeplan - Plan 4, Hus 11

Tilskashaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11

FORELØPIG

2024-08-08

Tegnings nr.

A_11_11_04

Skala : 1 : 100

Format : A2

Tegner : EH

Kontrol : MRP

Godkendt: EAR

Dato

: 2024-08-08

Tegning foreløpig

Arbeidstegning/innkjøp:

M13

S12

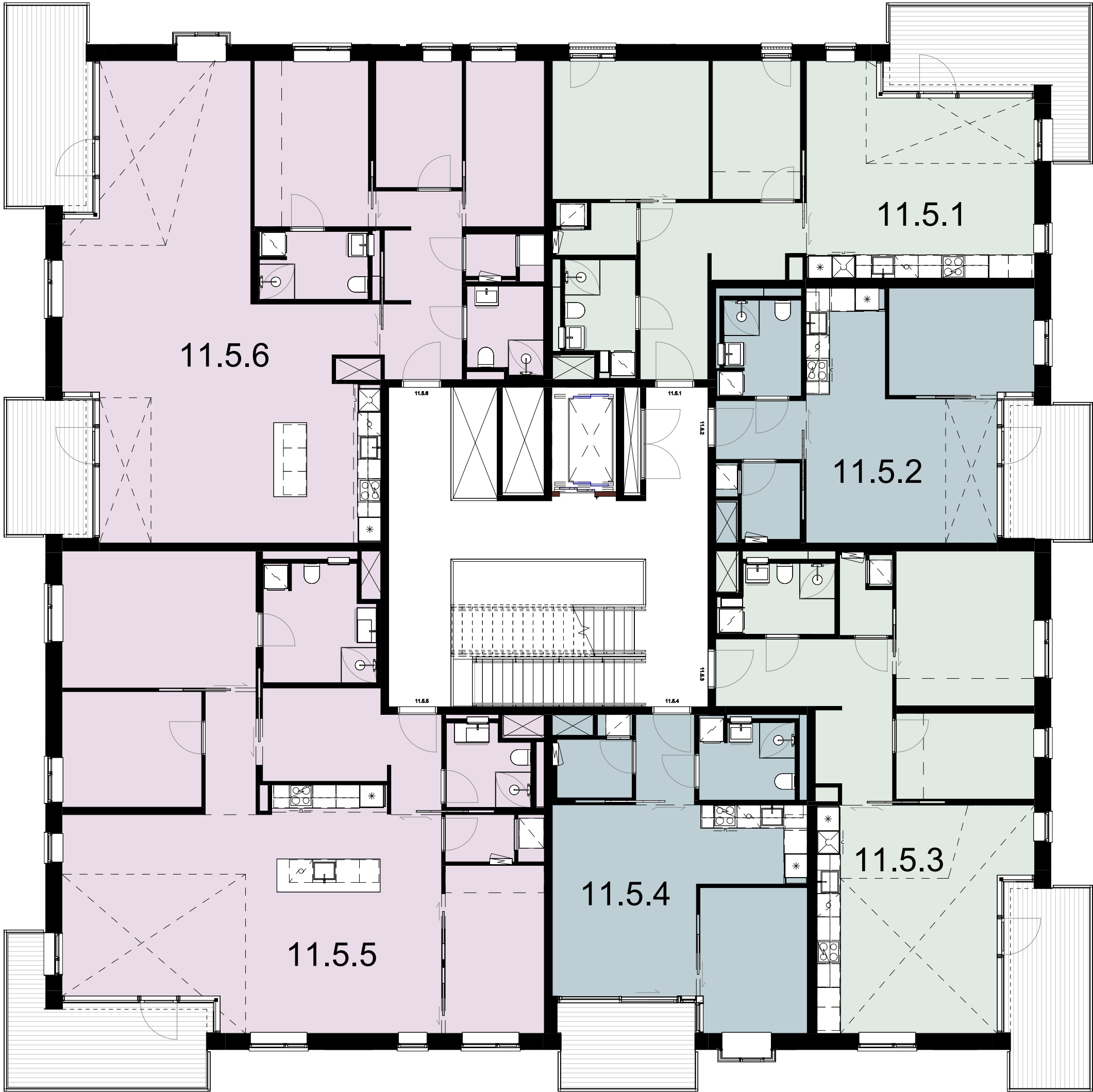
S14

L10

L11

↑N

Solskjerming på denne fasade



Solskjerming på denne fasade

Solskjerming på denne fasade

A_11_11_05

Rev. nr.: Rev. dato: Rev. beskrivelse

BYGGESAK:

Bispevika, B6b

 OSU

Vannkunsten Syd

Detaljprosjekt totalentreprise

Emne:

Etasjeplan - Plan 5, Hus 11

Skala : 1 : 100

Format : A2

Tegner : EH

Kontrol : MRP

Godkndt: EAR

Tilskshaver: OSU

Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo

Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten

Krudtløbsvej 14

1439 København K

Tlf: +45 32 54 21 11

S12

L10

M13

S14

L11

↑N

Tegnings nr. A_11_11_05

Revisjon nr.:

Dato : 2024-08-08

Tegning foreløpig

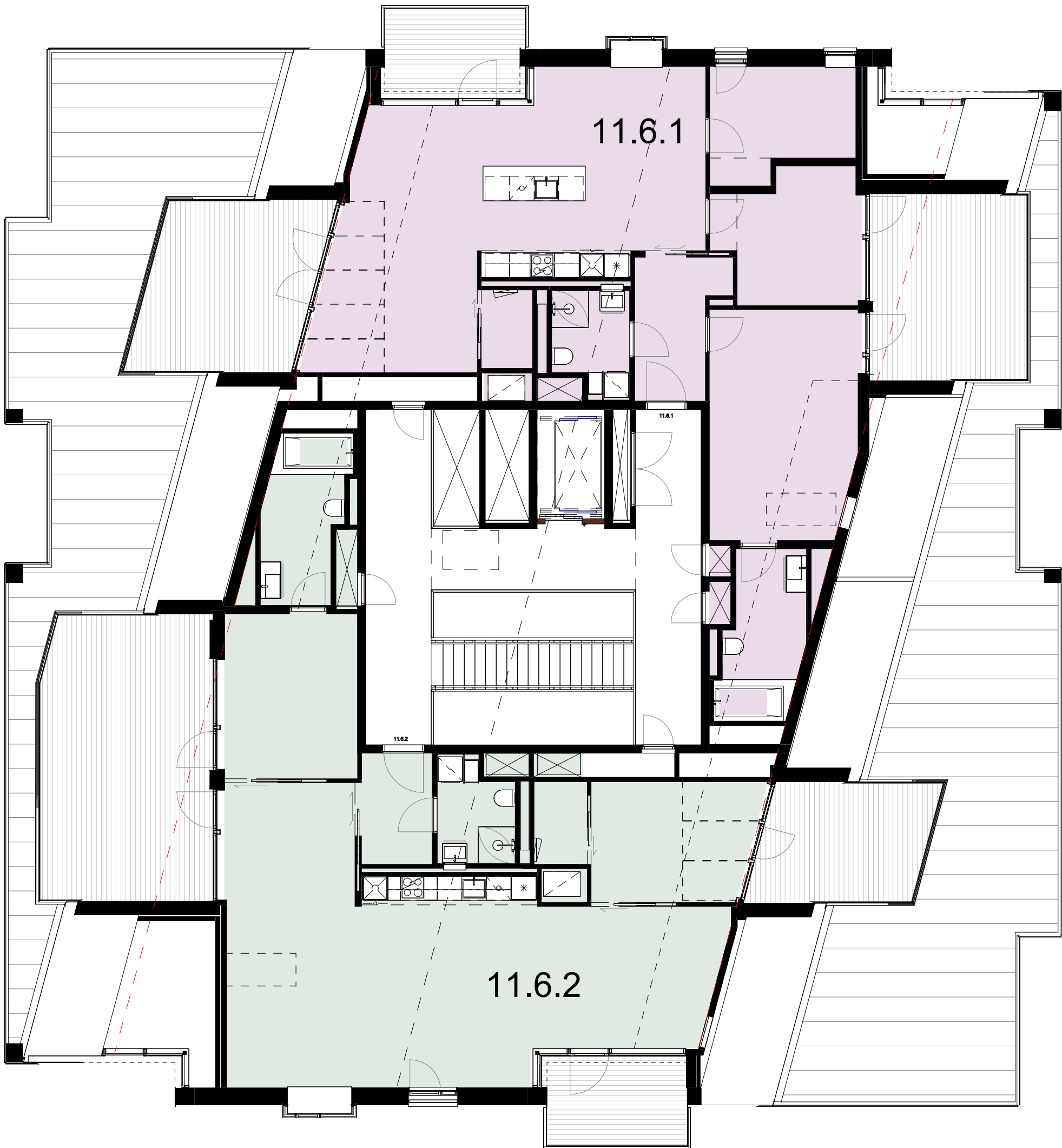
Arbeidstegning/innkjøp:

FORELØPIG

2024-08-08

Solskjerming på denne fasade

Solskjerming på denne fasade



Solskjerming på denne fasade

Solskjerming på denne fasade

A_11_11_06

Rev. nr.: Rev. dato: Rev. beskrivelse

BYGGESAK:

Bispevika, B6b

OSU

Vannkunsten Syd

Detaljprosjekt totalentreprise

Emne:

Etasjeplan - Plan 6, Hus 11

Skala : 1 : 100

Format : A2

Tegner : EH

Kontrol : MRP

Godkndt: EAR

Tegnings nr.

A_11_11_06

Revisjon nr.:

Dato

: 2024-08-08

Tegning foreløpig

Arbeidstegning/innkjøp:

S12

L10

M13

S14

L11

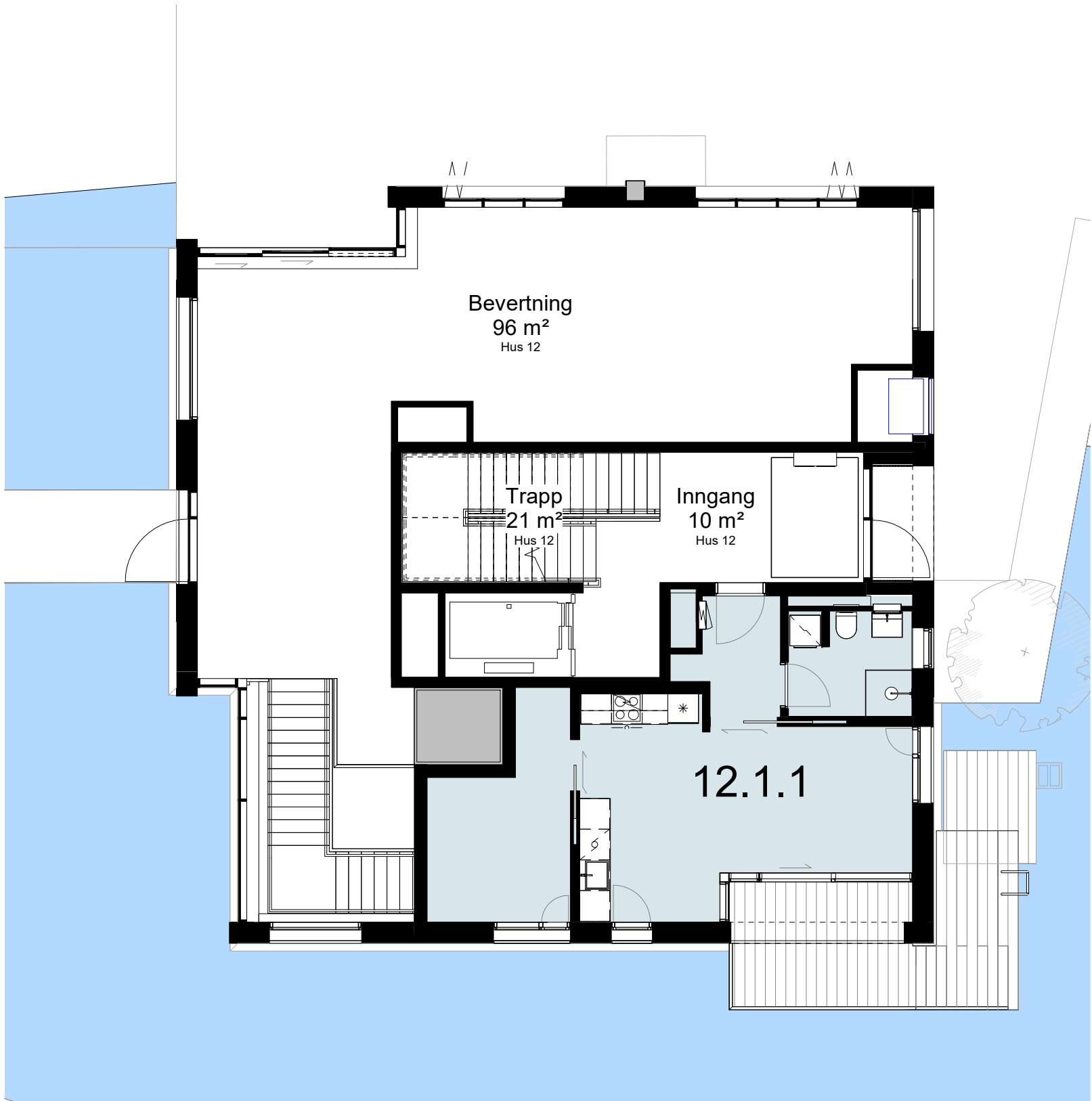
↑N

FORELØPIG

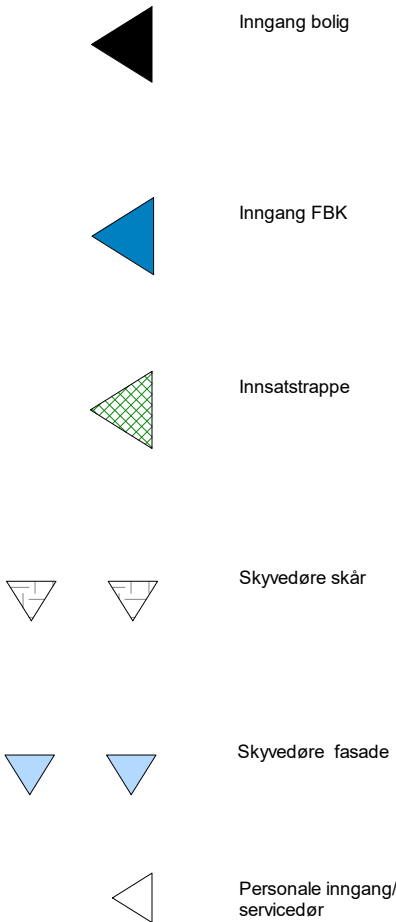
2024-08-08

Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

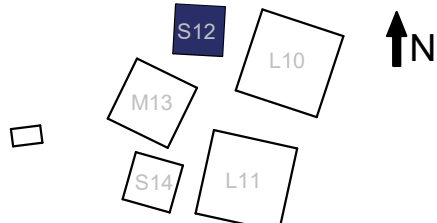
Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11



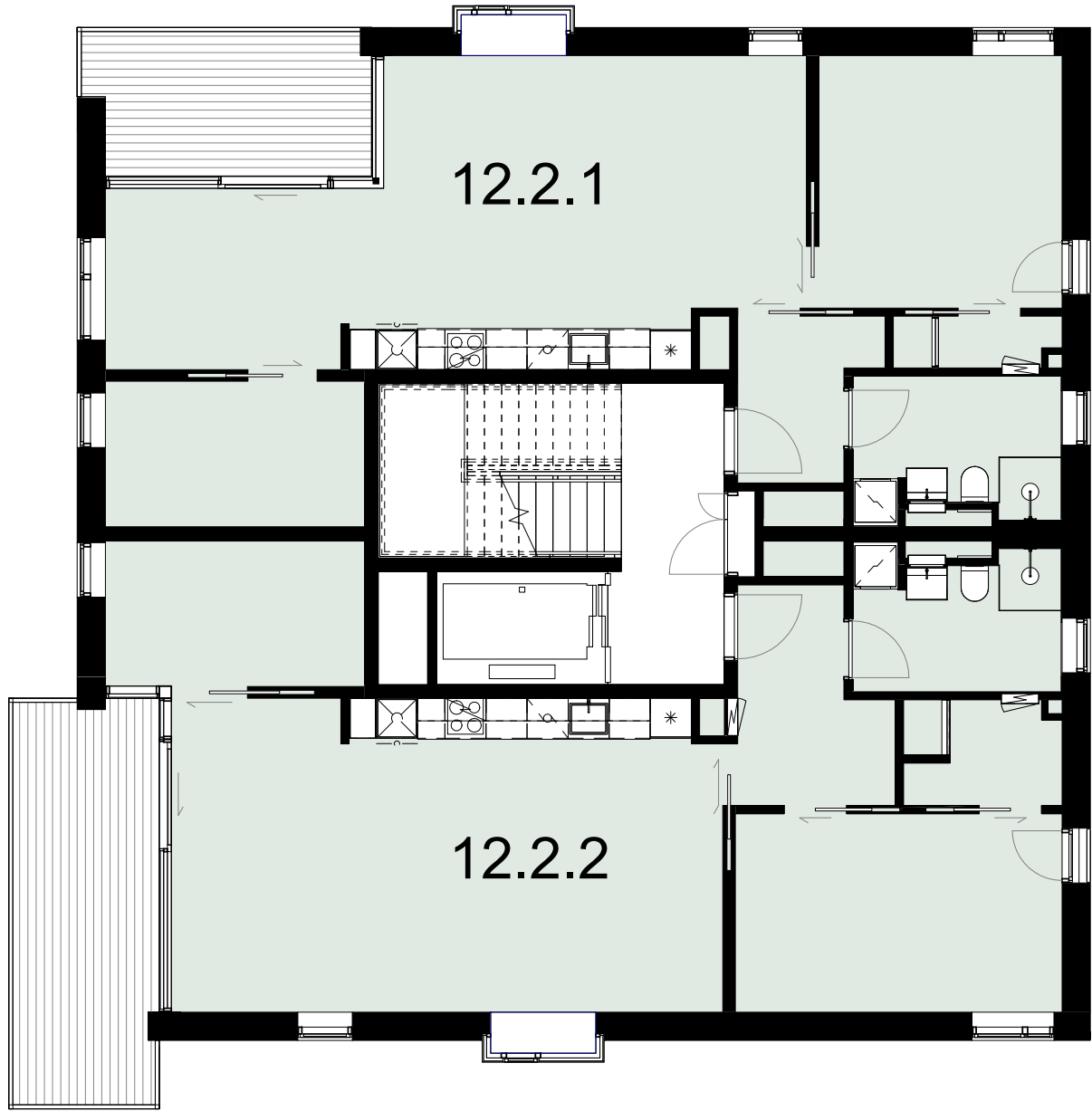
A_11_12_01^D



D	2022-02-25	Revideret salgsprosjekt, solskjerming og plassering opv.
C	2022-02-01	Revideret salgsprosjekt
B	2021-12-17	Revideret salgsprosjekt
A	2021-06-04	Revideret boligmix

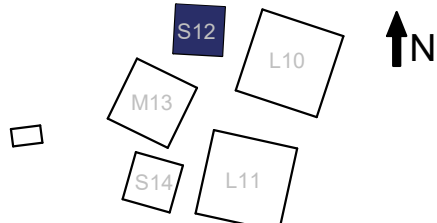
REV.:		DATO:		TEGN.:		BESKRIVELSE:	
BYGGESAK:							
Bispevika, B6b Salgsunderlag							
Emne:						Tegnings nr.	
Etasjeplan - Plan 1, Hus 12						A 11 12 01	
						Revisionsnr.: D	
Konst./Tegn.:		EH		Kontr.:		MRP	
				Godk.:		EAR	
Tilskakshaver:				Dronning Eufemias gt. 16		0191 Oslo	
				Tlf: +47 22 36 60 20			
● Arkitekt: Vandkunsten		Krudtløbsvej 14		1439 København K		Tlf: +45 32 54 21 11	

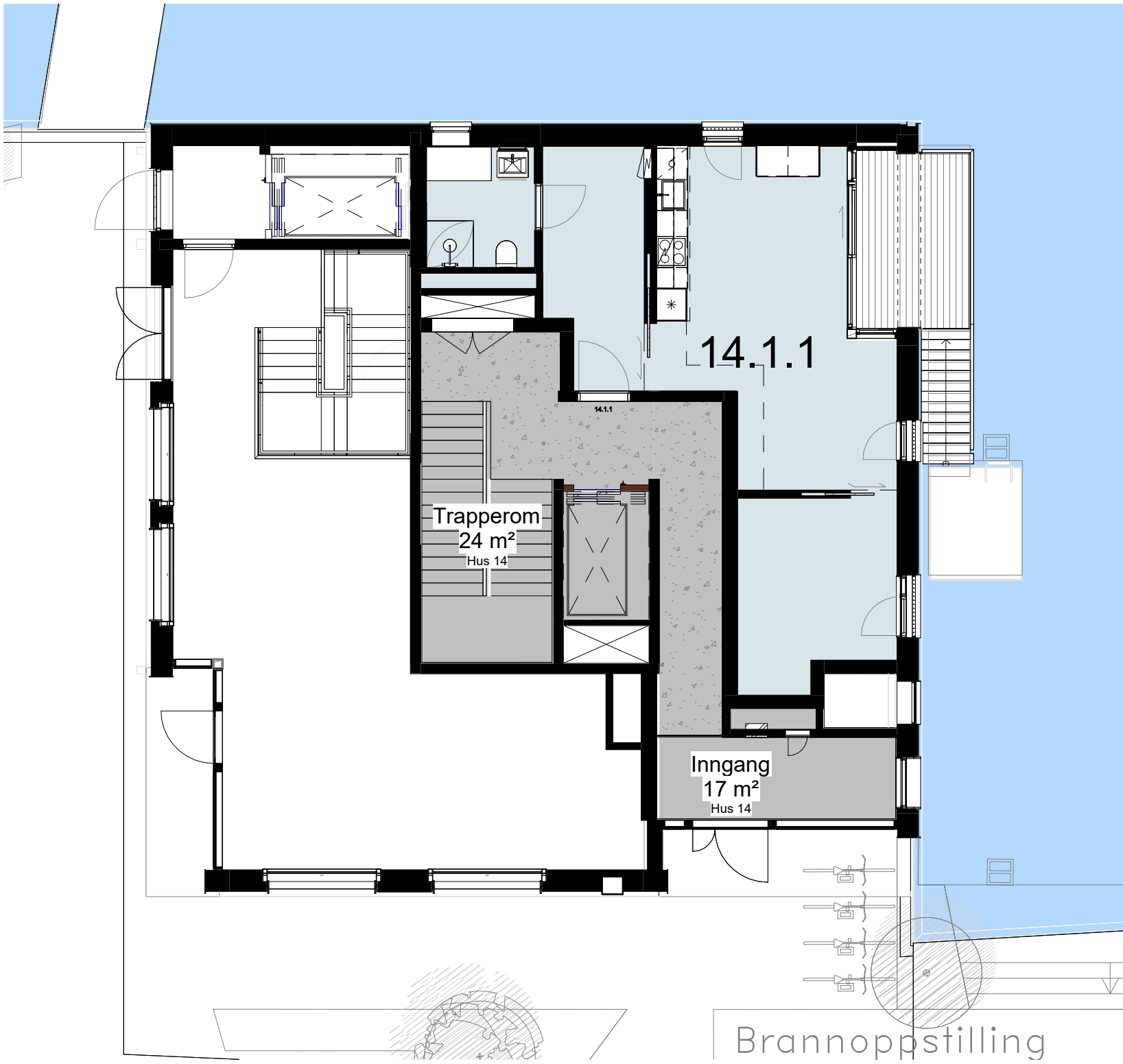
Solskjerming på denne fasade



A_11_12_02^D

D	2022-02-25	Revideret salgsprosjekt, solskjerming og placering opv.
C	2022-02-01	Revideret salgsprosjekt
B	2021-12-17	Revideret salgsprosjekt
A	2021-06-04	Revideret boligmix

REV.:	DATO:	TEGN.:	BESKRIVELSE:
BYGGESAK:			
Bispevika, B6b			
Salgsunderlag			
Emne:			Tegnings nr. A_11_12_02 Revisionsnr.: D
Etasjeplan - Plan 2, Hus 12			
Konst./Tegn.: EH	Kontr.: MRP	Godk.: EAR	Mål: 1 : 100 Dato: 2021-03-26
Tilsakshaver:  OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20			
● Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11			



A_11_14_01

Symboler



inngang bolig



inngang FBK



innsalstrapp

Rev. nr.: Rev. dato: Rev. beskrivelse

BYGGESAK:

Bispevika, B6b



OSU

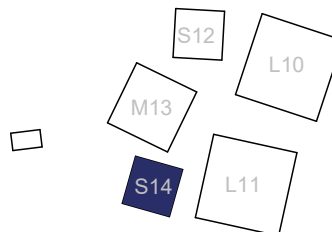
Vannkunsten
Syd

Detaljprosjekt totalentreprise

Emne:

Etasjeplan - Plan 1, Hus 14

FORELØPIG
2024-08-08



Tegnings nr.
A_11_14_01

Revisjon nr.:

Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11

Skala : 1 : 100

Format : A2

Tegner : EH

Kontrol : MRP

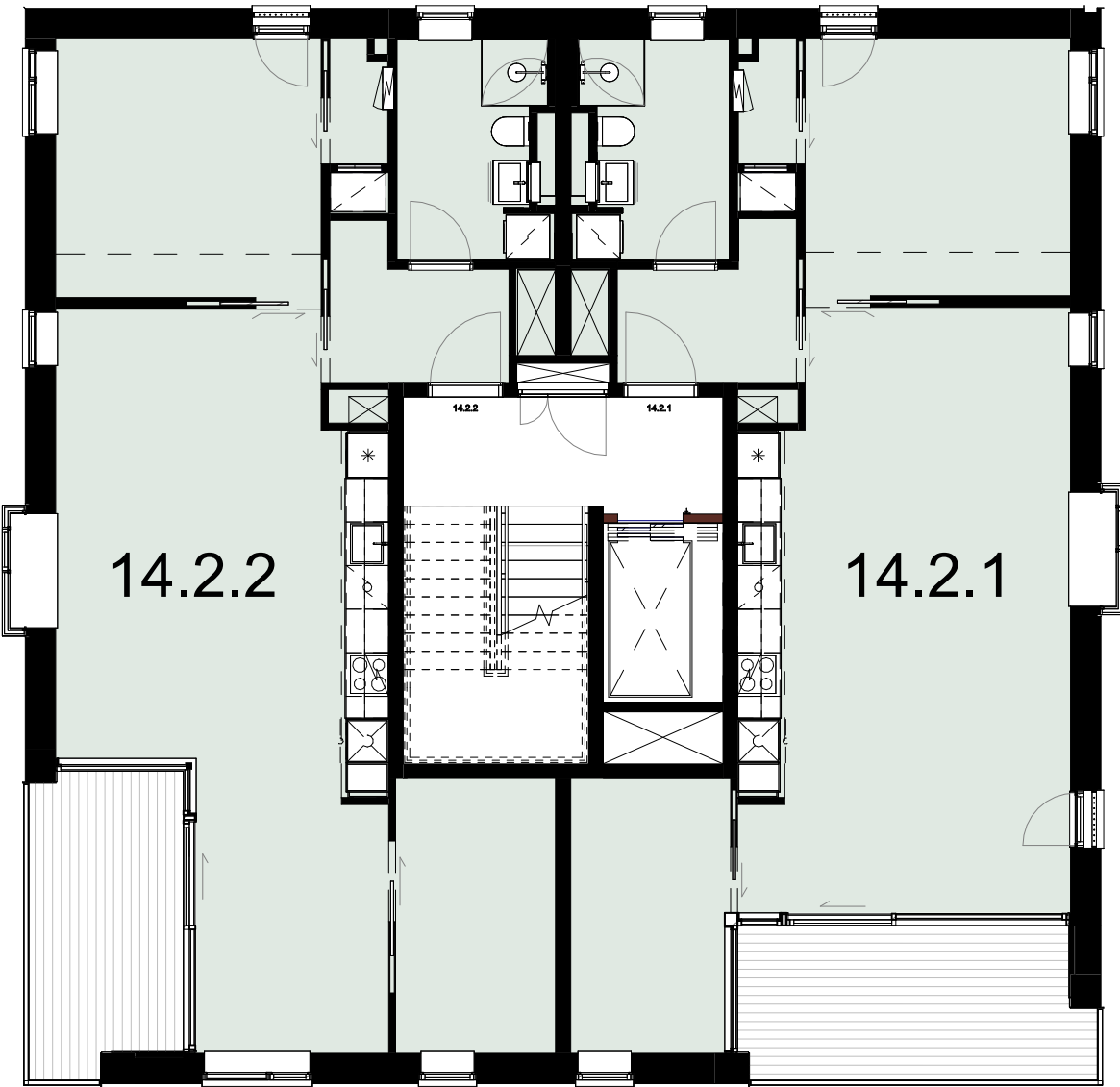
Godkendt: EAR

Dato

Tegning foreløpig : 2024-08-08

Arbeidstegning/innkjøp:

Solskjerming på denne fasade

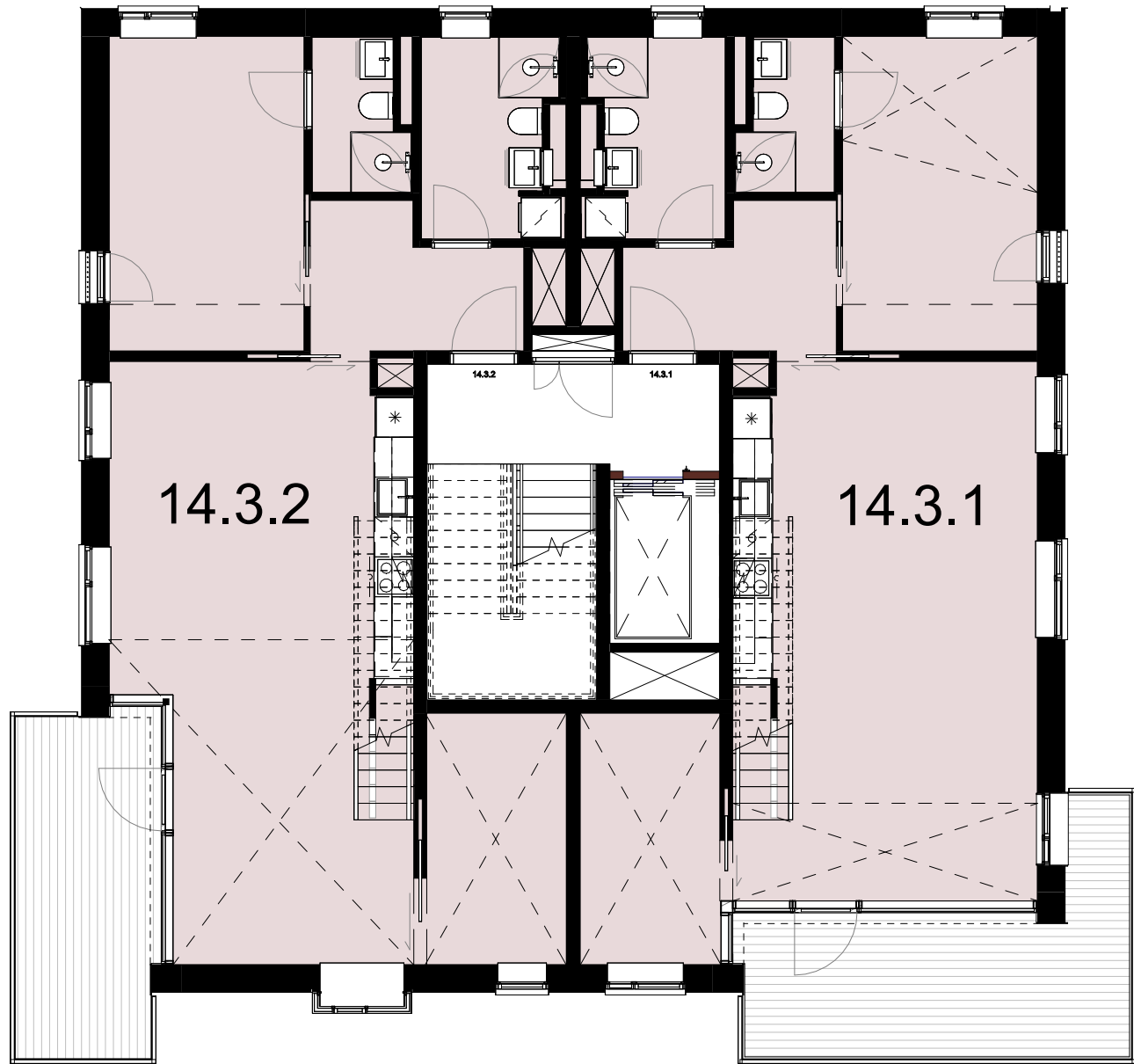


Solskjerming på denne fasade

A_11_14_02

Rev. nr.:			Rev. dato:	Rev. beskrivelse		
BYGGESAK:						
Bispevika, B6b			OSU			Vannkunsten Syd
Emne:			Detaljprosjekt totalentreprise			
Etasjeplan - Plan 2, Hus 14						
Tiltsakshaver: OSU			Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo			Tlf: +47 22 36 60 20
Arkitekt: Vandkunsten			Krudtløbsvej 14			1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11
Skala : 1 : 100			Format : A2			Dato
Tegner : EH			Kontrol : MRP			Tegning foreløpig : 2024-08-08
Godkendt: EAR						Arbeidstegning/innkjøp:

Solskjerming på denne fasade



Solskjerming på denne fasade

A_11_14_03

Rev. nr.:			Rev. dato:	Rev. beskrivelse
BYGGESAK:				
Bispevika, B6b			OSU Vannkunsten Syd	
Emne:			Detaljprosjekt totalentreprise	
Etasjeplan - Plan 3, Hus 14			Tegnings nr. A_11_14_03	
Tilskashaver: OSU			Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20	
Arkitekt: Vandkunsten			Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11	
Skala : 1 : 100			Format : Tegner : Author	
Kontrol : Checker			Godkendt : Godkender	
Tegning foreløpig			Arbeidstegning/innkjøp: Dato : 2024-08-08	

Solskjerming på denne fasade

Solskjerming på denne fasade

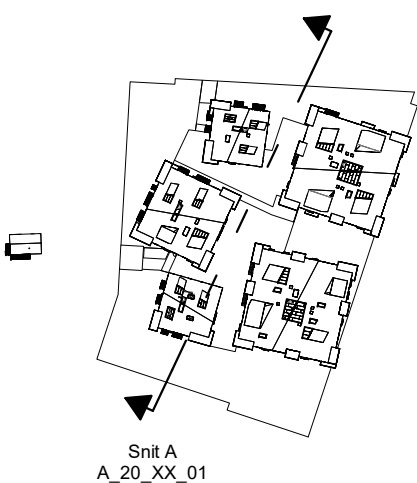
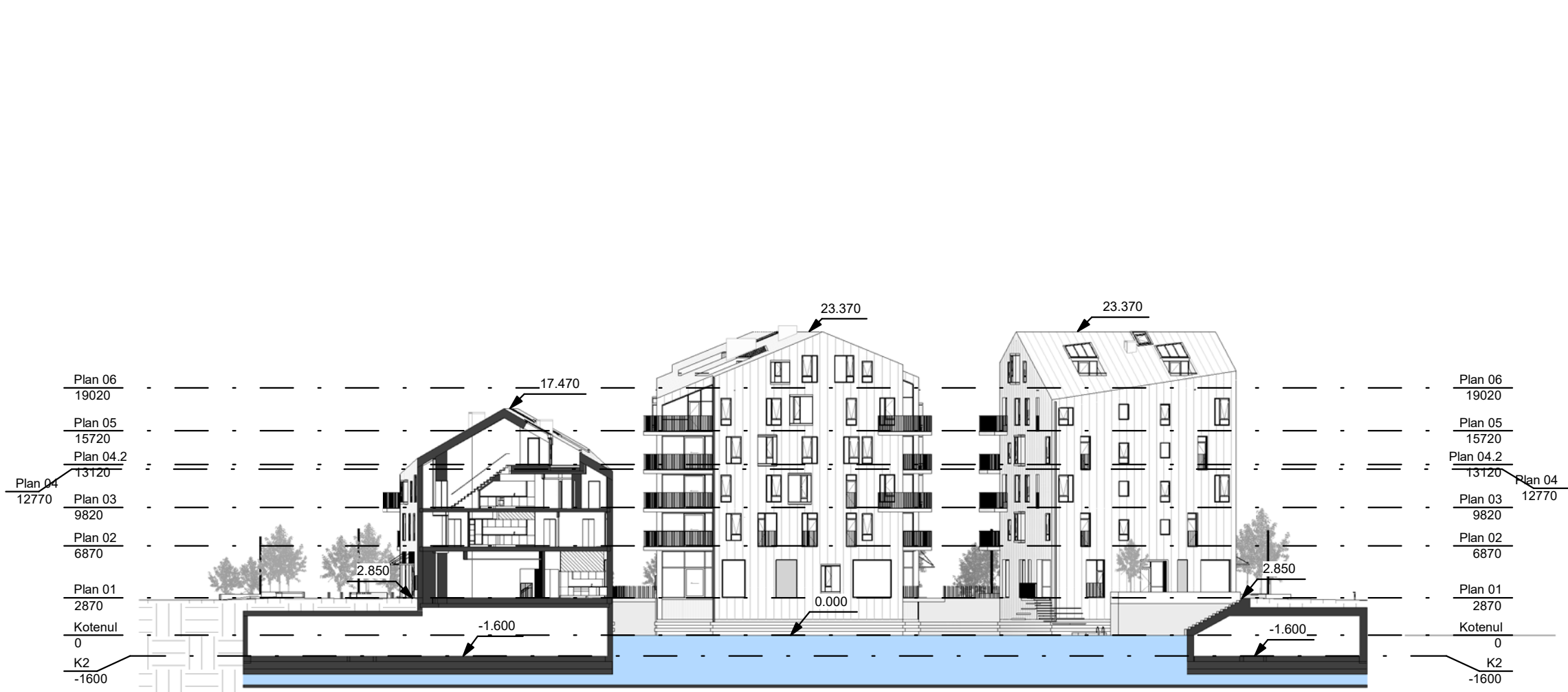


Solskjerming på denne fasade

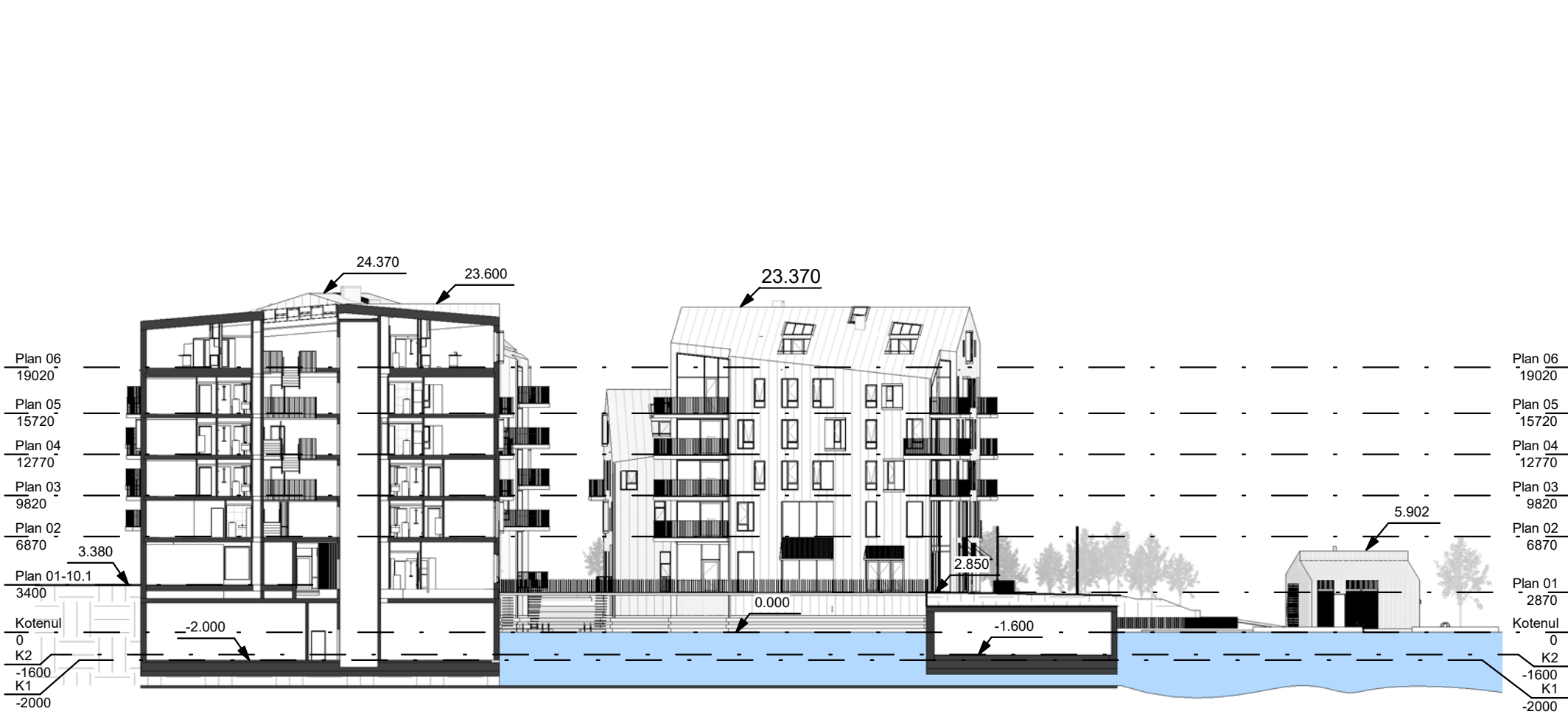
Solskjerming på denne fasade

A_11_14_04

Rev. nr.:		Rev. dato:	Rev. beskrivelse		
BYGGESAK:					
Bispevika, B6b		OSU		Vannkunsten Syd	
Emne:					
Etasjeplan - Plan 4, Hus 14					
Tiltsakshaver: OSU		Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo		Tlf: +47 22 36 60 20	
Arkitekt: Vandkunsten		Krudtløbsvej 14		1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11	
Skala : 1 : 100		Format : A2		Dato	
Tegner : EH		Kontrol : MRP		Tegning foreløpig : 2024-08-08	
Godkendt: EAR				Arbeidstegning/innkjøp:	



A				2021-10-15		Revideret rammesøknad	
REV.:		DATO:		TEGN.:		BESKRIVELSE:	
BYGGESAK:				Bispevika, B6b Rammesøknad			
Emne:				Snit A Tegnings nr. A 20 XX 01 Revisionsnr.: A			
Konst./Tegn.:		MRP		Kontr.:		EH	
Godk.:		EAR		Mål:		1:400	
Dato:		2020-12-18					
Tilsakshaver:				OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20			
Arkitekt: Vandkunsten				Krudtløbsvej 14		1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11	



A				2021-10-15				Revideret rammesøknad																			
REV.:				DATO:				TEGN.:				BESKRIVELSE:															
BYGGESAK:																											
Bispevika, B6b																											
Rammesøknad																											
Emne:																											
Snit B								Tegnings nr.				Revisionsnr.:															
A 20 XX 02								A																			
Konst./Tegn.: MRP				Kontr.: EH				Godk.: EAR				Mål: 1:400				Dato: 2020-12-18											
Tilsakshaver:								Dronning Eufemias gt. 16								0191 Oslo				Tlf: +47 22 36 60 20							
								Arkitekt: Vandkunsten								Krudtløbsvej 14				1439 København K				Tlf: +45 32 54 21 11			



A_06_XX_00

Funksjoner

- Beverting
- Bodanlegg
- Ei, tavlerom
- FBK Garderobe
- FBK teknik
- felleskorridor
- heis-trappkjerne
- Innsatstrapp
- løftebord
- parkering
- sykkelparkering
- sykkelparkering 2. et.
- teknik; bolig
- teknik; felles

NB! TEGNING KUN TIL KONTROLL AREALER v/ OPAK

Rev. nr.: Rev. dato: Rev. beskrivelse:

BYGGESAK:
Bispevika, B6b
Detaljprosjekt totalentreprise

Emne:
Oversiktsplan, Kjeller

Tilskashaver: OSU
Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo
Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten
Krudtålsvev 14
1439 København K
Tlf: +45 32 54 21 11

Vannkunsten
Syd

FORELØPIG
2024-09-09

Tegnings nr.
A_06_XX_00

Revisjon nr.:

Skala: 1:200
Format: A1
Tegner: EH
Kontroll: MRP
Godkendt: EAR

Tegning forelegg
Arbeidstegning/innkjøp
Dato: 2024-09-09

Salgsoppgave – Vannkunsten Syd

Adresse og matrikelnummer

Endelig adresse tildeles senere.

Gnr. 234, bnr. 134, i Oslo kommune. Endelig matrikelnummer tildeles senere.

Eier/ selger

Selger er Vannkunsten Syd Bolig AS som er 100 % eiet av Oslo S Utvikling AS (OSU). OSU er eiet av Linstow AS og Entra ASA. OSU står også bak utbyggingen av Barcode og Bispevika Nord.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 234, bnr. 134 er Vannkunsten Syd FBK AS.

Tomt og grunnareal

Vannkunsten Syd har et areal på ca. 3 725 kvm. Det tas forbehold om eiendommens størrelse inntil eiendommen er ferdig organisert.

Bebyggelse

Planlagt bebyggelse for Vannkunsten Syd er på ca. 91 leiligheter fordelt på 5 punkthus med vannrom mellom husene. I tillegg er det lokaler for næring, bevertning, forretninger og kulturell virksomhet, samt kjeller.

Parkeringsplasser / Kjellerbod

Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass. I kjelleretasjene vil diverse fellesarealer, boder, p-plasser mv. bli etablert. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i hele eller deler av Eiendommen Vannkunsten Syd eller fradeles som en egen anleggseiendom som også vil strekke seg under, og betjene andre eiendommer i Bispevika Syd. Dersom kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom kan det bli aktuelt å foreta fradeling av arealer i kjellereiendommen (fellesarealer, mv.), for sammenslåing med eierseksjonssameiet der slike arealer alene tjener Vannkunsten Syd. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og kjellereiendommen 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 pris.

Alle leilighetene har bruksrett til en sportsbod på ca. 6 kvm (ca 5 kvm for 2-roms leiligheter). Det må påregnes at det forekommer søyler i bodene. Sykkelparkering er i hovedsak inkludert i kjellerboden og størrelse på bod er økt med ca 1 kvm tilsvarende plass til én sykkel. I tillegg etableres et antall felles sykkelplasser i kjeller og/eller utendørs.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser.

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen gnr. 234, bnr. 134:

Bestemmelse om allmennhetens tilgang til arealer med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommunen. Doknr. 609803-1, tinglyst 05.07.2016 på gnr. 234 bnr. 134. Bestemmelser om adkomstrett, Doknr. 193553-11, tinglyst 21.02.2023 på gnr. 234 bnr. 134.

Det gjøres oppmerksom på at det på eiendommen kan eller vil bli tinglyst:

- Grunneiererklæring/avtale vedrørende fraskrivelse av kommunens ansvar for skade/lekkasje som følge av at Kjellereiendommen strekker seg under offentlige arealer
- Eksklusiv bruksrett (evt. tilleggsareal) for næringsareal på sameiets tomt.
- Avtale om ansvar for kostnadsdekning forbundet med Vannkunsten Syds adkomst gjennom garasjeanlegg på naboeiendommen felt B8a.

- Adkomstrettigheter for allmennheten til arealer på Vannkunsten Syd som skal være offentlig tilgjengelige

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 234, bnr. 134 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste forpliktelser

Det kan for øvrig bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering på Eiendommens grunnbokblad.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter (inkl. kostnadsdeling) mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i Vannkunsten Syd og eventuelt øvrige eiendommer i området

Det kan bli aktuelt å tinglyse en heftelse på Eiendommen vedr. krav om infrastrukturbidrag. Dersom denne heftelsen blir tinglyst, vil den slettes av Oslo Kommune så snart infrastrukturbidraget er betalt av utbygger.

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme og fjernkjøling til næringsarealer og de boligene det gjelder.

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med Oslo kommune om rett til å etablere, drifte og vedlikeholde gatevarmeanlegg.

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

Hoveddelen av tomten er etablert ut i sjøen. Det er etablert en vanntett spunt rundt eiendommen, deretter bygges en tørr arbeidsplattform i betong. Etter etablering av vanntett betongkjeller, fjernes eller kappes spuntene og vannet vil strømme fritt i havnebassenget mellom husene. Byggene fundamenteres til fjell med stålkjernepeler. Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål, samt noe treverk. Yttervegger er kledt i naturlige materialer, hovedmaterialet er norsk skifer fra Otta Rust med innslag av treverk spesielt i 1. etasje. Det tas forbehold om valg av produkter. Skillevegger mot naboeligheter/fellesareal består av betongvegger og lydvegger i stål/gips/mineralull/porebetong. Betongvegger mot heis- og trappekjerne. Etasjedeflekke i betong.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Vannkunsten Syd ligger på felt B6B som er regulert til bolig, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning og energianlegg. Reguleringsbestemmelser for felt B6B i Bjørvika er S-4826, vedtatt 12.11.2014, samt for gangareal mellom byggene og torg syd for Vannkunsten Syd mot felt B9 iht. S4880, vedtatt 03.02.2016. Detaljreguleringen er en del av reguleringsplan S-4099. Felt B6B består av fem punkthus, med reguleringshøyde på kote + 24.

Bebyggelse mot nord på Vannkunsten (felt B6A) er ferdig utbygget. Bebyggelse mot nordøst på Eufemias Plass (felt B7) er ferdig utbygget. Bebyggelse mot øst i Clemenskvartalet (felt B8A) er ferdig utbygget. Fremtidig bebyggelse mot sydøst på felt Mariakvartalet (B8B) har reguleringshøyde på kote +30, med en godkjent dispensasjon og økt høyde til kote + 30,7. Fremtidig bebyggelse mot syd på felt Kongsbrygga (felt B9) har reguleringshøyde på kote + 22,37. Det er søkt dispensasjon for økt reguleringshøyde på B9 til kote +23, antall etasjer blir maks 6. På takplan vil trappe- og heishus, fellesrom stikke opp over takplan mot øst for Vannkunsten syd med maks kote 26,87. Da Kongsbrygga (felt B9) ikke er prosjektert vil det kunne bli endringer for dette feltet. Ved Munchmuseet er det regulert inn gondolbane til

Ekeberg. Reguleringskart med bestemmelser finnes som vedlegg til salgsoppgaven eller hos megler.

1. januar 2016 skiftet Oslo kommune måleregler for kotehøyde. Faktisk høyde vil dermed bli +37 cm høyere enn reguleringskart datert før nevnte dato. Kotehøyder for Kongsbrygga (felt B9) i forrige avsnitt inkluderer +37 cm.

Andre offentlige planer

Bjørsvika er et område under utvikling og det understrekes at endringer vil skje. Selger (Oslo S. Utvikling AS) vil videreutvikle eiendommene rundt Vannkunsten Syd. 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 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Se også www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no og www.haveiendom.no. Bispekilen sammenfører gater, fortau og bygninger og får en god landskapsmessig utforming. Bjørsvika Infrastruktur AS er ansvarlig for utførelse av Bispekilen i dialog med selger. Prosjekteringen er per dags dato ikke ferdigstilt og kan påvirke tilgrensede områder. Selger forbeholder seg retten til endringer.

Salgsstart

Ved salgsstart gjelder et eget regelsett beskrevet i dokumentet «budregler salgsstart». Dokumentet er under salgsstarten tilgjengelig for nedlasting via www.vannkunstensyd.no eller kan fås ved henvendelse til megler. Ved inngivelse av bud ved salgsstart bekrefter budgiver at «budregler salgsstart» er lest og akseptert i sin helhet. Ved inngivelse av bud på andre leilighetsalternativer, dersom man ikke får tilslaget på alternativ 1, vil dette foregå etter direkte kontakt med megler der budgiver så bekrefter nytt bindende bud pr SMS via meglers elektroniske system

Videresalg/endring av eierskap

Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 30 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Alle som skal stå som eiere iht kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Endring av eierskap fra kjøpers side etter budaksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved Hjemmelsendring til nærstående 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 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 endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Overtagelse

Leilighetene i Vannkunsten Syd forventes ferdigstilt 2. halvår. i 2025, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Overlevering kan ikke finne sted tidligere enn 1. kvartal 2025.

Ca. 10 uker før ferdigstilling vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt (overtakelse).

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.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse 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 er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse

Rammetillatelse datert 13.01.2022, med tillatelse endring utenomhusplan og solskjerming
uteservering datert 27.10.2022

Det er gitt 5 dispensasjoner fra reguleringsplanen i rammetillatelsen for Vannkunsten Syd, rammetillatelsen er vedlagt kjøpekontrakten. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først vil 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.

Under henvisning til at selger av den aktuelle boligseksjon er et selskap 100 % eiet av Oslo S. Utvikling AS (et selskap som igjen er eid av Entra og Linstow), vurderer megler risikoen for manglende ferdigstilling av de gjestående arbeidene samt risikoen for at ferdigattest ikke blir gitt, som liten.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest eller konsekvensene av at ferdigattest ikke foreligger pr. overtakelse.

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. Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig. Næringsarealene vil hovedsakelig ligge i kjeller, 1. og 2. etasje. Eierseksjonsloven kan i sin helhet, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører / teknisk drifter, 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 til å dele opp felt B6B (Vannkunsten Syd) i flere eierseksjonssameier og / eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor B6B slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere boligareal, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles, en storhandel fører til endring 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. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved overtakelse vil ligge på ca. kr. 44,- per kvm BRA-i (BRA) pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann på ca. kr. 15- per

kvm BRA-i (BRA) pr måned. Det vil tilkomme a-konto forbruk fjernkjøling for de boligene som har det. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV pakke etter ønske og behov fra leverandør utpekt av selger.

Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen.

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert i Bispevika/Bjørvika. 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. Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

Betalingsbetingelser

- 1) Det forutsettes at 10 % av 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) Det anbefales at alle kjøpers innbetalinger betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, vil selger kreve 20% innbetaling ved kontraktsignatur.

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. 1 140,- pr. kvm. BRA. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 500,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 500,- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum. 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.

Kommunal eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Oslo kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette.

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. Arealene er oppgitt i hele tall iht. avrundingsregler:

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.

Det gjøres oppmerksom på at Vannkunsten syd på enkelte punkter i denne salgsoppgave forholder seg til den gamle arealstandard, da en betydelig del av prosjektet er solgt på et tidspunkt med andre regler. Så for å beholde likhet mellom allerede solgte og fremtidig solgte leiligheter, vil beregninger av dokumentavgift, estimerte felleskostnader og henvisninger til arealer fra rammetillatelse

være basert på «gammel BRA». Det understrekes at avviket mellom «gammel BRA» og BRA-i er svært små.

På kontraktstegningene for Vannkunsten syd vil det i en overgangsperiode oppgis arealer både iht både ny og gammel standard. 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. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

Bustadoppføringslova / garantier

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

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

Forbehold

Selgers forbehold ift bygging og gjennomføring av prosjektet er bortfalt og kjøpekontrakten er endelig.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av felt B6B (Vannkunsten Syd) ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Deler av eiendommen mot Havnepromenaden kan bli fradelt fra Eiendommen og overdratt til Oslo kommune, endelig grense er ikke fastsatt.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp felt B6B i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor felt B6B slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere leiligheter, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). 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.

Selger forbeholder seg retten til å selge deler av prosjektet/enkelte oppganger, blir et slikt salg gjennomført vil det bli eget/egne sameie/r med mulige sambruksarealer mellom sameiene. Dersom et slikt salg gjennomføres vil deler av det som er rammesøkt kunne endre karakter.

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.

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet være forbeholdt henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket i tilfelle vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter.

Kjelleren i Bispevika Syd vil i tillegg til Vannkunsten Syd (B6B) betjene feltene B8B, B8A og B9. Ved innflytting av Vannkunsten Syd vil deler av kjeller under Vannkunsten Syd (B6B) være ferdigstilt, mens Kjelleren i sin helhet vil ferdigstilles i takt med bebyggelsen over bakken av de nevnte feltene.

Selger forbeholder seg retten til å legge deler av utomhusarealet på bakkeplan i tilknytning til næringsarealer som tilleggsdel for uteservering.

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

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearrondringen 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 eventuelle parkeringsplasser.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belyningsutstyr, 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 salgsoppgave.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasade- og snitt tegninger
- Foreløpig kjellerplan
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpige sameievedtekter
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse
- Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er

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

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 om at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2024 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2024 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Hvitvaskingsloven pålegger blant annet eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

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 0,40% + mva av kjøpesum.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

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

Oslo, 03.03.2022, siste rev 10.09.2024

DISSE VEDTEKTER ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED INNSENDELSE AV SEKSJONERINGSBEGJÆRING MV. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE.

DA ALLE OFFENTLIGE VEDTAK IKKE ER FATTET, TAS DET SPESIELT FORBEHOLD OM AT PROSJEKTET/DELER AV PROSJEKTET KAN FÅ EN ANNEN ORGANISERING. ENDRINGER I ORGANISERINGEN KAN PÅVIRKE SAMEIETS STØRRELSE OG STØRRELSEN PÅ FELLESKOSTNADENE.

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

”Vannkunsten Syd”

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

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet ”Vannkunsten Syd ” (”**Sameiet**”) består av [...] boligseksjoner og [...] næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 134 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

§ 2-1 Generelt

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdel(er). Bruksenheter (hoveddel(er) og evt. tilleggsdel(er)) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenheter er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøte og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenheter og fellesarealer kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan etablere uteservering på utendørs tilleggsdel(er), så vel som på kommunal/statlig grunn tilstøtende til Sameiets eiendom etter avtale med eier av den kommunale/statlige grunnen.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den sameier dette gjelder.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse

seksjonene fordeles mellom de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering og vedtektsendring.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall, til mellom 60 og 120 døgn. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.

På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For Sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger og andre bygningsdeler er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene. For Sameiet og sameierne har dette ingen praktisk betydning. De utragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av Sameiet, og skal innad i Sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utragende deler av bygget. Dette innebærer at utragende balkonger og andre bygningsdeler skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel. Andre utragende deler av bygget skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant. De utragende bygningsdelene inngår i beregningen av eierbrøken der dette er relevant

§ 2-2 Fellesarealer

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødigg eller urimelig hindres.

For enkelte deler av fellesarealene skal det etableres enerett til bruk for næringsseksjon [] og for enkelte andre deler av fellesarealet skal det etableres enerett til bruk for boligseksjonene i fellesskap, begge deler i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 25, 6. ledd.

[Konkrete områder for enerett til bruk av fellesarealer vil defineres etter at detaljprosjekteringen er gjennomført og endelig organisering av kjellereiendom mv. er besluttet. Fellesrommet i Hus 10 er et eksempel på fellesareal hvor det etableres enerett til bruk for boligseksjonene i fellesskap. Det kan også være tale om å etablere enerett til bruk av enkelte inngangspartier, heiser, trappehus og annet fellesareal. Dette vil reguleres i de endelige vedtektene.]

Allmennhetens er sikret tilgang til ferdsel på felt B1 og G1, med flere bestemmelser. Doknr. 609803-1, tinglyst 05.07.2016.

Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger, mv. samt øvrige fellestiltak over sameiets eiendom til fordel for øvrige sameier/eiendommer beliggende i Bispevika/Bjørsvika, samt tilsvarende rettigheter og plikter for sameiet på øvrige sameier/eiendommer beliggende i Bispevika/Bjørsvika.

[Reguleringsfelt E0i, det indre vannspeilet på Sameiets eiendom, er regulert til offentlig areal. Det samme gjelder arealer regulert til offentlig gangareal (havnepromenade). Det kan bli aktuelt å sikre allmennhetens rettigheter ved tinglyst erklæring på Sameiets eiendom, eller ved fradeling og overdragelse av arealet til det offentlige. Sameiet plikter å medvirke til eventuell tinglysing av rettigheter eller overdragelse av arealet til kommunen. Det vil kunne komme ytterligere bestemmelser i sameiets vedtekter i denne forbindelse. Endeligvedtektsbestemmelse kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.]

§ 2-3 Kjellerarealer og parkering

[I byggets kjelleretasje vil det bli etablert diverse fellesarealer, boder og parkeringsplasser.

Ved utarbeidelsen av disse vedtekter er uavklart om kjelleretasjen vil inngå som en del av Vannkunsten Syds eiendom eller om arealene vil fradeles som en egen matrikkelenhet (anleggseiendom). I den utstrekning kjelleretasjene helt eller delvis etableres som en egen anleggseiendom vil det inntas bestemmelser i vedtektene om sameiets rettigheter/plikter i forbindelse med bruk av arealer i anleggseiendommen, atkomstrettigheter mv., og også eventuelt rettigheter/plikter i favør av anleggseiendommen i forbindelse med bruk av sameiets arealer i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold mv. og andre relevante reguleringer. Det kan også bli aktuelt å sammenslå kjelleretasjen med tilgrensende anleggseiendommer i Bispevika Syd.

Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og kjelleretasjen som Selger anser mest hensiktsmessig. Organisering av og råderett til boder, parkeringsplasser og andre fellesfunksjoner vil avhenge av dette. 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. Ved etablering av tingsrettslige sameier eller velforeninger, vil utbygger fastsette vedtektene for disse, og Sameiet og den enkelte seksjonseier er forpliktet til å akseptere disse som bindende for seg. Det vil bli inntatt bestemmelser i disse vedtektene som hensyntar valgt organiseringsform, herunder bestemmelser om råderett til nevnte arealer, atkomst og kostnadsfordeling mv. knyttet til kjelleretasjen. Det er aktuelt å tinglyse erklæringer på eiendommene i forbindelse med bruk av kjelleretasjen. Det kan bli aktuelt å tinglyse rett til skilting på fasaden til fordel for en eventuell anleggseiendom i kjelleretasjen.]

Eier av p-plass i Sameiets kjeller med nedsatt funksjonsevne, kan kreve at styret pålegger en eier av p-plass uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom eieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare senere endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonseierne slik det fremgår av disse vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp.

Fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøk (som angitt i seksjoneringsbegjæringen), men med følgende unntak:

[Det vil komme ytterligere unntak fra deling etter sameiebrøk i endelige vedtekter. Dette vil defineres i forbindelse med detaljprosjektering og avklaring av tjenestetilbud til eiendommen]

- Boligseksjonene betaler alene for utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk.
- Den enkelte næringsseksjonen betaler alene for utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener den enkelte næringsseksjons bruk.
- For næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen, enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.
- Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig.
- Den enkelte næringsseksjon betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) næringsseksjoner i fellesskap, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner.

Kostnadsansvaret for arealer som enten boligseksjonene i fellesskap eller næringsseksjonene i fellesskap skal ha enerett til å bruke i henhold til eierseksjonslovens § 25, 6. ledd, omfatter alle tekniske installasjoner og nødvendig vedlikehold /fornyelse av overflater og innredning som hører til de aktuelle arealene. Som eksempel omfatter kostnadsansvaret for heissjakter selve heisen og andre tekniske installasjoner i sjakten, kostnadsansvaret for trappehus omfatter trapper, belysning og andre installasjoner i trappehusene, og kostnadsansvaret for inngangspartier omfatter også inngangsdører, calling-anlegg og andre tekniske anlegg knyttet til inngangspartiet.

Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf eierseksjonsloven § 29 første ledd. En slik fordeling etter nytte eller forbruk kan innebære en fordeling etter en annen brøk enn sameiebrøken.

Kostnader til fjernkjøling for næringsseksjonene, samt til fjernvarme [og varmtvann] for samtlige seksjoner, belastes etter forbruk basert på [] målere.

I den grad styret beslutter eller offentlige myndigheter pålegger gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, evt. kun noen av næringsseksjonene, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype evt. de næringsseksjoner dette kommer til gode. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester til en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon mv.

De andre seksjonseierne har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. For næringsseksjonene etableres i tillegg i forbindelse med overskjøting et ordinært pant i den enkelte næringsseksjon på kr 75.000 pr 100 m² BRA utover de første 100 m² til sikkerhet for de øvrige seksjonseierne krav mot den enkelte seksjonseier på grunn av sameieforholdet.

Seksjonseierne skal forskuddsvis innbetale månedlige a-konto beløp til dekning av sameiets utgifter. Å-akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom

årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

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

§ 4

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet.

Hvis utvendig solavskjerming blir etablert skal vedlikehold av disse regnes som innvendig vedlikehold for den respektive seksjon.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder også for eventuelt manglende vedlikehold av tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

§5

SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6

KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, PARKERINGSPLASS OG PORTTELEFON MED KAMERA

Sameiet kan innenfor regelverket om personopplysninger, installere kameraovervåkning av inngangspartier, bodarealer og parkeringskjeller. Likeledes kan porttelefonsystem med kamera benyttes. Kameraovervåkingen skal merkes med skilt og i så liten grad som mulig ta opp områder der offentligheten har tilgang. Kameraopptak med lyd skal ikke brukes. Det skal dokumenteres en interesseavveining som viser at fordelene med slik kameraovervåking overstiger personvernulempene for alle konkrete steder kamera utplasseres. Det skal utarbeides rutiner for oppbevaring, sletting og håndtering av innsynsbegjæring samt rutiner for å sikre at opptakene ikke brukes til andre formål enn hva interesseavveiningen vektlegger.

§ 7

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Innbetalt beløp kan ikke kreves tilbakebetalt av seksjonseier.

§ 8

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

§ 9

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets beslutning hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum én og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

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

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anlegg forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet utad.

§ 10

OM STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 12

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Eventuelt budsjett for inneværende år
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 13

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (pr. e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum

- endring av grensen for korttidsutleie, jf. § 2

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal),
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3,
- endring av resekjoneringsbestemmelsen i § 2,
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2,
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere
- vedtak om endring av (pliktig medlemskap etter) § 22 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter,
- oppløsning av sameiet,
- 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

§ 14 OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjonene gjelder følgende regel:

- Seksjon x har x stemmer
- Seksjon x har x stemmer

Næringsseksjonenes antall stemmer er basert på arealet til den enkelte seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, revisor, leier av boligseksjon og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15 FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om

eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 16

MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser og annen utvendig solavskjerming, parabolantennar, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre deler av næringsdelens eller boligdelens fasade, krever samtykke fra berørte seksjonseiere og styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

- a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
- b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet
- d) Pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Disse regler gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§ 22

VELFORENING

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Bispevika/Bjørvika.

Seksjonseierne i Sameiet har plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

Velforeningens medlemmer er pliktig å godta vedtekter som utarbeides for velforeningen.

Den enkelte eiendom/seksjonseier er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene, fastsatt av styret i velforeningen. Inntil velforeningen er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden kan forvaltes av velforeningen mellom seksjonseierne etter prinsippene i § 3-1 over.

Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra velforeningen.

§ 23

OVERGANGSBESTEMMELSE

Vannkunsten Syd Bolig AS og øvrige utbyggingsselskap, har vederlagsfri rett til å benytte Sameiets eiendom for å besørge forsvarlig sikring mot pågående byggearbeider på felt B6B. Dette vil kunne medføre oppsetting av gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er rettighetshaver ansvarlig for å utbedre.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 23 bortfaller når felt B6B er ferdigstilt, og behovet for sikring således opphører.



BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BILOPPSTILLINGSPLASS

Vannkunsten Syd Bolig AS, org. nr. 928 309 568 ("Selger"), er en av flere utbyggere av felt B6B i Bispevika, som utgjør gnr. gnr. 234 bnr. 134 i Oslo kommune (heretter omtalt "**Vannkunsten Syd**").

☐ ("Kjøper") har inngått avtale med Selger, datert ☐ ("Kjøpekontrakten") vedrørende kjøp av leilighet ☐ i ☐ etasje i Vannkunsten Syd ("**Leiligheten**"). Kjøper har i denne forbindelse også avtalt kjøp av eksklusiv og evigvarende rett til ☐ stk. biloppstillingsplass(er) i kjeller beliggende under Bispevika Syd (B8A, B8B, B9 og B6B). Avtalt vederlag pr. biloppstillingsplass er kr ☐ med tillegg av omkostninger (dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen og tinglysingsgebyr for skjøte på kr. 500. Størrelsen på omkostninger er avhengig av den endelige organiseringen av kjellereiendommen).

Organiseringen av kjellereiendommen under Vannkunsten Syd/Bispevika Syd er ikke endelig besluttet, og det er dermed pr. signering av denne bekreftelsen ikke avklart hvordan retten til biloppstillingsplass(er) i kjellereiendommen vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom ulike alternativer, herunder men ikke begrenset til;

- tinglyst evigvarende bruksrett til parkeringsplass i kjellereiendommen
- tilleggsdel til seksjon
- selvstendig seksjon
- ideelt eierskap til kjellereiendom med tilhørende bruksrett til parkeringsplass
- deltaker i garasjelag med tilhørende bruksrett til parkeringsplass
- annen hensiktsmessig organisering

I henhold til Kjøpekontrakten vil Selger gjennomføre en hensiktsmessig organisering og arrondering av kjellereiendommen forut for overtakelse.

Når organisering av kjellereiendommen er besluttet, vil Kjøper sikres rettsvern for sitt erverv, og gjøres kjent med gjeldende retningslinjer for videresalg, ordensregler, driftsutgifter mv. for parkeringsplassene. Det vil kunne etableres særskilte vedtekter for kjellereiendommen, som vil fastsettes av utbygger og som Kjøper er forpliktet til å akseptere som bindende for seg. De månedlige driftsutgiftene vil kunne inkludere en avsetning til et felles vedlikeholdsfond for vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger som skal dekkes av alle med rettigheter i kjellereiendommen, herunder kostnader forbundet med kjøreport, nedkjøringsrampe og reparasjon/utskiftning av evt. flåteparkeringssystem.

P-plassene har et mål på ca. 5 x 2,50 meter. I garasje vil høyde i kjørebane og normale P-plasser være 2,25 meter. Noe lavere takhøyde ved vegger kan forekomme.

Driftskostnaden er per dato for denne kjøpsbekreftelsen stipulert til ca. kr. 300 pr. måned pr. biloppstillingsplass.

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

Oppgjør for biloppstillingsplassen(e) skjer samtidig med oppgjør for Leiligheten.

Oslo, _____

for Vannkunsten Syd Bolig AS

for [●]

For Vannkunsten Syd Bolig AS
Karl Jon Sørli
Iht. fullmakt

Navn:

Vedlegg: Foreløpig plan K1, Parkeringsplass



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4826

Saken

gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Syd i Bjørvikaplanen.

Vedtaksdato: 12.11.2014

Vedtatt av: Forslag

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201201119

Saken består av 15 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BISPEVIKA SYD GNR./BNR. 234/35, 39, 93, 95, 64, 33, 11 MED FLERE

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201201119-2 datert 13.06.2013, sist revidert 11.11.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 1 under grunnen reguleres til:

- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:
 - bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg (felt B6b-1, B6b-2, B6b-3, B8a, B9a og B9b)
 - bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - kjørevei, fortau, torg (felt T1), gangareal (Havnepromenaden og Bispekilen), sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal, parkeringsplasser, trasé for buss
- Grønnstruktur: friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: friluftsområde i sjø og vassdrag (felt E0i, E0k og E0u)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal (felt E01, E0m, E0w og E0x)
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H190_2: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg under gondolbane)
- Hensynssone H190_3: Andre sikringssoner (historisk siktakse)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal (broer i Havnepromenaden og Bispekilen samt intern bro B2)
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:

- Reguleringsbestemmelser for Bjørvika -Bispevika -Lohavn (vedtatt 15.06.2004)

- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Kulturoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Bispekilen (datert november 2007)
- Byromsprogram for Kongsbakken (datert juni 2008)
- Byromsprogram for Havnepromenaden (datert mars 2006)
- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009)

Ved søknad om tillatelse til tiltak vedlegges eget Miljøoppfølgingsplan (MOP) for det enkelte prosjektet. MOP skal synliggjøre mål og retningslinjer, i forhold til relevante miljøtema og inkludere forslag til tiltak.

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3d-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:

- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Sikt-/solforhold og skyggeeffekter i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom/gater.
- Virkninger på og innvirkning fra lokalklima, herunder hvordan volum-og fasadeutforming og beplantning brukes til lokalklimatisk forbedring av vindforhold.
- Utearealets overgang til tiliggende fortau-, torg-og gatearealer, innganger til tiliggende bebyggelse og atkomster til tiliggende felt for å sikre helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.
- Redegjørelse for fare for skipspåstøt.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler og -utstyr og kunst. For den delen av planområdet som utgjør en del av den utvidede Kongsbakkeallmenningen, slik denne er avgrenset med byggegrense i felt B8b og B9a, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, beleg, vegetasjon, møblering og belysning skal sikres i forhold til den delen av allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Kongsbakkeallmenningen.

For den delen av planområdet som utgjør en del av Bispekilen, som vist med bestemmelsesgrense BG29 på plankart, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, beleg, vegetasjon, møblering og belysning, skal sikres i forhold til den delen av Bispekilen-allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Bispekilen og Bispevika Nord. Det skal utarbeides belysningsplan for Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd og Havnepromenaden med en uttalelse fra Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vann-og avløpsetaten. Begge etatene skal godkjenne byggeplan for offentlige arealer før det gis igangsettingstillatelse. Det skal også foreligge tinglyste ansvarsavtaler før det gis igangsettingstillatelse.

3.2 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse utkraget der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for de

aktuelle feltene. Det tillates utkraging av fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner ut over byggegrense mot gårdsrom med dybde på maksimum 2,5 meter og inntil 50 prosent av hver enkelte fasadeflate.

Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrense som angitt på plankartets vertikalnivå 1 under grunnen. Det kan også tillates bebyggelse under terreng i byggefeltbeliggende utenfor formålsgrense i vertikalnivå 1. Parkeringsanlegg tillates anlagt undertilgrensede trafikkarealer og delvis under vannarealet i felt E0i og E0k som beskrevet i § 8.2. Dette forutsetter at volumer under gate kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for fremføring av kommunal infrastruktur. All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 2,5 (beregnet ut fra Oslonull) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrenging av terskler opp til samme høyde. Det skal i søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at lokale tiltak kan iverksettes på stedet for sikring opp til kote + 2,6 ved varsel om slik ekstremflo. Transformatorstasjoner skal integreres i bebyggelsen. Teknisk infrastruktur skal legges i samsvar med "Hovedplan for infrastruktur i Bjørvika".

3.3 Utnyttelse

Grad av utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m^2 BRA for de ulike feltene. Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.4 Høyder og utforming

Maksimal tillatt høyde er angitt med kote på plankart. Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse, samferdsels- og utearealer. Dette inkluderer også vindskjermingstiltak, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen. 1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4,0 meter mot Havnepromenaden, Bispekilen, Kongsbakken og Kong Håkon 5s gate. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige eller felles og allment tilgjengelige gater, allmenninger, torg, gangareal og gårdsrom. Eksisterende kailinje skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng i byggefeltene B6b-1, B9a og B9b samt i tilstøtende gateløp og byrom som vist på plankartet med bestemmelsesgrense.

3.5 Bruk

Minimum 86 prosent av bruksarealet i hvert felt skal være bolig. Boliger tillates ikke i 1. og 2. etasje mot Kong Håkon 5s gate. Boliger tillates ikke i 1. etasje mot Rostockgata, Havnepromenaden og Kongsbakkeallmenningen. Boligene kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Mot Havnepromenaden og Kongsbakkeallmenningen tillates ikke kontor i 1. etasje, unntatt i Kong Håkon 5s gate i hjørnet mot Kongsbakkeallmenningen. Kontorene kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Innenfor planområdet i 1. etasje skal minimum 15 prosent være kultur og minimum 35 prosent være bevertning. Mot Havnepromenaden, Kongsbakkeallmenningen, Bispekilen, Rostockgata, navnløs gate, Kong Håkon 5s gate og tiliggende torg-og gangareal, skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, og kulturaktiviteter og/ eller andre publikumsrettede funksjoner. Parkering og kjøreatkomst skal etableres under terreng eventuelt under navnløs gate og / eller Rostockgata.

3.6 Boligkvalitet

Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:

- Felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3 samlet samt B9a og B9b samlet skal ha maksimum 30 prosent leiligheter på 40-50 m² BRA, minimum 40 prosent leiligheter på 50 -80 m² BRA og minimum 30 prosent leiligheter på 80 m² BRA og større.
- Felt B8a og B8b skal ha maksimum 70 prosent leiligheter på 40-50 m² BRA, minimum 20 prosent leiligheter på 50 - 80 m² BRA og minimum 10 prosent leiligheter på 80 m² BRA og større.
- Det tillates ikke leiligheter under 40 m² BRA.

Leiligheter, med unntak av hjørneleiligheter, skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst, eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Flest mulig leiligheter skal ha utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter. Alle leiligheter skal ha gode lysforhold. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde. Avvik kan unntaksvis vurderes dersom særskilte tiltak, som for eksempel store vindusflater eller økt etasjehøyde, gjennomføres for å optimalisere lysforhold. Der leilighetsdybden overstiger 12 meter må det dokumenteres tiltak som optimaliserer lysforhold, som for eksempel store vindusflater og økt etasjehøyde.

Alle leiligheter skal ha uteareal som skal tilrettelegges for og være egnet til lek og opphold. Uteareal skal utgjøre 20 prosent av boligenes bruksareal i hvert felt. Utearealkravet gjelder samlet for felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3. Uteareal skal hovedsakelig omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå og takterrasser, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på balkonger/terrasser. Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal som skal kunne være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer etter kl 15.00. Sol på ulike deler av felles uteareal kan bidra til å oppfylle kravet. Private balkonger og/eller terrasser skal etableres for alle boenheter. For leiligheter i første etasje, med direkte utgang til internt vannrom i felt E0i og E0k, tillates etablert flytende terrasse på vannflaten, jmfør § 8. Uteoppholdsarealer skal skjermes fra støy og luftforurensning.

3.7 Forretningsformål

Forretningsarealer tillates kun i underetasje, 1. og 2. etasje. Forretning i 1. etasje skal plasseres mot gate og/eller allmenning og ha minimum en inngang for hver forretningsenhet mot offentlig tilgjengelig areal. I 1. etasje mot gate, offentlig eller felles/privat uterom tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner tilknyttet næringsvirksomhet. Det tillates maksimum m² BRA forretning som følger:

- Felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3 samlet 750 m²
- Felt B8a: 1 200 m²
- Felt B8b: 1 000 m²
- Felt B9a og B9b samlet 750 m²

Hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på 400 m² BRA.

3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse av de ubebygde arealene av angjeldende gruppe av felt, inkludert uteoppholdsareal på takterrasser. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier/-forbindelser, parkering for forflytningshemmede på terreng samt eventuelle støyskjermings- og vinddempende tiltak. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon. Planen skal også vise sammenheng mellom terrengoverganger og grensesnitt mot tilgrensende

utearealer/samferdselsanlegg, herunder allmenninger og havnepromenade. Det skal i utomhusplan vises tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannareal. Utomhusplan skal suppleres av egen beskrivelse av sikringstiltak. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.9 Parkering

Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg på egen tomt eller i fellesanlegg. Besøksparkering og av-/påstigning for forflytningshemmede tillates innpasset i Rostockgata og/ eller navnløs gate mellom felt B8a og B8b. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: maksimum 0,6 plasser pr. 100 m² BRA
- Forretninger: maksimum 2 plasser pr. 1 000 m² BRA
- Kontorer: maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA
- Bevertning: maksimum 3 plasser pr. 1 000 m² BRA

Minimum 5 prosent av plassene skal avsettes for forflytningshemmede. Minimum 10 prosent av det totale antall parkeringsplasser skal etableres med strømuttak. Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan dokumenteres at maksimalantallet for parkeringsplasser som angitt ovenfor ikke overskrides innenfor planområdet.

Sykkelparkering for bebyggelsen skal ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjellere og/eller utomhusarealer. Sykkelparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: minimum 2 plasser pr. 100 m² BRA
- Forretninger: minimum 6 plasser pr. 1 000 m² BRA
- Kontorer: minimum 7 plasser pr. 1 000 m² BRA
- Bevertning: minimum 2 plasser pr. 10 seter

Der normen ved bolig- og kontorutbygging gir minst 20 sykkelplasser, skal minimum 50 prosent av sykkelplassene være overbygd / under tak.

3.10 Varelevering

Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skilteforskrift.

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensede masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.12.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.12.2 Støy: Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2012, tabell 3 eller senere

retningslinjer som erstatter denne. Der det etableres boliger inntil rød støysone må følgende kriterier ivaretas:

- alle boenheter skal være gjennomgående eller være hjørneleilighet med en fasade mot stille side
- minimum 50 prosent av antall rom til sove- og oppholdsrom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side
- støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt
- alle boenheter, hvor ett eller flere rom til sove- og oppholdsrom kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

3.12.3 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.12.4 Overvann: Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for håndtering/ behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse til tiltak. Vann- og avløpsetaten skal uttale seg til de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann i tråd med målene gitt i overordnet miljøoppfølgingsplan (OMOP).

3.12.5 Varme- og kjøleenergi og produksjonsanlegg for dette: Alle bygninger skal ha vannbåren varme som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming, basert på alternative og mer miljøvennlige energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brenslersom medfører utslipp av klimagasser tillates ikke. Energianlegg for vannbåren kjøling og varme tillates etablert under terreng i alle felt. Anlegget tillates etablert over terreng dersom dette integreres som en del av bebyggelsens arkitektoniske utforming og trekkes tilbake fra fasadeliv.

3.12.6 Avfall og massehåndtering: Det stilles krav om etablering av avfallssug for bebyggelse. Anlegget skal godkjennes av Energigjenvinningsetaten. Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099. På alle eiendommer hvor det er mistanke om forurenset grunn skal det undersøkes for grunnforurensning etter veileder for undersøkelse av jordforurensning utgitt av Miljødirektoratet.

3.12.7 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn): Utenfor hensynssone H730 -bygrunn fra middelalder, kan ikke tiltak iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jmfør kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jmfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jmfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 12.4.

3.12.8 Anleggsperioden: Under utbygging av nye områder skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklist. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for den kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget), skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Tekniskløsning og arbeidsprosedyre for eventuell stagsetting for bebyggelse inntil Kong Håkon5s gate må forelegges Statens vegvesen for uttalelse og godkjenning før byggearbeider igangsettes.

Vertikalnivå 1 (under terreng)

§ 4 Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, barnehage, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg

Det tillates anlagt sentralløsninger for varme- og kjølesentral som skjult, underjordisk anlegg.

Vertikalnivå 2 (på terreng)

§ 5 Områder for bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg

5.1 Felt B6b-1, B6b-2, B6b-3

5.1.1 Utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 10 800 m² BRA for de tre feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.1.2 Utforming: Bebyggelsen skal varieres med tre ulike størrelser/volumer i henhold til byggegrenser. Bebyggelsen skal ha saltak og hver av de tre hustypene skal ha ulik takvinkel med en vinkel på minimum 18 grader. Møneretning skal følge anvisning på plankart.

Bebyggelsen skal utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående fasademateriale. Fasademateriale skal samsvare med valgt materiale i B6a-feltene i Bispevika Nord. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegges for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorددybde på minimum 0,8 meter som muliggjør vekst av busker og trær på deler av landfast uteareal. Maksimum 80 prosent av vannareal i felt E0i kan regnes som uteareal.

Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skygevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

5.1.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser som vist på kart, BG2, BG3, BG4, BG5 og BG6 med dybde på 1,0 meter, tillates utkraget fasadeelementer, som balkonger, karnapper og baldakiner, fra og med 3. etasje. Innen byggeområdene og over friluftsområde i sjø tillates utkraging fra og med 2. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190_3) i Bispekilen.

5.2 Felles for felt B8a og B8b

5.2.1 Utforming: Kvartalet skal vertikalinndeles i 4 - 6 enheter med eget fasadeuttrykk mot alle tilliggende gater og byrom. Det skal etableres en markant variasjon i byggevolumenes fulle høyde, slik de fremstår sett fra Kong Håkon 5s gate, Middelalderparken og Kongsbakkeallmenningen. Variasjon og relieffvirkning i fasadene skal etableres med

devirkemidler som er beskrevet under § 5.3.4 og 5.4.4. Kvartalet skal ha variert materialbruk, som samtidig ivaretar et helhetlig uttrykk opplevd fra Middelalderparken. Heis- og trappehus til felles takterrasser for boliger kan maksimalt bygge 4,5 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk for takterrasse boliger kan bygges over maksimum tillatt kotehøyde og skal trekkes inn 2 meter fra fasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Krav til leilighetsdybde kan fravikes med opptil 25 prosent, dersom gode lysforhold sikres. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat/felles uteoppholdsareal. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegges for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av utearealet, hvorav minimum 15 prosent av uteareal skal ha vekstlag på minimum 0,8 meter dybde.

5.3 Felt B8a

5.3.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 24 000 m² BRA inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg og gangareal.

5.3.2 Utforming: Det skal etableres minimum en passasje mellom bakgård og Bispekilen, som skal ha minimum høyde på to etasjer. Det skal etableres minimum to passasjer med minimum høyde på to etasjer mellom bakgård og Rostockgata. Minst en av disse skal korrespondere med fri sikt gjennom felt G1 regulert til offentlig gangareal som er plassert på andre siden av Rostockgata i tilliggende detaljreguleringsplan. Det skal etableres minimum én passasje som tillater atkomst for utrykningskjøretøy til bakgård. Det skal etableres balkonger mot Bispekilen innenfor byggegrense og bestemmelsesgrense BG22.

5.3.3 Bruk og atkomst: Lokaler for kajakklubb eller andre aktiviteter som bidrar til å aktivisere Bispekilen tillates under terreng og trukket inn under gangarealene i Bispekilen.

5.3.4 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG7, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG21, innenfor formål byggeområde, med dybde på inntil 0,7 meter, skal det etableres fasade og/eller fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner, utkraget fra og med 3. etasje. Utkragede fasader og/eller fasadeelementer skal skape relieffer som understreker vertikalinnndelingen av gatefasaden mot Kong Håkon 5s gate. Innenfor bestemmelsesgrense BG22 tillates det etablert utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190_3) i Bispekilen. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal.

5.4 Felt B8b

5.4.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 23 000 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau.

5.4.2 Bruk og atkomst: Det skal etableres en 4-avdelings barnehage med tilhørende uteoppholdsareal innenfor feltet. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.

5.4.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG17 og BG20, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG18, innenfor formål byggeområde, med

dybde på inntil 1,0 meter, tillates utkraget fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG19, innenfor formål byggeområde, med dybde på inntil 0,7 meter, skal det etableres fasade og/eller fasadelementer som balkonger, karnapper og baldakiner, utkraget fra og med 3. etasje. Utkragede fasader og/eller fasadeelementer skal skape relieffer som understreker vertikalinnndelingen av gatefasaden mot Kong Håkon 5s gate. Fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal.

5.5 Felt B9a og B9b

5.5.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 15 100 m² for de to feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.5.2 Utforming: Bebyggelsen skal ha enten tre, pusset fasade eller tegl i lys farge somgjennomgående. Mot vannrommet i felt E0k skal det i nordvendte fasader etableres franske balkonger i alle etasjer fra og med 2. etasje, dersom det ikke etableres vanlige balkonger innenfor bestemmelsesgrense BG12. Takoppbygg tillates for heis og trapp til takterrasse for boliger. Takoppbyggene kan maksimalt bygges 4,5 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk for takterrasse boliger kan bygges over maksimum tillatt høyde og må trekkes inn 2 meter fra fasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat/felles uteoppholdsareal. Bebyggelsen skal utformes med sprang i fasaden, slik at det oppstår variasjon i lange fasadeløp. Maksimum 40 prosent vannareal i felt E0k kan regnes som uteareal. Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirksomhet eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

5.5.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG8, BG9, BG10, BG11, BG12, BG13 og BG16, med dybde på 1,0 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor friområder i sjø tillates utkraging fra og med 2. etasje innenfor bestemmelsesgrensene. Innenfor bestemmelsesgrense BG14, med dybde på 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 % av den enkelte fasades areal.

§ 6 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Bruk og utforming

Det skal etableres sykkelparkering og vegetasjonssoner med trær på regulerte torg, fortau og gangareal. Det forutsettes at disse utformes slik at det kan sikres en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 2,0 meter på fortau. Det tillates utplassert stativ for sykkelparkering samt bysykler på fortau. Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg. På gangareal langs sjøen skal det anlegges havnepromenade i hele planområdets lengde. Detaljutforming og materialbruk skal tilpasses promenadens tilkoblingspunkter i nord (Bispekilen) og syd (Kongsbakken). Vindskjerming skal ivaretas ved

bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødige skyggevirksomhet eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Mot sjøen tillates fortøyning av båter og mindre flytende elementer, forutsatt at dette ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene. De mest solfylte områdene skal opparbeides og benyttes til uteopphold for allmennheten.

6.1.1 Torg (T1): Arealene skal være offentlige og opparbeides som vist på plankart. TorgT1 skal opparbeides med vegetasjon som busker og trær, samt sittemøbler.

6.1.2 Gangareal (Havnepromenaden og Bispekilen): Arealene skal være offentlige. Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk estetisk standard og materialkvalitet. De deler av gangarealet som romlig tilhører Bispekilen og Kongsbakken skal inngå i den enkelte allmenningens stedegne identitet og skal behandles helhetlig med en samlende formel utforming løst gjennom et felles formspråk for disse. Der Havnepromenaden krysser gjennom allmenningene, skal denne underordne seg den utforming og de materialer allmenningene har, samtidig som enkeltematerialer og bymøbler er gjennomgående. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres. Allmenningenes belegg skal trekkes inn til fortauskantene mot kjørevei. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikanter. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Kunst skal etableres i henhold til det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika.

Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter i hele sin lengde. Havnepromenaden skal ha en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 6 meter innenfor en sone for minimum 10 meters bredde. 10 meters bredde skal være allment tilgjengelig og skal omfatte både fri ferdsels- og oppholdssoner. Fri ferdselssone på minimum 6 meter skal være uten installasjoner, uteservering eller andre hindre. Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Arealer skal sikres for allment tilgjengelig opphold, møblering og sykkelparkering i tillegg til publikumstilbud og bevertningssteder. Belegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av hovedsakelig naturstein i tillegg til noe betong og tre. Betong skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon. Belegg av høy kvalitet skal benyttes på Havnepromenaden innenfor felt regulert til gangareal. Naturstein skal være primærbelegget på Havnepromenaden. Havnepromenadens belysning skal utformes etter et felles program for Bjørvika. Havnepromenadens ferdselsbelysning skal være nedadrettet og ensartet. Det skal ikke plasseres belysningsmaster på de ytterste 3 - 5 meter av Havnepromenaden. Dette området skal belyses med spredt belysning fra Havnepromenadens ferdselsbelysning. Det kan benyttes markeringslys både på kaikantens indre og ytre side som lyser ned mot kaikantens belegning og ned mot vannflaten. Det skal tilrettelegges for offentlig fortøyning av småbåter, kajakk, kano og lignende der det er mulig langs Havnepromenaden.

6.1.3 Kjørevei i Rostockgata med fortau og trasé for buss: Rostockgata skal være offentlig. Trasé for buss skal etableres som vist på plankart. Rostockgata skal inngå som del av hovedsykkelveinettet for Oslo. Gatens tosidige fortau skal beplantes med allétrær langs hele gatens strekning. Der Bispekilen krysser Rostockgata skal det etableres opphøyd fotgjengerkrysning i betong i Rostockgata som vist på plankart. Fargen i betong skal være

tilnærmet fargen på allmenningens mørke steinbelegg. Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg i Rostockgata. Det skal tilrettelegges for nødkjøring, drift og vedlikehold av Bispekilen fra Rostockgata.

6.1.4 Parkeringsplasser: Arealene skal være offentlige. Det tillates parkering for bil samt bussholdeplass.

6.1.5. Bestemmelsesgrense: Samlet område for Bispekilen inngår i vedtatte reguleringsplaner for Bispekilen, Bispevika Nord og Bispevika Syd, og den delen av Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd er markert med bestemmelsesgrense BG29. Bispekilen-området skal ses i sammenheng med alle tre ovennevnte reguleringsplaner. Innenfor bestemmelsesgrense BG29 for Bispekilen-området skal det etableres følgende: Det skal legges til rette for soner for ikke kommersielle uteoppholdsarealer, inkludert sittemuligheter innenfor gangareal som ikke er tilknyttet til aktiviteter i bebyggelsen. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal soner for opphold på vertikalnivå 2 og 3 utgjøre minst 100 m² og plasseres langs bro i Rostockgata, langs kaikanter og husfasader. Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltsitteplasser, sittebenker, romskapende elementer og større skulpturale sittemøbler som en del av Bispekilens formale grep. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal det avsettes 140 m² til sykkelparkering. Plasseringen fastsettes i samråd med Bymiljøetaten. Hovedmengden av sykkelparkering skal plasseres i den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd. Plassering av sykkelparkering skal helst ikke beslaglegge solfylte og attraktive arealer for opphold og aktiviteter. Det skal etableres en trerekke på gangareal i Bispekilen langs fjordkanalen øst for Rostockgata og frem til Kong Håkon 5s gate. Tilsvarende trerekke skal etableres innenfor den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord slik at disse to trekkene danner en allé. Trekkene skal bestå av trær som ivaretar siktaksen som vist på plankart. Plantebed/-kar i Bispekilen skal etableres og må sees i sammenheng med byromsmøblene og fremtidig tilliggende bebyggelse. Så langt det er mulig skal trær plantes i sammenhengende jordvolumer. Jorddybden skal være på minimum 1 meter, både i sammenhengende jordvolumer og i plantekar. Plantekar skal ha åpninger slik at røttene kan vokse ut i tilstøtende masser. Plantekar i Bispekilen skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser. Generelt skal det legges til rette for naturlige sitteplasser på kanter og i forskyvninger mellom ulike flater som for eksempel store sittetrinn/tretrapper som dannes i overgangen fra et nivå til et annet, eller kanter som er forskjøvet mellom to nivåer eller mellom to materialer. Nødvendig etablering av rekkverk i Bispekilen skal følge en helhetlig design for henholdsvis kjørebroer, gangbroer og kaikanter i allmenningene og Havnepromenaden. Terrenget i Bispekilen skal utformes med små jevne fall slik at det understreker og formidler overgangen fra Kong Håkon 5s gate til fjorden. De på plankartet angitte kotehøyder i Bispekilen etter kommunens vurdering kan fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep ivaretas.

§ 7 Grønnstruktur - friområde

Arealene skal være offentlige og ha utstrekning som vist på plankartet. Arealene skal opparbeides med gress, busker og trær og med variasjon i terreng. Arealene skal heves med 40 cm i forhold til tilliggende regulerte torg.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag - friluftsområde felt E0i, E0k og E0u

8.1 Felt E0u

Arealet skal være offentlig. Det tillates kortere stopp for fritidsbåter.

8.2 Felt E0i og E0k

Arealene skal være offentlige. Felt E0i skal ha tosidig innløp fra fjorden for å sikre sirkulasjon av vannet. Minimum 75 prosent av vannarealet mot fjorden skal ha samme vanndybde som felt E0u og Bispekilen.

8.2.1 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense vertikalnivå 1 som vist i felt E0i og E0k tillates etablert parkeringskjeller. Overkant tak på dekke over kjeller skal plasseres i østlige deler av vannarealet og utgjøre maksimum 25 prosent av de enkelte feltene med vannareal og skal ligge på maksimum kote -2,9 for å sikre tilstrekkelig dybde i det interne vannrommet. Innen feltene tillates det innenfor bestemmelsesgrenser BG10, BG12, BG24, BG25, BG26, BG27 og BG28 mindre flytende brygger/ flytende hager på maksimum 4 m² pr. enhet som gir privat uteopphold for de tiliggende boligene i første etasje. Minimum fri bredde for passasje mellom brygger skal være 3 meter.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og tekniskinfrastruktur -felt E0l, E0m, E0w og E0x

9.1 Felt E0l, E0m, E0w og E0x

Arealene skal være offentlige. Innenfor felt E0l, E0m og E0x skal etableres anlegg og konstruksjon på inntil 1 115 m², hvorav 917 m² er nedtrappet anlegg og 198 m² er flytende konstruksjoner som pirer, utstikkere, brygger og lignende, og hvor det skal tilrettelegges for allment tilgjengelig opphold og korte båtstopp. Nedtrappet anlegg skal utformes som en del av tiliggende havnepromenade og opparbeides i treverk. Innenfor felt E0w kan etableres mindre badehus og/eller sauna. Bygget tillates oppført med maksimalt én etasje og en grunnflate på inntil 40 m². Arealene skal være felles dersom det etableres badehus i feltet.

Vertikalnivå 3 (over terreng)

§ 10 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4)

Det tillates bebyggelse fra og med 3. etasje og oppover opp til kote som vist på plankart. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene som angitt for felt B8b i vertikalnivå 2.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangareal (broer langs Havnepromenaden og Bispekilen samt intern bro B2)

Arealene skal være offentlige. Gangbroene langs Havnepromenaden og Bispekilen skal ha en minimum bredde på 6,0 meter og skal trekkes tilbake fra kaikanten. Intern bro i felt B2 skal opparbeides som vist på plankart.

§ 12 Hensynssoner

12.1 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (tunellanlegg for E18) H190_1

Grense for byggerestriksjoner over og nær tunellanlegget er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunellene eller innenfor denne sonen skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen Region øst skal godkjenne fundamenteringsmetode. Søknad om tillatelse til tiltak skal forelegges Statens vegvesen Region øst før tillatelse etter plan- og bygningslov kan gis.

12.2 Andre sikringssoner -restriksjoner for anlegg under Gondolbane H190_2

Grense for gondolbane er angitt på plankartet. Eventuell gondolbane som kommer innenfor denne sonen må planlegges og prosjekteres på en slik måte at det ikke medfører en sikkerhetsbelastning for den underliggende bebyggelse og utomhusarealer. Eventuelle master for gondolbanen kan fundamenteres innenfor sonen. Fundamentering av tilgrensende bebyggelse og byrom/plass skal skje på en måte som ikke vanskeliggjør fundamentering av en

fremtidig gondolbane.

12.3 Historisk siktakse - H190_3

For siktakse mellom Oslo Torg og Akershus festning som angitt med hensynssone på plankartet skal det ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at siktsektoren ivaretas. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190_3) i Bispekilen. I sikringssone som vist på plankart tillates ikke vegetasjon over kote 18.0. Trærne skal ha en begrenset stammeomkrets og må stammes opp etter hvert som de vokser til, slik at det blir mulig å se innunder dem fra de nedre delene av Middelalderparken som ligger innenfor siktsektoren ned mot vannspeilet.

12.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) - H730

Innenfor hensynssone H730 - båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadsppliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

13.1 Sjøbunn

Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkningstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

13.2 Bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging skal det være etablert et midlertidig opparbeidet og sikret uteareal før midlertidig brukstillatelse gis. Før ferdigattest skal uteareal være ferdig opparbeidet.

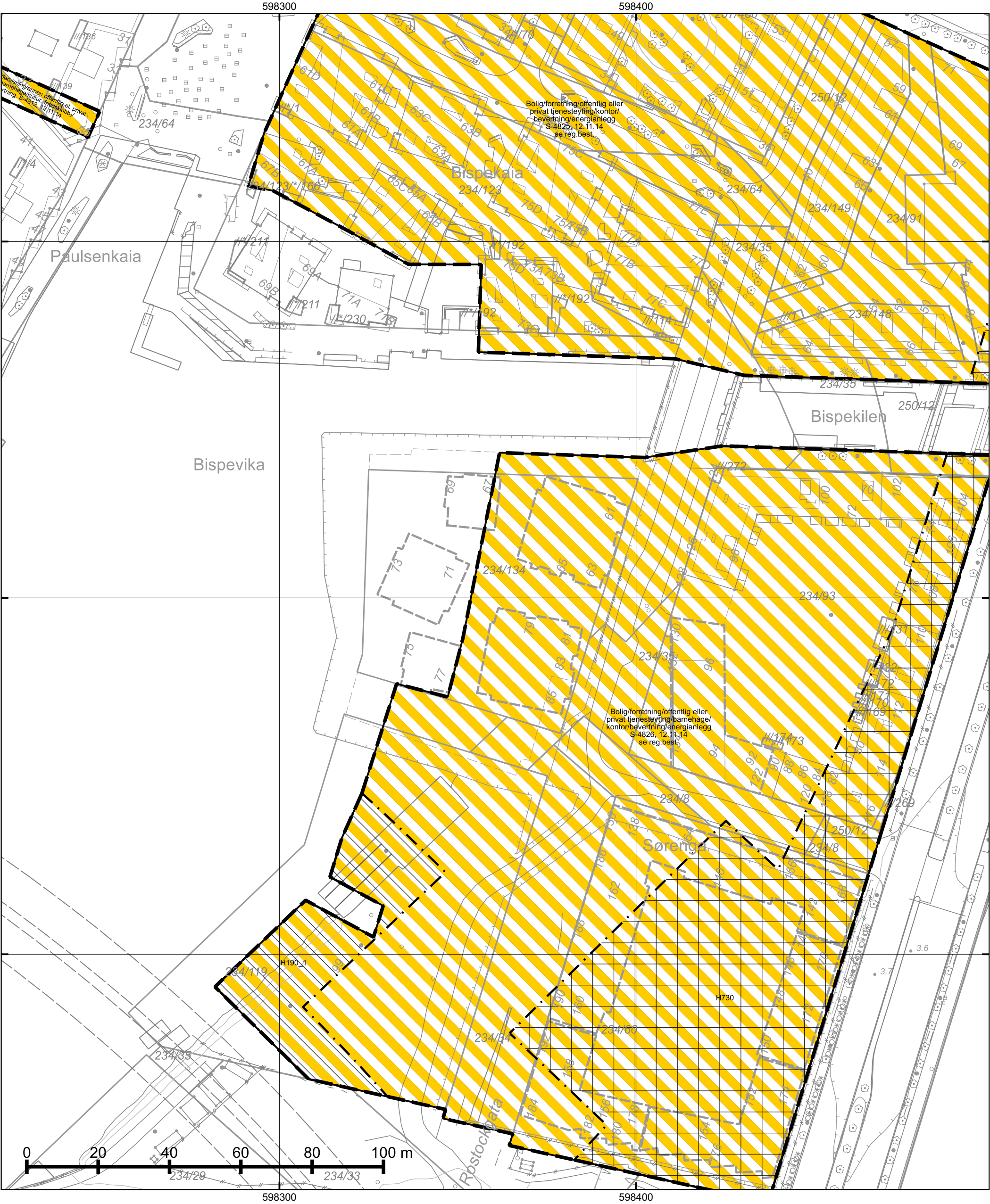
13.3 Kjøreveier/-gater, parker, torg og fortau

Der det er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også halvparten av tilgrensende gate/vei/torg som naturlig tilhører det aktuelle byggefeltet. Dersom byrommene (allmenningene og Havnepromenaden) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene den aktuelle etappen. Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommene tosidig bebyggelse, skal allmenninger, havnepromenade, gater, fortau, torg, gangareal, sykkelfelt, annen veigrunn/grøntareal, gang- og kjørebroyer, og eventuelle øvrige tiltak for infrastruktur være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak. Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sjøvendte bebyggelsen i felt B6b-2, B6b-3, B9a og B9b, skal Havnepromenaden med elementer i felt E0l, E0m, E0w og E0x være ferdigstilt. Rostockgatas bru over Bispekilen skal etableres senest samtidig med Rostockgata innenfor planområdet. Gangbro over vannspeilet til Middelalderparken fra Kongsbakkeallmenningen skal være etablert før midlertidig brukstillatelse gis for det første av de to tiliggende byggefeltene på vestsiden av Kong Håkon 5s gate, B9a og B8b. Barnehage, innenfor planområdet må kunne tas i bruk samtidig som de tilhørende feltene etter en norm på én fireavdelings barnehageenhet pr. 600 - 800 boliger.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak 12.11.2014 sak 319.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.03.2015

Rune Raknes, bem.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.08.2024

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

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

PlottID/Best.nr: 323245/ 86496316

Adresse: ROSTOCKGATA 77

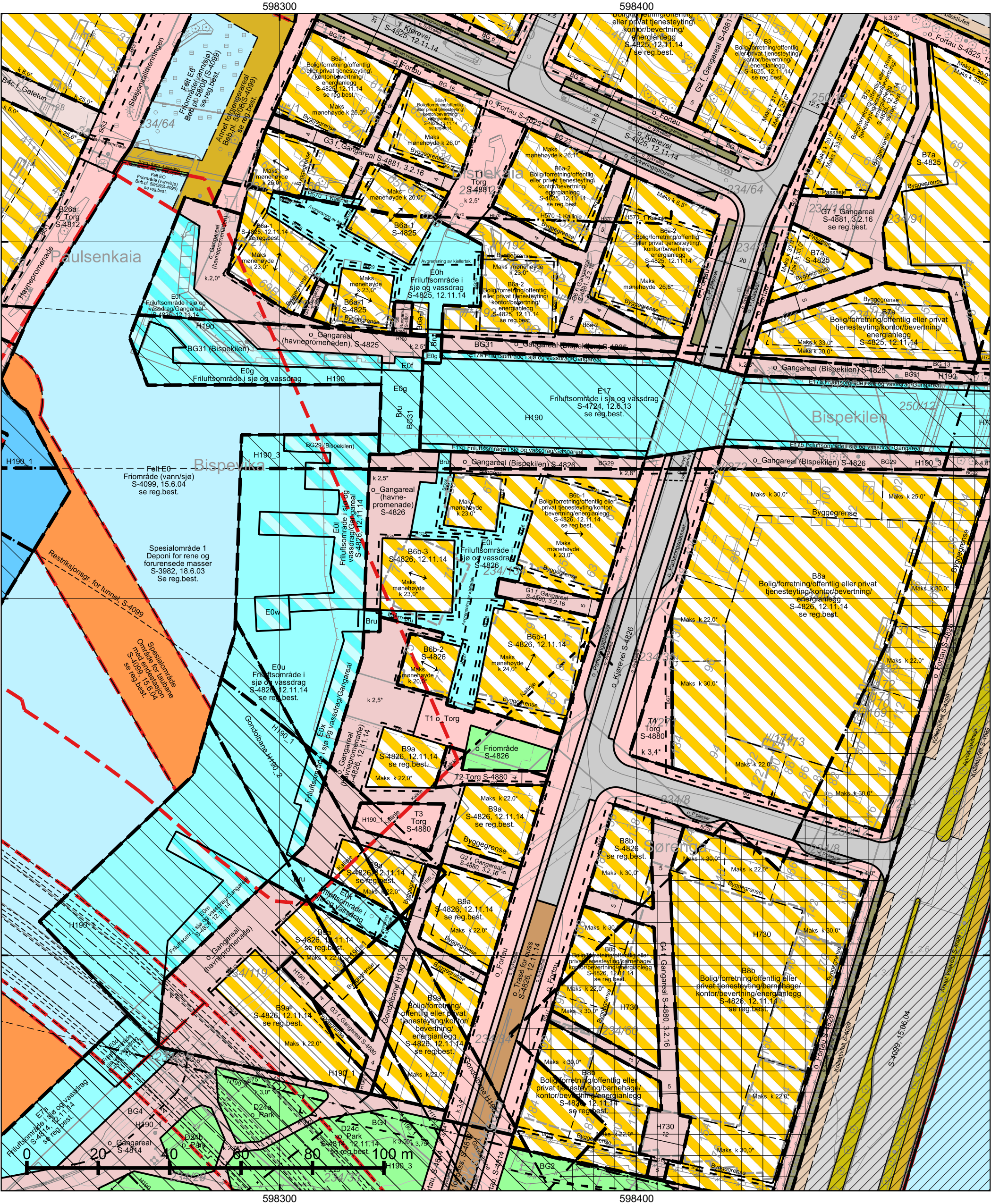
Gnr/Bnr: 234/134

Deres ref.: 19281/ 19281INFOLAND

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 14.08.2024

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

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

PlottID/Best.nr: 323245/ 86496316

Adresse: ROSTOCKGATA 77

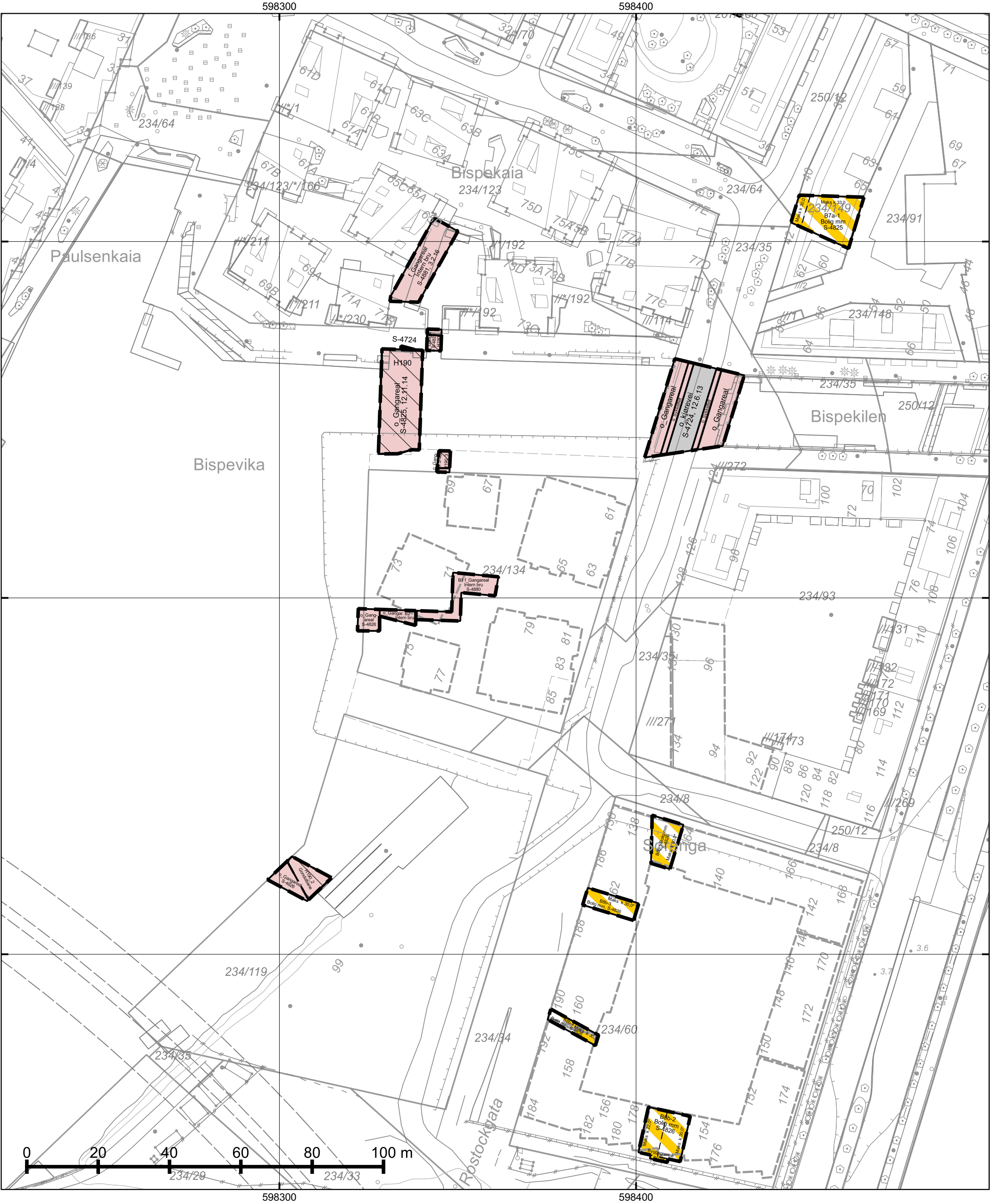
Gnr/Bnr: 234/134

Deres ref.: 19281/ 19281INFOLAND

Kommentar:

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

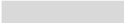
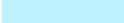
Se tegnforklaring på eget ark

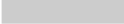
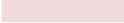
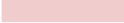


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

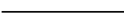
 Oslo Dato: 14.08.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – 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: 323245/ 86496316 Adresse: ROSTOCKGATA 77 Gnr/Bnr: 234/134		Deres ref.: 19281/ 19281INFOLAND Kommentar:		Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	341 - Kai
	452 - Lek/opphold/sport
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2014 - Gatetun
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
	2082 - Parkeringsplasser
	3040 - Friområde
	3050 - Park
	6100 - Ferdsel
	6700 - Friluftsområde
	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
	6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål

	668 - Spesialområde bevaring annet
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

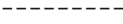
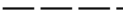
 RpAngittHensynGrense

 RpBåndleggingSone

 RpBåndleggingGrense

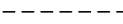
 RpSikringSone

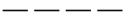
 RpSikringGrense

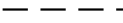
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

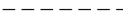
 Plangrense (gammel lov)

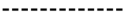
 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Regulert kjørefelt

 Byggegrense

 Frisikttlinje

 Regulert fotgjengerfelt

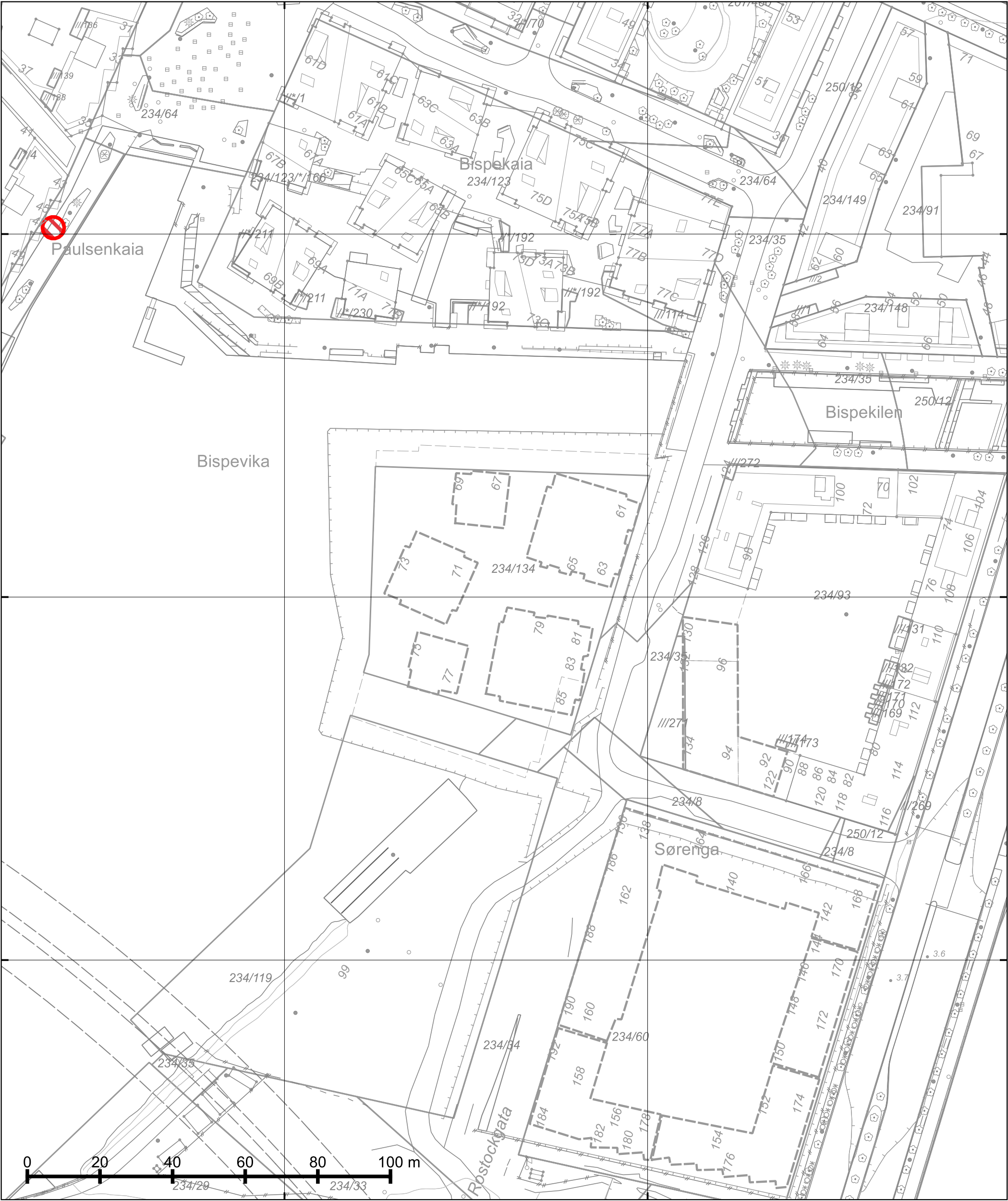
 Bru

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel

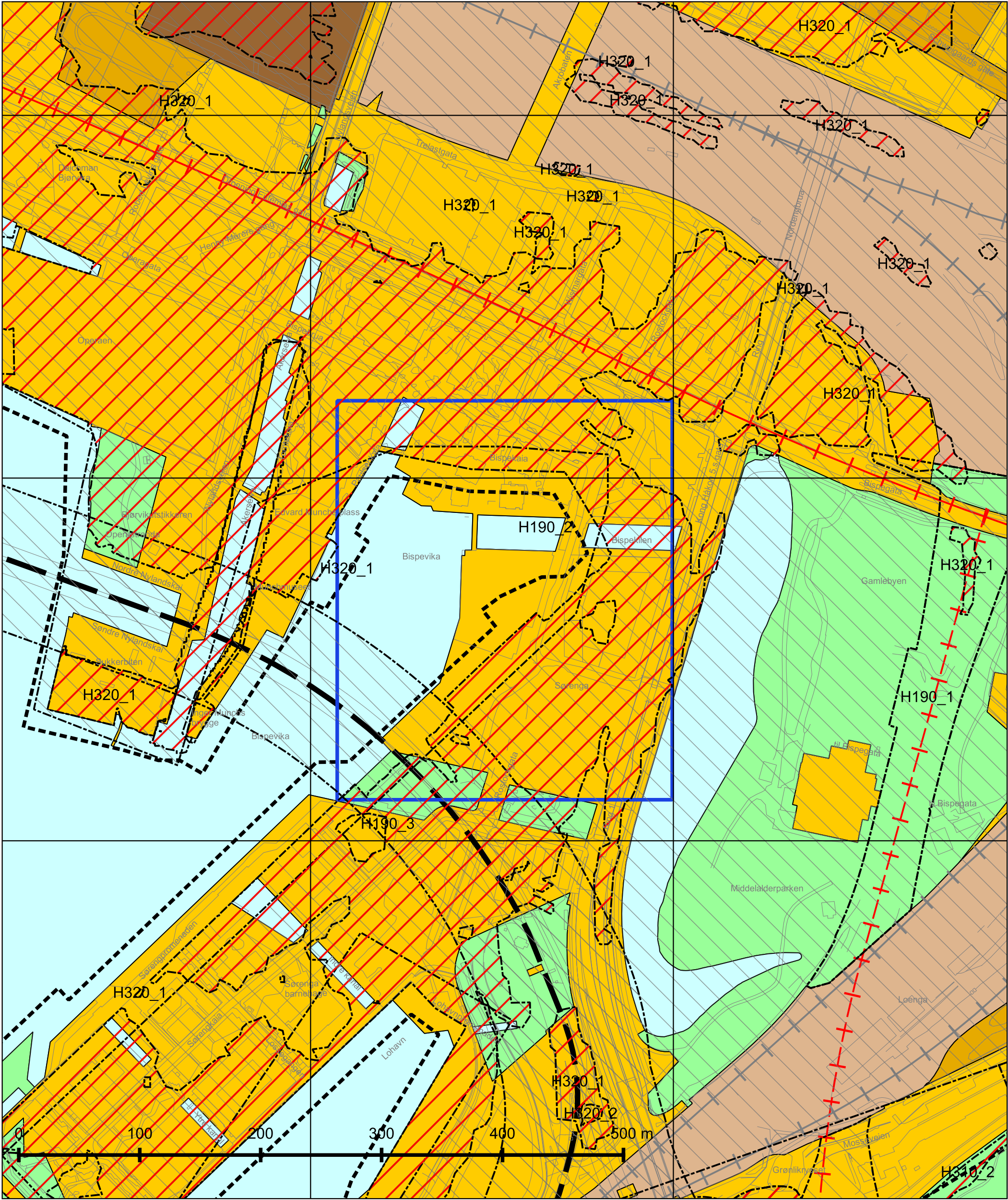
 Brukar

 Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 14.08.2024 Bruker: tas 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. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 323245/ 86496316</td><td>Deres ref.: 19281/ 19281INFOLAND</td></tr><tr><td>Adresse: ROSTOCKGATA 77</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 234/134</td></tr></table> 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: 323245/ 86496316	Deres ref.: 19281/ 19281INFOLAND	Adresse: ROSTOCKGATA 77	Kommentar:	Gnr/Bnr: 234/134
PlottID/Best.nr: 323245/ 86496316	Deres ref.: 19281/ 19281INFOLAND				
Adresse: ROSTOCKGATA 77	Kommentar:				
Gnr/Bnr: 234/134					



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.08.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 323245/86496316

Deres ref.: 19281/ 19281INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

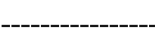
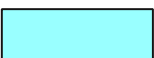
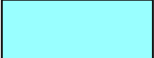
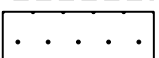
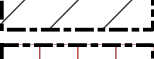
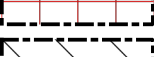
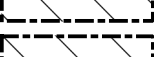
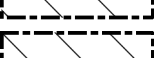
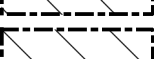
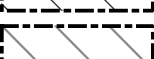
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4880

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Syd-området i Bjørvika.

Vedtaksdato: 03.02.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201416731

Saken består av 6 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE GANGAREAL, TORG OG BRO I BISPEVIKA SYD-OMRÅDET GNR. 234, BNR. 60, 93, 96, 97, 99, 120, 121 OG 122

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201416731-2 datert 21.05.2015.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - torg (felt T2, T3 og T4), gangareal (felt G1, G2, G3 og G4)
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H190_2: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg under gondolbane)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:

- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - gangareal (intern bro i felt B1)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:

- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Kongsbakken (datert juni 2008)
- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009).

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3d-modeller eller annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:

- Sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Gang-, torg- og broarealens overgang til tiliggende fortau-, gang-, torg- og gatearealer, innganger til tiliggende bebyggelse og atkomster til tiliggende felt, for å sikre helhetlig utforming, terrengtilpasning og universell utforming.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt eventuell vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler og -utstyr og kunst. Det skal i landskapsplan vises tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannareal. Landskapsplan skal suppleres med egen beskrivelse av sikringstiltak.

For den delen av planområdet som utgjør del av den utvidede Kongsbakkeallmenningen, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming og materialbruk skal sikres i forhold til den delen av allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Kongsbakkeallmenningen. Ved etappevis utbygging skal det ved søknad om tillatelse

redegjøres for hvordan helhetlige utforming for arealer i denne planen og i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014) sikres.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten.

3.2 Plassering av balkonger, karnapper og baldakiner og teknisk infrastruktur

Innenfor bestemmelsesgrense markert på plankartet og omtalt i bestemmelsen § 4.2 tillates det etablert balkonger, karnapper og baldakiner over arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er del av bebyggelsen i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014). Det tillates også utkraging av forannevnte fasadeelementer ut over byggegrense mot gårdsrom og over arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med dybde på maksimum 2,5 meter, og disse tillates å utgjøre inntil 50 % av den enkelte fasades areal innenfor tilleggende detaljreguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014). Alle forannevnte fasadeelementer må beregnes som del av maksimal tillatt utnyttelse for de aktuelle byggefeltene i reguleringsplanen for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyret 12.11.2014).

3.3 Utforming

Tiltak og overflater skal ha materialvalg, byromsmøbler og belysning med høy arkitektonisk/ landskapsarkitektonisk kvalitet. Dette inkluderer også eventuelle vindskjermingstiltak, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper, unntatt på torg T3. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

3.4 Varelevering

Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skilteforskrift.

3.5 Miljøhensyn

Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensede masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.5.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.5.2 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.5.3 Overvann: Håndtering av overflatevann skal koordineres med håndteringen på tilgrensende arealer.

3.5.4 Massehåndtering: Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099.

3.5.5 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn): Utenfor hensynssone H730 - bygrunn fra middelalder, kan ikke tiltak iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør

kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrøp. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 6.3.

3.5.6 Anleggsperioden: Under utbygging av tiltakene skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget), skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Allmennhetens tilgang

Alle felles samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige.

Vertikalnivå 2 (på terreng)

§ 4 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Torg og gangareal

Torg T2 og T3 skal være felles for felt B9a og B9b

Torg T4 skal være felles for delfeltene innenfor B8a

Gangareal G1 skal være felles for delfeltene innenfor B6b-1

Gangareal G2 og G3 skal være felles for delfeltene innenfor B9a

Gangareal G4 skal være felles for B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4

Feltbetegnelsene viser til tilliggende reguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014).

4.2 Utforming

Arealene skal opparbeides som lokalisert og målsatt på plankart. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein, unntatt på torg T3. I tillegg kan det benyttes betong og tre. På torg og langs gangarealets regulerte ytterkant skal det etableres vegetasjon med trær og gatemøbler, som også ivaretar barns behov for lek, på mindre strekninger/soner. Torg T3 skal inngå som en del av Havnepromenaden og opparbeides med gress, busker og trær og med variasjon i terreng. Det skal etableres sykkelparkering på torg T2 og T4. Oppsetting av vindskjerming tillates kun på Torg T4. Vindskjerming skal utformes ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 1,3 meter tillates ikke og maksimale, sammenhengende lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. lengde og 2,5 meter i dybde. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Vindskjerming må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer utsikt mot fjorden. Vindskjerming tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av viktige bevegelsessoner og oppholdsarealer på torget. Det kan etter kommunens vurdering foretas mindre justering av linjeføring av torg og gangarealer. Det skal i gjennomsnitt etableres gangarealer med fri bredde som vist på plankart, med maksimalt en meter smalere enn arealet som vist på

plankart, unntatt for gangarealer med en bredde på 3 meter vist på plankart. Gangarealene på 3 meter skal uansett ha en fri ferdselsbredde på minimum 2,5 meter. Etter kommunens vurdering kan det i felt G4 i diagonalpassasjen gjennom gårdsrommet i felt B8b etableres fartsdempende tiltak i enkle strekninger i belegg. I felt G4 skal minimum en av de fire passasjeåpninger gjennom bebyggelsen i tiliggende detaljreguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014) være dimensjonert for atkomst for utrykningskjøretøy til bakgård.

4.3 Bestemmelsesgrenser

Innenfor bestemmelsesgrense BG7, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrenser BG8, BG9, BG10 og BG18, med dybde på 1,0 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Forannevnte utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 % av den enkelte fasades areal innenfor tiliggende detaljreguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014). Eksisterende kailinje som vist på plankartet med bestemmelsesgrense skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng.

Vertikalnivå 3 (over terreng)

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangareal (intern bro i felt B1)
Intern bro i felt B1 skal være felles for B6b-1, B6b-2 og B6b-3 og ha en fri bredde for bevegelse på minimum 4 meter der plankart viser 5,4 meter. Felt B1 skal knytte seg til offentlig gangareal i felt G1 og B1 vist på vertikalnivå 2. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein. I tillegg kan det benyttes betong og tre.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (tunnelanlegg for E18)

H190_1

Grense for byggerestriksjoner over og nær tunnelanlegget er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunnelene eller innenfor denne sonen skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen Region øst skal godkjenne fundamenteringsmetode. Søknad om tillatelse til tiltak skal forelegges Statens vegvesen Region øst før tillatelse etter plan- og bygningslov kan gis.

6.2 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg under Gondolbane H190_2

Grense for gondolbane er angitt på plankartet. Eventuell gondolbane som kommer innenfor denne sonen må planlegges og prosjekteres på en slik måte at det ikke medfører en sikkerhetsrisiko for underliggende samferdselsarealer. Eventuelle master for gondolbanen kan fundamenteres innenfor sonen. Fundamentering av tilgrensende byrom/plass skal skje på en måte som ikke vanskeliggjør fundamentering av en fremtidig gondolbane.

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) – H730

Innenfor hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Sjøbunn

Før midlertidig brukstillatelse gis for tiltak mot sjøområdene skal de mudrings- og

tildekkingsiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

7.2 Torg, gangarealer og bro

Gangarealene skal opparbeides samtidig med tilgrensede bebyggelse. Torgenes halve bredde skal opparbeides samtidig med tilgrensede bebyggelse slik at hele torget er ferdig opparbeidet når motstående bygg ferdigstilles. Bro skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstilling av det siste byggetrinnet innenfor felt B6b-1 og B6b-2.

**Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.02.2016, sak 24.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.02.2016

Rune Raknes, bem.

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202020463 - 43 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Lars Kristian Stramrud	Dato: 13.01.2022
-------------	---	--	------------------

Adresse:	BISPEVIKA - FELT B6B	Eiendom:	234/134/0/0
Tiltakshaver:	B6B LOSBRYGGA AS	Søker:	FELIX ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse – Bispevika felt B6b – Vannkunsten syd

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om Vannkunsten syd som vi mottok 18.12.2020. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir følgende dispensasjoner:

1. S-4826 § 3.2 om byggegrenser: endret fotavtrykk hus 12, vridning av hus 13 og endret utforming vannrom
2. S-4826 § 3.4 om bygningshøyder: bygningshøyde på hus 10 økes med 23 centimeter
3. S-4826 § 5.1.2 om fasademateriale: skiferfasade fremfor mur eller puss
4. S-4826 § 3.11 om avkjørsel: avkjørsel via kjeller i felt B8a fremfor via Rostockgata
5. S-4880 § 5 om intern bro: endret plassering og utforming av intern bro.

Vei til- og langs tomten skal opparbeides jf. pbl. §§ 18-1 og 12-7, og behandles i egen byggesak: 202113857.

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

B6b Losbrygga AS, eid av Oslo S Utvikling (OSU), søker om å oppføre fem punkthus over 4-6 etasjer med til sammen 91 leiligheter. Fire av punkthusene er koblet sammen via en undersjøisk garasjekjeller med innkjøring via Clemenskvartalet. Hus 13 har separat kjeller. I tillegg til boliger inneholder punkthusene lokaler for forretning-, kulturvirksomhet og bevertning (FKB-arealer).



Figur 1: Vannkunsten syd med sine fem punkthus til høyre i bildet. Vannkunsten nord til venstre.

Søknaden omfatter også opparbeidelse av Havnepromenaden langs felt B6b med badebrygger, kajakkbrygge og sauna samt park og torg mellom B6b og B9.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	3 723 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	10 747 m ²
Tiltakets bruttoareal (BTA)	10 953 m ²
Tiltakets bruttoareal (BTA) inkl. kjeller	15 547 m ²
Grad av utnyttning i reguleringsplan	Max. 10 800 m ² BRA
Tiltakets høyde	Møne: kote +24,37 Gesims: Varierende (se snittegninger)
Antall boenheter	91 leiligheter
Antall parkeringsplasser	48 parkeringsplasser + 3 HC-plasser
Antall sykkelplasser i kjeller	95 sykkelplasser
Antall sykkelplasser ute	94 sykkelplasser

Uteoppholdsareal	2 284,5 m ²
Blågrønn faktor (BGF)	0,8

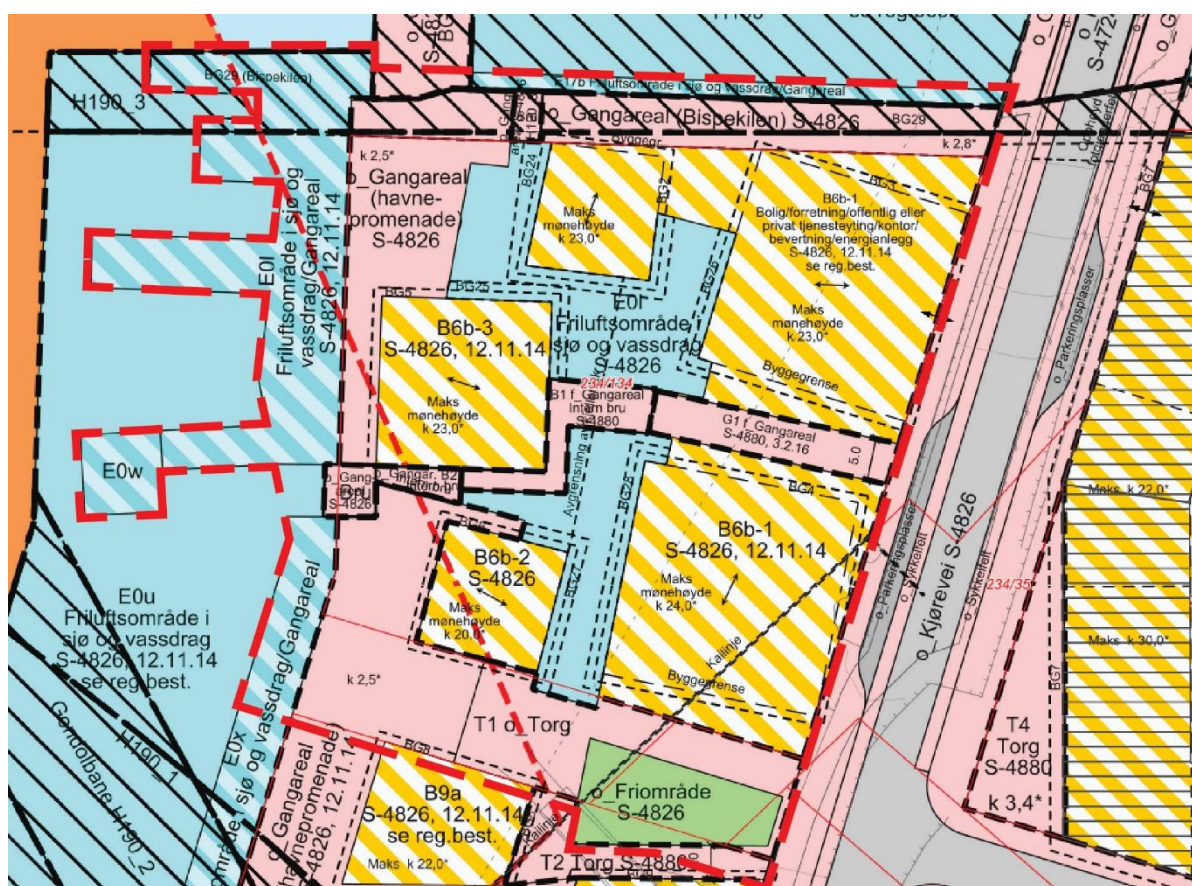
Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan 2015

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

S-4826, vedtatt 12.11.2014

Eiendommen er regulert til underformål *kombinert bebyggelse og anlegg, friluftsområde i sjø og vassdrag, torg og gangveg/gangareal* i reguleringsplan for S-4826.



Figur 2: Gjeldende plankart. Tiltaksområde markert med rød stiplet strek.

Relevante bestemmelser (utdrag):

«§ 3.2 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrense som angitt på plankartets vertikalnivå 1 under grunnen. Det kan også tillates bebyggelse under terreng i byggefelt beliggende utenfor formålsgrense i vertikalnivå 1. Parkeringsanlegg tillates

anlagt under tilgrensende trafikkarealer og delvis under vannarealet i felt E0i og E0k som beskrevet i § 8.2».

«§ 3.5 Bruk

(..) Innenfor planområdet i 1. etasje skal minimum 15 % være kultur og minimum 35 % være bevertning. Mot Havnepromenaden, Kongsbakkeallmenningen, Bispekilen, Rostockgata, navnløs gate, Kong Håkon 5s gate og tiliggende torg- og gangareal, skal 1. etasje ha forretninger, bevertning og kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrettede funksjoner».

«§ 3.10 Varelevering

Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skiltforskrift».

«§ 3.12.3 Vannkvalitet

Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

«§ 5.1.2 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående fasademateriale. Fasademateriale skal samsvare med valgt materiale i B6a-feltene i Bispevika Nord».

«§ 6.1.1 Torg (T1)

Arealene skal være offentlige og opparbeides som vist på plankart. Torg T1 skal opparbeides med vegetasjon som busker og trær, samt sittemøbler».

«§ 6.1.2 Gangareal (Havnepromenaden og Bispekilen):

Arealene skal være offentlige. Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk estetisk standard og materialkvalitet.. (..). Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Kunst skal etableres i henhold til det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika.

(..)

Havnepromenaden skal ha en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 6 meter innenfor en sone for minimum 10 meters bredde. 10 meters bredde skal være allment tilgjengelig og skal omfatte både fri ferdsels- og oppholdssoner. Fri ferdselssone på minimum 6 meter skal være uten installasjoner, uteservering eller andre hindre».

«§ 7 Grønnstruktur – friområde

Arealene skal være offentlige og ha utstrekning som vist på plankartet. Arealene skal

opparbeides med gress, busker, trær og med variasjon i terreng. Arealene skal heves med 40 cm i forhold til tilliggende regulerte torg».

«§ 8.1 Felt E0u

Arealet skal være offentlig. Det tillates korte stopp for fritidsbåter».

«§ 8.2 Felt E0i og E0k

Arealene skal være offentlige. Felt E0i skal ha tosidig innløp fra fjorden for å sikre sirkulasjon av vannet. Minimum 75 % av vannarealet mot fjorden skal ha samme vanndybde som felt E0u og Bispekilen».

«§ 8.2.1 Bestemmelsesgrenser

Innenfor bestemmelsesgrense vertikalnivå 1 som vist i felt E0i og E0k tillates etablert parkeringskjeller. Overkant tak på dekke over kjeller skal plasseres i østlige deler av vannarealet og utgjøre maksimum 25 prosent av de enkelte feltene med vannareal og skal ligge maksimum på kote -2,9 for å sikre tilstrekkelig dybde i det interne vannrommet. (..) Minimum fri bredde for passasje mellom brygger skal være 3 meter».

S-4880, vedtatt 03.02.2016

Planen regulerer deler av eiendommen til *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*. Dette gjelder felt G1 mellom hus 10 og 11 samt den interne broa over vannrommet.

Relevante bestemmelser (utdrag):

«§ 3.3 Utforming

Tiltak og overflater skal ha materialvalg, byromsmøbler og belysning med høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk kvalitet. Dette inkluderer også eventuelle vindskjermingstiltak, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Belegg og fremkommelighet skal tilrettelegges for alle trafikantergrupper, unntatt på torg T3. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Oppsetting av gjerder tillates ikke».

«§ 3.4 Varelevering

Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skiltforskrift».

«§ 3.5.2 Vannkvalitet

Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

«§ 3.6 Allmennhetens tilgang

Alle felles samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige».

«§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangareal (intern bro i felt B1)

Intern bro i felt B1 skal være felles for B6b-1, B6b-2 og B6b-3 og ha en fri bredde for

bevegelse på minimum 4 meter der plankart viser 5,4 meter. Felt B1 skal knytte seg til offentlig gangareal i felt G1 og B1 vist på vertikalnivå 2. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein. I tillegg kan det benyttes betong og tre».

Tidligere saksbehandling

Bispevika felt B6b – Forhåndskonferanse nybygg – 202004014

Tiltakshaver ba i mars 2020 om en forhåndskonferanse (møte) for å drøfte spørsmål om dispensasjoner fra reguleringsplan.

I referatet fra møtet har PBE gitt følgende vurdering av muligheten for dispensasjon fra § 8.2, altså kravet om tosidig innløp til vannrommet (utdrag):

Kjelleretasjens utstrekning

Ansvarlig søker foreslår å etablere kjeller under bygningene langs Havnepromenaden.

Kjellerens utstrekning som foreslått vil hindre vanngjennomstrømning i vannrommet, og er i strid med reguleringsplanens § 8.2 som sier at felt E0i skal ha tosidig innløp fra fjorden.

Dersom man mister kanalføringen nederst i tiltaksområdet, vil vannrommet ikke lenger tilby den samme muligheten til å padle igjennom, og en viktig kvalitet går med dette tapt. Dette bidrar også til tap av bruksverdi, og til å privatisere vannrommet ved at det i hovedsak kun vil bli brukt av beboerne.

(..)

Konklusjon

Reguleringsplanens § 8.2 sier at vannrommet E0i skal være offentlig, og ha tosidig innløp fra fjorden. Samlet sett anser vi at de foreslåtte endringene bidrar til en privatisering av vannrommet ved at allmennheten ikke kan bevege seg gjennom det, verken over broen* eller i båt, da ett av de to regulerte innløpene mer eller mindre blokkeres som følge av kjeller og omdisponering av vannareal, samt trapp ned til vann som erstatning for broen. Det kan ikke påregnes å få dispensasjon fra § 8.2».

**På møtetidspunktet ønsket tiltakshaver å fjerne gangbroen over det interne vannrommet, men broa er nå tatt inn igjen i prosjektet og en del av denne rammesøknaden.*

Tiltakshaver har i revidert søknad sikret to innløp i vannoverflaten til felt E0i i tråd med reguleringsplan:



Figur 3: Opprinnelig utomhusplan med ett innløp til venstre, revidert og gjeldende utomhusplan med to innløp til høyre.

Spesielle forhold

Omsøkt tiltak er avhengig av atkomst via parkeringskjelleren til B8a, altså over annen grunn. Tiltakshaver har inngått skriftlig avtale med eier av B8a-prosjektet som gir B6b rett til atkomst via B8a-feltet. Avtalen og atkomstretten skal ifølge tiltakshaver tinglyses når eiendomsgrensene og endelig organisering av parkeringskjeller- og kulvert er fastsatt. En slik tinglysing vil bli satt som et vilkår for midlertidig brukstillatelse.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Vann- og avløpsetaten (utdrag) 09.12.2020 <i>Hele uttalelsen kan leses på saksinnsyn under dok. nr. 1, filnr. 44.</i>	Rammetillatelse anbefales. Denne forhåndsuttalelsen er gyldig for søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) som sendes inn innen ett år fra dagens dato. Forhåndsuttalelsen er likevel ikke gyldig dersom er gjort endringer i regelverk før søknad sendes til PBE. Da overflatevann og drens vann skal håndteres lokalt på eiendommen, har ikke VAV vurdert disse løsningene. Tiltakets plassering i forhold til kommunens hovedledninger Da ny kommunal spillvannsledning i Rostockgata ikke vil være operativ når byggene skal tas i bruk, legges det en provisorisk pumpeledning for spillvann.
--	---

	• Det presiseres at provisorisk pumpeledning for spillvann ikke skal pumpes direkte inn på hovedledningsnettet, men gå via selvfallskum. Overvannshåndtering • Overflatevann og drensvann skal håndteres lokalt på eiendommen og ut i sjøen, og tillates ikke ført til kommunens ledninger. • VAV tillater ikke at avløpsvann fra sluk eller avløpsrenne/ACO-drain i garasjer føres til kommunens ledninger. • Det må innhentes tillatelse fra Bymiljøetaten (BYM) til å føre overvannsledning ut i vassdrag. BYM vil blant annet stille krav til utforming av overvannsutløpet. Før oppstart av arbeider i vassdrag må det søkes om gravetillatelse fra BYM.
Bymiljøetaten 10.03.2021	Hensikt med forespørsel fra tiltakshaver Oslo S Utvikling AS Utbygger planlegger utvidelse av kjeller utenfor formålsgrensen i reguleringsplanens vertikalnivå 1 - B6b i Bispevika syd. Dokumentasjonen fra VAV og BYM legges til grunn ved rammesøknaden for B6b, som forutsetning. Vurdering Endringen strider ikke med Bjørvika infrastruktur sin samlet plan for fremføring av kommunal infrastruktur. Prinsipielt kan BYM akseptere at PBE vedtar en dispensasjon for vertikalnivå 1, fra offentlig areal til privat kjeller. Det vil være krav til en avtale som fraskriver kommunen økonomisk ansvar ved lekkasje eller annen skade. Det avtalemessige må tas med EBY. BYM må behandle fravik fra gatenormal før byggeplan for å få godkjent byggeplan som kan/bør være en forutsetning for å få IG, dersom utbygger ønsker å utfordre krav om 2 meter overdekning under offentlig gate.
Byantikvaren (utdrag) 17.12.2020	Innvilget søknad om dispensasjon for grunnarbeider Med hjemmel i kulturminneloven § 14 andre ledd fatter Byantikvaren i Oslo følgende vedtak: I forbindelse med grunnarbeider gis det med dette tillatelse til inngrep i skipsfunn, kulturminneid 115037, på

Hele uttalelsen kan leses på saksinnsyn under dok. nr. 1, filnr. 32.	tomt B6b i Bispevika, Oslo kommune, jf. avmerking på vedlagt kart, datert 17.12.20. Tillatelsen gjelder bare det omsøkte tiltaket og bortfaller dersom tiltaket ikke er iverksatt innen 3 år fra dette brevet er mottatt.
Bymiljøetaten 27.10.2021	Forhåndsuttalelse Bymiljøetaten har ingen innvendinger til revidert overvannsplan. Utover dette viser vi til våre tidligere uttalelser for ytterligere kommentarer til foreslåtte løsninger, drift, plantevalg med mer.

Merknader fra naboer og gjenboere til opprinnelig søknad

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan dere lese i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Samina Farooqi (Rostockgata 60), Kim Christian Johansen (Operagata 61A), Knut Høgh (Operagata 59), Ingeborg Jørstad Sandberg (Operagata 69A), Jon Atle Olsen (Rostockgata 56), Olivier Fillion Boutin (Rostockgata 56)

Merknadene gjelder

- Økt støy i forbindelse med anleggsarbeider
- Byggehøyder
- For lite fellesareal
- Tap av sollys/dagslys og utsikt.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Økt støy

«Bispevika er et transformasjonsområde hvor det i en lengre periode fortsatt vil foregå omfattende byggearbeid. Det er uunngåelig at dette medfører en del støy. Vi har forståelse for at det kan virke forstyrrende, og i en periode kan være til ulempe for mange av de nye beboerne i Bjørvika. Entreprenørene vil imidlertid være forpliktet til å følge gjeldende retningslinjer for bygge- og anleggsstøy, og dette vil bli innprentet overfor alle utførende som engasjeres av tiltakshaver».

Byggehøyder og for lite fellesareal

«Byggehøyder og fellesareal har vært gjenstand for grundig behandling i planprosessen. Uteoppholdsareal er i henhold til reguleringsplanens krav. Det er foreslått noen mindre justeringer av byggehøyde som har liten eller ingen betydning for naboene. Disse endringene vil det også bli grundig redegjort for i rammesøknaden».

Tap av sollys/dagslys og utsikt

«Olsens leilighet ligger i 9. etasje i felt B7a, dvs. 3 etasjer over de høyeste bygningene i B6b. Et av de konstruerte perspektivene som fulgte nabovarslet, viser nettopp utsikten mot fjorden fra 9. etasje i felt B7. Det framgår tydelig av denne illustrasjonen, at 23 cm økt mønehøyde for hus

10 vil ha minimale konsekvenser for utsikten fra 9. etasje i B7. Samtidig vil den planlagte reduksjonen av hus 14 med én etasje ha positiv effekt på utsikten fra B7 mot fjordområdet».

Vi viser ellers til ansvarlig søkers redegjørelse og følgebrev i søknaden.

Merknader til revidert søknad

Det har kommet inn én merknad til revidert søknad fra KOI Fargestudio. Merknaden gjelder søknaden om dispensasjon fra krav om fasademateriale. KOI er imot bruken av skiferkledning i Vannkunsten syd, og fremhever at skifertypen Ottarust kun inneholder 20 % rustutslag og at dette vil resultere i en flekkete, mørk fasade. Fremfor en skiferfasade i Ottarust, mener KOI at det heller bør brukes enten en kalket fasade, trekledning eller en annen type steinfasade. Videre ber KOI om at de brukes forskjellige farger på de forskjellige bygningene.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknaden fra KOI

«Fra PBE har vi fått videresendt en presentasjon fra KOI fargestudio datert 07.10.2021. I denne illustreres det alternative fasadematerialer, hvor hovedpoenget ser ut til å være fargevariasjon fra hus til hus, ut fra en «mulig fargepalett». Vi kan ikke se at dette er relevant for prosjektet. Ifølge forfatteren er innspillet utarbeidet «etter dialog med PBE». Det stusser vi over, da vi ikke har oppfattet at KOI har noen rolle i byggesaken.

PBE mener innspillet fra KOI er en merknad som krever tilsvarende fra vår side. Vi kan ikke se at KOI er berørt part i byggesaken».

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Felt B6b er i gjeldende kommuneplan markert med arealformålet *Bebyggelse og anlegg og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*.

Kommuneplanens mål for arealer markert som *bebyggelse og anlegg* er

- Å ivareta og videreutvikle kommunens bymessige, naturgitte og historiske kvaliteter
- Sikre og videreutvikle areal for fremtidig ønsket arealbruk og nødvendig vekst i bolig- og næringsutvikling og sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur
- Utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging.

Kommuneplanens mål for arealer markert som *bruk og vern av sjø og vassdrag* (..) er

- Sikre og videreutvikle areal for blågrønn struktur for å tilrettelegge for rekreasjon, naturmangfold, klimatilpasning og god tilstand i sjø og vassdrag
- Tilrettelegge for et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport på sjøen.

Vår vurdering er at omsøkt tiltak oppfyller disse målene.

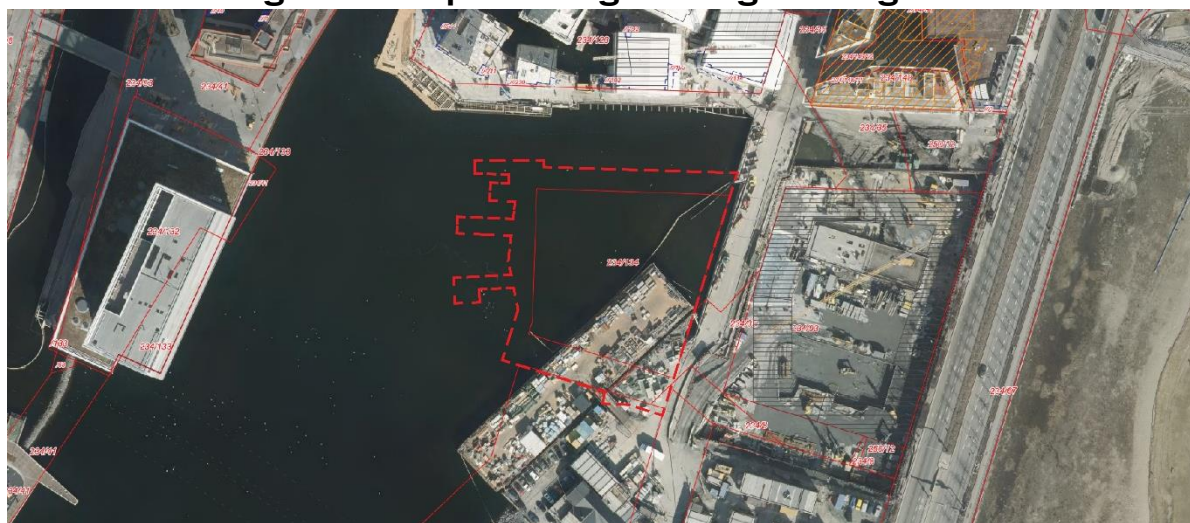
Vurdering av plankravet

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

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser



Figur 4: Dagens situasjon. Tiltaksområde markert med rød stiplet strek.

Eiendommen ligger i Bispevika og består i dag av ubebygd vannareal og noe kaiareal i sørøst. Mot vest ligger sjøarealene i Bispevika, Munchmuseet og Sukkerbiten, og solforholdene er gode. Mot øst ligger fremtidig bebyggelse på felt B8a (Clemenskvartalet), mot nord ligger Bispekilen og mot sør ligger fremtidig bebyggelse på felt B9a.

Fra nord og over Bispekilen går traseen for Havnepromenaden. Omsøkt tiltak ivaretar og forsterker denne traseen, med en god nedtrapping mot sjøen hvor det tilrettelegges for aktiv bruk av sjøen gjennom badebrygger, båtbyggere og badstuer.

Tiltaket vil forbedre byens blågrønne strukturer ved å etablere- og slik tilgjengeliggjøre sjøarealer for allmennheten.

Marinbiologisk liv

Vannkvaliteten i Bispevika bærer preg av mye utbygging de senere årene. I Bispevika/Bjørsvika som helhet er det observert noe liv på havbunnen, mens det i Bispevika og ved Kongsbakkealmenningen er observert lite liv (Aktiv Vannflate, side 51-54).

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.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området



Figur 5: Vannkunsten nord (realisert) til venstre, illustrasjon av omsøkt tiltak til høyre.

Bjørvika er ikke ferdig utbygd, men består i dag av en forholds variert struktur og typologi: Nordre del rundt Dronning Eufemias Gate og Sørenga består hovedsakelig av karrébebyggelse og lameller på rektangulære tomter, mens området rundt Stasjonsallmenningen med Munch brygge, Vannkunsten nord og felt B9a består/vil bestå av diagonaloppdelte karréer og punkthus i mer varierte former.

Omsøkt tiltak viderefører punkthusstrukturen fra Vannkunsten nord, og de to Vannkunsten-prosjektene vil oppleves som et sammenhengende område langs Havnepromenaden og sett fra sjøen. Den fragmenterte bebyggelsen med asymmetriske skråtak og varierte høyder i 4-6 etasjer – som er lavere enn omkringliggende bebyggelse – vurderes som en god overgang og nedtrapping mellom by og fjord.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Tomten består i dag av ubebygget sjøareal. Omsøkt tiltak omfatter en større undersjøisk parkeringskjeller i store deler av tiltaksområdet, noe som vurderes negativt i forhold til inngrep i sjø og havbunn.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Tiltaket innebærer inngrep i skipsfunn med kulturminne-id 115037 og er derfor avhengig av dispensasjon jf. kulturminneloven § 4. Byantikvaren har i samråd med Norsk maritimt museum gitt en slik dispensasjon med vilkår.

Hele uttalelsen fra Byantikvaren kan leses på saksinnsyn i dok. nr. 1 filnr. 32.

Tiltakets utforming

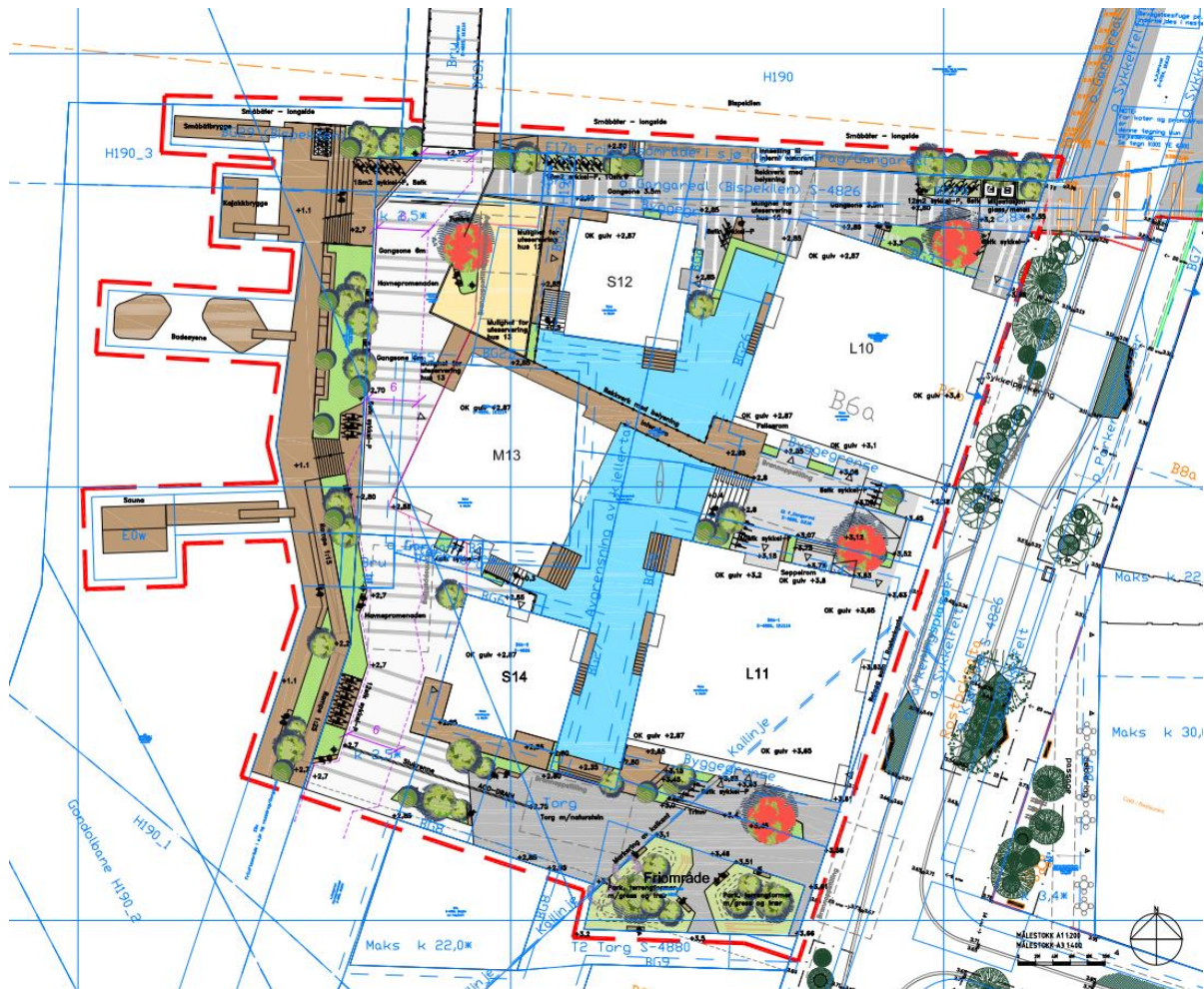
Husene er utformet som kvadratiske volumer i tre forskjellige størrelser (2 large, 1 medium og 2 små) med skråtak, hvorav alle hus er på 6 etasjer bortsett fra hus S14 på 4 etasjer. Husene er rotert for å sikre best mulig dagslys og utsikt. Husenes plasseringer, rotasjon og størrelse kan oppfattes som noe tilfeldig og fragmentert. Dette gir en god kontrast til f. eks Sørenga og Barcodes strengere feltinndeling og utforming hvor bygningene følger de rette gateløpene i et rigid system. Høydevariasjonene kombinert med de skrå asymmetriske takene vil skape et variert uttrykk.



Figur 6: Revidert og gjeldende utomhusplan.

Et bærende element og en viktig kvalitet i omsøkt tiltak, er det interne vannrommet mellom- og helt inntil bygningene. Vannrommet er regulert offentlig friluftsområde. Alle hus bortsett fra hus

13 har leiligheter i første etasje, såkalte «vannboliger», ut mot det interne vannrommet. Hver av disse leilighetene har en privat trapp ned til vannet, som skaper en direkte kontakt mellom bolig og sjø og legger til rette for en aktiv bruk av vannflaten for beboerne. Videre går det en offentlig bro i øst-vestlig retning over vannrommet, og det er flere offentlig tilgjengelige nedtrappinger mot vannflaten. Vannrommet er videre direkte koblet til sjøen utenfor (Bispevika) via to innløp: Ett i vest mot Bispevika og ett i nord mot Bispekilen. I opprinnelig søknad var det kun ett innløp til vannrommet (se figur under). Endringen til to innløp er positiv og vil bidra til offentlighetens faktiske bruk av vannrommet: At småbåter og kajaker kan padle gjennom boligområdet vurderes som en stor kvalitet for en stadig mer populær vannaktivitet.

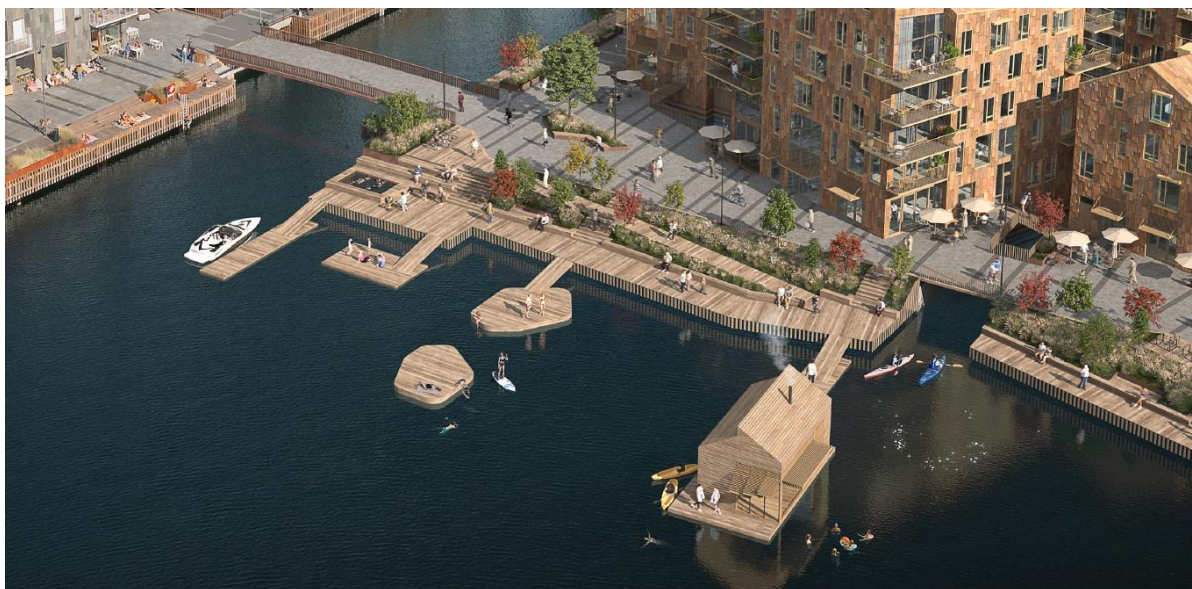


Figur 7: Opprinnelig utomhusplan fra desember 2020, hvor innløpet mellom hus 13 og 14 er fjernet. Dette er nå endret - se figur 6.

Punkthusenes organisering med forskyvninger i forhold til hverandre og husenes varierende størrelser gir rom for et nettverk av små og store byrom, gågater, vannrom og «smett». Å skape flere større og mindre sosiale møteplasser mellom husene og i overgangssonene til omkringliggende områder vurderes som spesielt positivt. Fragmenteringen og rotasjonene av husene vil også gi Havnepromenaden et mer variert gangforløp ved at fasadene trekkes inn og ut

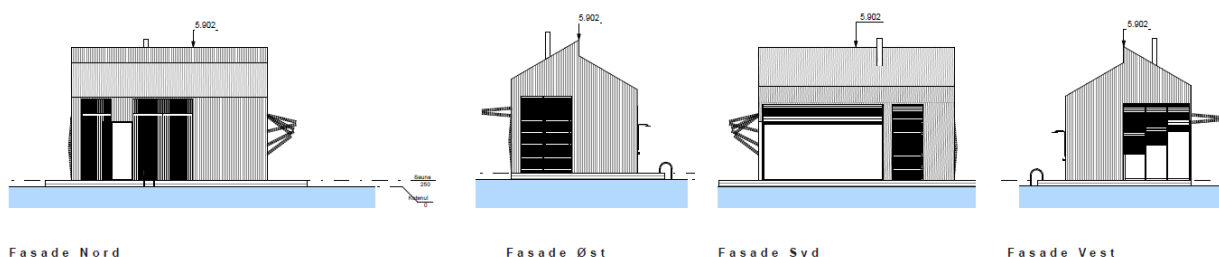
langs gangaksen. Internbroen over vannrommet er også et godt grep som vil «dra» folk gjennom området og stimulere til vandring fra Havnepromenaden og videre inn østover i området.

Generelt vurderes organiseringen og utformingen av bygningene som gjennomtenkt, slik at det sikres både god bokvalitet gjennom fornuftige planløsninger med god tilgang på lys og utsikt, og gode byrom mellom husene.



Figur 8: Sjøarealene langs Vannkunsten nord med sauna, badebrygger og småbåtbrygge.

Nedtrappingen mot sjøen langs Havnepromenaden med bryggekanter i forskjellige bredder og høyder, flytebrygger for kajaker og småbåter samt sauna et godt grep som vil tilgjengeliggjøre tiltrengte arealer langs sjøen for byens befolkning. Det grønne vegetasjonsbeltet mellom Havnepromenaden og bryggeområdet vurderes også som et godt landskapsmessig grep som vil bidra til at området oppleves grønnere og mer naturlig, samtidig som det kan ha en viss støydempende effekt for beboerne med balkong mot vest.



Figur 9: Fasadetegninger av sauna.

Oppsummert er de planlagte offentlig tilgjengelige uteområdene generøse og meget godt utformet.

Materialvalg og fasademateriale

Vannkunsten syd er utformet som en videreføring av arkitekturen i Vannkunsten nord, men med en rustfarget skifer (Otta Rust) som fasademateriale, fremfor den grå Oppdalskiferen. De dype vinduskarmene i eik videreføres sammen med de prefabrikkerte balkongene i betong. Farge på

betongrekkverk og solskjerming er ikke enda fastsatt. Utformingen er bærekraftig i forhold til holdbarhet og robusthet, og materialvalgene solide. Dekkematerialene består av naturstein i forskjellige utførelser, noe grus og treverk på bryggene. Fraværet av asfalt viser, som i Vannkunsten nord, et sjenerøst og gjennomtenkt landskapsprosjekt.

Den rustfargede skiferen i omsøkt tiltak har et ru og varmere uttrykk enn Vannkunsten nord. Steinen er ifølge arkitektene valgt for å sikre en sammenheng mellom de to prosjektene, samtidig som man oppnår mer varme og fargevariasjon. I utformingen av prosjektet er det fokusert på få og enkle materialer, samtidig som man sikrer en viss tekstur i form av relieffvirkning, stofflighet og karakter når man står tett inntil fasadene.

Vi vurderer valgt fasademateriale som et godt valg som viderefører det distinkte og karakteristiske uttrykk vi kjenner fra Vannkunsten nord, samtidig som det sikres mer fargevariasjon og varme til området. Utformingen og materialvalg vurderes til å være gjennomarbeidet og av høy kvalitet.



Figur 10: Otta Rust. Andelen rust i steinen vil variere.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Energibruk

Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) i S-4099 (Bjørvikaplanen) stiller blant annet krav om at alle bygg oppført etter 2014 skal ha passivhusnivå samt krav til materialvalg for å redusere klimagassutslipp. S-4826 § 3.1 viderefører disse målene og angir at det i hvert enkelt prosjekt skal synliggjøres hvordan prosjektene forholder seg til disse miljømålene.

Omsøkt tiltak oppfyller ikke retningslinjene for stasjonær energibruk og materialvalg. Tiltakshaver har redegjort for hvorfor målene ikke nås, og dette skyldes en streng regulering av mindre oppdelte bygningskropper som gjør at formfaktoren ikke blir optimal kombinert med større vinduer for å oppnå dagslys krav. Reguleringsplanen har videre krav til større arealer for bevertning, som nødvendiggjør et for høyt energiforbruk til at målene kan nås.

Planløsning

Alle 3- og 4-roms leilighetene er hjørneleiligheter som sikrer god tilgang på lys og utsikt. Planløsningene vurderes som godt utformet og romprogrammet fornuftig. De fleste bad/toalett er lagt i tilknytning til entreen og skjermet fra oppholdsarealene. Vannboligene har vanttterrasser ned mot internt vannrom, og noen av dem ligger forholdsvis nærme internbroen. Dette kan skape innsynsproblematikk, men vi vurderer at offentlighetens tilgang til- og bruk av vannrommet er viktigst i denne sammenheng.

Tilgjengelighet og universell utforming

Alle utearealer planlegges utført med universell utforming og trinnfrie adkomster, og stigning og utforming i henhold til TEK17. Videre anlegges det faste og sklisiske dekker og nødvendig belysning i alle adkomster.

Innvendig er alle arealer som er åpne for offentligheten også utformet med trinnfrie adkomster, nødvendig fri høyde og sideplass ved dører. Det etableres videre et system av ledelinjer til enkel orientering.

Alle leilighetene tilfredsstiller kravene til universell utforming i form av trinnfrie adkomster, fri sideplass ved dør, fri bredde i passasjer og snusirkler/rektangler der det er krav om det. Det er ellers noen få unntak av tilgjengelige boenheter, i tråd med unntakene i TEK 17 § 12 (2).

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 vi ikke har nevnt i dette avsnittet, har vi vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med følgende bestemmelser:

1. S-4826 § 3.2 om byggegrenser: endret fotavtrykk hus 12, vridning av hus 13 og endret utforming vannrom
2. S-4826 § 3.4 om bygningshøyder: bygningshøyde på hus 10 økes med 23 centimeter
3. S-4826 § 5.1.2 om fasademateriale: skiferfasade fremfor mur eller puss
4. S-4826 § 3.11 om avkjørsel: avkjørsel via kjeller i felt B8a fremfor via Rostockgata
5. S-4880 § 5 om intern bro: endret plassering og utforming av intern bro.

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

S-4826 § 3.2 om byggegrenser og S-4880 § 5 om intern bro

Endret fotavtrykk hus 12

«I vedtatt plankart har formålsgrensene for hus 12 en trapesformet form. Planlagt fotavtrykk for hus 12 (i rammesøknaden) har et kvadratisk fotavtrykk som overskrider regulerte formålsgrenser. Regulerte bestemmelsesgrenser/byggegrenser overskrides tilsvarende.

Det overordnede hensynet bak reguleringsplanen har vært å muliggjøre realiseringen av det skisseprosjektet som ligger til grunn for planen. Prosjektet består av et sett hustyper av ulik størrelse, men alle med kvadratisk grunnplan og fotavtrykk. Det er ingen tvil om intensjonen bak planen på dette punkt, så alt tyder på at det her foreligger en tegnefeil i det vedtatte plankartet. Reguleringsplanen som var lagt ut til offentlig ettersyn og deretter behandlet av bystyret, stemmer ikke med de illustrasjonsplanene som fulgte planforslaget. Hensynet bak reguleringsplanen vil derfor ikke bli satt til side ved en dispensasjon.

Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon for endret fotavtrykk hus 12

En klar fordel ved å innvilge dispensasjon vil være at prosjektet, som er videreutviklet fra parallelloppdraget i 2011, via skisseprosjektet i plansaken 2013, og det snart ferdigstilte prosjektet i Bispevika B6a, kan bli fullført med en helhetlig arkitektur. Vi kan ikke se noen nevneverdige ulemper ved en slik dispensasjon. Dersom det ikke skulle bli gitt dispensasjon, ville det medføre store arkitektoniske, men også tekniske og økonomiske utfordringer. Ved en samlet vurdering vil fordelene ved en dispensasjon derfor være klart i overvekt».

Vridning av hus 13 og medfølgende endrede utforming av vannrom

«Bebyggelsesstrukturen i prosjektet består av frittstående punkthus som vendes og dreies slik at det oppstår romlige spenninger mellom bygningene. Prosjektet har en porøsitet som veksler mellom tetthet og åpenhet, med gløtt inn i det interne vannrommet, og høy grad av gjennomsiktighet for de bakenfor-liggende områdene. Bygningene danner samtidig den byveggen som avgrenser og definerer havne-promenaden og de offentlige arealene langs sjøen. Dette har vært hovedidéen i konkurranse- og skisseprosjektet, som også er nedfelt i reguleringsplanens formåls- og byggegrenser.

Hus 13 foreslås rotert noen grader «med klokken», det vil si tilbake til samme vinkel som i det opprinnelige konkurranseforslaget. En slik dreining vil gi mer sol i gårdsrommet og på vannarealet mellom husene, og mer aftensol på balkonger og terrasser. Løsningen åpner samtidig for en siktlinje fra boligene i felt B8a, ned mot vannet og inn mot byen. Hus 13 vil få en bedre orientering ut mot fjorden, og byveggen langs Havnepromenaden vil med denne vridningen åpne seg og framstå mer inviterende for de som kommer nordfra. Mellom hus 13 og 11 blir avstanden noe redusert, men dette kompenseres ved de fore-slåtte omdisponeringene av vannarealet som totalt resulterer i et vannrom med høyere kvalitet. Vi viser her til vedlagte rapport fra NIVA.

Endringen som foreslås, vil ikke bryte med, men tvert imot forsterke de intensjonene som ligger til grunn for den vedtatte reguleringen. Grunnleggende hensyn bak reguleringen er blant annet å oppnå god orientering for boligene, transparens og solinnfall mellom husene, og samtidig gi gode muligheter for uteservering og fjordkontakt langs Havnepromenaden. Dispensasjonen vil bidra til å ivareta og forbedre disse kvalitetene. Hensynet bak den regulerte bebyggelsesstrukturen vil ikke bli tilsidesatt.

Endret plassering og utforming av intern bro

«I planprosessen for Bispevika Syd var det fokus på de tversgående gangforbindelsene ned mot Havne-promenaden, og spesielt i perioden før politisk behandling av planforslaget, diskusjon om disse gang-linjenes reguleringsmessige status. Fra forslagsstillers side var broen gjennom B6b tenkt kun som en forbindelse mellom husene i felt B6b, altså en intern bro. Planmyndigheten ønsket å gjøre broen tilgjengelig for allmenheten. Det endte med at broen gjennom B6b ble regulert til felles (privat) areal, men med en tinglyst heftelse som gir allmennheten tilgang.

Husenes innbyrdes plassering i det vedtatte reguleringskartet tilsier at en slik gangforbindelse ikke kan få et rett og oversiktlig forløp. Det blir en ganske kronglete og besværlig trasé, når den må gå i vinkel omkring hjørnet på hus 13. Broen er regulert med en bredde på 4,0 meter som

reduseres til 2,0 meter bredde rundt hushjørnet, og langs denne smale passasjen vil besøkende måtte passere tett inntil boligfasadens vinduer. Det vil oppleves som konfliktfylt.

Idéen om en gangbro over vannrommet kan karakteriseres som en unik situasjon i byen, en løsning som er en viktig del av prosjektets særpreg, og hvor man kan oppnå kvaliteter som ikke finnes andre steder i Oslo. Broen gjennom B6b bidrar også til en finmasket gangstruktur, som er et viktig prinsipp for tettbygde byområder. Men denne internbroen er ingen hovedforbindelse mellom Rostockgata og Havnepromenaden. Felt B6b som «kvartal» er bare ca. 50x60 meter, og det er svært kort vei både til Bispekilen i nord, og til tverrforbindelsen i syd. Vi mener derfor at den regulerte bredden på opptil 4 meter hverken er nødvendig eller hensiktsmessig.

Vridningen av hus 13 åpner muligheten for en ny og mer funksjonell utforming, en broforbindelse med tilnærmet rett forløp over internbassenget. Den vil bli en tydelig tverrforbindelse mellom Rostockgata og Havnepromenaden, og dessuten knytte forbindelsen til portrommet i Clemenskvartalet (B8a). Konflikten mellom fotgjengertrafikken og boligene vil bli vesentlig redusert.

En endret trasé med direkte sikt til Havnepromenaden vil gi et klart hierarki og tydeliggjøre gangbroens funksjon. Løsningen vil også åpne en ny siktakse til Edvard Munchs plass/Munch brygge.

Men en 4 meter bred bro vil være uforholdsmessig og ute av skala i dette relativt beskjedent dimensjonerte uterommet. Det mest interessante elementet i dette rommet er vannspeilet. Broen kan gjerne ha en fin utforming, men vil først og fremst være et middel til opplevelsen. Og selv om broen over vannrommet kanskje kan gi en viss assosiasjon til Venezia, så tror vi ikke at kapasitet vil være et sannsynlig problem. Det er heller ikke ønskelig med ekstern trafikk av et omfang som skaper konflikter. Den regulerte bro-løsningen har et smalt og krokete parti rundt hushjørnet på bare 2 meter, som uansett begrenser kapasiteten. Vi mener derfor at en bro med rett forløp og en gjennomsnittlig bredde på 3 meter er fullt tilstrekkelig for en slik gangforbindelse. En smalere bro vil dessuten kaste mindre skygge i vannrommet, og dermed være mer gunstig for vannkvaliteten.



Figur 11: Som figuren viser, vil den foreslåtte løsningen resultere i en bro med større gjennomsnittsbredde enn den regulerte.

Hensynet til drift og vedlikehold kan heller ikke rettferdiggjøre en bredde på 4 meter. Det er det framtidige private sameiet som gjennom den tinglyste heftelsen er pålagt å bekoste drift og vedlikehold av denne gangforbindelsen. Situasjonen tilsier at det må skje med lettere utstyr.

Et grunnleggende hensyn bak planforslaget var å realisere konkurranseprosjektet fra 2011, senere bearbeidet til et skisseprosjekt (2013), som inngikk i plandokumentene og utgjorde grunnlaget for endelig vedtatt plan. Gangbroen over det interne vannrommet var et element både i konkurranseprosjektet og i skisseprosjektet, men som det framgår av planbeskrivelsen, med en bredde på 2,0 meter. Som begrunnet foran, mener vi det justerte forslaget hvor broen får en endret utforming og trasé, er en vesentlig bedre løsning, mer i tråd med planens intensjoner enn den regulerte. Vi kan derfor ikke se at en dispensasjon vil medføre at hensynet bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon for vridning av hus 13 og endret internbro

De omsøkte endringene av det interne vannrommet, rotasjonen av hus 13 og endret internbro medfører relativt omfattende avvik fra formålsgrenser i gjeldende plankart. Men vi kan ikke se at dette i seg selv kan regnes som en ulempe, når konsekvensene er tydeliggjort og avveid. Som vi har redegjort for, er de foreslåtte endringene etter vår vurdering i tråd med grunnleggende hensyn og intensjoner bak reguleringen, og de vil resultere i tydelige forbedringer av prosjektet. Vi kan ikke se at endringene berører noen utenforstående interesser på noen negativ måte. De medfører endret avgrensning mellom privat byggeområde og Havnepromenaden, men etter vår oppfatning klart til det bedre sett fra begge sider. Arealfordelingen offentlig/privat utgjør et tilnærmet makeskifte.

Vi kan ikke se at det er vesentlige ulemper ved å gi en slik dispensasjon, hverken internt for brukere av B6b, eller eksternt for omgivelsene eller allmenheten.

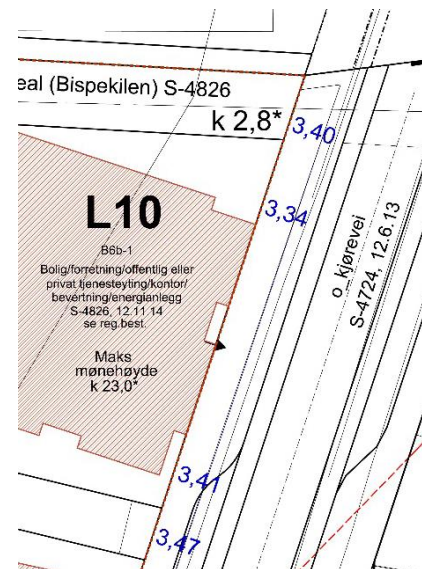
En samlet vurdering tilsier derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene».

S-4826 § 3.4 om bygningshøyder

Bygningshøyde på hus 10 økes med 23 centimeter

«Maksimal tillatt høyde for hus 10 er på plankartet angitt til kote 23,0. Etter innføring av høydesystem NN2000 økes dette til kote 23,37. Det søkes godkjenning for en overskridelse av mønehøyden med 0,23m, til kote 23,60. Dette forutsetter dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3.4 Høyder og utforming.

På plankartet (illustrasjon til høyre) er høyden på tilgrensende gangareal/fortau ved hus 10, dvs. i krysset Bispekilen/Rostockgata, angitt til k. 2,8, som korrigert for NN2000 blir kote 3,17. Ifølge detaljert prosjektering av Rostockgata med fortau mottatt fra Bjørvika Infrastruktur/Norconsult, vil ferdig terreng langs østsiden av hus 10 være ca. kote 3,40 (se kartutsnitt). Dette får betydelige konsekvenser for prosjektering av bebyggelsen i B6b.



Figur 12: Fortau er planlagt på kote +2,8, men vil ligge på +3,4 når ferdig opparbeidet.

Dispensasjon for mønehøyde er nødvendig for å kompensere for den byggehøyden som går tapt på bakkeplan når Rostockgata opparbeides på et høyere nivå enn angitt i reguleringsplanen.

Et grunnleggende formål med reguleringen av Bispevika B6b har vært å legge til rette for en realisering av skisseprosjektet for dette feltet, slik det var presentert i plansaken for Bispevika Syd. For hus 10 inneholdt prosjektet en bygning på 6 etasjer; øverste etasje med mønetak. Plankartet viser bare noen få koteangivelser for ferdig terreng, for felt B6b i 3 av de fire hjørnene av tomta, men skisseprosjektet var basert på disse høydene. Det er åpenbart at det ikke var lagt inn noen vesentlige marginer i de regulerte mønehøydene.

Utnyttelsen er ikke presset til det maksimale i dette prosjektet, og bebyggelsen er prosjektert med normal etasjehøyde, eller faktisk noe under 3,0 meter brutto høyde målt fra gulv til gulv. Det vil si at selv om den omsøkte dispensasjonen fra tillatt høyde medregnes, vil det med tekniske installasjoner under himling i våtrom og entré, ikke være mye å gå på for å klare minste tillatte fri romhøyde på 2,2m.

Men hovedutfordringen ligger i å få til gode planløsninger i øverste etasje. De skråstilte saltakene er et sentralt element i dette prosjektets arkitektur. Det gir bebyggelsen en eksteriørmessig tydelig karakter, men også mulighet for varierte og spennende rom i bygningenes øverste etasje. Hus 10 som er av typen «Large», må ha et relativt stort trapperom. Med knapp høyde under skråtaket blir det vanskelig å få til planløsninger med gode oppholdsrom, og blir lite plass til tekniske installasjoner. Uten dispensasjon vil høyden under skråtaket være så snau, at det er vanskelig å få installert en heis med lovlig overhøyde uten å bryte takflaten.

Hus 14 er planlagt med én etasje mindre enn reguleringen tillater, og som det framgår av illustrasjonene (se også vedlegg) vil dette bidra positivt for naboenes utsikt mot sjøen.

Hensyn bak reguleringen og høydebestemmelsen § 3.4

Høydebestemmelser i plan er generelt et verktøy for å fastsette en ramme for den fysiske utformingen, og forutsigbarhet for naboer og omgivelser. I dette tilfellet skal høydebestemmelsene og reguleringsplanen for øvrig legge til rette for realisering av skisseprosjektene B6a og B6b som et arkitektonisk helhetlig prosjekt, basert på vinnerprosjektet i konkurransen i 2011.

Spørsmålet er om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt.

Dette er et komplisert prosjekt, med mange ulike forutsetninger både internt og eksternt, og det er vanskelig å fange opp alle slike parametere allerede i skisseprosjekt- og planfasen. Endret byggehøyde for hus L10 er en direkte følge av at gate og fortau er lagt på et høyere nivå. Reguleringsbestemmelsene åpner i § 6.1.5 for at «de på plankartet angitte kotehøyder i Bispekilen etter kommunens vurdering kan fravikes med inntil 0,5 meter». Tilsvarende bestemmelser finnes også i andre gjeldende planer i området. Bjørvika Infrastruktur opplyser at justering av vei og fortau innenfor pluss/minus 0,5m er innenfor de forventningene bygningsmyndigheten har til detaljprosjektering av vei og fortau, og som ikke krever noen ytterligere prosess. Det er nettopp en slik justering som er skjedd i krysset Bispekilen/Rostockgata, uten at konsekvensene for tilgrensende bebyggelse er belyst eller utredet.

Økt mønehøyde med 23cm må regnes som en liten justering, og som det framgår av vedlagte dokumentasjon vil endringen knapt være merkbar for naboene. (Det vises til flere illustrasjoner/views i vedlegget). Forutsigbarhet for naboer er vesentlig, men i et byområde under utvikling vil innbyggerne aldri være garantert mot endringer i omgivelsene, endringer som ofte fører til tap av utsikt. Bjørvika/Bispevika er et transformasjonsområde som utelukkende består av nybygg. Selv om boligkjøpere i dette området kanskje må forventes å ha uvanlig høye forventninger, og kanskje vil ha ekstremt fokus på sjøutsikt, bør hovedvekten i plan- og byggesaksbehandlingen på samme måte som ellers i byen, legges på en nøktern vurdering av kvaliteten i det enkelte tiltak og sammenhengen med byutviklingen for øvrig.

Vi kan ikke se at hensynene bak høydebestemmelsene, eller bak reguleringsplanen for øvrig, blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Konsekvensene for de naboene som i noen grad blir berørt, er helt marginale og knapt merkbare. For realiseringen av konkurranse- og skisseprosjektet vil en dispensasjon tvert imot være en betydelig fordel.

Vi kan ikke se noen konsekvenser som berører hensynene i lovens formålsbestemmelser i pbl § 1-1.

En klar fordel ved å gi dispensasjon vil være at skisseprosjektet som ligger til grunn for reguleringsplanen, kan realiseres som forutsatt. Felt B6b inneholder to hus av denne typen. Dersom hus 10 skulle bygges med annerledes snitt og planløsning enn hus 11, ville det være svært uheldig, ikke minst konstruktivt. Uten dispensasjon vurderer vi det også som svært komplisert å bygge en heis med forskriftsmessig overhøyde uten å bryte takflaten, noe som vi ville anse som svært uheldig. En dispensasjon for økt mønehøyde kan oppfattes som en ulempe av enkelte naboer, men etter vår vurdering vil en slik ulempe være helt marginal.

Ved en samlet vurdering mener vi derfor at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart i overvekt».

S-4826 § 5.1.2 om fasademateriale

Skiferfasade fremfor mur eller puss

«Ifølge reguleringsbestemmelsene for Bispevika Syd, S-4826, § 5.1.2 skal bebyggelsen utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående fasademateriale. I første byggetrinn (felt B6a Vannkunsten Nord) godkjente bygningsmyndigheten i stedet bruk av skifer som fasademateriale. For felt B6b sier bestemmelsene i tillegg at: Fasademateriale skal samsvare med valgt materiale i B6afeltene i Bispevika Nord.

I tråd med dette er det for felt B6b valgt å fortsette med klinklagt skifer som materiale på fasader og tak. Fortsatt vil det benyttes norsk stein, men i dette byggetrinnet er det valgt en rustfarget Ottaskifer.

Når det gjelder valg av sekundærmaterialer, viser vi til innsendt illustrasjonsmappe. Vi har på dette stadiet ikke sett det hensiktsmessig å fastlegge materialvalg for alle detaljløsninger. Det må avklares i detaljprosjekteringen, etter at de ytre rammene for tiltaket er fastlagt».

S-4826 § 3.11 om avkjørsel

Avkjørsel via kjeller i felt B8a fremfor via Rostockgata

«Vi søker om dispensasjon fra regulert avkjørsel i S-4826 Bispevika Syd, bestemmelsenes § 3.11. I gjeldende plan er avkjørsel angitt med pil fra Rostockgata til felt B6b-1.

På det tidspunkt da planforslaget for Bispevika Syd ble sendt inn, var ikke fundamenteringsmetode og kjelleromfang ferdig utredet og optimalisert. I illustrasjonsprosjektet som fulgte plansaken ved offentlig ettersyn og til politisk behandling, finnes det derfor ingen plantegninger av kjelleretasjen for B6b. I det etterfølgende arbeidet med skisse- og forprosjekt er ulike fundamenteringsløsninger, anleggstekniske metoder og kjellerløsninger vurdert.

I rammesøknaden er avkjørsel forutsatt lagt via regulert avkjørsel til felt B8a (fra navnløs tverrgate), via kjeller i B8a, kulvert under Rostockgata og inn i parkeringskjeller i felt B6b. Denne løsningen er det lagt til rette for i rammesøknaden for B8a, og den er godkjent i byggesak 201907503. I rammetillatelsen for B8a (11.05.2020) er det konkludert med at man ved de dispensasjonene som innvilges, «unngår å få adkomster med nedkjøring til kjeller i de 3 andre feltene i Bispevika syd (feltene B6b, B8b og B9)».

Vi må ut fra dette kunne legge til grunn at hensynet bak bestemmelsen i § 3.11 ikke settes til side, og at fordelene ved en dispensasjon oppveier eventuelle ulemper».

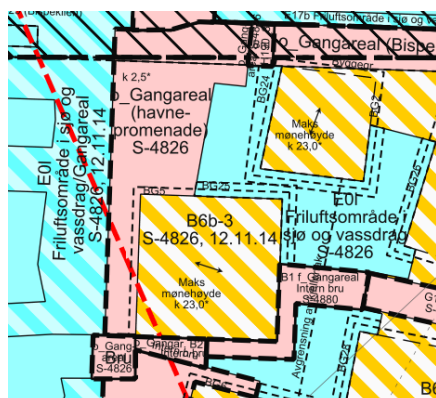
Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 3.2 om byggegrenser i S-4826

Hensynet bak § 3.2 er ikke vesentlig tilsidesatt

§ 3.2 om plassering av bebyggelsen angir at bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Hensynet bak bestemmelsen er altså å begrense bygningenes fotavtrykk, bygningenes orientering og byrommenes organisering.

Søknaden om dispensasjon fra § 3.2 medfører ikke økt fotavtrykk for noen av bygningene, men endrer to av bygningenes orientering og derfor også byrommenes organisering omkring disse bygningene.

I motsetning til alle de andre bygningene i byggefeltet, har fotavtrykket til hus 12 i plankartet form som et trapes. Dette vurderes som en kartteknisk feil,



Figur 13: Hus 12 og 13 i regulert situasjon.



Figur 14: Omsøkt situasjon: Hus 13 er rotert og hus 12 firkantet fremfor trapesformet.

og omsøkt fotavtrykk hvor hus 12 er firkantet vurderes mer naturlig og hensiktsmessig, både for leilighetenes planløsning og byrommenes utforming. Omsøkt tiltak innebærer også at hus 13 vris «med klokken», men fotavtrykket er det samme som i regulert situasjon.

Disse endringene vil ikke endre planlagt bruk av byrommene eller bygningene, da tiltaket fortsatt sikrer en variert bebyggelse med punkthus forskjøvet i forhold til hverandre samt varierte byrom av forskjellige størrelser. Vi vurderer at byrommene, bygningene og boligene vil få en bedre utforming som følge av endringene det søkes om, og at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrensene til hus 12, er at man oppnår mer hensiktsmessige planløsninger i bygningen ved at bygningen blir rektangulær fremfor trapesformet. En annen fordel er at man sikrer en mer lettleselig bygningsstruktur og dermed byrom, der alle bygningene er rektangulære. Videre vil innløpet i nord, som går langs hus 12s vestfasade, gå i en rett linje fremfor en skrå, og slik sikre mer sikt inn i vannrommet fra vannoverflaten i Bispekilen. At hushjørnet er trukket lenger øst, vil også gi mer manøvreringsareal for f. eks kajaker og småbåter rundt hus 12 og videre inn i kanalen, ved at svingene blir slakere.

Fordelene ved å tillate vridningen av hus 13, er bl.a. at man sikrer mer luft og gode siktlinjer mellom hus 12 og 13. Dette vurderes som særlig positivt for besøkendes bevegelse i øst-vestlig retning gjennom planområdet, og den generelle lesbarheten av området. Vridningen vil også bidra til å «åpne opp» vannrommet for allmennheten, både iakttagere og de aktive brukerne av vannet (kajaker, småbåter etc.), som er svært positivt. Videre vil vridningen sørge for at Havnepromenaden får et mer variert forløp ved at fasadene langs gangretningen beveger seg inn og ut, fremfor at man går langs en helt rett bygningskropp. Vridningen vil også gjøre Havnepromenaden bredere totalt sett. I tillegg sikrer grepet mer sollys i gårdsrommet og på vannflaten i det interne vannrommet, som er meget viktig for marinbiologisk liv. Vridningen av hus 13 vil forsterke planens intensjon om et porøst og variert byområde med smett og byrom i forskjellige skalaer.

Vi vurderer at det ikke er noen ulemper ved å endre fotavtrykket til hus 12 fra trapesformet til firkantet.

Ulempene ved å vri hus 13 er bl.a. at Havnepromenaden blir noe smal akkurat utenfor vestlig hjørne langs Havnepromenaden, men dette er kompensert noe ved å utvide trappereposet på bryggearealet. I tillegg blir vannrommet noe smalere på det smaleste, men samtidig økes det tilsvarende lenger sør i vannrommet. En annen ulempe er at vannveien gjennom det vestlige innløpet blir noe mer «kronglete» og synsvidden inn i vannrommet noe smalere for småbåter og kajaker.

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.

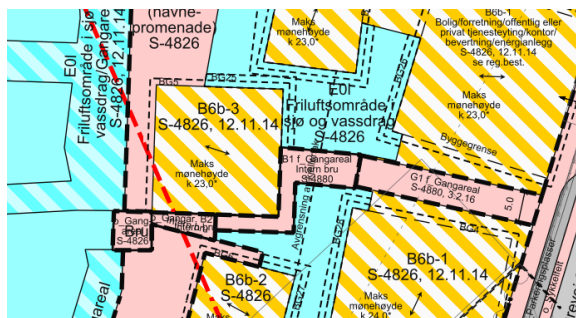
Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 5 om intern bro i S-4880

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Det er søkt om endret trasé og utforming av internbroen over det interne vannrommet og dermed § 5 i S-4880. Hensynet bak § 5 er å sikre en felles intern bro for felt B6b-1, B6b-2 og



Figur 15: Interbroen (rosa farge) i regulert situasjon.



Figur 16: Internbroen i omsøkt situasjon går rett frem.

B6b-3, med en fri bredde på 4 meter der plankartet viser 5,4 meter (felt B6b1-3 utgjør hus 10-14). Broen skal oppføres i enten naturstein, betong eller tre. Videre skal broa knytte seg til offentlig gangareal G1, som utgjør utearealet mellom hus 10 og 11.

Omsøkt tiltak sikrer en felles intern bro for hus 10-14, med en varierende bredde mellom 2,0 og 5,3 meter, og en gjennomsnittlig bredde på 3,0 meter. Omsøkt internbro knytter seg til felt G1.

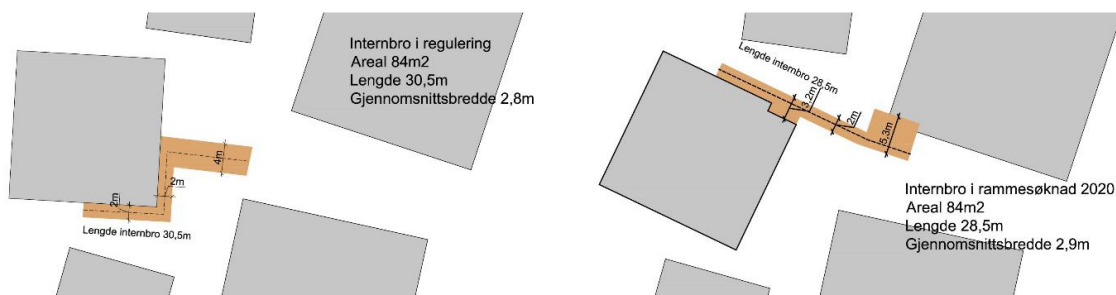
Vi vurderer at omsøkt internbro verken endrer planlagt eller regulert bruk av broen eller dens funksjon i området, da eneste reelle endring er at sluttpunktet/startpunktet av broa er nord for hus 13 fremfor sør, og at omsøkt bro ikke legger seg langs sørøstlig hjørne på hus 13, men nordfasaden. Disse faktorene er ikke nevnt i bestemmelsen.

Vi vurderer at interbroa vil få en mer hensiktsmessig utforming enn regulert bro, og at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon for endret utforming og trase av broa er bl.a. at mindre av vannarealet i det interne vannrommet blir overdekket, noe som gjør at mer sollys treffer direkte ned i vannet. Dette er viktig for marinbiologisk liv. En annen fordel er at broen blir lettere å lese for besøkende, og lettere å bevege seg over ved at antall hjørnet og «flaskehalser» minimeres (ved den ene 90-grader svingen i regulert situasjon var bro kun 2,0 meter bred). Å gi broa en lik bredde i hele dens lengde uten svinger/flaskehalser vil gjøre at gangtrafikken vil gli smidigere, og dette kan bli viktig på dager hvor antall besøkende i området er stort. Videre vil omsøkt bro antagelig trekke mer mennesker i en øst-vestlig retning, fordi broa henvender seg mot besøkende som kommer fra hovedretningen nord. Dette vil antageligvis gjøre at flere besøkende faktisk vil benytte broa, og slik fordele besøkende over et større område, f. eks mellom B6b og B8a, og ikke kun langs Havnepromenaden. Dette vil bidra til at byrommene mellom husene øst for Havnepromenaden vil bli brukt i større grad. At innløpet fra vest får mindre overdekning og slik vil oppleves mer tilgjengelig og «inviterende» for småbåter og særlig kajakkpadlere, er også en fordel ved at broen legges til nordsiden av hus 13. I tillegg åpner omsøkt bro opp for at det er plass til å anlegge en nedtrappet brygge mellom hus 10 og 11, som øker kontakten mellom vannet og de besøkende i området.



Figur 17: Regulert bro til venstre, omsøkt bro til høyre.

En ulempe ved den omsøkte traseen er at selve opplevelsen av å gå på broen antageligvis er litt mindre «spennende»: Regulert bro har en noe spesiell trasé der den snirkler seg langs fasaden på hus 13, mens omsøkt bro går i en rett linje. En annen ulempe er at omsøkt bro får en smalere bredde i øst-vestlig retning enn i regulert situasjon, men broen i regulert situasjon har igjen krappe svinger hvor bredden kun er 2,0 meter, slik at broens kapasitet i praksis ikke vil bli lavere ved å innvilge dispensasjonen.

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.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen kan gi dispensasjon.

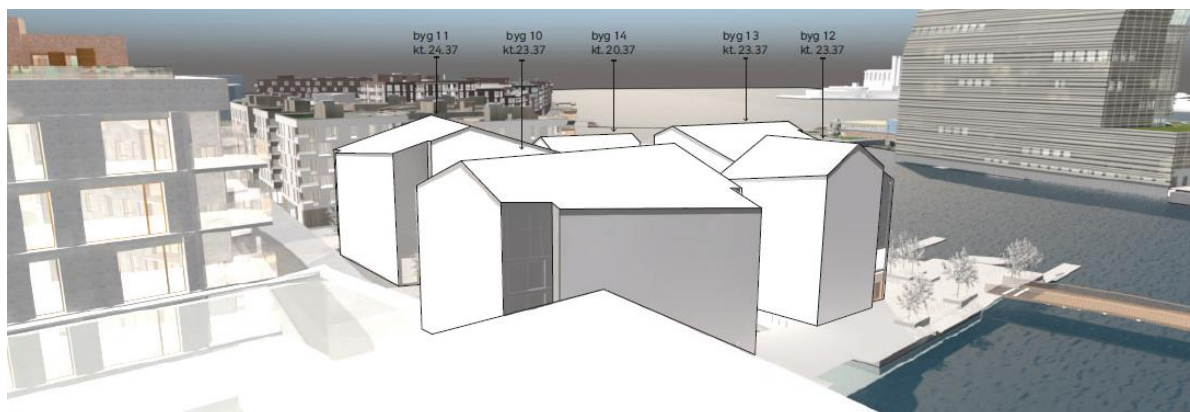
I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 3.4 om bygningshøyder i S-4826

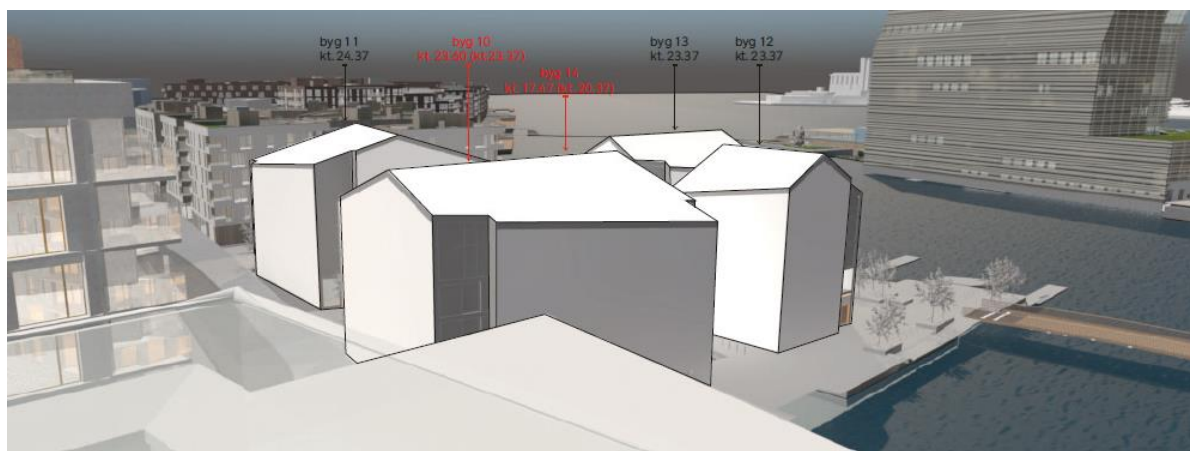
Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

§ 3.4 angir at maksimal tillatt høyde er angitt med koter på plankartet. Felt B6b-1 (tilsvarer hus 10) er angitt med en maks bygningshøyde på +23,0 meter. Justert for høydesystemet NN2000 er maks tillatt bygningshøyde +23,37 meter. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at hus 10 er godt tilpasset omgivelsene, og at utnyttelsen innenfor planområdet begrenses.

Omsøkt tiltak, herunder hus 10, har mønehøyde på kote +23,60, altså en overskridelse på 23 centimeter. I plankartet er høyden på gate/fortau i krysset Rostockgata/Bispekilen gata angitt til kote +2,80 (NN2000 kote +3.17). I detaljprosjekteringen av Rostockgata (se sak 202113857) har gata blitt hevet til å ligge på ca. kote +3,40. Overskridelsen på gatens høyde tilsvarer altså overskridelsen på hus 10s møne – høyden på hus 10 er økt like mye som gata utenfor hus 10.



Figur 18: Regulert bygningshøyde med hus 14 i 5 etasjer og møne på hus 10 på kote +23,37.



Figur 19: Omsøkt situasjon med hus 14 på 4 etasjer og hus 10 med mønehøyde på kote +23,60.

I praksis betyr dette at høyden på hus 10 ikke er høyere enn regulert høyde sett fra bakkenivå. For bakenforliggende hus på f. eks andre siden av Bispekilen og som ikke er hevet tilsvarende, vil i midlertidig hus 10 være 23 centimeter høyere. Dette er likevel en meget liten overskridelse, tatt i betraktning at omsøkt tiltak faktisk har en noe lavere utnyttelse enn hva som er tillatt i planen. Punkthusene har også en kompleks geometri med skrå tak i flere forskjellige retninger og inntrukne fasader, slik at både opplevelsen og eventuelt tap av havutsikt som følge av at hus 10 faktisk er 23 cm høyere, vurderes i praksis til å være marginal. I tillegg oppføres hus 14 med en etasje lavere enn tillatt, og dette alene gir mer havutsikt for beboere i bakkant enn hva de 23 cm på hus 10 tar.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å tillate økt høyde på hus 10 er mer brukbare planløsninger i øverste etasje av bygningen. Det skrå taket gir, ifølge søker, utfordringer i noen rom hvor skråtaket er på sitt laveste – dette har man blant annet sett eksempler på i Vannkunsten nord. I tillegg vil det bli komplisert å bygge en heis med forskriftsmessige høyder uten å bryte den skrå takflaten (som er et viktig arkitektonisk element i Vannkunsten-prosjektene).

Av ulemper ved å tillate den omsøkte økt høyden på hus 10, er som nevnt tidligere noe tapt sjøutsikt og lysforhold for beboere i bakkant. Dette vurderes likevel til å være marginalt. Tilgangen på sjøutsikt og lys er uansett god, og tiltakshaver har valgt å bygge hus 14 én etasje lavere enn tillatt, altså blir netto sjøutsikt og lysforhold bedre i omsøkt situasjon enn regulert situasjon.

En annen ulempe ved å innvilge dispensasjonen er presedensvirkningen vedtaket kan gi. Vi vil her påpeke at de økte byggehøyden ikke skyldes et ønske fra tiltakshaver side om høyere innvendig takhøyde, men at gata utenfor er hevet i forhold til planlagt høyde, noe tiltakshaver ikke kan kontrollere. Økningen er nødvendig for å sikre at rommene under skråtaket blir brukbare, og at heisoppbygget ikke bryter den skrå takflaten. Videre er området et område i stor utvikling med krevende grunnforhold hvor ukjente faktorer i noen tilfeller kan nødvendiggjøre mindre justeringer av planlagt bebyggelse.

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.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 5.1.2 om fasademateriale i S-4826

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

§ 5.1.2 angir at bebyggelsen skal utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående materiale, og at fasademateriale skal samsvare med fasademateriale i B6a-feltet (Vannkunsten nord). Hensynet bak bestemmelsen er å sikre arkitektonisk kvalitet gjennom fasademateriale, og samtidig sikre en tydelig visuell relasjon mellom Vannkunsten nord og Vannkunsten syd.

I dag finnes det flere fasadematerialer som kan tilfredsstille bestemmelsens formulering om «pussede flater», f. eks. ferdige plater som ser ut som pusset mur. Noen av disse platene har langt kortere levetid og er av en mye lavere kvalitet enn skiferstein. Et avslag på søknaden kan altså resultere i bygninger med et fasademateriale av mye lavere materialmessig- og arkitektonisk kvalitet.

Omsøkt tiltaks fasademateriale, Otta Rust, er et naturlig, kortreist kvalitetsmateriale. Skiferen er altså en oppgradering av hva bestemmelsene faktisk sikrer. Ettersom Vannkunsten nord allerede er oppført med skiferfasade, sikrer Otta Rust både at relasjonen mellom de to prosjektene kommer tydelig frem, og at det sikres arkitektonisk kvalitet gjennom materialvalg, i tråd med hensynet bak bestemmelsen.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å innvilge dispensasjonen er først og fremst at man sikrer et materiale av høyere kvalitet enn hva bestemmelsene faktisk sikrer (tre eller pusset mur): Steinen er et kortreist, naturlig og bestandig materiale tilpasset klimapåkjenningene i området. Steinen har også meget lang levetid og krever lite vedlikehold. Den andre klare fordel er at man både sikrer variasjon i farger og fasadeuttrykk mellom Vannkunsten nord- og syd, samtidig som relasjonen mellom prosjektene ivaretas: Steintypen og materialiteten er den samme, noe som er visuelt lesbart for allmennheten, mens bygningenes uttrykk i form av farge og varme er forskjellig. Videre sikrer Otta Rust at området som helhet får mer fargevariasjon, særlig sett fra sjøen. I tillegg vil variasjonen i steintype mellom Vannkunsten nord og Vannkunsten syd stå igjen som et tydelig bilde på det økte fokuset på farger i byen.

En ulempe ved å gi dispensasjonen er at man undergraver de planfaglige vurderingene som ble gjort da planen ble utarbeidet og de tydelige materialkravene i bestemmelsene ble bestemt. Dette kan bidra til å skape presedens i lignende saker. Her vil vi påpeke at planene i Bjørvika ble utarbeidet for 15-20 år siden, i en tid med et helt annet fokus på fargebruk- og variasjon i byen. At det har gått så lang tid, og at det i denne tiden – og særlig de siste årene – har skjedd en tydelig forandring i fokus på fargebruk, både faglig og i samfunnet ellers, taler for at det er i slike tilfeller man kan gi dispensasjon fra ellers tydelige bestemmelser.

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.

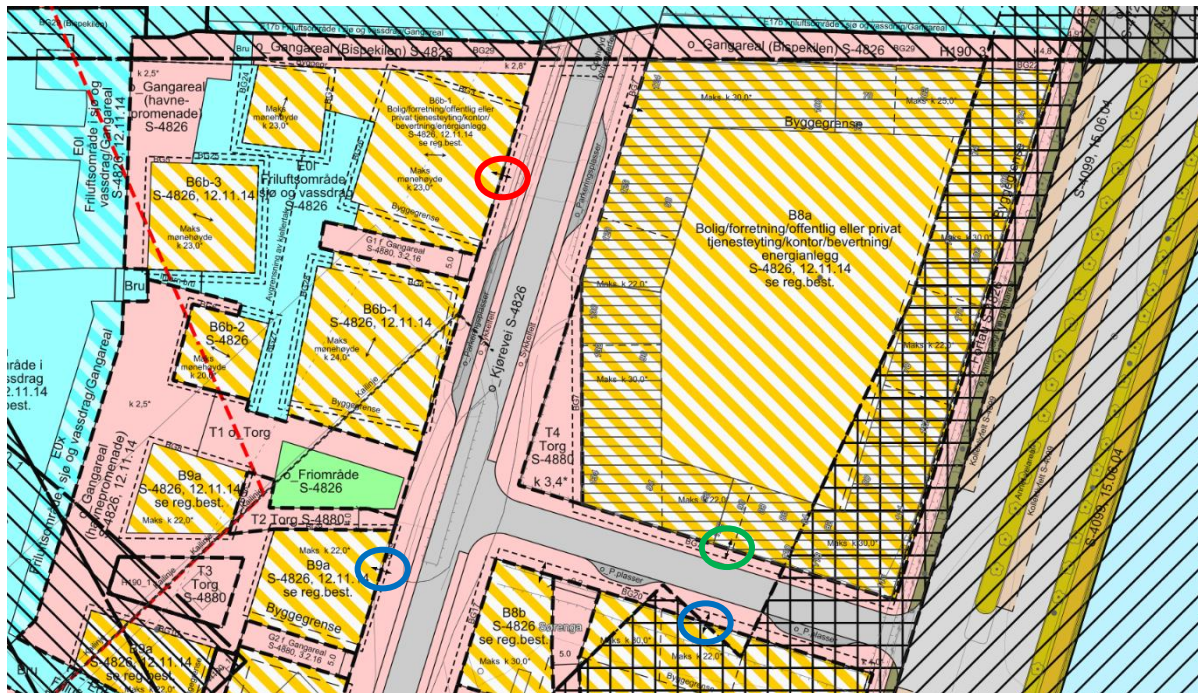
Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 3.11 om avkjørsel i S-4826

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

§ 3.11 angir at de ulike byggefeltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at byggefelt B6b (Vannkunsten syd) får en trygg adkomst til kommunal vei, og at dette koordineres med andre byggesaker i området, herunder spesielt opparbeidelsen av Rostockgata.



Figur 20: Plankartet viser avkjørselspiler for området: Vannkunsten syd (rød ring) og øvrige felt (blå og grønn ring). Vannkunsten syd får avkjørsel via kjelleren til felt B8a (grønn ring).

Omsøkt tiltak har adkomst fra tverrgata sør for felt B8a (Clemenskvartalet), ned i parkeringskjelleren til Clemenskvartalet, videre inn i tunell under Rostockgata og inn i Vannkunsten nords egen parkeringskjeller. Denne løsningen er godkjent i byggesak 201907503.

Løsningen sikrer én felles avkjørsel til byggefeltene B6b, B8a, B8b og B9 fremfor fire forskjellige avkjørsler. Dette vil redusere biltrafikk i området og øke trafiksikkerheten.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon er først og fremst at man reduserer antall avkjørsler og nedkjøringsramper i området fra 4 til 1. Dette vil bidra til mindre biltrafikk og økt trafiksikkerhet ved at krysningspunktene mellom biltrafikk og gående/syklende reduseres. Fortauene og sykkelveiene kan dermed gå langs et helt kvartal fremfor å bli avbrutt av nedkjøringsrampe med påfølgende farlige situasjoner og høyresvinger. En annen fordel er at gateløpene får et mer helhetlig og gjennomtenkt uttrykk, med mer uavbrutt areal til vegetasjon, fortau, sykkelparkeringsplasser og sitteplasser. Bilen blir mindre fremtredende i området, med mer plass til gående og syklende, i tråd med viktige prinsipper i både kommuneplan og S-4826 for øvrig.

En ulempe ved å gi dispensasjonen er større kjellerarealer, hovedsakelig på grunn av kulverter mellom byggefeltene og færre nedkjøringsramper. Dette fører til økt terrenginngrep, men i et område hvor grunnen hovedsakelig består av oppfyllingsmasser fra tidligere industri samt leire. Ulempen vurderes derfor som liten.

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.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202020463			
Beskrivelse	Tegningsnummer	Dato	PBE-id
Illustrasjonsmappe		15.10.2021	39/10
Situasjonsplan	AG00 00 503	15.10.2021	39/11
Plan 1 etasje - Hus 14	A_11_14_01	15.10.2021	39/20
Plan 3 etasje - Samlet	A_06_XX_03	15.10.2021	39/27

Plan 3 etasje - Hus 10	A_11_10_03	15.10.2021	39/28
Plan 3 etasje - Hus 11	A_11_11_03	15.10.2021	39/29
Plan 3 etasje - Hus 12	A_11_12_03	15.10.2021	39/30
Plan 3 etasje - Hus 13	A_11_13_03	15.10.2021	39/31
Plan 3 etasje - Hus 14	A_11_14_03	15.10.2021	39/32
Plan 4 etasje - Samlet	A_06_XX_04	15.10.2021	39/33
Plan 4 etasje - Hus 10	A_11_10_04	15.10.2021	39/34
Plan 4 etasje - Hus 11	A_11_11_04	15.10.2021	39/35
Plan 4 etasje - Hus 12	A_11_12_04	15.10.2021	39/36
Plan 4 etasje - Hus 13	A_11_13_04	15.10.2021	39/37
Plan 4 etasje - Hus 14	A_11_14_04	15.10.2021	39/38
Plan 5 etasje - Samlet	A_06_XX_05	15.10.2021	39/39
Plan 5 etasje - Hus 10	A_11_10_05	15.10.2021	39/40
Plan 5 etasje - Hus 11	A_11_11_05	15.10.2021	39/41
Plan 5 etasje - Hus 12	A_11_12_05	15.10.2021	39/42
Plan 5 etasje - Hus 13	A_11_13_05	15.10.2021	39/43
Plan 6 etasje - Samlet	A_06_XX_06	15.10.2021	39/44
Plan 6 etasje - Hus 10	A_11_10_06	15.10.2021	39/45
Plan 6 etasje - Hus 11	A_11_11_06	15.10.2021	39/46
Plan 6 etasje - Hus 12	A_11_12_06	15.10.2021	39/47
Plan 6 etasje - Hus 13	A_11_13_06	15.10.2021	39/48
Plan tak - Samlet	A_06_XX_07	15.10.2021	39/49
Plan og snitt - Sauna	A_20_XX_04	15.10.2021	39/50
Snitt A	A_20_XX_01	15.10.2021	39/51
Snitt B	A_20_XX_02	15.10.2021	39/52
Snitt - Hus 10 og 12	A_20_XX_03	15.10.2021	39/53
Fasade nord - Hus 11	A_30_11_01	15.10.2021	39/56
Fasade nord - Hus 12	A_30_12_01	15.10.2021	39/57
Fasade nord - Hus 13	A_30_13_01	15.10.2021	39/58
Fasade nord - Hus 14	A_30_14_01	15.10.2021	39/59

Fasade øst - Hus 10	A_30_10_02	15.10.2021	39/61
Fasade øst - Hus 11	A_30_11_02	15.10.2021	39/62
Fasade øst - Hus 12	A_30_12_02	15.10.2021	39/63
Fasade øst - Hus 13	A_30_13_02	15.10.2021	39/64
Fasade øst - Hus 14	A_30_14_02	15.10.2021	39/65
Fasade vest - Hus 10	A_30_10_04	15.10.2021	39/67
Fasade vest - Hus 11	A_30_11_04	15.10.2021	39/68
Fasade vest - Hus 12	A_30_12_04	15.10.2021	39/69
Fasade vest - Hus 14	A_30_14_04	15.10.2021	39/71
Fasade sør - Hus 10	A_30_10_03	15.10.2021	39/73
Fasade sør - Hus 11	A_30_11_03	15.10.2021	39/74
Fasade sør - Hus 12	A_30_12_03	15.10.2021	39/75
Fasade sør - Hus 14	A_30_14_03	15.10.2021	39/77
Fasader sauna	A_30_XX_05	15.10.2021	39/78
Oversiktsplan kjeller	A_06_XX_00	11.11.2021	48/2
Oversiktsplan 2. etasje	A_06_XX_02	11.11.2021	48/4
Plan 1. etasje hus 10	A_11_10_01	11.11.2021	48/5
Plan 1. etasje hus 11	A_11_11_01	11.11.2021	48/6
Plan 1. etasje hus 12	A_11_12_01	11.11.2021	48/7
Plan 2. etasje hus 13	A_11_13_02	11.11.2021	48/9
Plan 2. etasje hus 14	A_11_14_01	11.11.2021	48/10
Utomhusplan	101	15.12.2021	51/4
Oversiktsplan 1 etasje	A_06_XX_01	15.12.2021	51/5
Plan 1 etasje - Hus 13	A_11_13_01	15.12.2021	51/6
Fasade syd - Hus 13	A_30_13_03	15.12.2021	51/7
Fasade vest - Hus 13	A_30_13_04	15.12.2021	51/8

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel og opparbeidelse av vei

Plan- og bygningsetaten har godkjent avkjørselsplan til felt B6b via felt B8a i saksnummer 201907503.

Rostockgata og tilgrensende arealer må opparbeides

§ 13.3 i S-4826 angir følgende krav til opparbeidelse:

«Der det er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også halvparten av tilgrensende gate/vei/torg som naturlig tilhører det aktuelle byggefeltet. Dersom byrommene (allmenningene og Havnepromenaden) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene den aktuelle etappen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommene tosidig bebyggelse, skal allmenninger, havnepromenade, gater, fortau, torg, gangareal, sykkelfelt, annen veigrunn/grøntareal, gang- og kjørebroer, og eventuelle øvrige tiltak for infrastruktur være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak. Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sjøvendte bebyggelsen i felt B6b-2, B6b-3, B9a og B9b, skal Havnepromenaden med elementer i felt E0l, E0m, E0w og E0x være ferdigstilt. Rostockgatas bru over Bispekilen skal etableres senest samtidig med Rostockgata innenfor planområdet. Gangbro over vannspeilet til Middelalderparken fra Kongsbakkeallmenningen skal være etablert før midlertidig brukstillatelse gis for det første av de to tiliggende byggefeltene på vestsiden av Kong Håkon 5s gate, B9a og B8b. Barnehage, innenfor planområdet må kunne tas i bruk samtidig som de tilhørende feltene etter en norm på én fireavdelings barnehageenhet pr. 600 - 800 boliger».

Gatene må være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten (BYM) før vi kan gi brukstillatelse til tiltaket.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202020463	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
981124626 Dr. Techn Olav Olsen AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet tkl. 2
929308697 Erichsen & Horgen AS	PRO - Bygningsfysikk tkl. 3, Energiberegning tkl. 3, Sanitærinstallasjoner tkl. 3, Vannforsyningsanlegg- og avløpsanlegg inkl. dimensjoneringsberegninger for overvann tkl 3, Ventilasjon- og klimainstallasjoner tkl. 3

979561288 Felix Arkitekter AS	SØK - Ansvarlig søker tkl. 3
944389407 Grindaker AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming tkl. 3
918836519 Multiconsult Norge AS	PRO - Geoteknikk tkl. 3, Lydforhold og vibrasjoner tkl. 3
962392687 Norconsult AS	PRO - Brannkonsept tkl. 3
CVR25507886 Tegnestuen Vandkunsten AS	PRO - Arkitektur tkl. 3

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i 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 ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 3
 - Fagområdet vannforsyningsanlegg- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen, slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.

- Erklæring ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 3.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann tiltaksklasse 3.
 - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten.
 - Tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
 - Sprinkleranlegg med kapasitetsberegning
 - Bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
- Belysningsplan jf. § 3.1 i S-4826
- Plantegninger i 1. etasje må vise arealer til kulturformål, jf. § 3.5 i S-4826
- Redegjørelse for avbøtende tiltak for økt marinbiologisk liv, jf. NIVA-rapport datert 11.12.2020 og § 3.12.3 i S-4826: «Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt».

Vilkår for ferdigattest

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

- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som byggetegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- Tinglyst erklæring om adkomstsrett via felt B8a og kulvert under Rostockgata
 - Ref. dokumentnummer 12 filnummer 1 i saksinnsyn

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=202020463>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Lars Kristian Stramrud - saksbehandler

Silvia Jørgensen - enhetsleder

avdeling for områdeutvikling

områdeutvikling Fjordbyen

Vedlegg:

1. Gebyrskjema (Unntatt offentlighet jf. offl. § 14.1)

Kopi til:

B6B LOSBRYGGA AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202020463 - 71 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Marte Vassel Birkeland	Dato: 27.10.2022
Adresse:	ROSTOCKGATA 61 - 85 - BISPEVIKA FELT B6B	Eiendom:	234/134/0/0
Tiltakshaver:	VANNKUNSTEN SYD BOLIG AS	Søker:	FELIX ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Tillatelse til endring – Rostockgata 61 - 85 – Bispevika Felt B6b

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 06.10.2022.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 13.01.2022.
Endringssøknaden omfatter endringer i utomhusplanen samt solavskjerming for uteservering.

Vi gir dispensasjon fra:

- Reguleringsplan S-4826 regulert formål E0i Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Reguleringsplan S-4826 regulert formål E0i Friluftsområde i sjø og vassdrag (vertikalnivå 2, på grunnen)

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene fordi tiltaket, etter ansvarlig søkers vurdering, ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstillatelsen. Vilkårene finner du under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».



Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Tiltaket omfatter oppføring av fem punkthus over 4-6 etasjer med til sammen 91 leiligheter på felt B6b i Bispevika. Fire av punkthusene er koblet sammen via en undersjøisk garasjekjeller med innkjøring via Clemenskvartalet. Hus 13 har separat kjeller. I tillegg til boliger inneholder punkthusene lokaler for forretning-, kulturvirksomhet og bevertning (FKB-arealer). Søknaden omfatter også opparbeidelse av Havnepromenaden langs felt B6b med badebrygger, kajakkbrygge og sauna samt park og torg mellom B6b og B9.

Omsøkt endring

Endringssøknaden omfatter endringer i utomhusområdet samt solavskjerming for uteservering. Endringssøknaden omfatter følgende endringer:

- Økt bredde på bro over vestre innløp, mellom hus 13 og 14
- Utvidelse av broen inn til hus 12, over nordre innløp
- Etablering av «longside» båtplasser i Bispekilen
- Solavskjerming for uteservering

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *kombinert bebyggelse og anlegg, friluftsområde i sjø og vassdrag, torg og gangveg/gangareal* i reguleringsplan for S-4826 vedtatt 12.11.2014.

Deler av eiendommen er regulert til underformål *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* i reguleringsplan S-4880 vedtatt 03.02.2016.

Tidligere saksbehandling

Det ble gjennomført et underveismøte i forbindelse med denne endringssøknaden, se dokumentnummer 63 i saken.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Utvidelse av broer

Endringssøknaden omfatter endring av to broer, broen inn til hus 12 og broen over vestre innløp mellom hus 13 og 14. Broen over vestre innløp søkes utvidet med ca. 1 meter i forhold til regulert og rammegodkjent løsning, dvs. utvide broen fra 6 til 7 meter. Denne utvidelsen er begrunnet i behovet for å få plass til alle nødvendige kanaler og rør som er lagt i brokonstruksjonen. Rammegodkjent gangbro inn til hus 12 økes fra 1,8 meter til 3,8 meter. På dette arealet legges det til rette for uteservering. Plan- og bygningsetaten er positiv til de omsøkte broutvidelsene. Disse tilrettelegger for og gir økt plass til fotgjengere, samtidig som de i utformingen hensyntar eksisterende struktur i utomhusområdet.

Utvidelsen av begge broene er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen, se egen vurdering om dette under.

Etablering av båtplasser

Mot Bispekilen i nord, søkes det om etablering av «longside» båtplasser. Endringen medfører etablering av en nedtrapping til vannet og mulighet for småbåtfortøyning i motsetning til rammegodkjent løsning med gangareal i høyde med kaiplaten (kote + 2,70) og kun et parti med nedraming (kote +2,22). Endringen medfører at kun et mindre parti er på kote +2,70 før det er en nedramping/trapp ned til kote +0,94 for båtfortøyning. Konstruksjonen etableres med tredekke. Plan- og bygningsetaten er positiv til denne endringen, og vurderer at denne i større grad åpner opp for adkomst fra vannet. Endringen muliggjør småbåtfortøyning og dette bidrar i større grad til å imøtekomme reguleringsplanens intensjoner. Nedtrapping og trebryggen ligger i sin helhet innenfor regulert formål felt E17b Friluftsområde i sjø og vassdrag/gangareal, og er i tråd med regulert formål.

Solavskjerming

Endringssøknaden omfatter også endring av rammegodkjent solavskjerming for serveringslokaler og uteservering. Dette søkes endret til sammenhengende felt med markiser i første etasje. Plassering av markisene er vist på «oversiktsplan 1 etasje», tegningsnummer A_06_XX_01. Oversiktsplanen viser at markiser aldri plasseres på hjørnene av bygningene. Hjørnemotivet utgjør et bærende element i konstruksjonen og oppbyggingen av fasadene. Plan- og bygningsetaten er enig i dette grepet, og mener det er sentralt at hjørnene ikke bygges igjen av markiser. Mot Havnepromenaden vil de foreslåtte markisene gå inntil 2 meter ut fra fasaden, med en sammenhengende bredde på inntil 6 m. Mot Rostockgata kan markiser stikke opptil 1 m ut fra fasaden, mens bredden vil være begrenset til de enkelte vinduspanelene, som maksimalt resulterer i en bredde på 2 m for de enkelte markisene. Fri høyde under markisene skal være minst 2,2 m.

Plan- og bygningsetaten er positive til markisenes omfang som vist på oversiktsplanen, og finner at denne plasseringen kan godkjennes. Vi legger i denne forbindelse vekt på at omfanget av markiser og plasseringen hensyntar byggets arkitektur og tilpasser seg denne.

Plan- og bygningsetaten synes videre det er positivt at solavskjerming inntas i prosjekteringen på dette stadiet, og at det er utarbeidet en helhetlig plan for solavskjerming i feltet. Markisene utføres i en varm, gylden tone som tar utgangspunkt i de lyseste fargetonene som finnes i Otta Rust-skiferen. Plan- og bygningsetaten mener det er positivt at feltet vil få en enhetlig markiseutforming. Vi vurderer at plan- og bygningslovens § 29-2 om visuelle kvaliteter ivaretas.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, pbl § 29-5 og byggteknisk forskrift kapittel 10, 11, 12, 13, og 14. Aktuelle fagområder i tiltaket er belagt med ansvarlige foretak etter reglene i pbl. kapittel 23.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 regulert formål E0i Friluftsområde i sjø og vassdrag og E0i Friluftsområde i sjø og vassdrag (vertikalnivå 2, på grunnen) for de to omsøkte utvidelsene av broene inn til hus 12 og mellom hus 13 og 14. Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers dispensasjonssøknad med begrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 regulert formål E0i Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Rammegodkjent gangbro til hus 12, over regulert formål E0i Friluftsområde i sjø og vassdrag søkes økt fra 1,8 meter til 3,8 meter. Det søkes om dispensasjon fra regulert formål for denne utvidelsen.

Hensynet bak bestemmelsen om regulert formål er å legge til rette for et åpent, indre vannrom mellom husene i feltet.

Rammetillatelsen godkjenner en bro fra Havnepromenaden og over til hus 12. Dette grepet er gjort for å skape et skille mellom bolig- og næringsinngang. Broen muliggjør en separat inngang til næringslokalet, mens inngangen til boligene skjer fra nordsiden. Utvidelsen av broen fra 1,8 til 3,8 meter utgjør en utvidelse på 2 meter. På dette arealet legges det til rette for uteservering. Vannrommet/vannflaten vil fortsatt være intakt, men broen overbygger ytterligere denne vannflaten.

Plan- og bygningsetaten vurderer i dette konkrete tilfellet at hensynet bak bestemmelsen i noen grad tilsidesettes, men at denne tilsidesettelsen ikke er vesentlig. Bakgrunnen for dette er at en utvidelse av broen vil redusere areal for friluftsområde i sjø og vassdrag. Samtidig vil gangbroen etableres på kote +2,85 (tilsvarende øvrige interne broer) som bidrar til at friluftsaktiviteter som eksempelvis padling fortsatt kan utøves. Utvidelsen er heller ikke større enn at vannflaten fortsatt vil prege uttrykket.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

En fordel ved å gi dispensasjonen er at gangbroens areal økes slik at det tilrettelegges for uteservering nær vannkanten. Dette igjen bidrar til gangbroen går fra å være et rent inngangsareal til næringslokale, til å bli et kombinert inngangs- og oppholdsareal. Dette vil gi fordeler i form av økt plass til opphold nær vannkanten, og en aktiv førsteetasje mot Havnepromenaden. Utvidelsen bidrar også til større åpenhet og bedre kontakt mellom restaurantinngangen og plassen foran (mot vest). En ulempe ved å gi dispensasjonen er at en bredere bro vil kaste noe mer skygge over vannarealet, og vannarealet kan oppleves noe redusert rent visuelt. Denne ulempen kompenseres likevel for ved at overbyggingen av felt E17b delvis fjernes slik at passasjen under broen inn til det indre vannrommet blir vesentlig kortere.

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.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 regulert formål E0i Friluftsområde i sjø og vassdrag (vertikalnivå 2, på grunnen)

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om regulert formål er å legge til rette for et åpent, indre vannrom mellom husene i feltet. Hensikten bak den regulerte gangbroen er å sikre tilstrekkelig bredde for allmennhetens ferdsel i Havnepromenaden.

Rammegodkjent gangbro over det interne vannrommet i vest, mellom hus 13 og 14, utvides med ca. 1 meter i forhold til regulert og rammegodkjent løsning, dvs. utvide broen fra 6 til 7 meter. Broen utvides ut over regulert byggegrense for regulert gangareal over bakken, og over regulert formål E0i friluftsområde i sjø og vassdrag. Teknisk infrastruktur til hus 13 er lagt inn i brokonstruksjonen, slik at det oppnås tilstrekkelig fri høyde i innløpet. For å få plass til alle nødvendige kanaler og rør er det behov for å utvide broen til 7 meter, dvs. en økning på ca 1 meter i forhold til regulert og godkjent løsning. Deler av utvidelsen overbygger et mindre parti av felt E0i (vertikalnivå 2, på grunnen).

Plan- og bygningsetaten vurderer i dette konkrete tilfellet at hensynet bak bestemmelsen i noen grad tilsidesettes, men at denne tilsidesettelsen ikke er vesentlig. Bakgrunnen for dette er at en utvidelse av broen vil redusere areal for friluftsområde i sjø og vassdrag. Samtidig vil gangbroen etableres på kote +2,85 (tilsvarende øvrige interne broer) som bidrar til at friluft aktiviteter som eksempelvis padling fortsatt kan utøves. Utvidelsen er heller ikke større enn at vannflaten fortsatt vil prege uttrykket.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

En fordel ved å gi dispensasjonen er at gangbroens areal økes slik at nødvendig teknisk infrastruktur til hus 13 får plass i brokonstruksjonen uten å gå på bekostning på høyden mellom vannflaten og underkant av gangbroen. Vi anser det som en betydelig fordel at denne høyden ivaretas slik at ferdsel på vannet sikres. Det er også en fordel av gangarealet/ferdselsarealet over gangbroen økes. Dette legger til rette for bedre fremkommelighet og bedre plass for opphold på gangbroen. En ulempe ved å gi dispensasjonen er at en bredere gangbro kan oppleves noe redusert, men overskridelsen er liten. Ulempen dette vil medføre anser vi også som liten.

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.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen kan gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 202020463/69			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Oversiktsplan 1 etasje	A_06_XX_01	10.04.2022	69/8
Utomhusplan	101	06.10.2022	69/9

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

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

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

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 3
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann tiltaksklasse 3
 - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Bygge- og belyningsplan jf. § 3.1 i S-4826

- Bygge- og belyningsplan må være godkjent iht. § 3.1 til søknad om igangsettingstillatelse nr. 3 (arbeid over kjeller/bakken). Tilsvarende gjelder for nødvendige tinglyste avtaler, jf. reguleringsplanen § 3.1.
- Plantegninger i 1. etasje må vise arealer til kulturformål
 - Minst 15 % av arealer i 1. etasje skal være kulturformål, jf. § 3.5.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- Driftstillatelse for heis

Vilkår for ferdigattest

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

- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- Tinglyst erklæring om adkomstrett via felt B8a og kulvert under Rostockgata

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=202020463>

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

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/>

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

VANNKUNSTEN SYD BOLIG AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2015/1144269-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
07.12.2015 VEDERLAG: NOK 0
VANNKUNSTEN SYD FBK AS
ORG.NR: 999 215 823

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/165232-2/200 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.

2016/609803-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
05.07.2016 Bestemmelse om almenhetens tilgang til arealer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/165232-1/200 **PANTEDOKUMENT**
10.02.2022 21.11 BELØP: NOK 1 700 000 000
PANTHAVER: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/207918-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
24.02.2023 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/207909-1/200

2022/165232-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER**
10.02.2022 21.11 **UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
RETTIGHETSHAVER: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/207918-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
24.02.2023 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/207909-1/200

2023/193553-11/200 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21.02.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:234 BNR:152
KAN IKKE SLETtes UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/207909-1/200 **PANTEDOKUMENT**
24.02.2023 21.00 BELØP: NOK 1 400 000 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 234 Bnr: 134

2015/1103554-1/200

25.11.2015

REGISTRERING AV GRUNNDENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:234
BNR:35**2016/444920-1/200**

20.05.2016

SAMMENSLÅINGDENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0301 GNR:234
BNR:135**2023/193537-1/200**

21.02.2023 21.00

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0301 GNR:234
BNR:152

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.

ØISTEIN MANGSET
C/O FELIX ARKITEKTER AS
ROSENKRANTZ' GATE 7
0159 OSLO

Bestiller: oma@felixark.no
Vår referanse: 2284443/13729944
Bestilling: C3 2020-09-23 (7) 139

Dato
23.09.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
609803	200	5.7.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	134	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ERKLÆRING ALMENNHETENS TILGANG TIL AREALER

BISPEVIKA SYD- FELT B1 OG G1

Allmennheten har rett til ferdsel på felt B1 og G1, areal regulert til felles_gangareal vist på vedlagte tinglysningskart for Bispevika Syd datert 13. mai 2015.

Retten gjelder fra det tidspunkt og forutsatt at området reguleres og opparbeides til felles_gangareal.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på gnr. 234 bnr. 134 i Oslo, og kan ikke endres eller slette uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr 958 935 420.

Dersom området ikke reguleres til felles_gangareal, kan erklæringen slettes uten samtykke fra Oslo kommune. Det samme gjelder ved eventuell omregulering av eiendommen.

Oslo, den 28/6-16

For gnr. 234 bnr. 134



B6b Losbrygga AS (org. nr 999 215 823)

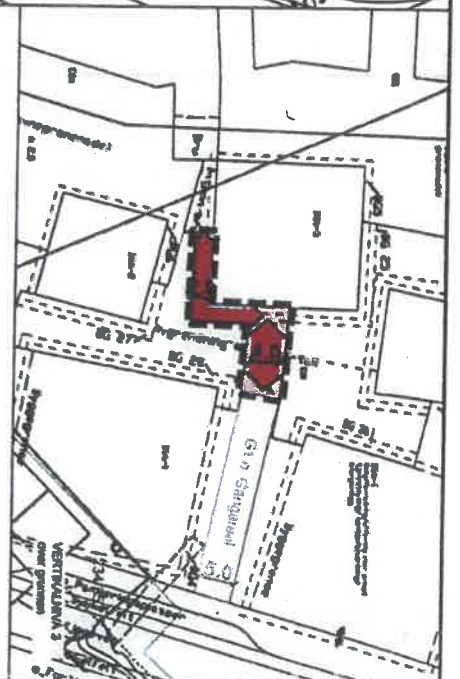
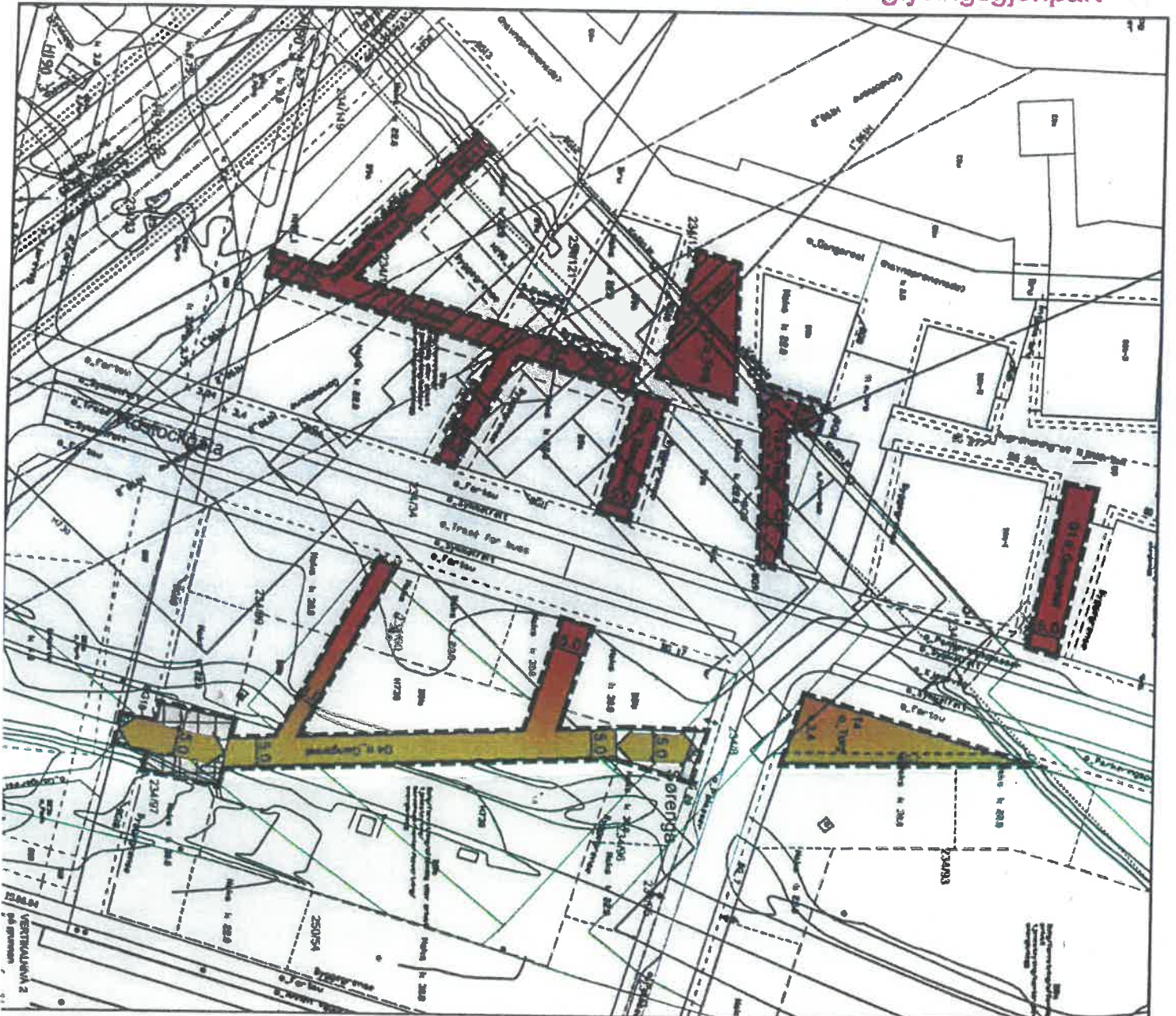
Rolf B. Thorsen



Doknr: 609803 Tinglyst: 05.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Bente Guneriusen Berge





TINGLYSNINGSKART BISPEVIKA SYD



ONE AND ONE SWEDEN FOR
TALKING FOR ALL SWEDEN



**Plan- og
bygningsetaten**

DATE: 12.05.2015



Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/LARS PETTER HANSRUD
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0001/22
Vår referanse: 3553674/24651280
Bestilling: C3 2024-08-15 (7) 64

Dato
15.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
165232	200	10.2.2022	PANTEDOKUMENT REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN S

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	134	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Elektronisk innsendt	
Tinglyst - Statens kartverk	
Dokumentnr:	2022/165232/200
Registreringstidspunkt:	10.02.2022 21:11

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr: 994194410
Navn: RØISLAND & CO
EIENDOMSMEGLING
AS
Adresse: Dronning Eufemias
gate 16
Postadresse: 0191 OSLO
Innsenders referanse: 01220001

PANTEDOKUMENT

2022/165232-1/200

Pantsetter**Navn**

VANNKUNSTEN SYD FBK AS

F.nr./org.nr.

999 215 823

Pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
1 700 000 000	NOK	

Panthaver**Navn**

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS

F.nr./org.nr.

994 194 410

Panteobjekt**Registerenhet**

OSLO kommune, knr. 0301 gnr. 234 bnr. 134

Type rettighet

Eiendomsrett

Bestemmelser som ikke er gjenstand for tinglysing

Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter inngått avtale, samt som sikkerhet for eiendomsmeglerens vederlag og utlegg iht. oppdragsavtalen. Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven § 2-2, 2-3 og 2-4.

Pantsetter plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret jf. panteloven § 1-7 (4). Ubetalt forsikringspremie kan panthaver dekke for pantsetters regning. Erstatning som følge av hel/delvis skade på eiendommen, kan panthaver, med de begrensinger som følger av lov/avtale, kreve at i sin helhet benyttes til innfrielse av gjelden.

Panthaver kan kreve innfrielse straks det inntreffer forhold som nevnt i panteloven § 1-9. Dersom gjelden ikke betales ved forfall kan panthaver kreve hel/delvis dekning eller innfrielse uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 (a).

**REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA**

2022/165232-2/200

RETTIGHETSHAVER

Erklæring om at eiendommen ikke kan overskjøtes, utleies, beheftes eller på noen annen måte rettslig disponeres over uten etter skriftlig samtykke fra rettighetshaveren.

Rettighetshaver**Navn**

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS

F.nr./org.nr.

994 194 410

Hefter i**Registerenhet**

OSLO kommune, knr. 0301 gnr. 234 bnr. 134

Type rettighet

Eiendomsrett

Elektroniske signaturer**Identifikasjonsnummer**

050274

994 194 410

Navn

HOLM LARS

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS



Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/LARS PETTER HANSRUD
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0001/22
Vår referanse: 3553681/24651315
Bestilling: C3 2024-08-15 (7) 66

Dato
15.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
193553	200	21.2.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	8	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.

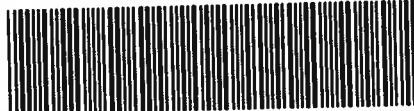
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Plan- og bygningssetaten

Org.nr. 971040823



Oslo

Doknr.: 193553 Tinglyst: 21.02.2023
STATENS KARTVERK

Side 1 av 4

Saksnr. 202208269-17

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 234/8, 34, 35, 60, 67, 93, 119, 134,
151, 152 og 250/12

1. Atkomstvei

Gnr. 234 bnr. 93, 151 og 152 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei fra Kong Håkon 5. gate over gnr. 234 bnr. 8, 35 og gnr. 250 bnr. 12 som vist med gul farge på kart.

2. Atkomst

Gnr. 234 bnr. 151 skal ha rett til gangadkomst over gnr. 234 bnr. 93 og 152 i plan U1 for adkomst til egen eiendom.

3. Atkomst (Teknisk rom)

Gnr. 234 bnr. 93 skal ha rett til adkomst over gnr. 234 bnr. 151 og bnr. 152 i plan U1 for adkomst til tekniske rom.

Gnr. 234 bnr. 151 skal ha rett til adkomst over gnr. 234 bnr. 93 i plan U2 og UM1 for adkomst til tekniske rom.

Gnr. 234 bnr. 151 og 152 skal ha rett til adkomst over gnr. 234 bnr. 93 i plan U1 for adkomst til felles teknisk rom.

4. Atkomst (Trafostasjon)

Gnr. 234 bnr. 134 (Felt B6b), 151 og 152 skal ha rett til atkomst til felles trafostasjon på gnr. 234 bnr. 93.

5. Atkomst (Garasjeanlegg)

Gnr. 234 bnr. 60 skal ha bruksrett til gang- og kjøreadkomst gjennom anleggseiendom gnr. 234 bnr. 152 fram til egen eiendom.

6. Sykkelparkering

Gnr. 234 bnr. 93 skal ha bruksrett til 136 sykkelparkeringsplasser på gnr. 234 bnr. 152.

Gnr. 234 bnr. 151 skal ha bruksrett til 12 sykkelparkeringsplasser på gnr. 234 bnr. 152.

Reitt kopi til: 2023/193553/200

Inger Dyvåg 1/2-2023



Saksnr: 202208269-17

Side 2 av 4

7. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 234 bnr. 93, 151 og 152 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på hverandres eiendom for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/konstruksjon.

Gnr. 234 bnr. 151 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 234 bnr. 8, 35, 60 og 67 og gnr. 250 bnr. 12 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/konstruksjon.

Gnr. 234 bnr. 152 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 234 bnr. 8, 34, 35, 60, 119 og 134 og gnr. 250 bnr. 12 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/konstruksjon.

8. Vann- og avløpsanlegg: Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 234 bnr. 93 (ledningseier) gis rett til ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 234 bnr. 151 og bnr. 152 (grunneiere) frem til hovedledninger i Rostockgata og gaten sør for gnr. 234 bnr. 93.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

9. Vann- og avløpsanlegg: Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 234 bnr. 151 (ledningseier) gis rett til ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 234 bnr. 93 og bnr. 152 (grunneiere) frem til hovedledninger i gaten sør for gnr. 234 bnr. 93.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
234	8, 34, 35, 60, 67, 93, 119, 134, 151, 152
250	12

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune,
org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 234/93, 151 og
152:

Oslo	13/1-23	Birger Kromberg	Lars Høy
Sted	Dato	Dirigert Kromberg Clemenskvartalet FBK AS	LARS HOY 918274804
		Hjemmelshaver	Org.nr.

Inger Dyrås 11.2.2023



8
Machtelcurek
234/67 ikke
tatt lyste

Saksnr: 202208269-17

Side 3 av 4

For eiend. 234/67, 151,
152 og 250/12:

<i>Oslo</i>	<i>11/1-23</i>	<i>Svend M. Vegvesen</i>	
Sted	Dato	Statens Vegvesen	971032081
		Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/35, 151,
152:

		Hav Elendom AS	985627134
Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/60, 151,
152:

		Bjørsvika Hjemmel B8B AS	996346684
Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/8, 34, 152:

		Bane Nor Elendom AS	980374505
Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/119:

		Bjørsvika Hjemmel B9 AS	996346692
Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/134:

		Vannkunsten Syd FBK AS	999215823
Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org.nr.

Inger Dyre 1/2-2023

Saksnr: 202208269-17

Side 3 av 4

For eiend. 234/67, 151,
152 og 250/12:

Sted	Dato	Statens Vegvesen	971032081
		Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/35, 151,
152:

Sted	Dato	Hav-Elendom AS	985627134
		Hjemmelshaver	Org.nr.

Oso 12.01.23

INGMAR NÆVER NATHUSEN

For eiend. 234/60, 151,
152:

Sted	Dato	Bjørsvika Hjemmel B88 AS	996346684
		Hjemmelshaver	Org.nr.

Oso 13/1-23

LARS HOLM

For eiend. 234/8, 34, 152:

Sted	Dato	Bane Nor Elendom AS	980374505
		Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/119:

Sted	Dato	Bjørsvika Hjemmel B9 AS	996346692
		Hjemmelshaver	Org.nr.

Oso 13/1-23

LARS HOLM

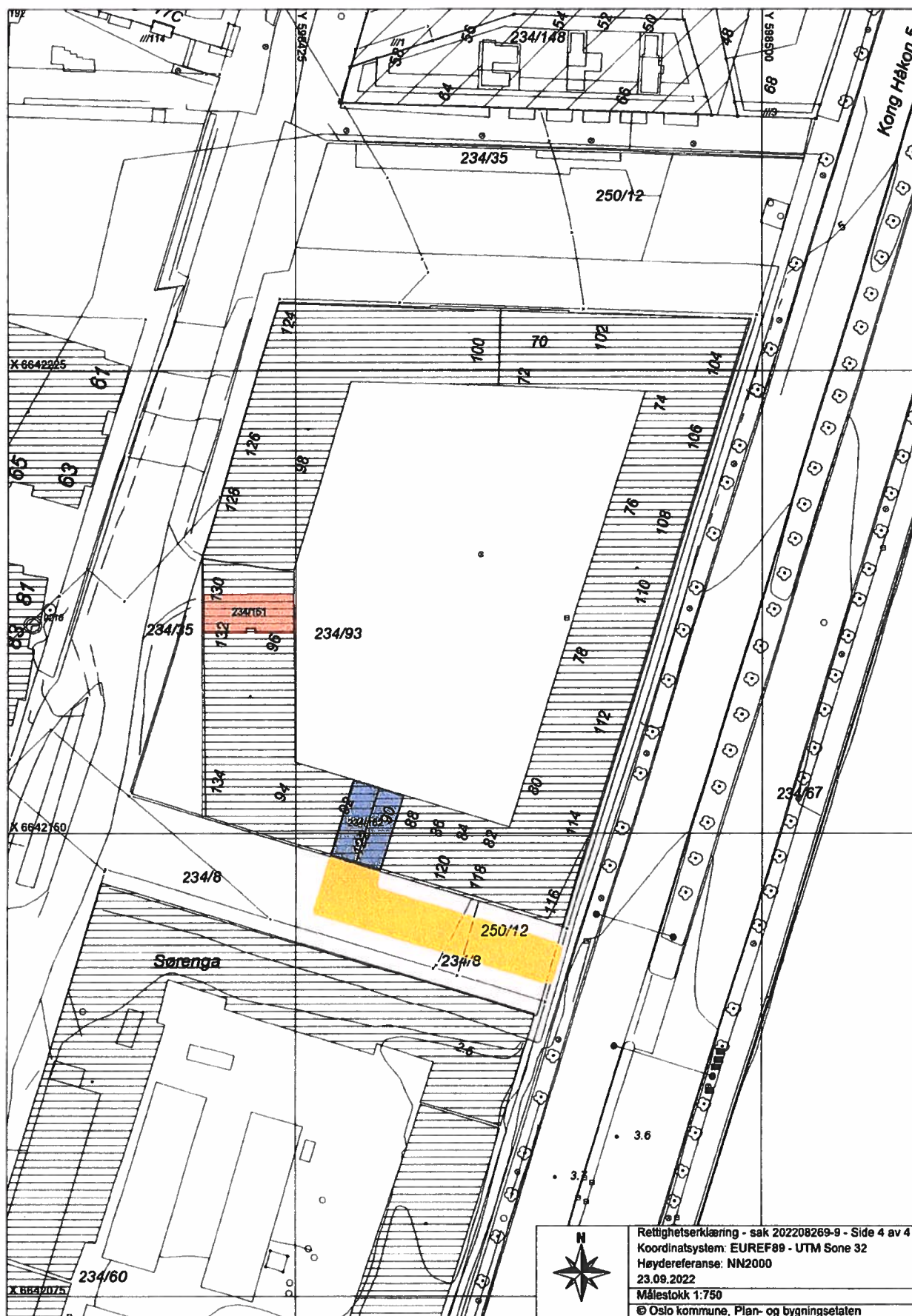
For eiend. 234/134:

Sted	Dato	Vannkunsten Syd FBK AS	999215823
		Hjemmelshaver	Org.nr.

Oso 13/1-23

LARS HOLM

Inger Dyvik 1/2-2023



Saksnr: 202208269-17

Side 3 av 4

 For eiend. 234/67, 151,
 152 og 250/12:

Sted	Dato	Statens Vegvesen	971032081
		Hjemmelshaver	Org.nr.

 For eiend. 234/35, 151,
 152:

Sted	Dato	Hav Eiendom AS	985627134
		Hjemmelshaver	Org.nr.

 For eiend. 234/60, 151,
 152:

Sted	Dato	Bjørsvika Hjemmel B8B AS	996346684
		Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/8, 34, 152:

Sted	Dato	Bane Nor Eiendom AS	980374505
		Hjemmelshaver	Org.nr.

Oslo 12.01.23
 Morten Stray Floborghagen
 Direktør
 Bane NOR Eiendom AS
 Org.nr. 980 374 505

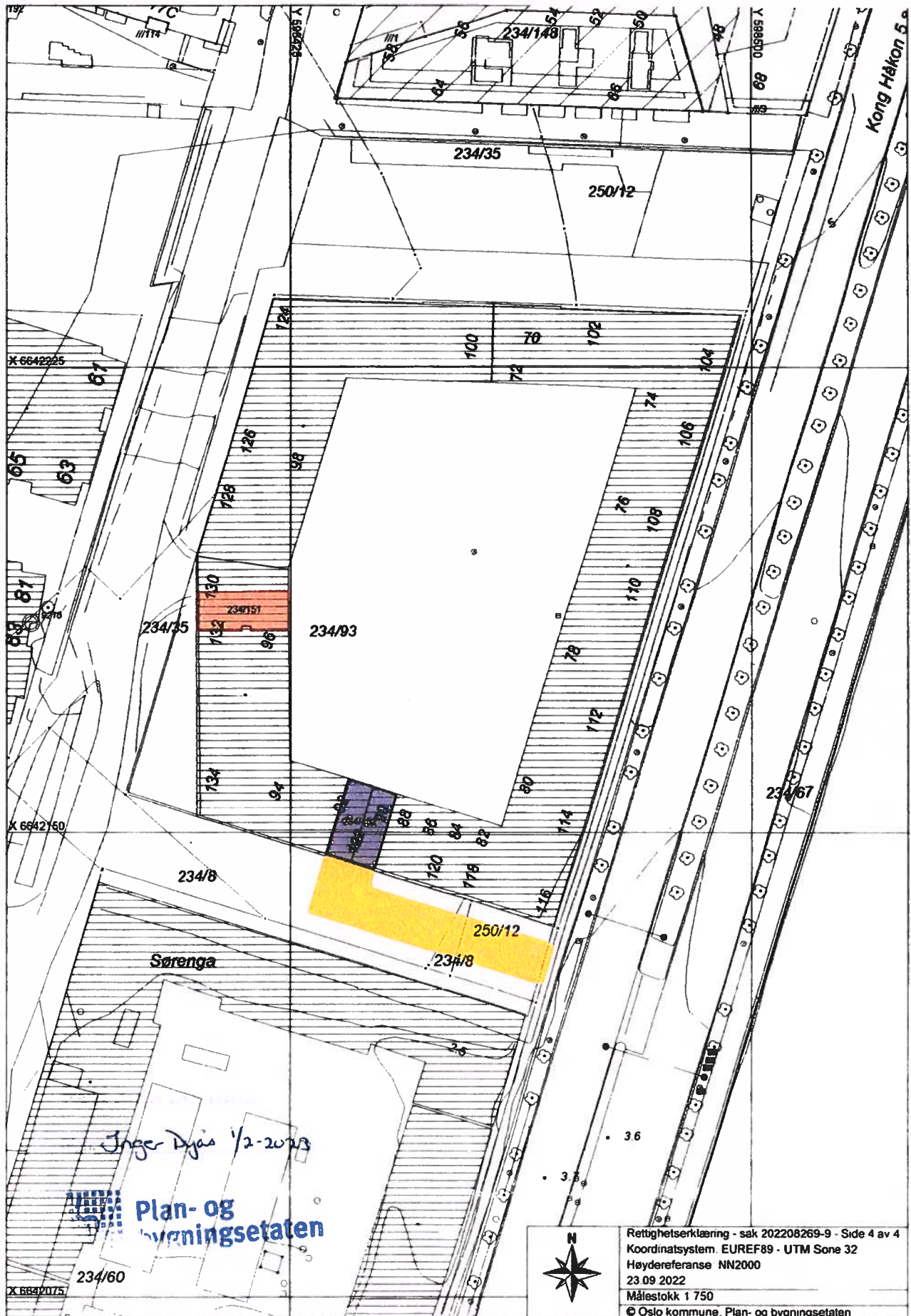
For eiend. 234/119:

Sted	Dato	Bjørsvika Hjemmel B9 AS	996346692
		Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/134:

Sted	Dato	Vannkunsten Syd F8K AS	999215823
		Hjemmelshaver	Org.nr.

Inger Dybo 1/2-2023



RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/LARS PETTER HANSRUD
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0001/22
Vår referanse: 3553675/24651285
Bestilling: C3 2024-08-15 (7) 65

Dato
15.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
193537	200	21.2.2023	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	8	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



Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Anleggs eiendom
Det er ført med brukstifelle: Opprett ny anleggs eiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 613 707 347

Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Relkvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364, Sentrum, 0102 OSLO

Relkvirent(er) av forretning

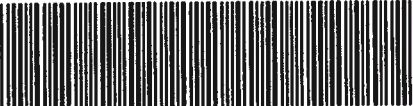
Fødselsdato / Øignr	Navn	Bruksenh	Adresse	Ulik hjemmelskaver: Nei
971032081	STATENS VEGVESEN		Postboks 1010, Nordre Ål, 2605 LILLEHAMMER	
985627134	HAV EIENDOM AS		Postboks 230 Sentrum, 0103 OSLO	
918274804	CLEMENSKVARTALET FBK AS		Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO	
980374505	BANE NOR EIENDOM AS		Postboks 9026 Grønland, 0133 OSLO	
999215823	VANNKUNSTEN SYD FBK AS		Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO	
996346692	BJØRVIKKA HJEMMEL B9 AS		Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO	
996346684	BJØRVIKKA HJEMMEL B88 AS		Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO	

Avgivere eiendom(mer)

Knr	Gnr	Fnr	Andel
0301	234	119	569 / 4636
0301	234	34	156 / 4636
0301	234	35	1 / 4636
0301	234	93	3130 / 4636
0301	234	134	
0301	234	60	
0301	250	12	
0301	234	8	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/ Matrkkelnr	Bruksenhe	Adresse
Aktuell eier	BANE NOR EIENDOM AS		Postboks 9026 Grønland, 0133 OSLO
Aktuell eier	BJØRVIKKA HJEMMEL B88 AS		Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO
Aktuell eier	BJØRVIKKA HJEMMEL B9 AS		Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO
Aktuell eier	CLEMENSKVARTALET FBK AS		Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO



Doknr.: 193537 Tinglyst: 21.02.2023
STATENS KARTVERK



Melding til tinglysing

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Brøksen	Ad e	ridel
Aktuell eier	HAV EIENDOM AS		Postboks 230 Sentrum, 0103 OSLO	672 / 4636
Aktuell eier	STATENS VEGVESEN		Postboks 1070, Nordre Ål, 2605 LILLEHAMMER	104 / 4636
Aktuell eier	VANNKUNSTEN SYD FBK AS		Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO	4 / 4636

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0301	234	152

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Jørgen Dybo 1/2-2023





Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/LARS PETTER HANSRUD
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0001/22
Vår referanse: 3553680/24651310
Bestilling: C3 2024-08-15 (7) 60

Dato
15.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
193553	200	21.2.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	8	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

Plan- og bygningsetaten

Org.nr. 971040823



Side 1 av 4

Saksnr. 202208269-17

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 234/8, 34, 35, 60, 67, 93, 119, 134,
151, 152 og 250/12

1. Atkomstvei

Gnr. 234 bnr. 93, 151 og 152 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei fra Kong Håkon 5. gate over gnr. 234 bnr. 8, 35 og gnr. 250 bnr. 12 som vist med gul farge på kart.

2. Atkomst

Gnr. 234 bnr. 151 skal ha rett til gangadkomst over gnr. 234 bnr. 93 og 152 i plan U1 for adkomst til egen eiendom.

3. Atkomst (Teknisk rom)

Gnr. 234 bnr. 93 skal ha rett til adkomst over gnr. 234 bnr. 151 og bnr. 152 i plan U1 for adkomst til tekniske rom.

Gnr. 234 bnr. 151 skal ha rett til adkomst over gnr. 234 bnr. 93 i plan U2 og UM1 for adkomst til tekniske rom.

Gnr. 234 bnr. 151 og 152 skal ha rett til adkomst over gnr. 234 bnr. 93 i plan U1 for adkomst til felles teknisk rom.

4. Atkomst (Trafostasjon)

Gnr. 234 bnr. 134 (Felt B6b), 151 og 152 skal ha rett til atkomst til felles trafostasjon på gnr. 234 bnr. 93.

5. Atkomst (Garasjeanlegg)

Gnr. 234 bnr. 60 skal ha bruksrett til gang- og kjøreadkomst gjennom anleggseiendom gnr. 234 bnr. 152 fram til egen eiendom.

6. Sykkelparkering

Gnr. 234 bnr. 93 skal ha bruksrett til 136 sykkelparkeringsplasser på gnr. 234 bnr. 152.

Gnr. 234 bnr. 151 skal ha bruksrett til 12 sykkelparkeringsplasser på gnr. 234 bnr. 152.

Belt kopi bekreftelse

Inger Dyvås 1/2-2023

Saksnr: 202208269-17

Side 2 av 4

7. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 234 bnr. 93, 151 og 152 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på hverandres eiendom for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/konstruksjon.

Gnr. 234 bnr. 151 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 234 bnr. 8, 35, 60 og 67 og gnr. 250 bnr. 12 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/konstruksjon.

Gnr. 234 bnr. 152 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 234 bnr. 8, 34, 35, 60, 119 og 134 og gnr. 250 bnr. 12 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/konstruksjon.

8. Vann- og avløpsanlegg: Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 234 bnr. 93 (ledningseier) gis rett til ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 234 bnr. 151 og bnr. 152 (grunneiere) frem til hovedledninger i Rostockgata og gaten sør for gnr. 234 bnr. 93.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

9. Vann- og avløpsanlegg: Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 234 bnr. 151 (ledningseier) gis rett til ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 234 bnr. 93 og bnr. 152 (grunneiere) frem til hovedledninger i gaten sør for gnr. 234 bnr. 93.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
234	8, 34, 35, 60, 67, 93, 119, 134, 151, 152
250	12

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune,
org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 234/93, 151 og
152:

Oslo	13/1-23	Birger Krogh	Lars Kjøll
Sted	Dato	Birger Krogh Clemenskvartalet FBK AS	LARS KJØLL 918274804
		Hjemmelshaver	Org.nr.

Jørgen Dyvås 1/2-2023

Saksnr: 202208269-17

Side 3 av 4

For eiend. 234/67, 151,
152 og 250/12:

<i>Oslo</i>	<i>11/1-23</i>	<i>Svend M. Vegvesen</i>	
Sted	Dato	Statens Vegvesen	971032081
		Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/35, 151,
152:

		Hav Eiendom AS	985627134
Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/60, 151,
152:

		Bjørvika Hjemmel B&B AS	996346684
Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/8, 34, 152:

		Bane Nor Eiendom AS	980374505
Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/119:

		Bjørvika Hjemmel B9 AS	996346692
Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/134:

		Vannkunsten Syd FBK AS	999215823
Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org.nr.

2023-12-12 10:23

Inger Dyre 1/2-2023

Saksnr: 202208269-17

Side 3 av 4

 For eiend. 234/67, 151,
 152 og 250/12:

Sted	Dato	Statens Vegvesen	971032081
		Hjemmelshaver	Org.nr.

 For eiend. 234/35, 151,
 152:

Sted	Dato	Hav-Elendom AS	985627134
		Hjemmelshaver	Org.nr.

Oslø 12.01.23 *LARS HOLM* *INGVAR MEYER HATHUN*

 For eiend. 234/60, 151,
 152:

Sted	Dato	Bjørsvika Hjemmel B88 AS	996346684
		Hjemmelshaver	Org.nr.

Oslø 13/1-23 *LARS HOLM*

For eiend. 234/8, 34, 152:

Sted	Dato	Bane Nor Elendom AS	980374505
		Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/119:

Sted	Dato	Bjørsvika Hjemmel B9 AS	996346692
		Hjemmelshaver	Org.nr.

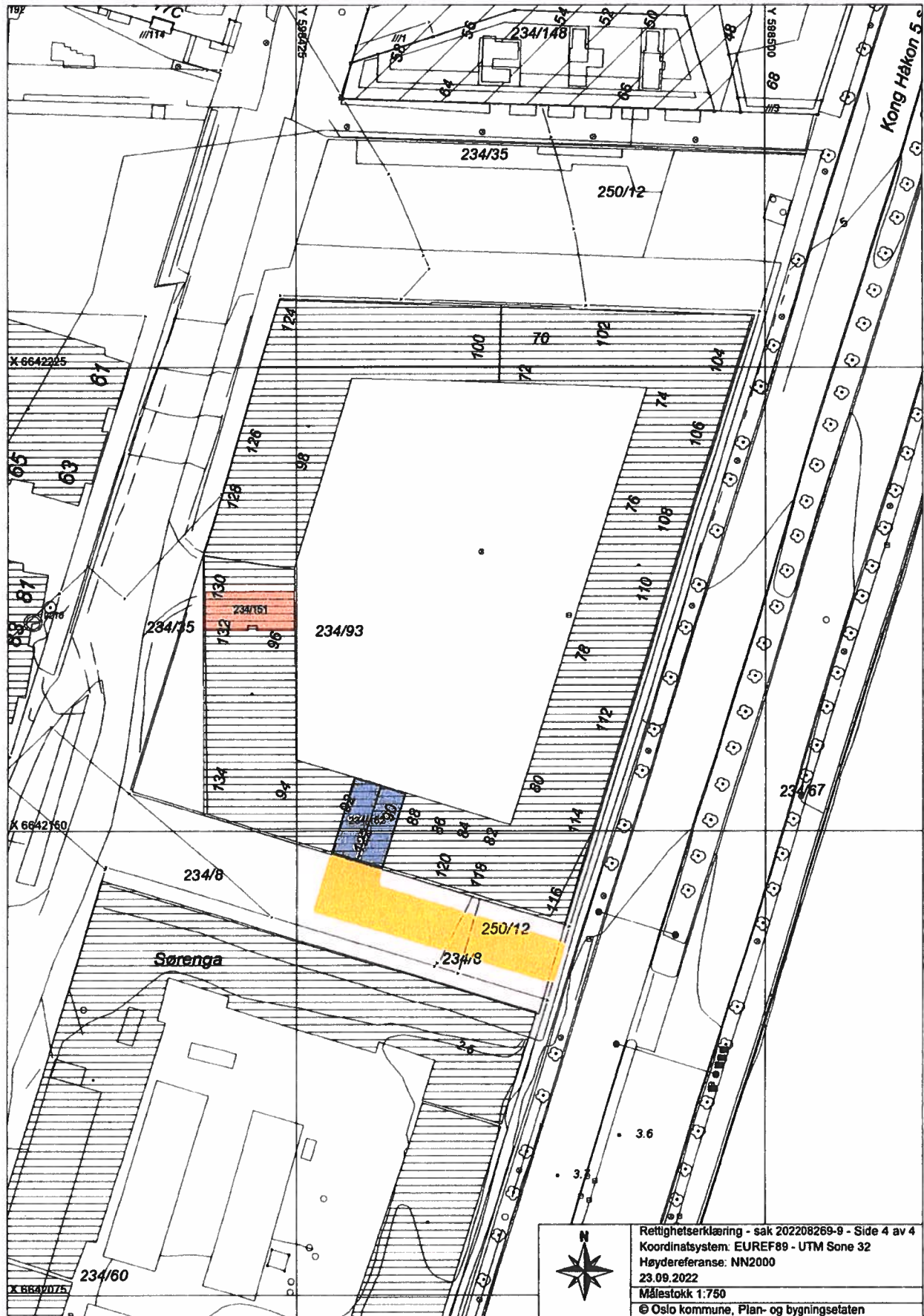
Oslø 13/1-23 *LARS HOLM*

For eiend. 234/134:

Sted	Dato	Vannkunsten Syd FBK AS	999215823
		Hjemmelshaver	Org.nr.

Oslø 13/1-23 *LARS HOLM*

SEK 1/2 193553/200
Inger Dyvik 1/2-2023



Saksnr: 202208269-17

Side 3 av 4

 For eiend. 234/67, 151,
 152 og 250/12:

Sted	Dato	Statens Vegvesen	971032081
		Hjemmelshaver	Org.nr.

 For eiend. 234/35, 151,
 152:

Sted	Dato	Hav Eiendom AS	985627134
		Hjemmelshaver	Org.nr.

 For eiend. 234/60, 151,
 152:

Sted	Dato	Bjørsvika Hjemmel 888 AS	996346684
		Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/8, 34, 152:

Oslø	12.01.23	Bane NOR Eiendom AS	980374505
Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org.nr.

Bane NOR Eiendom AS
 Org.nr. 980 374 505
 Morten Stray Floberghagen
 Direktør

For eiend. 234/119:

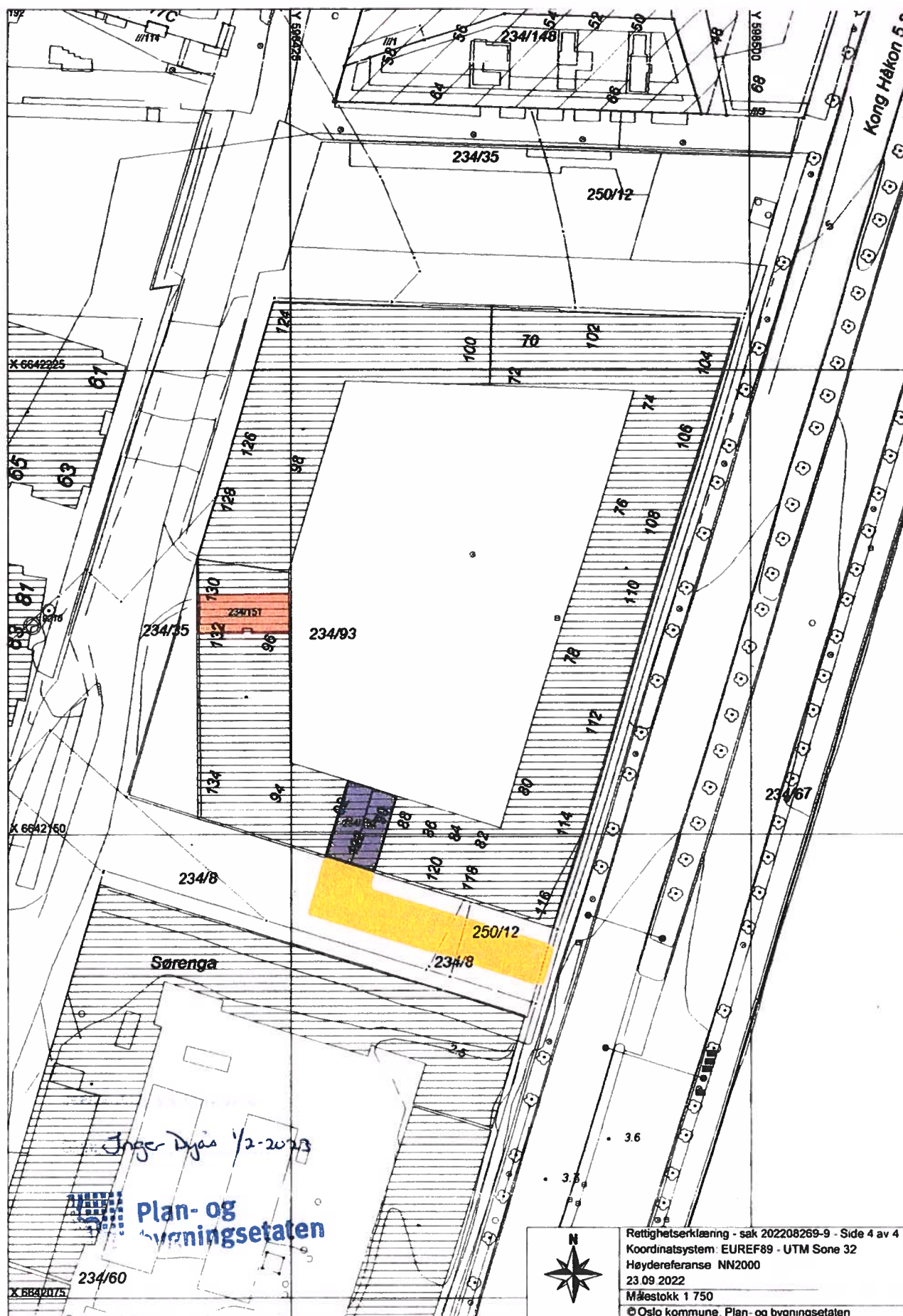
Sted	Dato	Bjørsvika Hjemmel 89 AS	996346692
		Hjemmelshaver	Org.nr.

For eiend. 234/134:

Sted	Dato	Vannkunsten Syd FBK AS	999215823
		Hjemmelshaver	Org.nr.

Den kopi av...

Sgn: Inger Dyås 1/2-2023





Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/LARS PETTER HANSRUD
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0001/22
Vår referanse: 3553679/24651305
Bestilling: C3 2024-08-15 (7) 61

Dato
15.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
242334	200	6.3.2023	BESTEMMELSE OM TRAFOSTASJON/-KIOSK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	93	0	1

☐ 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

Beskrivelse av eiendommen
996918122**ERKLÆRING VEDRØRENDE RETT TIL BRUK AV TRAFOSTASJON**

Anleggseiendommene gnr. 234 bnr. 151 ("Butikkeiendommen") og gnr. 234 bnr. 152 ("Parkeringsseiendommen") samt naboeiendommen gnr. 234 bnr. 134 i Oslo kommune ("Vannkunsten Syd") gis med dette bruksrett til trafostasjoner/nettstasjoner plassert på eiendommen gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274 i Oslo kommune ("Clemenskvarialet"). Trafostasjonenes/nettstasjonenes plassering er nærmere anvist med blå farge i tegning inntatt som vedlegg til denne erklæringen.

Butikkeiendommen, Parkeringsseiendommen og Vannkunsten Syd gis også nødvendig adkomstrett over Clemenskvarialet for utøvelse av sine rettigheter etter denne erklæring.

Som hjemmelshaver til gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274 i Oslo kommune:

Clemenskvarialet FBK AS
org.nr. 918 274 804

Clemenskvarialet FBK AS
org.nr. 918 274 804

Signatur:

Navn:

Lars Horn

Sted, dato:

Oslo 1/3/23

Signatur:

Navn:

Birger Kronborg

Sted, dato:

Oslo 1.3.23

Som urådighetshaver i gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274 i Oslo kommune:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr. 994 194 410

Doknr: 242334 Tinglyst: 06.03.2023
STATENS KARTVERK

Signatur:

Navn:

Anders Mogseth
Eiendomsmegler

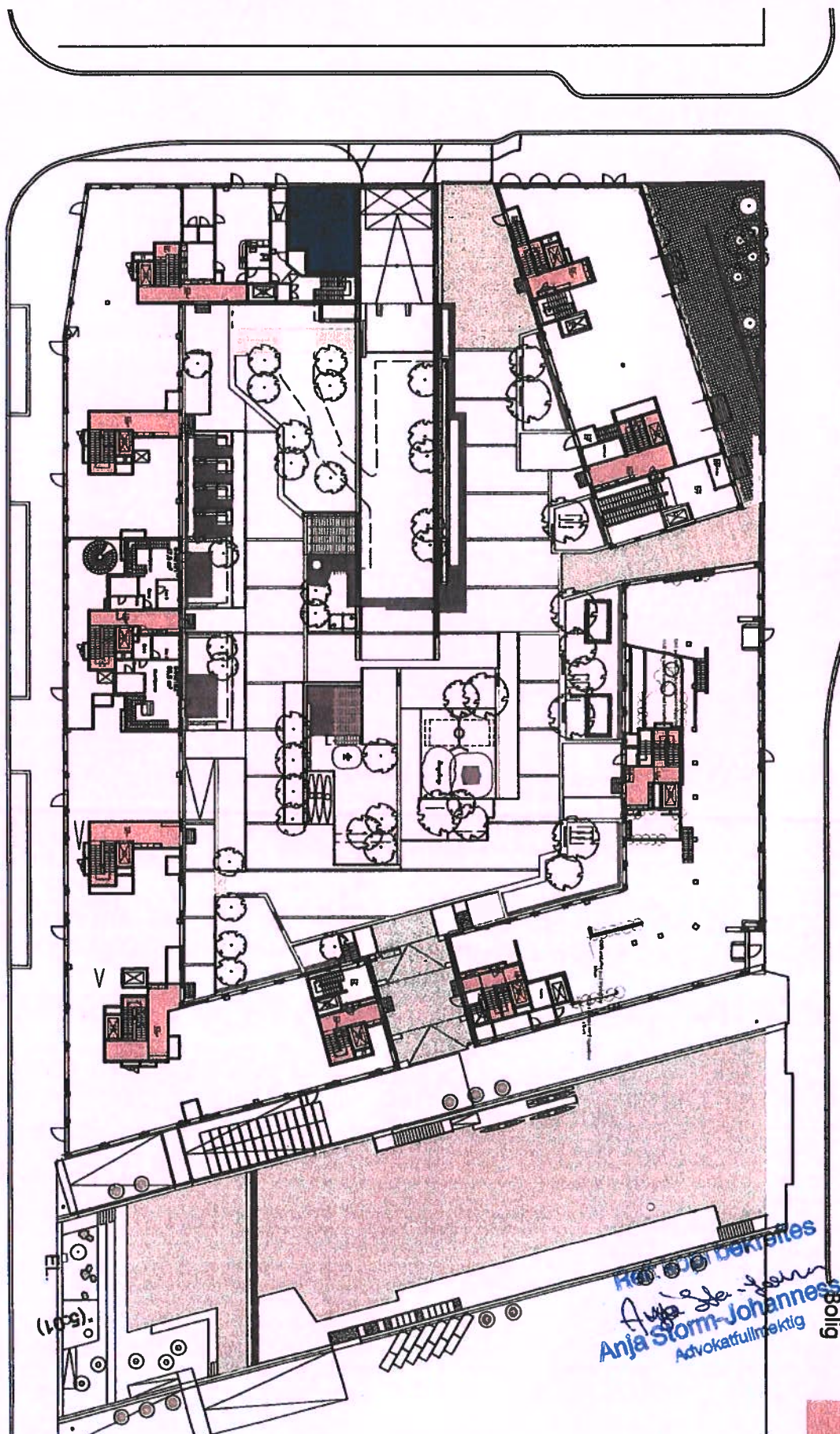
Sted, dato:

Oslo 02.03.23

Rett kopi bekreftes
Anja Storm-Johannessen
Advokatfullmektig

B8A - Clemenskvartalet

25.01.2023



Plan 1 1:400

Red. 001 bekreftes
Anja Storm-Johannessen
Advokatfullmektig

Bolig

Mad



Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/LARS PETTER HANSRUD
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0001/22
Vår referanse: 3553677/24651295
Bestilling: C3 2024-08-15 (7) 63

Dato
15.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
242490	200	6.3.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

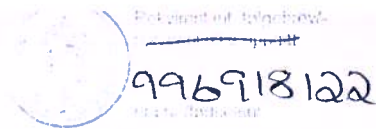
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	152	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

**ERKLÆRING VEDRØRENDE RETT TIL GANG- OG KJØREADKOMST**

Anleggseiendommen gnr. 234 bnr. 151 ("Butikkeiendommen"), og eiendommen gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274 i Oslo kommune ("Clemenskvarålet") gis med dette rett til gang- og kjøreadkomst over anleggseiendommen gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune ("Parkeringsseiendommen").

Naboeiendommene gnr. 234 bnr. 134 ("Vannkunsten syd"), gnr. 234. bnr. 60 ("Mariakvarålet") og gnr. 234 bnr. 119 i Oslo kommune ("B9") (samlet omtalt som "Naboeiendommene") og eventuelt fremtidig fradelte eiendommer fra disse, gis med dette rett til gang- og kjøreadkomst over Parkeringsseiendommen for tilkomst til egne eiendommer.

Butikkeiendommen, Clemenskvarålet og Naboeiendommene skal dekke en forholdsmessig andel av årlige løpende drifts- og vedlikeholdskostnader til nedkjøringsrampe, kjøresone og porter etter nærmere avtale med Parkeringsseiendommen.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune.

Som hjemmelshaver til gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune:

Clemenskvarålet FBK AS
org.nr. 918 274 804

Signatur:

Navn:

Sted, dato:

[Handwritten signature]
LARS HORN
0510 1/3/23

Clemenskvarålet FBK AS
org.nr. 918 274 804

Signatur:

Navn:

Sted, dato:

[Handwritten signature]
BIRGER KRONBORG
0510 1.3.23

Som urådighetshaver i gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr. 994 194 410

Signatur:

Navn:

Sted, dato:

[Handwritten signature]
Anders Mogseth
Eiendomsmegler
0510 02.03.23



Doknr: 242490 Tinglyst: 06.03.2023
STATENS KARTVERK

[Handwritten signature]
Rett kopi bekreftes
Anja Storm-Johannessen
Advokatfullmektig



Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/LARS PETTER HANSRUD
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0001/22
Vår referanse: 3553678/24651300
Bestilling: C3 2024-08-15 (7) 62

Dato
15.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
242529	200	6.3.2023	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

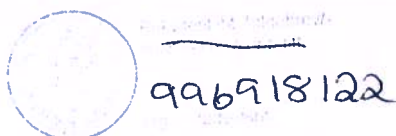
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	151	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

**ERKLÆRING VEDRØRENDE RETT TIL Å LEGGE FØRINGER OG KABLER**

Eiendommene gnr. 234 bnr. 134, gnr. 234 bnr. 60, gnr. 234 bnr. 119 i Oslo kommune ("Naboelendommene") gis med dette rett til å legge, og ha liggende, tekniske anlegg og føringer gjennom bnr. 234 bnr. 151 og gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune ("Anleggselendommene").

Naboelendommene gis også rett og plikt til å utøve nødvendig vedlikehold og reparasjon av de tekniske anleggene/føringene, samt rett til adkomst over Anleggselendommene for å håndheve disse rettighetene.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr. 234 bnr. 151 og gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune.

Som hjemmelshaver til gnr. 234 bnr. 151 og gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune:

Clemenskvarialet FBK AS
org.nr. 918 274 804

Signatur: _____

Navn: _____

Sted, dato: _____

[Signature]
Lars Høy
Oslo 01/03/23

Signatur: _____

Navn: _____

Sted, dato: _____

Clemenskvarialet FBK AS
org.nr. 918 274 804

[Signature]
Birger Kronborg
Oslo 1.3.23

Som urådighetshaver i gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune:

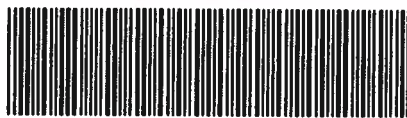
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr. 994 194 410

Signatur: _____

Navn: _____

Sted, dato: _____

[Signature]
Anders Mogseth
Eiendomsmegler
Oslo 02.03.23



Doknr: 242529 Tinglyst: 06.03.2023
STATENS KARTVERK

[Signature]
Anja Storm-Johannessen
Advokatfullmektig

Rettskopi bekreftes