**Salg av kontraktsposisjon**

Rodeløkka | Marstrandgata 11
Kr. 4 990 000




Røisland & Co

# Salg av kontraktsposisjon Rodeløkka | Marstrandgata 11

Dette er et salg av kontraktsposisjon vedrørende leilighet A0203 i prosjektet Marstrandgata 11. En meget lekker 2-roms med god standard og arealeffektiv planløsning. Leiligheten ligger i et svært populært og sentralt område mellom Grünerløkka og Carl Berner. Herfra er det kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt nærhet til Grünerløkka med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

- 2-roms i 2. etasje med arealeffektiv planløsning
- Estimert ferdigstillelse november/desember
- Lav dokumentavgift (kun kr. 36 000)
- Stilrent kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer
- Vannbåren gulvvarme
- 1-stavs parkett
- Godt isolert og balansert ventilasjon
- Kjellerbod
- Heis
- Felles takterrasse med sol hele dagen
- Ingen forkjøpsrett
- 5 års reklamasjonsrett
- Svært sentral beliggenhet i et populært område med gangavstand til alt

**Prisantydning kontrakt:** 190 000

Total prisantydning: 4 990 000

Omkostninger: 92 635

Totalpris inkl. omkostninger: 5 082 635

**Stipulerte felleskostnader pr. mnd:** 2 700

**Eierform:** Andel

**Byggeår:** 2026

**BRA-i/BRA total:** 40.2/42.7 m²

**Etasje:** 2

**Antall rom:** 2

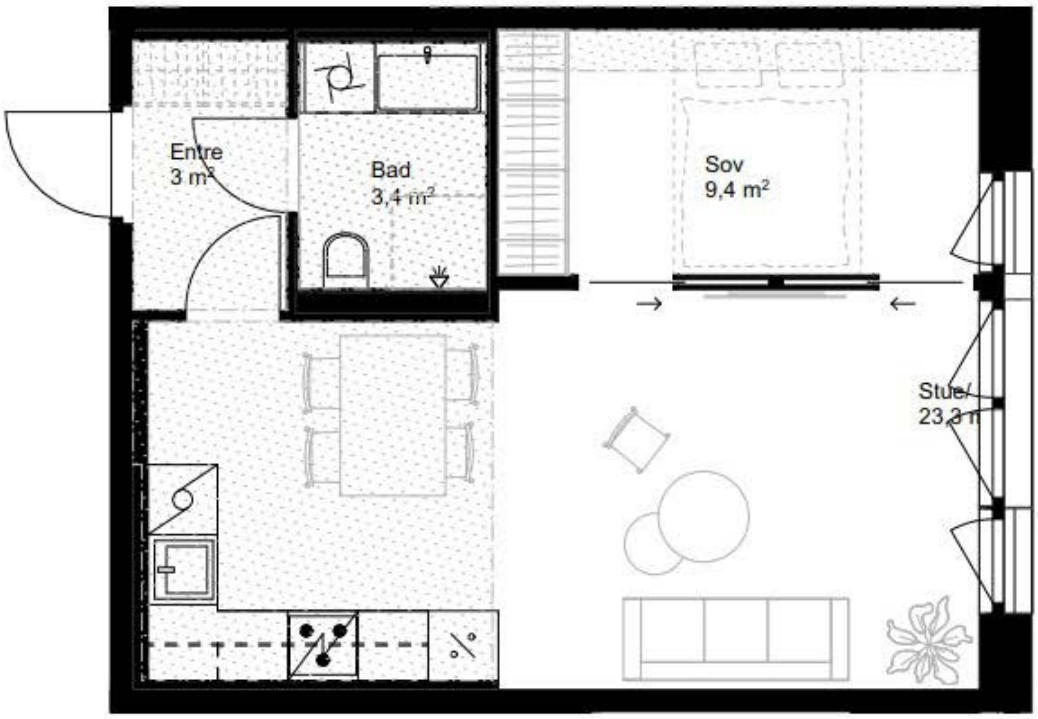
**Oppdragnsummer:** 3-0106/26

**Ansvarlig megler:** Martin Killi Arnesen

**Tittel:** Eiendomsmegler MNEF

**Mobil:** 909 34 214

**E-post:** martin@roislandco.no

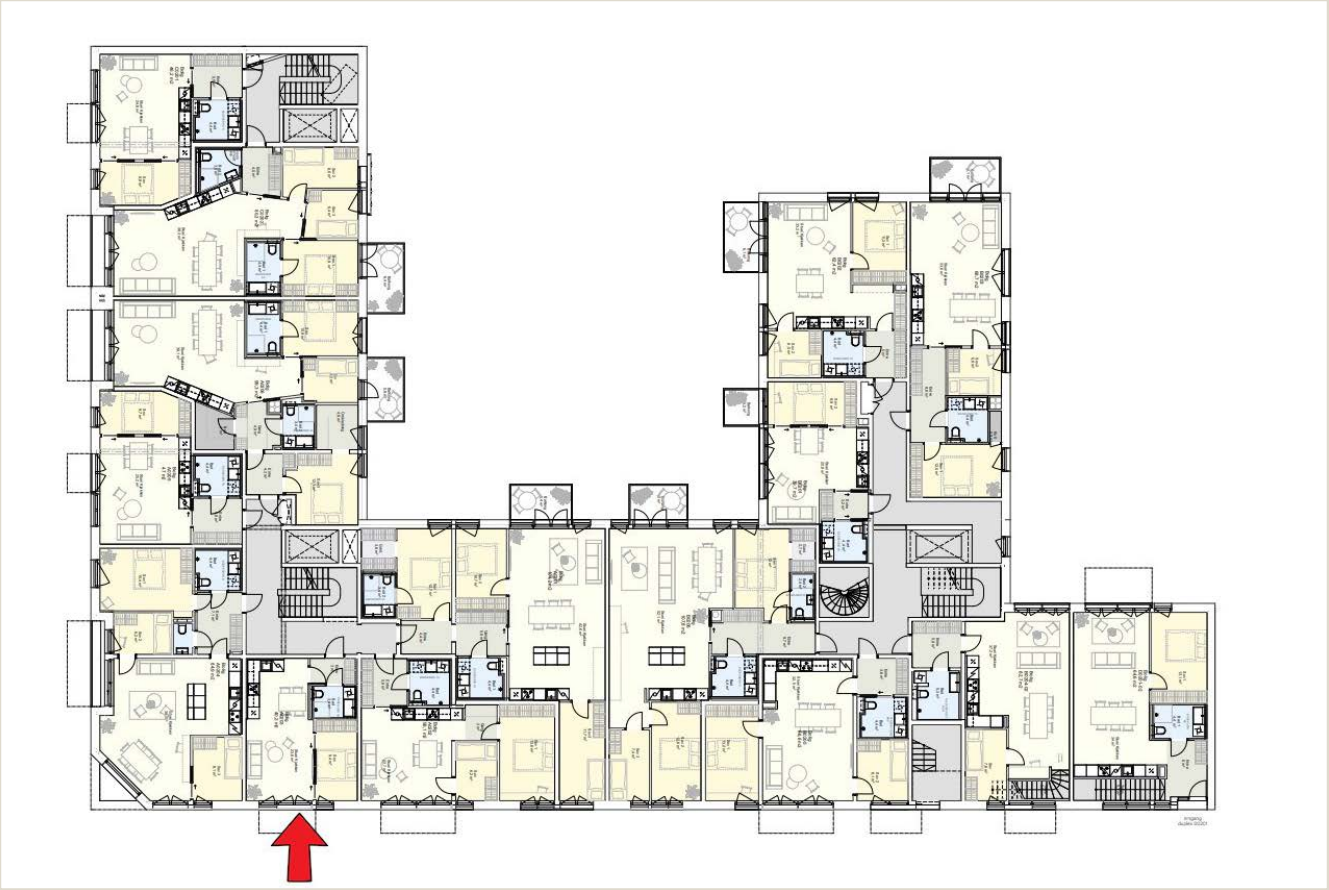

Entre
3 m²
Bad
3,4 m²
Sov
9,4 m²
Stue/
23,3 m




Illustrasjon | Prosjektet Marstrandgata 11 vil inneholde 73 leiligheter, samt næringslokale i 1 etasje. Sentral beliggenhet på Løkka. Det blir flotte fellesområder både på tak og i bakgård. Avvik kan forekomme.



Bilde fra byggeplass, med markering av leilighetens beliggenhet.



Etasjeplan med markering av leilighetens beliggenhet.



Generell illustrasjon | Prosjektet får en flott bakgård. Kun illustrasjon, avvik kan forekomme.



Illustrasjon | Felles takterrasse med meget gode solforhold til glede for beboerne. Avvik kan forekomme.




Illustrasjon | Utomhus. Avvik kan forekomme.



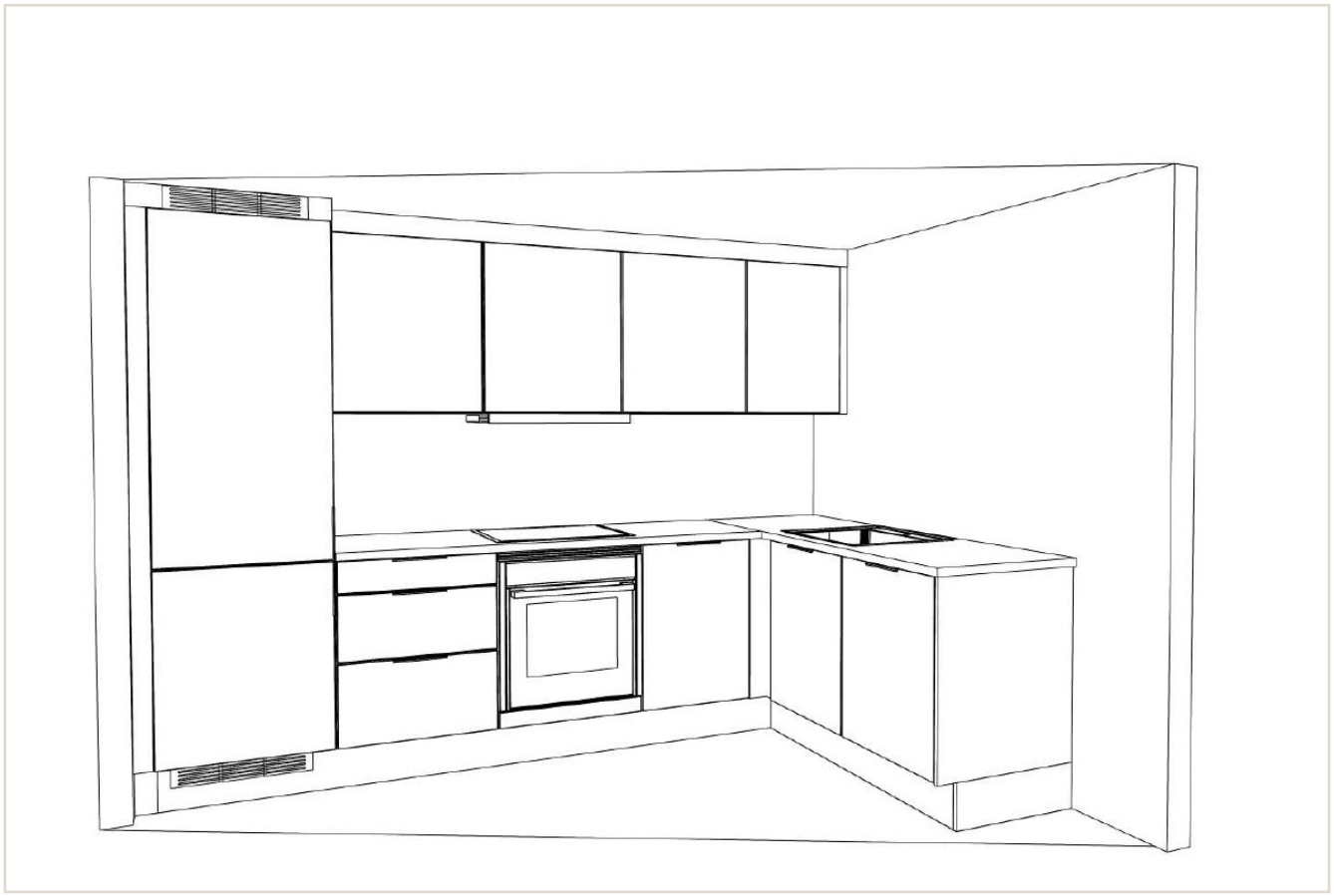
Generell illustrasjon | Ikke fra denne leiligheten. Avvik kan forekomme.



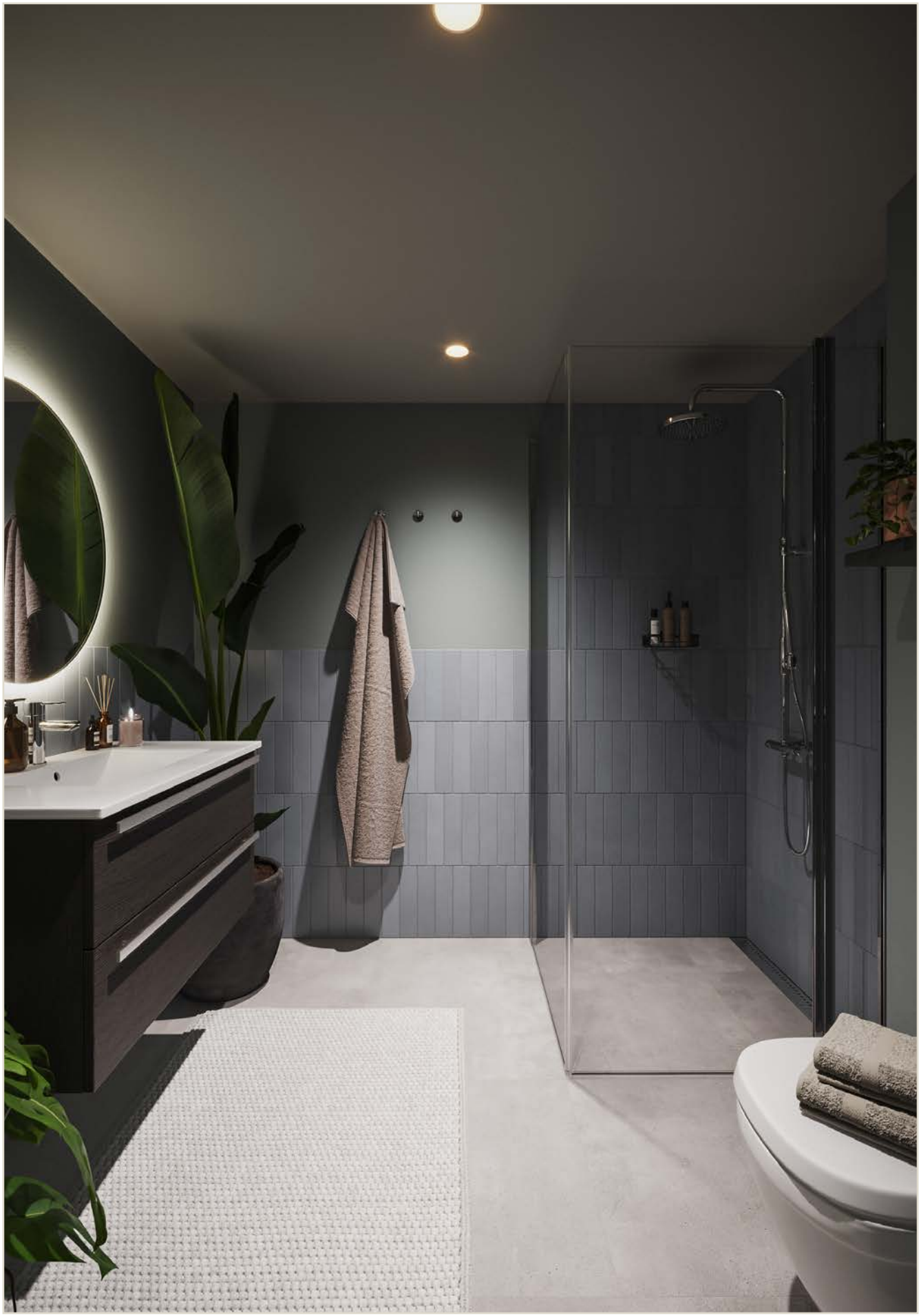
Generell illustrasjon | Ikke fra denne leiligheten. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon farger på kjøkken. Kun illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Kjøkkentegning i denne leiligheten. Et stilrent HTH kjøkken med integrerte hvitevarer. Avvik kan forekomme.



Generell illustrasjon av bad | Leilighetene leveres med innbydende og flislagte bad. Kun illustrasjon, avvik kan forekomme.



Illustrasjon av veggfliser på bad i denne leiligheten. Avvik kan forekomme.



Nabolaget | Området byr på et bredt spekter av kollektivtilbud og er et perfekt utgangspunkt deg som klarer deg uten bilen.




Nabolaget | Grünerløkka er et av Oslos mest populære områder for urbane mennesker og har et stort og variert tilbud av serveringssteder.

# Marstrandgata 11
# – Alt du trenger å vite

**Adresse**
Marstrandgata 11, 0566 OSLO

**Matrikkel**
Gnr. 227, bnr. 318

**Eier**
Selger: Kristian Krohn-Holm
Selger: Sofie Amundsen

**Områdebeskrivelse**
Grünerløkka er en kreativ og livlig bydel i Oslo, som ligger rett ved Akerselva og den populære Mølleparken. Bydelen er kjent for sin brede variasjon av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud, som gjør den til en populær og attraktiv bydel for mange. Grünerløkka er også et historisk område, med mange gamle fabrikker og industribygg som har blitt omgjort til leiligheter og kontorbygg. Dette gir bydelen en unik blanding av gammelt og nytt, og en særegen atmosfære som mange setter pris på.

Bydelen har også en rekke grønne områder, som Mølleparken, Birkelunden og Olaf Ryes plass, som gir deg muligheten til å nyte naturen og slappe av i grønne omgivelser. Grünerløkka har også flere populære utesteder og nattklubber, slik at du kan nyte en kveld ute med venner og familie. Grünerløkka er en levende og attraktiv bydel som passer perfekt for deg som er urban, sosial og kreativ. Her dukker det opp nye butikker, restauranter, kafeer, kulturtilbud og grønne lunger, så fort du passerer neste gatehjørne.

**Tomt**
Eiendommen er i dag ikke endelig arrondert og det tas forbehold om at det kan bli gjennomført ytterligere arronderinger som medfører endringer i eiendommens utstrekning og grenseforløp, og at eiendommen således kan bli både større og mindre, og/eller få en annen utforming enn den har i dag.

**Areal og innhold**
Totalt bruksareal BRA: 42,7 m²
BRA-i: 40,2 m²
BRA-e: 2,5 m²

Arealbeskrivelse:
Arealet er beregnet ut fra Norsk standard NS 3940:2023. BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal. 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.

Kjellerbod:
Alle leiligheter får egen sportsbod. Bodene vil være lokalisert i egne bodareal i kjelleretasje. Bodene fordeles av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på 2,5 m² for leiligheter under 50 m². Sportsbod utføres som nettingbod, med dør med feste for hengelås. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f. eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Det anmerkes at man ikke skal benytte seg av lagring nærmere sprinkelhode enn 50 cm, sprinkelrørene skal heller ikke benyttes til oppbevaring eller til oppheng. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Sykkelparkering:
Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget. Utbygger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av kjelleren.

**Bebyggelse**
Konstruksjon: Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger.

Fasade: Fasader består i hovedsak av teglstein og trekledning.

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

Balkonger/Terrasser/Uteplasser: Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med

forskriftsmessig fall til sluk. For de leilighetene som får takterrasser vil det legges tremmegulv, som angitt på kontraktstegning.

Private takterrasser på takplan samt private hageparseller på takplan. Tremmegulv i trykkimpregnert trevirke og skillevegger i trespiler.

Skillevegger på balkonger der dette er vist, kun mellom leiligheter som har balkong/takterrasse helt inntil hverandre. Det leveres ikke skillevegger ved separate balkonger, uansett avstand mellom disse.

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

Heiser: Alle leiligheter er tilgjengelig med heis direkte til leilighetsplan. Dette gjelder ikke duplexleilighet med inngang fra gateplan.

Ventilasjon: I leiligheter blir det balansert ventilasjon med aggregat plassert i den enkelte leilighet. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkken. Det vil bli egen kanal for avtrekk fra kjøkkenventilator. Avtrekk fra ventilatoren vil minimum være 165 m3/time ved forsert ventilasjon.

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

Dører og vinduer: Vinduer/balkongdører leveres med utvendig aluminiumskledning . Balkongdører leveres som heve-/skyvedører eller som slagdører, iht. kontraktstegning. Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører leveres med innvendig knappevrider.

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

Postkasser: Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i forbindelse med hovedinngangspartiet i hver enkelt trappeoppgang.

Porttelefon og adgangstelefon: Det leveres anropstablå ved hovedinngang og svarapparat i alle boenheter. Det leveres også ringeknapp utenfor hver boenhet.

Kabel-tv/bredbånd/telefoni: Det vil bli levert fibernett for TV og bredbåndstjenester i hver boenhet fra Telenor eller tilsvarende leverandør.

**Leveranse**
Gang
Leilighetens entré er på ca. 3 m² med avsatt plass til garderobeløsning. På gulvet leveres en lekker Eik Cappuccino Grande (Standard) 1-stavs.
Sortering: Various (Rustik) 4V. Behandling: Hvit mattlakk
På vegg leveres Audio svarapparat (kun lyd).

Stue og kjøkken
Leiligheten har en stue på ca. 23,6 m² med åpen kjøkkenløsning. Leiligheten får et lekkert kjøkken fra HTH i modellen ZP Focus, lakkert Mokka. Overskap har ZP Focus Leir.
Håndtak: W77364 Line antrasit 200mm - gjelder for høyskap og underskap.
Tilbehør: Foringer, frisider og forkanter er LP mokka. Overskap har Leir.
Lys: LED gripelister, og som grep på overskap.
Sokkelfronter: M6 Mokka
Overskap: D-skap 2 hyller pluss bunn.
Takforing: LP Mokka og Leir.
Benkeplate: Laminat farge 652 Sandsten 30mm.
Vask: Nedfelt vask modell Intra Omnia 600SF stål.
Skuffeseksjoner: Lux skuffer med demping. Demping på dører.
Tilbehør: Bestikkinnlegg.
Høyde kjøkken 211,8 cm fra ferdig gulv (topp overskap og høyskap).
Høyskap for integrert kjøl/frys.

Ventilator 60 cm slimline ventilator levert av Røroshetta, metall.

Hvitevarer fra Electrolux.
Koketopp - 60 cm
Helintegrert kjøl/frys
Helintegrert oppvaskmaskin
Stekovn

Bad
Leiligheten får et innbydende bad på ca. 3,4 m².
Innredet med:
Veggfliser fra CC Tono Blue
Overflater – vegg
– CC TONO blue 7,2 x 29,5cm
Maling
– Øvrige vegger malt blå med våtromsmaling, matchende fliser

Gulvfliser fra Marazzi Factor Grigio:
Marazzi Factor Grigio 600×600 mm, M4Q9.
Marazzi Factor Grigio 50×50 mm, mosaic, M4S5.

Serena vaskeskap med servant i porselen , 2 skuffer, glossy white, 60cm
Tapwell RT2 071 Krom.
Loevshall Atlas, Rundt speil 60cm m/integrert LED-lys.
Vegghengt toalett, Grohe Euro Ceramic 39538000.
Grohe Skate Cosmopolitan betjeningsplate alpinhvit.
Tapwell TVM7200 Krom Shower column.

Vikingbad dusjdører 90x90x195cm, herdet glass og sølv profiler.
Unidrain Classic Line m Column rist.
Downlights i himling LED spot innfelt i tak EVO E ECO hvit 6W regulerbar.
Det er avsatt plass til vaskemaskin/tørketrommel.
Gulvvarme.

Soverom
Leilighetens soverom er på ca. 9,4 m$^2$ med avsatt plass til garderobeløsning.

Det leveres ikke garderobeskap i leiligheten.

Informasjon ovenfor er hentet fra vedlagte ordrebekreftelse og utbyggers leveransebeskrivelse/romskjema. Interessenter bes gjøre seg godt kjent med disse dokumentene. Det tas forbehold om feil.

**Tilvalg**
Det er ikke bestilt noen tilvalg i denne leiligheten. Standard leveranse ifølge romskjema/leveransebeskrivelse. Alle tilvalgsfrister er utgått.

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

**Parkering**
Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten.

**Oppvarming**
Primær oppvarming i leilighetene er vannbåren gulvvarme. Temperaturen styres ved termostater montert på vegg eller i skap. Varmt forbruksvann og vannbåren varme på baderom tilknyttes fjernvarmeanlegg. Kostnader for andel av energi som går til fellesareal/ ventilasjonsaggregat. utfaktureres sammen med månedlige felleskostnader.

Varmefordelerskap er enten plassert bak toalett (ved mindre leiligheter, 2-roms) eller annen mest hensiktsmessig plassering i bod/gang/wc etc. (ved større leiligheter).

I leiligheter blir det balansert ventilasjon med aggregat plassert i den enkelte leilighet. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkken. Det vil bli egen kanal for avtrekk fra kjøkkenventilator. Avtrekk fra ventilatoren vil minimum være 165 m3/time ved forsert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat blir plassert i himling i entréen for de fleste leiligheter.

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

**Eiendommens utgifter**
Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for borettslaget fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av borettslaget på ekstraordinær generalforsamling forut for overtakelse.

Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader (som omtalt ovenfor) og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett og finansieringsplan for borettslaget inntatt som vedlegg. Størrelsen på de faktiske utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester borettslaget rekvirerer. Borettslaget vil i stor grad dele fellesutgifter med sameiet Marstrandgata 11C.

Fordeling:
Driftskostnad: kr. 1 576
TV/Bredbånd: kr. 400
Akonto varme: kr. 724

Estimert til kr. 2 700 per måned.

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

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

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

**Regulering**
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/ forretning eller privat tjeneste mm. (S-5123, 9.6.21), se reguleringskart og bestemmelser. Omkringliggende eiendommer er regulert til bolig. Sør/vest for eiendommen ligger Blackbox. Denne eiendommen er i dag regulert til forretning/kontor, men eiendommen blir trolig søkt omregulert i nær fremtid. Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldene reguleringsbestemmelser. Se også vedlagt reguleringskart.

Pågående byggesaker i nærområdet per 24.02.2026:
Marstrandgata 8 - ombygging, utbedring og utvidelse - Black Box Teater
Saksnr: 202513741
Status: Saken er avsluttet

Marstrandgata 10 A-B - oppføring av bolig og næringsbygg
Saksnr: 202504638
Status: Under behandling

**Adgang til Utleie**
Denne leiligheten har fått akseptert forbehold i sin kontrakt:
"Forbehold gitt og akseptert i bud: Med forbehold om at leiligheten kan leies ut inntil 3 år etter overtagelse i henhold til vedtekter."

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

**Overtagelse**
Ifølge siste brev fra Utbygger, september 2026: "Kjære kjøper av leilighet i Marstrandgata Vi ønsker med dette å gi dere en oppdatert status på prosjektet, samt formelt varsle om forventet overleveringsperiode, jf. kjøpekontraktens pkt. 13.1.

Fremdrift på byggeplass Byggingen nærmer seg nå ferdigstillelse. Boligdelen mot Stockholmgata (oppgang A og C) er tilnærmet ferdigstilt, og totalentreprenøren har startet egenbefaringer for å kontrollere ferdigstillesesgrad. Fasadearbeidene ferdigstilles innen medio september, og i løpet av måneden vil hele bygningskroppen være fri for stillas fra gateplan. Det gjenstår i hovedsak arbeid med utomhusanlegg i bakgård og på øverste takplan, fortau, samt innvendige arbeider i oppgang B.

Varsel om overleveringsperiode I henhold til kjøpekontraktens pkt. 13.1 varsler vi med dette om at overtakelse av boligen forventes å finne sted i perioden 23. november – 22. desember 2026. Vi presiserer at dette tidsintervallet er veiledende, og ikke i seg selv utløser krav om dagmulkt ved eventuell forsinkelse innenfor perioden. Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med minimum 14 dagers varsel, i tråd med kjøpekontrakten.

På overlevering vil totalentreprenør, samt takstmann engasjert av byggherre, være til stede. Takstmannens rolle vil være å kontrollere at leilighetene overleveres til avtalt kvalitet og håndverksmessig god stand. Forbefaring I tillegg til overlevering vil det bli gjennomført forbefaringer ca. 2-3 uker før overlevering. Det vil bli sendt ut egen innkalling til forbefaringer. Takstmann og totalentreprenør vil også være til stede under forbefaring.

Videre fremdrift Vi har fortsatt fullt fokus på kvalitet og fremdrift frem mot overlevering, og ser frem til snart å kunne overlevere leilighetene til dere. Ta gjerne kontakt dersom dere har spørsmål."

**Diverse**
Om prosjektet:
På Rodeløkka i Oslo utvikles et nytt og meget moderne leilighetsbygg. Eiendommen ligger i et svært populært og sentralt område mellom Grünerløkka og Carl Berner. Herfra er det kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt nærhet til Grünerløkka med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Selve Rodeløkka har en tilbaketrukket beliggenhet og er et skjermet og rolig boområde.

Prosjektet vil inneholde 73 leiligheter, samt næringslokale i 1. etasje. Det vil være god variasjon av leilighetstyper som 2-roms fra 37 kvm til 4-roms leiligheter opp mot 118 kvm, enkelte med utleiemulighet. Flere av 4-romsene har inntrukket takterrasse rett ut fra leiligheten eller privat takterrasse på toppen av bygget. Det blir flotte fellesområder både på tak og i bakgård.

Adresse og matrikkelnummer
Eiendommen har fått tildelt adresse Marstrandgata 9, 11A, 11B og 11C og Stockholmgata 20. Matrikkelnr: gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492 i Oslo kommune. Endelig fordeling av matrikkel skjer senere.

Opprinnelig selger/utbygger
Marstrandgata 9 & 11 Prosjekt AS, org.nr. 917 761 655, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Marstrandgata. Selskapet er eid av blant annet Coop Norge Eiendom AS, Bonum Eiendom AS og Chrisanic AS. Eiendommen planlegges organisert som et borettslag med foreløpig
navn Marstrandgata borettslag. Utbygger, eller et selskap utpekt av Utbygger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet

"Marstrandgata borettslag" for nærmere informasjon om Borettslagsorganiseringen.

Hjemmelshaver til 227 og bnr. 318, 388 og 492 er Gårdreform Eiendom AS og Marstrandgata 9-11 AS. Hjemmelen til eiendommen vil overføres til Borettslaget på et senere tidspunkt.

Borettslag
Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et borettslag. Utbygger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslaget med foreløpig navn Marstrandgata Borettslag. Endelig organisering av sameiet/borettslaget er ikke bestemt.

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

Dette vil enten skje ved at borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av – og påfølgende fusjon med aksjeselskapet som eier denne tomteandelen. Fusjonen vil også kunne omfatte bygningsmassen, alternativt vil Marstrandgata 9 & 11 AS være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Marstrandgata 9 & 11 AS i siste nevnte tilfellet overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil uansett skje før kjøpers overtakelse av andel. Et annet alternativ er at borettslaget kjøper tomten direkte.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi på overdragelsestidspunktet. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien (dersom bygningsmassen selges direkte) eller påløpte byggekostnader (dersom bygningsmassen overdras til borettslaget gjennom aksjesalg og fusjon). Dersom borettslaget overtar tomten gjennom kjøp av aksjer med etterfølgende fusjon, vil borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen. Dersom borettslaget erverver tomten gjennom et ordinært kjøp vil skattemessig inngangsverdi på selve tomten tilsvarer markedsverdi på kjøpstidspunktet.

På bakkeplan vil det bli etablert 1 næringslokale. Næringslokalet vil bli seksjonert som en egen seksjon og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet.

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

Vedtekter
Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for borettslaget. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstraordinær generalforsamling. Selger vil innkalle til ekstraordinær
generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse av andelene for å velge styre. Regler for styring og drift av borettslaget følger for øvrig av borettslagsloven. Det tas sikte på at borettslaget og sameiet Marstrandgata 11C i størst mulig grad deler vedtekter.

Fellesgjeld
Boligene selges uten fellesgjeld.

Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Forbehold
Utbyggers forbehold kansellering er frafalt og byggestart vedtatt.

Utbygger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og levernsebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom Utbygger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten.

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

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

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

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

**Sentrale lover**
Avtalen mellom kjøper 1 (videreselgeren av kontrakten) og kjøper 2 (ny kjøper), blir regulert av avhendingsloven, kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven.

Interessenter må sette seg inn i salgsoppgaven utarbeidet i forbindelse med salg av kontraktsposisjonen, samt kjøpekontrakten med tilhørende dokumenter signert av kjøper 1 og selger (utbygger), før bud inngis.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Hvis kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen, må det tas forbehold om dette i budet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

**Omkostninger ved kjøp**
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
1: Dokumentavgift til staten (2,5% av andel tomteverdi): Kr. 36 000
2: Tinglysningsgebyr hjemmelsdokument: Kr. 545
3: Tinglysningsgebyr panterettstdokument: Kr. 545
4: Andelskapital: Kr. 5 000
5: Registrering av avtale om borett: Kr. 545
6: Transportgebyr til Utbygger: Kr. 50 000

Totale omkostninger: Kr. 92 635

Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader: Kr. 5 082 635

Tilbud om lånefinansiering:
Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner Sparebank 1 Hallingdal og Valdres. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Røisland & Co mottar et honorar for denne formidlingen.

**Betalingsbetingelser**
Total prisantydning inneholder:

1: Prisantydning kontraktsposisjon (merverdi) Kr. 190 000

2: Innbetalt 10% kjøper 1 Kr. 480 000

3: Rest iht. kjøpekontrakt Kr. 4 362 390

Total prisantydning utgjør Kr. 4 990 000

Totalpris inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader: Kr. 5 082 635

Innbetaling av kjøpesum og omkostninger deles opp i to innbetalinger:

1: Kontant ved kontraktsignering (allerede innbetalt 10%, merverdi for kontraktposisjonen, og transportgebyr til utbygger) kr. 480 000 + 190 000 + 50 000 = totalt kr. 720 000

Første delinnbetaling må være fri egenkapital da det ikke er mulig å få sikkerhet i boligen ved delinnbetaling 1. Alternativt må det avklares med banken før bud inngis at det kan tas sikkerhet i en annen bolig ved delinnbetaling 1.

2: Betaling i forkant av overtagelse (resterende kjøpesum og omkostninger iht. kjøpekontrakt) kr. 4 320 000 + 42 635 = totalt kr. 4 362 635

**Hvitvaskingsreglene**
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, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Hvitvaskingsloven pålegger også eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll. Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der

selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen. 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.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

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.

**Personopplysningsloven**
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

**Budgivning**
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling avbudrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene som nevnt over.

Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger utenugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

Et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), er avtalerettslig bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:
Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om

man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptrer som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter involvert i budrunden kan ta stilling til forhold av faktisk og rettslig art som er viktige i forbindelse med avtalen. Megler har begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er næringsdrivende eller ikke, og budgiverens skriftlige opplysning om han er forbrukerkjøper eller ikke, må legges til grunn.

Ved salg av en kontraktsposisjon er det merverdien, (kjøper 1s gevinst) budgiver skal legge inn bud på. Konferer megler før bud legges inn.

Meglers vederlag
Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til:
Provisjon: kr. 49 900
Tilretteleggingsgebyr: kr. 14 900
Markedsføringspakke: kr. 20 000
Oppgjørshonorar: kr. 8 125
Oppslag eiendomsregister: kr. 762,50

Megler har i tillegg krav på dekning av utlegg. Alle summer er inkl. mva.

**Vedlegg salgsoppgave**
Kontraktstegning
Statusbrev Marstrandgata 02.03.26
Reguleringskart
Leveransebeskrivelse
Salgsoppgave prosjekt datert 10.02.2026
Kjøpekontrakt sladdet
Ordrebekreftelse
Samlede vedlegg inkl. budsjett/vedtekter
Budskjema (Kontraktsposisjon)

**Salgsoppgavedato**
10.07.2026

03.09.2026

## Kjære kjøper av leilighet i Marstrandgata

Vi ønsker med dette å gi dere en oppdatert status på prosjektet, samt formelt varsle om forventet overleveringsperiode, jf. kjøpekontraktens pkt. 13.1.

### Fremdrift på byggeplass

Byggingen nærmer seg nå ferdigstillelse. Boligdelen mot Stockholmgata (oppgang A og C) er tilnærmet ferdigstilt, og totalentreprenøren har startet egenbefaringer for å kontrollere ferdigstillesesgrad. Fasadearbeidene ferdigstilles innen medio september, og i løpet av måneden vil hele bygningskroppen være fri for stillas fra gateplan.

Det gjenstår i hovedsak arbeid med utomhusanlegg i bakgård og på øverste takplan, fortau, samt innvendige arbeider i oppgang B.

### Varsel om overleveringsperiode

I henhold til kjøpekontraktens pkt. 13.1 varsler vi med dette om at overtakelse av boligen forventes å finne sted i perioden 23. november – 22. desember 2026.

Vi presiserer at dette tidsintervallet er veiledende, og ikke i seg selv utløser krav om dagmulkt ved eventuell forsinkelse innenfor perioden. Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med minimum 14 dagers varsel, i tråd med kjøpekontrakten.

På overlevering vil totalentreprenør, samt takstmann engasjert av byggherre, være til stede. Takstmannens rolle vil være å kontrollere at leilighetene overleveres til avtalt kvalitet og håndverksmessig god stand.

### Forbefaring

I tillegg til overlevering vil det bli gjennomført forbefaringer ca. 2-3 uker før overlevering. Det vil bli sendt ut egen innkalling til forbefaringer. Takstmann og totalentreprenør vil også være til stede under forbefaring.

### Videre fremdrift

Vi har fortsatt fullt fokus på kvalitet og fremdrift frem mot overlevering, og ser frem til snart å kunne overlevere leilighetene til dere. Ta gjerne kontakt dersom dere har spørsmål.

Eskild Skåttun
Prosjektleder

# KJØPEKONTRAKT
## BOLIG UNDER OPPFØRING

Andelsleilighet lnr. A0203

Oppdragsnr: 1-0075/23

Formidlingsnr: 1-0157/23

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd bokstav b), avtale om bolig under oppføring, hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom "Selger"

| **Navn** | **Adresse/Kontaktinfo** | **Org.nummer** |
|---|---|---|
| Marstrandgata 9 &11 Prosjekt AS | Parkveien 37, 0258 Oslo<br>Tlf: 452 32 523 / E-post: esk@bonum.no | 917 761 655 |

heretter kalt Selger, og

| **Navn** | **Adresse/Kontaktinfo** | **Fødselsdato** |
|---|---|---|
| [redacted] | [redacted]<br>Tlf: [redacted] / E-post: [redacted] | [redacted] |
| [redacted] | [redacted]<br>Tlf: [redacted] / E-post [redacted] | [redacted] |

heretter kalt Kjøper.

### 1. BAKGRUNN

1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny andel i borettslag med andel tomt i utbyggingsprosjektet Marstrandgata 11 ("Prosjektet"). Avtaleforholdet er regulert av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43 og lov om borettslag av 06.06.2003.

1.2 Selger står som utbygger av eiendommen med tildelt adresse Marstrandgata 11A, 11B og 11C, Stockholmgata 20, som i dag utgjør gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492 i Oslo kommune ("Eiendommen"). Andelsnummer til hver bolig tildeles senere.

1.3 Selger har planlagt ca. 73 boligenheter fordelt på seks etasjer og kjeller. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslag med foreløpig navn Marstrandgata 11 borettslag ("borettslaget").

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget.

1.4 Hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492 er Gårdreform Eiendom AS og Marstrandgata 9-11 AS. Selger vil besørge overdragelse av hjemmel til eiendommen (eller til den del av eiendommen som borettslaget skal eie) til borettslaget.

## 2. EIENDOMMEN

2.1 Selger overdrar til kjøper andel i borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr A0203, med medfølgende rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk av borettslagets fellesareal ("Andelen"). Det medfølger 1 sportsbod i byggets sokkeletasje eller kjeller.

Andelens pålydende skal være kr. 5000,-.

2.2 Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering boder, samt avgjøre organisering av kjelleren. Dette kan bli søkt etablert som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

2.3 I den grad det er nødvendig for gjennomføring av og organisering av prosjektet i medhold av kjøpekontrakten, er kjøper forpliktet til å medvirke, herunder ved signatur og vedtak i borettslagets besluttende organer.

2.4 Det vil bli utarbeidet vedtekter for borettslaget, og kjøper gir selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for kjøper. Utkast til vedtekter følger som bilag til kjøpekontrakten, jf. punkt 4.1 og 21.8. Kjøper er kjent med at utkastet er veiledende og at det av selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av eiendommen og gjennomføringen av prosjektet.

2.5 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2.1 er heretter kalt "boligen".

## 3. MEGLER

3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av selger, heretter også kalt megler. Meglers vederlag betales av selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakt.

3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

## 4. KONTRAKTSDOKUMENTER

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

- 4.1.1 Leveransebeskrivelse med romskjema datert 13.03.2023 rev. 30.03.2023
- 4.1.2 Plantegning, 1:100
- 4.1.3 Etasjeplan datert 09.02.2023
- 4.1.4 Fasade- og snittegninger datert 27.09.2022
- 4.1.5 Salgsoppgave datert 20.03.2023
- 4.1.6 Foreløpige vedtekter for borettslaget
- 4.1.7 Foreløpig landskapsplan
- 4.1.8 Budsjett for borettslaget
- 4.1.9 Nøkkeltall

4.2 Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal kjøpekontrakten ha forrang, og dokumentene opplistet ovenfor gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid

yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

4.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det gjøres kjøper spesielt oppmerksom på at salgsillustrasjoner med stor sannsynlighet vil inneholde innredning, tilvalgsløsninger og tilpasninger som ikke inngår i avtalen. Det vil ikke være full samtidighet med ferdigstillelse av boligene og vegetasjon som er vist på illustrasjoner samt eiendommen for øvrig og områdene rundt.

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

4.5 Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.

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

4.7 Selger skal levere boligen med normal håndverksmessig god stand og i samsvar med tekniske beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

## 5. OFFENTLIGE DOKUMENTER

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

- 5.1.1 Reguleringsbestemmelser med kart S-5123, 9.6.21
- 5.1.2 Rammetillatelse datert 21.09.2022
- 5.1.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492, datert 06.02.2023

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

## 6. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

6.1 Avtalt kjøpesum for boligen er kr 4 800 000 ("kjøpesummen"), som forfaller til betaling som angitt i pkt 7.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

| | |
|---|---|
| Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel | 480,- |
| Registrering av avtale om borett | 430,- |
| Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses | 480,- |

| | |
|---|---|
| Andel dokumentavgift ved overskjøting<br>av eiendommen til borettslaget* ca. kr. 896 pr. kvm. BRA | 36 000,- |
| Andelskapital | 5 000,- |
| Sum omkostninger | 42 390,- |

*) Andelen dokumentavgift gjelder for borettslagets kjøp av eiendommen (tomten) fra selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtakelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av eiendommen til borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre kr. 896 pr. kvm. BRA. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av boligen/andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Dersom kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på boligen, påløper ytterligere kr 480,- pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

All tinglysing av dokumenter på boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

6.1 Omkostningene betales til megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.2 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. 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.

6.3 Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved Overtakelse slik at borettslaget opparbeider seg likviditet.

## 7. BETALING

7.1 Kjøpesummen og omkostninger betales på følgende måte:

| | |
|---|---|
| 7.1.1 10 % av Vederlaget innbetales til Meglers<br>klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller<br>senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12 | kr 480 000 |
| 7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00,<br>3 dager før overtagelse | kr 4 362 390 |

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i boligen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stillet eller frem til overtakelse tilfaller Kjøper, forutsatt at de overstiger 1/2 R. Det anbefales at oppgjør innbetales fra norsk finansinstitusjon

7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til andelen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.5.

7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den megler utnevner, vil foreta oppgjøret.

7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 8101 23 68445 med KID 0123007528 i Danske Bank stilet til:

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

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

## 8. MISLIGHOLD

8.1 Ved forsinket betaling har selger rett til å nekte overlevering av boligen.

8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusiv tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av andelen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

8.3 Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av kjøper, har selger rett til å heve kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold. Selgers krav mot kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.

8.4 Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte boligen, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 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 Hjemmelsdokumentet blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.3 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. In blanco aksepteres ikke.

9.2 Etter overtakelse skal andelen hjemmelsoverføres til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av kjøpesummen inkl. omkostninger og oppgjør for eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.

9.3 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiseringen, fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrondering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt

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

9.4 Det er avtalt at selger i forbindelse med overtakelse av boligen kan velge å gi Kjøper grunnboksregistrert borett til boligen i stedet for grunnboksregistrert hjemmel til andelen, jf. brl. § 2-13 2. ledd. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første bruksrett i borettslaget er overtatt.

## 10. SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

10.1 Selger utsteder til megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum kjøpesummen for boligen inklusiv fellesgjeld. Panterettsdokumentet 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 vederlaget frem til overtakelse, straks etter at forbeholdene i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes deretter til 5 % av vederlaget og står i 5 – fem – år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

10.4 Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.

10.5 Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når hjemmelsoverføring har funnet sted.

## 11. HEFTELSER

11.1 Eiendommen overtas av borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og borettslagets felleslån skal tinglyses som heftelser på eiendommen innen overtakelse.

Selger garanterer at eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre panteheftelser enn disse, jf. dog punkt 10.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492 datert 06.02.2023 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 5, vedlegg 5.1.3.

Tidligere eier av eiendommene har tinglyst forkjøpsrett i prosjektet. Forkjøpsretten er avklart og heftelsene vedr. forkjøpsrett tinglyse 27.11.2017 i gnr. 227, bnr. 492 og 318 vil bli slettet.

11.2 Andelen overtas av Kjøper fri for panteheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

11.3 Kjøper er gjort oppmerksom på og aksepterer at det på boligen og eiendommen kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, jf. pkt. 19.3. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget,

naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

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

Selgers rett til usolgte boder i borettslaget vil kunne tinglyses på eiendommen.

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

## 12. TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

12.1 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 å dekke betydelige kostnader til administrasjon, prosjektering, 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 boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

12.6 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 boligen.

## 13. FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Selger tar sikte på fysisk igangsetting av rivearbeider i 3. kvartal 2023. Byggetiden er forventet å være cirka 30 til 32 måneder fra igangsetting. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Selger skal med ca. 3 måneders varsel angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. 30 dager. Tidsintervallet er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved eventuell forsinkelse.

Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med minimum 14 dagers varsel. Kopi av varselet sendes megler. Dette tidspunktet vil være en dagmulktsbelagt frist i henhold til buofl. Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

13.2 Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til fjerde ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig jf. buofl. § 23.

Innen rimelig tid før overtagelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato, dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

## 14. FORHÅNDSBEFARING

14.1 Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

## 15. OVERTAKELSE

15.1 Når eiendommen er ferdigstilt (gjelder både andelen, fellesarealer og innvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på meglers klientkonto.

15.2 Kjøper aksepterer at styre valgt på ekstraordinær generalforsamling overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte andelene.

15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende boligen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.

15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.

15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på meglers klientkonto, utleveres nøkler til boligen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

15.6 Boligen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at kjøper i skiftlig innkalling er gjort oppmerksom på de forhold som følger av buofl. § 15, anses Boligen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.

15.7 Boligen overleveres i byggrengjort stand.

15.8 Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid

utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i byggene, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.

15. 9 Boligen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Boligens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for eiendommen og boligen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

## 16. REKLAMASJON

Vil kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.

16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer,
b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr og
c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.

16.5 Eventuelle mangelsutbedringer og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtakelse, skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.

16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

## 17. ETTÅRSBEFARING

Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 16.4.

17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

## 18. SÆRLIGE BESTEMMELSER

18.1 Kontrakten kan ikke påregnes å bli godkjent transportert og gjelder individuelt for hver kjøper . Videresalg/endring av eierskap Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 50 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/dirkete overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse. 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 vel 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.

18.2 Alle arealer er oppgitt som ca. arealer, og kjøper må akseptere mindre justeringer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Selger og Kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

18.3 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 Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 01.03.2024 dersom ikke nødvendig forhåndssalg er oppnådd. Videre kan selger kansellere dersom nødvendige tillatelser fra kommunen, herunder igangsettelsestillatelse, ikke er gitt innen samme frist. Endelig tas det forbehold om at selgers styre treffer endelig beslutning om byggestart senest innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er bindende.

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

19.3 Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av borettslaget. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.

19.5 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

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

## 20. FORSIKRING

20.1 Eiendommen og boligen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av borettslaget og for borettslagets 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.

## 21. BORETTSLAGET, FELLESGJELD, FELLESKOSTNADER M.M

21.1 Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslaget med foreløpig navn Marstrandgata Borettslag. Endelig organisering av sameiet/borettslaget er ikke bestemt.

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

Dette vil enten skje ved at borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med aksjeselskapet som eier denne tomteandelen. Fusjonen vil også kunne omfatte bygningsmassen, alternativt vil Marstrandgata 9 & 11 AS være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Marstrandgata 9 & 11 AS i siste nevnte tilfellet overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil uansett skje før kjøpers overtakelse av andel.

Et annet alternativ er at borettslaget kjøper tomten direkte.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi på overdragelsestidspunktet. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien (dersom bygningsmassen selges direkte) eller påløpte byggekostnader (dersom bygningsmassen overdras til borettslaget gjennom aksjesalg og fusjon). Dersom borettslaget overtar tomten gjennom kjøp av aksjer med etterfølgende fusjon, vil borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen. Dersom borettslaget erverver tomten gjennom et ordinært kjøp vil skattemessig inngangsverdi på selve tomten tilsvarer markedsverdi på kjøpstidspunktet.

På bakkeplan vil det bli etablert 1 næringslokale. Næringslokalet vil bli seksjonert som en egen seksjon og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet.

21.2 Fellesutgiftene skal betales fra overtakelse av boligen. Fellesutgiftene for borettslaget består blant annet av drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for borettslaget inntatt i punkt 4.1.8. Hvor store fellesutgiftene blir, avhenger blant annet av hvor mange ytelser borettslaget rekvirerer, vedlikeholdsbehov, vedtak i borettslaget, osv.

21.3 Eiendomsskatt vil faktureres borettslaget samlet som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel.

Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier, utenom felleskostnadene.

21.4 For borettslaget er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.1. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinær generalforsamling. Selger innkaller til ekstraordinær generalforsamling i god tid før overtakelse av andelene for å velge styre. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte andeler (dog slik at Selger, uavhengig av hvor mange andeler Selger har, kun har én stemme i generalforsamlingen, jf. brl. § 7-10).

21.5 For at borettslaget skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere bl.a. vaktmestertjeneste og leverandør for digital-tv og bredbånd for borettslagets regning. Usbl er engasjert av Selger som forretningsfører for borettslaget. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter overtakelse. Selger står fritt til å inngå andre nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for borettslaget før overtakelse.

21.6 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for Borettslagets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforrentningen, og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres/utføres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

21.7 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.1 utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

## 22. BEFARING PÅ BYGGEPLASS

22.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og medfører dermed meget redusert tilgjengelighet for kjøper. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og overtakelse skal derfor avtales særskilt med selger/megler. Selgers representant skal være tilstede.

## 23. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON, BOLIGPORTALEN

23.1 Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

## 24. TVISTER

24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter, jf. pkt. 4 og 5, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne avtalen med bilag, skal således ikke anses avtalt mellom partene.

24.2 Tvister angående forståelse av Kjøpekontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

## 25. SÆRLIGE AVTALER

Forbehold gitt og akseptert i bud: Med forbehold om at leiligheten kan leies ut inntil 3 år etter overtagelse i henhold til vedtekter.

*****

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

Denne kontrakt signeres via BankId, hvorav hver av partene får en kopi.

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.

Sted, dato

**Selger**

For Marstrandgata 9 &11 Prosjekt AS
v/Eskild Skåttun iht. fullmakt

Sted, dato

**Kjøper**

[redacted]

[redacted]

SIGNICAT

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

## Signatarer:

| *Navn* | *Fødselsdato* | *Metode* | *Dato* |
|---|---|---|---|
| [redacted]<br>Skattun, Eskild<br>[redacted] | [redacted] | BANKID<br>BANKID<br>BANKID_MOBILE | 12.09.2023 18:40<br>07.09.2023 10:05<br>11.09.2023 07:29 |

**Denne filen er forseglet med en digital signatur.**
**Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.**

Dato: 29.09.2025 16.26.40
Prosjekt: Marstrandgata 9-11
Bolig: A0203 (Blokk A)
Signert av: [redacted]

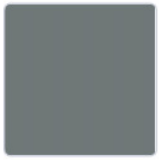
Hei [redacted], dette er din ordrebekreftelse.



**Parkett**

Ditt valg: **Eik Cappuccino Grande** kr 0,00

Hele boligen



**Maling Masterbedroom**

Ditt valg: **MASTER BEDROOM: Iron blue** kr 0,00

Sov 1

**Maling: hele leiligheten**

Ditt valg: **Standard prospekt farge på hele leilighet** kr 0,00

Hele boligen



**Dørhengsler**

Ditt valg: **Blanke hengsler** kr 0,00

Hele boligen



**DørTYPE i leilighet**

Ditt valg: **Innerdør STABLE** kr 0,00

Hele boligen

**Totalt** **kr 0,00**

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Service provided by Rubus Tech AS (orgnr. 917 997 748).
You can always find our updated privacy policy on our website

Dato: 14.10.2025 16.05.50
Prosjekt: Marstrandgata 9-11
Bolig: A0203 (Blokk A)
Signert av: [redacted]

Hei [redacted], dette er din ordrebekreftelse.

### Baderom himling

Ditt valg: **Standard farge bad** kr 0,00

Bad 1 | Plassbygd bad 1 | Badekabin 1

### Baderom veggfarge

Ditt valg: **Prospekt farge** kr 0,00

Bad 1 | Plassbygd bad 1 | Badekabin 1

**Totalt** **kr 0,00**

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Service provided by Rubus Tech AS (orgnr. 917 997 748).
You can always find our updated privacy policy on our website



Rør > Toalett

**Valg av Toalett - bad 1**

Ditt valg: Grohe Euro Porselen

Badekabin 1

+ 0 kr

Frist utløpt

Vis valg



Rør > Betjeningsplate

**Betjeningsplate - Bad 1**

Ditt valg: Grohe Skate Cosmopolitan

Badekabin 1

+ 0 kr

Frist utløpt

Vis valg



Baderom > Servantbatteri

**Valg av Servantbatteri - Bad 1**

Ditt valg: Tapwell RT2 071 Krom

Badekabin 1

+ 0 kr

Frist utløpt

Vis valg



Rør > Slukrist

**Slukrenne - bad 1**

Ditt valg: Unidrain Classic Line m Column rist

Badekabin 1

+ 0 kr

Frist utløpt

Vis valg

Baderom > Annet

**Baderomsgarnityr - bad 1**

Ditt valg: Garnityr ingenting leveres standard

Badekabin 1

+ 0 kr

Frist utløpt

Vis valg



Rør > Dusjgarnityr

**Dusjgarnityr - bad 1**

Ditt valg: Tapwell TVM7200 Krom

Badekabin 1

+ 0 kr

Frist utløpt

Vis valg



Rør > Dusjdører

**Dusjdører Bad 1**

Ditt valg: Vikingbad Mats 90

Badekabin 1

+ 0 kr

Frist utløpt

Vis valg



Baderom > Baderomsmøbler

**Servantmøbel 80cm - bad 1**

Ditt valg: RB Serena vaskeskap med servant

Badekabin 1

+ 0 kr

Frist utløpt

Vis valg




Baderom > Baderomsspeil

**Speil 80cm - bad 1**

Ditt valg: Loevshall Atlas

Badekabin 1

+ 0 kr

Frist utløpt

Vis valg



Fliser > Gulvfliser

**Gulvflis bad 1**

Ditt valg: Marazzi Factor Grigio

Badekabin 1

+ 0 kr

Frist utløpt

Vis valg



**Veggflis - bad 1**

Ingen valgt

Badekabin 1

Frist utløpt

Vis valg




Elektrisk > Brytere og stikkontakter

**Synlig El materiell - inne i badekabin**

Ditt valg: Synlig El materiell standard Polar hvit

Badekabin 1

+ 0 kr

Frist utløpt

Vis valg



Elektrisk > Lys

**Belysning tak - bad 1**

Ditt valg: Evo Eco E

Badekabin 1

+ 0 kr

Frist utløpt

Vis valg



**Elektrisk utstyrsserie**
Ingen valgt
Hele boligen
Frist utløpt
Vis valg

**Smart lysstyring 2roms**
Ingen valgt
Hele boligen
Frist utløpt
Vis valg



**Svarapparat porttelefon**
Ingen valgt
Hele boligen
Frist utløpt
Vis valg



**Maling stue/kjøkken**
Ingen valgt
Stue / kjøkken
Frist utløpt
Vis valg



**Maling: Himlings farge**
Ingen valgt
Hele boligen
Frist utløpt
Vis valg

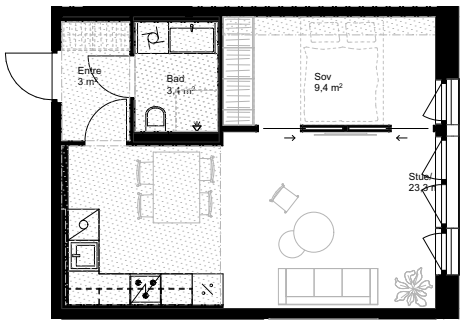
# Marstrandgata 11

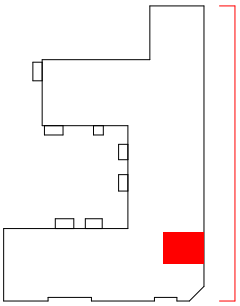
## A0203

# Tilvalgstegning

**Tegning opprettet:** 17.10.2023
**Revisjonnummer:**
**Revisjonsdato:**

**2-Roms**
**2. Etasje**
**BRA:** 40,2m²
**P-ROM:** 40,2m²
**Uteplass:** Ingen



Plan



Oppriss

Nord

Nedhimlet areal

0m 1m 2m 3m 4m 5m

| | |
|---|---|
| Byggherre: | Bonum AS<br>Parkveien 37<br>0258 OSlo |
| Prosjektselskap: | Marstrandgata 9-11 AS<br>Parkveien 37<br>0258 OSlo |
| Entreprenør: | Bunde Bygg AS<br>Karoline Kristiansensvei 2<br>0661 Oslo |
| Arkitekt: | Vigsnæs+Kosberg++Arkitekter AS<br>Henrik Ibsens Gate 100<br>0255 Oslo |

# Salgsoppgave – Marstrandgata

**Adresse og matrikkelnummer**
Eiendommen har fått tildelt adresse Marstrandgata 9, 11A, 11B og 11C og Stockholmgata 20. Matrikkelnr: gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492 i Oslo kommune. Endelig fordeling av matrikkel skjer senere.

**Eier/selger**
Marstrandgata 9 & 11 Prosjekt AS, org.nr. 917 761 655, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Marstrandgata. Selskapet er eid av blant annet Coop Norge Eiendom AS, Bonum Eiendom AS og Chrisanic AS. Eiendommen planlegges organisert som et borettslag med foreløpig navn Marstrandgata borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet "Marstrandgata borettslag" for nærmere informasjon om Borettslagsorganiseringen.

**Hjemmelshaver**
Hjemmelshaver til 227 og bnr. 318, 388 og 492 er Gårdreform Eiendom AS og Marstrandgata 9-11 AS. Hjemmelen til eiendommen vil overføres til Borettslaget på et senere tidspunkt.

**Tomt og grunnareal**
Eiendommen er ca. på 2210 kvm.
Eiendommen er i dag ikke endelig arrondert og det tas forbehold om at det kan bli gjennomført ytterligere arronderinger som medfører endringer i eiendommens utstrekning og grenseforløp, og at eiendommen således kan bli både større og mindre, og/eller få en annen utforming enn den har i dag.

**Bebyggelse**
Prosjektet består av 73 stk. 2-4 roms leiligheter samt 1 næringslokalet eid av Coop Øst. Bygget vil være over 6 plan med boligetasjer, en næringsseksjon i deler av 1. etasje og underetasje. Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

**Kjellerbod og sykkelparkering**
Det medfølger én sportsbod pr. boligenhet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod iht. gjeldende krav.
Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av kjelleren.

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

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 318, 388 og 492 datert 06.02.2023 og har gjort seg kjent med denne.

Tidligere eier av eiendommene har tinglyst forkjøpsrett i prosjektet. Forkjøpsretten er avklart og heftelsene vedr. forkjøpsrett tinglyse 27.11.2017 i gnr. 227, bnr. 492 og 318 vil bli slettet.

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

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

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

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

**Byggemåte**
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller leveres i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger. Fasader består i hovedsak av teglstein og trekledning.
For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

**Reguleringsplan og –bestemmelser**
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/forretning eller privat tjeneste mm. (S-5123, 9.6.21), se reguleringskart og -bestemmelser. Omkringliggende eiendommer er regulert til bolig. Sør/vest for eiendommen ligger Blackbox. Denne eiendommen er i dag regulert til forretning/kontor, men eiendommen blir trolig søkt omregulert i nær fremtid. Det er pr. 2023 usikkert hva resultatet blir, men kjøper må medregne at endringer vil skje. Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldene reguleringsbestemmelser. Se også vedlagt reguleringskart.

**Rammetillatelse**
Det foreligger rammetillatelse for tiltaket og tillatelsen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

**Videresalg/endring av eierskap**
Videresalg/endring av eierskap Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 50 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/dirkete overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse.

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 vel 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.

**Overtakelse**
Estimert overtagelse er 4. kvartal 2026. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Estimatet er veiledende og ikke bindende.

Selger skal med ca. 3 måneders varsel angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. 30 dager. Tidsintervallet er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved eventuell forsinkelse.

Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med minimum 14 dagers varsel. Kopi av varselet sendes megler. Dette tidspunktet vil være en dagmulktsbelagt frist i henhold til buofl. Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til fjerde ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig jf. buofl. § 23.

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

**Konsesjon**
Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

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

**Borettslag**
Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslaget med foreløpig navn Marstrandgata Borettslag. Endelig organisering av sameiet/borettslaget er ikke bestemt.

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

Dette vil enten skje ved at borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med aksjeselskapet som eier denne tomteandelen. Fusjonen vil også kunne omfatte bygningsmassen, alternativt vil Marstrandgata 9 & 11 AS være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Marstrandgata 9 & 11 AS i siste nevnte tilfellet overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil uansett skje før kjøpers overtakelse av andel.

Et annet alternativ er at borettslaget kjøper tomten direkte.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi på overdragelsestidspunktet. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien (dersom bygningsmassen selges direkte) eller påløpte byggekostnader (dersom bygningsmassen overdras til borettslaget gjennom aksjesalg og fusjon). Dersom borettslaget overtar tomten gjennom kjøp av aksjer med etterfølgende fusjon, vil borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen. Dersom borettslaget erverver tomten gjennom et ordinært kjøp vil skattemessig inngangsverdi på selve tomten tilsvarer markedsverdi på kjøpstidspunktet.

På bakkeplan vil det bli etablert 1 næringslokale. Næringslokalet vil bli seksjonert som en egen seksjon og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet.

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

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

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

Det tas sikte på at borettslaget og sameiet Marstrandgata 11C i størst mulig grad deler vedtekter.

**Fellesgjeld**
Boligene selges uten fellesgjeld.

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

Borettslaget vil i stor grad dele fellesutgifter med sameiet Marstrandgata 11C.

**Betaling**
Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Innbetalingen av 10 % skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres jf. buolf. § 47

**Tilvalg**
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. Alle

tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

**Omkostninger**
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

| | |
|---|---|
| Andelskapital | kr 5 000,- |
| Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument | kr 545,- |
| Tinglysingsgebyr per panterettsdokument | kr 545,- |
| Registering av avtale om borett | kr 545,- |
| Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget | |

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiftsgrunnlaget av tomteverdi utgjør Kr. 896 pr. kvm. BRA

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

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

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

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

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

Oppgitt romareal på tegningene er å betrakte som cirka-arealer og innvendige sjakter er ikke medregnet i romarealene. Kjøper må akseptere mindre justeringer i arealet, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring.

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

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

**Arealer utomhus**
Utomhusarealene på eiendommen disponeres i fellesskap av alle boligene i hele borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget. Boliger med takparsell som har eksklusiv bruksrett til deler av takterrassen, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av takparsellen (f.eks. sette opp gjerde eller andre faste innretninger, plante busker etc.). 6 takparseller kan kjøpes, hvor enkelte boliger har forkjøpsrett ved kjøp av leilighet. Se hvilke bolige i nøkkeltall.

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

**Forbehold**
Selgers forbehold kansellering er frafalt og byggestart vedtatt.

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

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

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

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

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

**Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:**

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter
- Budsjett for Borettslaget
- Nøkkeltall
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eiendomsmeglers vederlag:**
Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 34 000,- samt oppgjørshonorar på kr. 4 500,- eks. mva. pr. solgte enhet.

**Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:**
Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Renate Markussen.

Oslo, 10.02.2026

# LEVERANSEBESKRIVELSE Marstrandgata 11

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

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

**BÆRESYSTEMER**

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

**FASADER**

Fasader består i hovedsak av teglstein og trekledning.

**YTTERTAK**

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

**UTOMHUS**

Se utomhusplan for utførelse av utomhusarealene. Det tas forbehold om mindre justeringer.

**BALKONGER OG TERRASSER**

Balkonger utføres i betongkonstruksjoner. Balkongene har tremmegulv av trykkimpregnert trevirke. Rekkverkene på balkongene er av aluminium.

Private takterrasser på plan 6 leveres med tremmegulv i trykkimpregnert trevirke og rekkverk i aluminium. Private takterrasser på takplan samt private hageparseller på takplan. Tremmegulv i trykkimpregnert trevirke og skillevegger i trespiler.

Skillevegger på balkonger der dette er vist, kun mellom leiligheter som har balkong/takterrasse helt inntil hverandre. Det leveres ikke skillevegger ved separate balkonger, uansett avstand mellom disse.

**TRAPPER**

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

**TV OG BREDBÅND**

Det vil bli levert fibernett for TV og bredbåndstjenester i hver boenhet fra Telenor eller tilsvarende leverandør.

**RINGEKLOKKE/PORTTELEFON**

Det leveres anropstablå ved hovedinngang og svarapparat i alle boenheter. Det leveres også ringeknapp utenfor hver boenhet.

**TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET**

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

**SPORTSBOD**

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

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

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

**VARMEANLEGG/OPPVARMING**

Primær oppvarming i leilighetene er vannbåren gulvvarme.

Temperaturen styres ved termostater montert på vegg eller i skap. Varmt forbruksvann og vannbåren varme på baderom tilknyttes fjernvarmeanlegg. Kostnader for andel av energi som går til fellesareal/ ventilasjonsaggregat utfaktureres sammen med månedlige felleskostnader.

**VENTILASJON**

I leiligheter blir det balansert ventilasjon med aggregat plassert i den enkelte leilighet. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkken. Det vil bli egen kanal for avtrekk fra kjøkkenventilator. Avtrekk fra ventilatoren vil minimum være 165 m3/time ved forsert ventilasjon.

**SOLAVSKJERMING**

Det leveres solskjerming i henhold til forskriftskrav.

**ELKRAFT - FORDELING**

Hovedbryter og måler for hver leilighet samt kurssikringer for lys i fellesareal, installeres ute i byggets fellesareal. Sikringsskap for hver enkelt leilighet plasseres i leiligheten. Plassering avklares i detaljprosjekteringen. Anlegget legges skjult i leilighetene.

Selger vil tegne strømabonnement til hver bolig som overføres til kjøper ved overlevering. Kjøper kan selv bytte strømleverandør etter eget ønske etter overlevering. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018.

Strøm til fellesarealer blir levert fra egne målere. Kostnadene fordeles iht. Eierbrøk

**BELYSNING**

Det leveres downlights i himling på bad og entré. I tillegg leveres det LED belysning under overskap på kjøkken og rundt speil på bad.

**FELLES BELYSNING**

Det leveres felles belysning på fasade, bakgård, takterrasse samt innvendige fellesarealer.

**HEIS**

Alle leiligheter er tilgjengelig med heis direkte til leilighetsplan. Dette gjelder ikke duplexleilighet med inngang fra gateplan.

**RENOVASJON**

Renovasjon er planlagt som avfallsbeholdere i renovasjonsrom og utvendig skur. Foreløpig planlagt plassering av renovasjon/ avfallsbeholdere er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene i en videre detaljering sammen med Oslo kommune. Det vil måtte påregnes noe støy ved den regelmessige tømmingen.

**POSTKASSER**

Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i forbindelse med hovedinngangspartiet i hver enkelt trappeoppgang

**BRANN**

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

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

**HIMLINGER**

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

**VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER**

Vinduer/balkongdører leveres med utvendig aluminiumskledning. Balkongdører leveres som heve-/skyvedører eller som slagdører, iht. kontraktstegning.

Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører leveres med innvendig knappevrider.

**GULV**

Det leveres 13 mm èn-stavs eikeparkett med matt lakkert overflate i stue, kjøkken, soverom innvendig bod og entré.

Gulv på bad og eventuelt WC leveres med matt lys grå 60x60cm keramisk terrazzo flis. I dusjsone leveres mindre format.

**KJØKKEN**

Kjøkken leveres etter kontraktstegning og med innredning fra HTH. For leveranse på kjøkken, se romskjema.

**INNVENDIG BOD**

Det leveres innvendig bod der det er vist på tegning.

**GARDEROBE**

Det leveres ikke garderobeskap.

**DØRER**

Innvendige dører leveres etter beskrivelse i romskjema. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt av arkitekt.

**PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING**

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

**INNVENDIG TAKHØYDE**

Innvendig takhøyde er generelt minimum 2,5 meter. Leiligheter med overliggende takterrasser kan få områder med noe lavere takhøyde.

Duplexleilighetene får en generell takhøyde på 3,0 meter i en av etasjene.

Høyder ved nedforing kan være ned til 2,2 meter. Takhøyde i bad er 2,2 meter.

**INNERVEGGER**

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

**BAD**

Bad er tenkt levert som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner) eller plassbygde bad. Det leveres i hovedsak rette dusjvegger i glass. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Farge og størrelser på fliser kan avvike fra illustrasjoner. Baderomsinnredning leveres med to-delte skuffer. Over servant monteres speil med integrert belysning og stikkontakt. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulvet. Det er avsatt plass til vaskemaskin/ tørketrommel på ett av badene i hver leilighet.

For leveranse på WC og bad, se romskjema.

Datert 30.03.2023

# Budsjettforslag
## Marstandgata 9 & 11

| | | Budsjett | Kommentar |
|---|---|---|---|
| | **INNTEKT** | | |
| 3600 | Driftskostnad | 1 863 074 | |
| 3620 | TV / Bredbånd | 350 400 | |
| | **Sum inntekt** | **2 213 474** | |
| | | | |
| | **KOSTNAD** | | |
| 5300 | Styrehonorar | -114 000 | Ca kr 1 000 - 1 500 pr enhet |
| 5400 | Arb.avg styrehonorar | -16 074 | Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar |
| 6200 | Energi, strøm | -150 000 | Strøm til fellesareal |
| 6310 | Vaktmester | -140 000 | Kr 11 000 ink mva pr mnd |
| 6329 | Komm. avg. renovasjon fast | -255 000 | 13 dunker á 660 liter. 1 beholder 660 liter kr 19 566,61 |
| 6329 | Vann og avløp forbruk | -201 000 | Vann. 5162,3 m3 *1,5* 25,86 ink. mva. |
| 6329 | Vann og avløp forbruk | -200 000 | Avløp. |
| 6340 | Heisalarm | -12 000 | 3 heiser |
| 6361 | Fast renhold | -124 000 | Trappevask, 3 oppganger. Matteleie |
| 6390 | Andre driftskostnader | -3 000 | Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte |
| 6391 | Snømåking, strøing, feiing | -10 000 | |
| 6392 | Containerleie | -12 000 | Eksta container ved innflytting, ekstra renhold ved innflytting |
| 6420 | Bevar HMS | -12 000 | Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Pr 2022: kr 6 500 lisens første år, deretter kr 4 500 i årlig lisens (+ mva) |
| 6500 | Verktøy og redskaper | -3 000 | |
| 6550 | Lyspærer, lysrør, sikringer | -1 000 | |
| 6551 | Lås og beslag | -5 000 | |
| 6601 | Vedlikehold | -20 000 | Generelt vedlikehold/reparasjon av bygningsmassen |
| 6602 | VVS anlegg | -50 000 | Service sprinkler, varmeanlegg, tappevann, bereder, vannmåler og div vedlikehold elektro |
| 6611 | Heis | -60 000 | 3 heiser, (kr 20 000,-) 1 service pr år, periodisk kontroll hvert 2. år. Evt. stans |
| 6613 | Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder | -15 000 | Takterrasse og bakgård |
| 6617 | Brannvernsutstyr og -varsling | -50 000 | Service brannalarmanlegg/brannsentral og røykventilasjon, røykluker + alarmoverføring. Nødlys |
| 6663 | Ventilasjon | -7 000 | Service ventilasjon |
| 6700 | Revisjonshonorar | -7 000 | I henhold til avtale med revisor KPMG |
| 6710 | Forretningsførerhonorar | -123 000 | |
| 6714 | Andre tjenester | -35 000 | Tilleggstjenester forretningsfører. Målere avregning |
| 6951 | TV/Bredbånd | -350 400 | Kr 400,- pr. enhet |
| 7500 | Forsikringer | -237 000 | Bygningsforsikring, kr 3 250 pr enhet |
| 7770 | Betalingskostnader | -1 000 | |
| | **Sum kostnad** | **-2 213 474** | |
| | | | |
| | **Driftsresultat** | **0** | |
| | | | |
| | **FINANSPOSTER** | | |
| | **Netto finansposter** | **0** | |
| | | | |
| | **Årsresultat** | **0** | |
| 8970 | Overført til annen egenkapital | 0 | |
| | **Sum overføringer** | **0** | |
| | | | |
| | **DISPONIBLE MIDLER** | | |
| | **Årsresultat** | **0** | |
| 2968 | A konto varme | 1 115 056 | |
| 2969 | Kostnad fjervarme | -1 115 056 | Fjernvarme som avregnes. Målere. Kr 18 pr kvm BRA |
| | **Endring disponible midler** | **0** | |

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

# Nøkkeltall Marstandgata 9 & 11

| Andel nr | Bolig nr | Antall rom | BRA kvm | P-rom kvm | Etg | Balk/ terr kvm | Omkostninger | Driftskostnad | TV / Bredbånd | A konto varme | Sum felleskostn. pr mnd år 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | A0201 | 4 | 104,2 | 100,0 | 2 | 5,4** | **99 922** | 2 731 | 400 | 1 876 | **5 007** |
| 7 | A0202 | 3 | 58,1 | 58,1 | 2 | | **58 612** | 1 899 | 400 | 1 046 | **3 345** |
| 8 | A0203 | 2 | 40,2 | 40,2 | 2 | | **42 572** | 1 576 | 400 | 724 | **2 700** |
| 9 | A0204 | 4 | 84,9 | 84,9 | 2 | ** | **82 632** | 2 383 | 400 | 1 528 | **4 311** |
| 10 | A0205 | 2 | 47,0 | 47,0 | 2 | | **48 672** | 1 699 | 400 | 846 | **2 945** |
| 11 | A0206 | 4 | 99,3 | 95,0 | 2 | 5,9** | **95 532** | 2 643 | 400 | 1 787 | **4 830** |
| 21 | A0301 | 4 | 104,2 | 100,0 | 3 | 5,4 | **99 922** | 2 731 | 400 | 1 876 | **5 007** |
| 22 | A0302 | 3 | 58,0 | 58,0 | 3 | 5,1 | **58 522** | 1 897 | 400 | 1 044 | **3 341** |
| 23 | A0303 | 2 | 39,8 | 39,8 | 3 | 3,9 | **42 222** | 1 569 | 400 | 716 | **2 685** |
| 24 | A0304 | 4 | 88,0 | 88,0 | 3 | 7,9 | **85 402** | 2 439 | 400 | 1 584 | **4 423** |
| 25 | A0305 | 2 | 46,9 | 46,9 | 3 | 2,6 | **48 582** | 1 697 | 400 | 844 | **2 941** |
| 26 | A0306 | 4 | 99,3 | 99,3 | 3 | 6,5 | **95 532** | 2 643 | 400 | 1 787 | **4 830** |
| 37 | A0401 | 4 | 104,2 | 100,0 | 4 | 5,4 | **99 922** | 2 731 | 400 | 1 876 | **5 007** |
| 38 | A0402 | 3 | 57,9 | 57,9 | 4 | 5,1 | **58 432** | 1 896 | 400 | 1 042 | **3 338** |
| 39 | A0403 | 2 | 39,7 | 39,7 | 4 | 3,9 | **42 132** | 1 567 | 400 | 715 | **2 682** |
| 40 | A0404 | 4 | 87,8 | 87,8 | 4 | 7,9 | **85 222** | 2 435 | 400 | 1 580 | **4 415** |
| 41 | A0405 | 2 | 46,7 | 46,7 | 4 | 2,6 | **48 402** | 1 693 | 400 | 841 | **2 934** |
| 42 | A0406 | 4 | 99,3 | 95,0 | 4 | 6,5 | **95 532** | 2 643 | 400 | 1 787 | **4 830** |
| 53 | A0501 | 4 | 104,2 | 100,0 | 5 | 5,4 | **99 922** | 2 731 | 400 | 1 876 | **5 007** |
| 54 | A0502 | 3 | 57,8 | 57,8 | 5 | 5,1 | **58 342** | 1 894 | 400 | 1 040 | **3 334** |
| 55 | A0503 | 2 | 39,7 | 39,7 | 5 | 3,9 | **42 132** | 1 567 | 400 | 715 | **2 682** |
| 56 | A0504 | 4 | 87,6 | 87,6 | 5 | 7,9 | **85 052** | 2 431 | 400 | 1 577 | **4 408** |
| 57 | A0505 | 2 | 46,6 | 46,6 | 5 | 2,6 | **48 312** | 1 692 | 400 | 839 | **2 931** |
| 58 | A0506 | 4 | 99,3 | 95,0 | 5 | 6,5 | **95 532** | 2 643 | 400 | 1 787 | **4 830** |
| 68 | A0601 | 4 | 116,2 | 108,7 | 6 | 5,4+13,4 | **110 672** | 2 948 | 400 | 2 092 | **5 440** |
| 69 | A0602 | 4 | 106,3 | 98,5 | 6 | 59,5 | **101 802** | 2 769 | 400 | 1 913 | **5 082** |
| 70 | A0603 | 4 | 114,3 | 114,3 | 6 | 20,0 | **108 972** | 2 913 | 400 | 2 057 | **5 370** |
| 1 | B0101 | 2 | 51,2 | 48,4 | 1 | | **52 432** | 1 775 | 400 | 922 | **3 097** |
| 2 | B0102 | 3 | 62,5 | 62,5 | 1 | | **62 562** | 1 979 | 400 | 1 125 | **3 504** |
| 3 | B0103 | 3 | 75,2 | 74,0 | 1 | | **73 932** | 2 208 | 400 | 1 354 | **3 962** |
| 15 | B0201 | 2 | 39,7 | 39,7 | 2 | 3,2 | **42 132** | 1 567 | 400 | 715 | **2 682** |
| 16 | B0202 | 3 | 62,4 | 62,4 | 2 | 6,1 | **73 472** | 1 977 | 400 | 1 123 | **3 500** |
| 17 | B0203 | 3 | 68,7 | 67,5 | 2 | 6,1 | **68 112** | 2 090 | 400 | 1 237 | **3 727** |
| 12 | B0204 | 4 | 112,3 | 108,3 | 2 | ** | **107 182** | 2 877 | 400 | 2 021 | **5 298** |
| 13 | B0205 | 3 | 66,6 | 66,6 | 2 | | **66 232** | 2 053 | 400 | 1 199 | **3 652** |
| 14 | B0206 | 4 | 107,5 | 104,5 | 2 | 5,0 | **102 882** | 2 791 | 400 | 1 935 | **5 126** |
| 32 | B0301 | 2 | 39,3 | 39,3 | 3 | 3,1 | **41 772** | 1 560 | 400 | 707 | **2 667** |
| 33 | B0302 | 3 | 62,3 | 62,3 | 3 | 6,1 | **62 382** | 1 975 | 400 | 1 121 | **3 496** |
| 34 | B0303 | 3 | 68,7 | 67,5 | 3 | 6,1 | **68 112** | 2 090 | 400 | 1 237 | **3 727** |
| 27 | B0304 | 3 | 72,0 | 72,0 | 3 | 5,8 | **71 072** | 2 150 | 400 | 1 296 | **3 846** |
| 28 | B0305 | 2 | 37,2 | 37,2 | 3 | 3,4 | **39 892** | 1 522 | 400 | 670 | **2 592** |
| 29 | B0306 | 2 | 37,2 | 37,2 | 3 | 3,4 | **39 892** | 1 522 | 400 | 670 | **2 592** |
| 30 | B0307 | 3 | 58,0 | 58,0 | 3 | 5,1 | **58 522** | 1 897 | 400 | 1 044 | **3 341** |
| 31 | B0308 | 4 | 95,6 | 92,6 | 3 | 5,0 | **92 212** | 2 576 | 400 | 1 721 | **4 697** |
| 48 | B0401 | 2 | 39,3 | 39,3 | 4 | 3,1 | **41 872** | 1 560 | 400 | 707 | **2 667** |
| 49 | B0402 | 3 | 62,0 | 62,0 | 4 | 6,1 | **62 112** | 1 970 | 400 | 1 116 | **3 486** |
| 50 | B0403 | 3 | 68,7 | 67,5 | 4 | 6,1 | **68 112** | 2 090 | 400 | 1 237 | **3 727** |
| 43 | B0404 | 3 | 71,9 | 71,9 | 4 | 5,8 | **70 982** | 2 148 | 400 | 1 294 | **3 842** |
| 44 | B0405 | 2 | 37,2 | 37,2 | 4 | 3,4 | **39 892** | 1 522 | 400 | 670 | **2 592** |
| 45 | B0406 | 2 | 37,2 | 37,2 | 4 | 3,4 | **39 892** | 1 522 | 400 | 670 | **2 592** |
| 46 | B0407 | 3 | 57,9 | 57,9 | 4 | 5,1 | **58 432** | 1 896 | 400 | 1 042 | **3 338** |
| 47 | B0408 | 4 | 95,6 | 92,6 | 4 | 5,0 | **92 212** | 2 576 | 400 | 1 721 | **4 697** |
| 64 | B0501 | 2 | 39,3 | 39,3 | 5 | | **41 772** | 1 560 | 400 | 707 | **2 667** |
| 65 | B0502 | 3 | 62,0 | 62,0 | 5 | 6,1 | **62 112** | 1 970 | 400 | 1 116 | **3 486** |
| 66 | B0503 | 3 | 68,7 | 67,5 | 5 | 6,1 | **68 112** | 2 090 | 400 | 1 237 | **3 727** |
| 59 | B0504 | 3 | 71,7 | 71,7 | 5 | 5,8 | **70 802** | 2 145 | 400 | 1 291 | **3 836** |
| 60 | B0505 | 2 | 37,2 | 37,2 | 5 | 3,4 | **39 892** | 1 522 | 400 | 670 | **2 592** |
| 61 | B0506 | 2 | 37,2 | 37,2 | 5 | 3,4 | **39 892** | 1 522 | 400 | 670 | **2 592** |
| 62 | B0507 | 3 | 57,8 | 57,8 | 5 | 5,1 | **58 342** | 1 894 | 400 | 1 040 | **3 334** |
| 63 | B0508 | 4 | 95,6 | 92,6 | 5 | 5,0 | **92 212** | 2 576 | 400 | 1 721 | **4 697** |
| 71 | B0601 | 4 | 118,0 | 115,1 | 6 | 5,8 + 51,2 | **112 282** | 2 980 | 400 | 2 124 | **5 504** |
| 72 | B0602 | 3 | 96,2 | 93,3 | 6 | 44,6 | **92 752** | 2 587 | 400 | 1 732 | **4 719** |
| 73 | B0603 | 4 | 100,7 | 97,1 | 6 | 5 + 41,8 | **96 782** | 2 668 | 400 | 1 813 | **4 881** |
| 5 | C0201 | 2 | 46,2 | 46,2 | 2 | | **47 952** | 1 684 | 400 | 832 | **2 916** |
| 4 | C0202 | 4 | 80,2 | 80,2 | 2 | 6,4** | **78 412** | 2 298 | 400 | 1 444 | **4 142** |
| 20 | C0301 | 2 | 46,1 | 46,1 | 3 | 2,6 | **47 862** | 1 683 | 400 | 830 | **2 913** |
| 19 | C0302 | 4 | 80,1 | 80,1 | 3 | 6,5 | **78 332** | 2 296 | 400 | 1 442 | **4 138** |
| 36 | C0401 | 2 | 45,9 | 45,9 | 4 | 2,6 | **47 682** | 1 679 | 400 | 826 | **2 905** |
| 35 | C0402 | 4 | 79,9 | 79,9 | 4 | 6,5 | **78 152** | 2 293 | 400 | 1 438 | **4 131** |
| 52 | C0501 | 2 | 45,8 | 45,8 | 5 | 2,6 | **47 592** | 1 677 | 400 | 824 | **2 901** |
| 51 | C0502 | 4 | 79,8 | 79,8 | 5 | 6,5 | **78 062** | 2 291 | 400 | 1 436 | **4 127** |
| 67 | C0601 | 4 | 101,3 | 98,9 | 6 | 23,9 | **97 322** | 2 679 | 400 | 1 823 | **4 902** |
| 18 | D0201 | 4 | 108,9 | 104,9 | 2 | ** | **104 132** | 2 816 | 400 | 1 960 | **5 176** |

Kjøpetilbud skal sendes inn elektronisk via BankID i boligvelgeren. Prisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varsel og står fritt til å forkaste etthvert bud. Det vil til enhvert tid være prisen i boligvelger som er gjeldende.

Omkostninger:

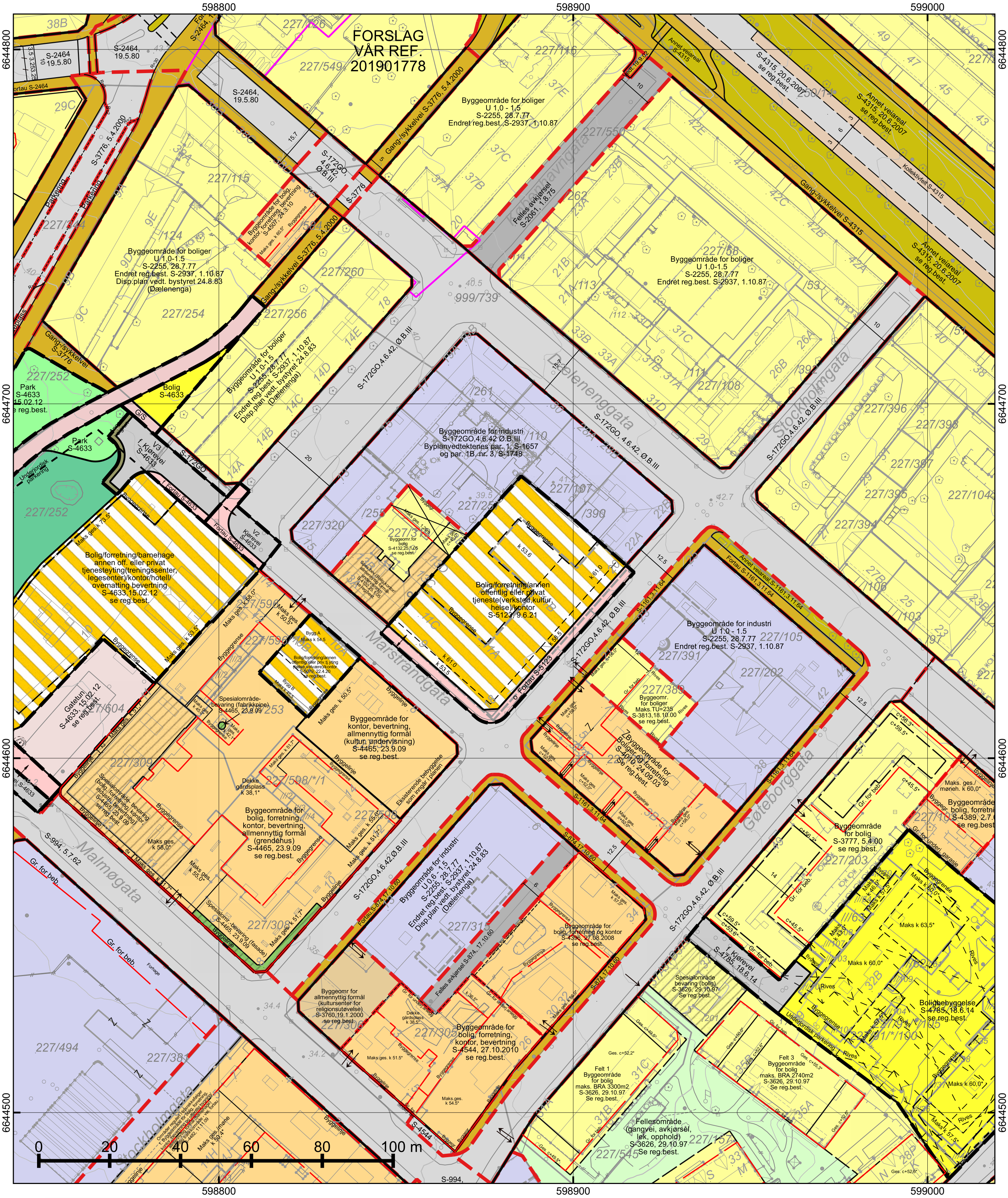
| | |
|---|---|
| Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel | 480 |
| Registrering av avtale om borett | 430 |
| Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses | 652 |
| Andelskapital | 5 000 |
| Omkostninger/gebyrer | 9 293* |

*) Andelen dokumentavgift gjelder for Borettslagets kjøp av Eiendommen (tomten) fra Selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtakelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre ca. kr. 896 pr. kvm. BRA. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse

**Leiligheten har forkjøpsrett for kjøp av takparsell ved kjøp av leilighet. Prisen for takparsell er kr. 500 000,-

Felleskostnader:
Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for Borettslaget fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av Borettslaget på ekstraordinær generalforsamling forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for borettslaget inntatt som vedlegg.

Betaling:
10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til hjemmel er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47. Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
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).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 334136/ 86527365

Deres ref.: 19281/ MKA@MSRCOPS

Adresse: MARSTRANDGATA 11B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 227/318

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- RpBestemmelseGrense

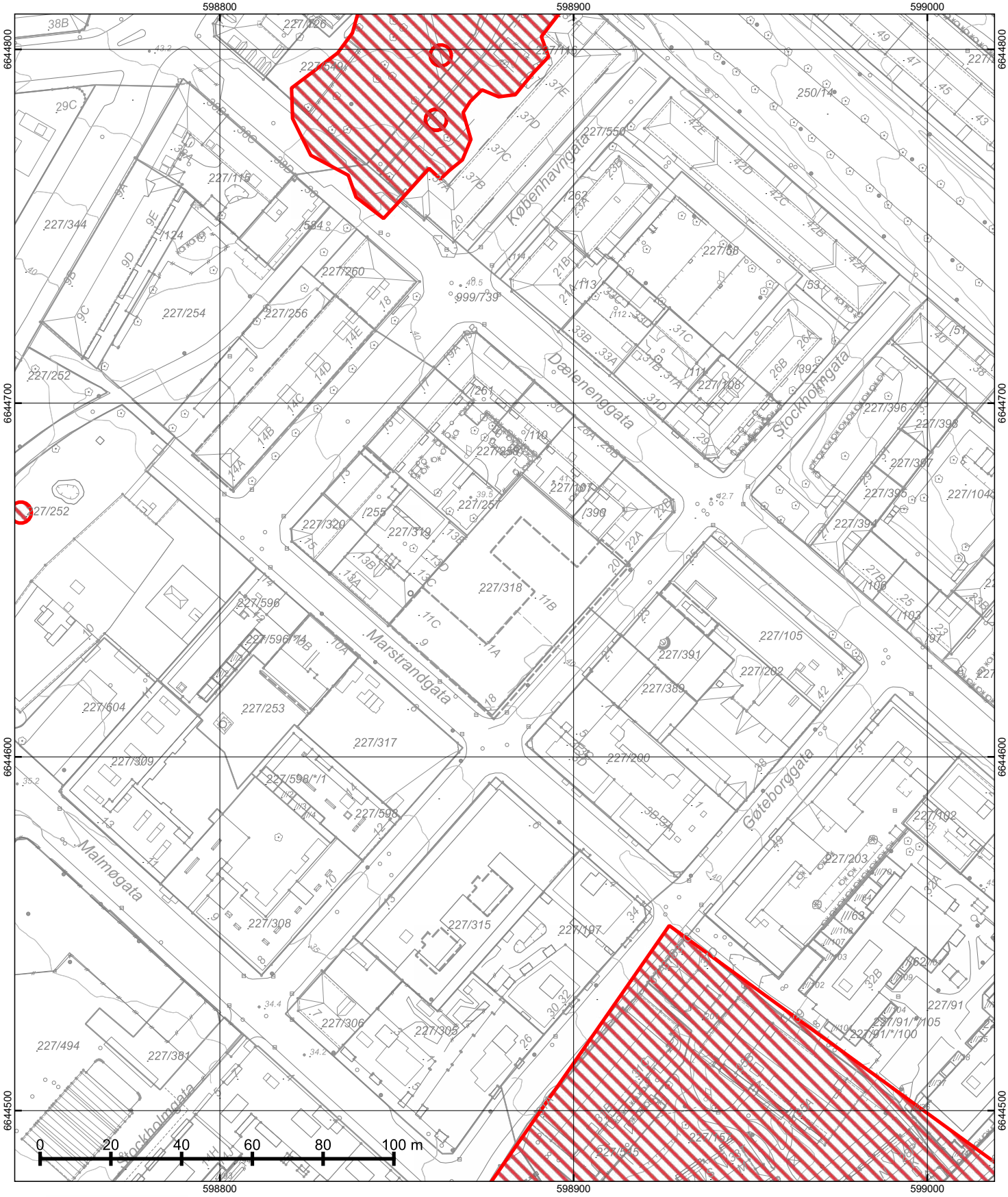
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

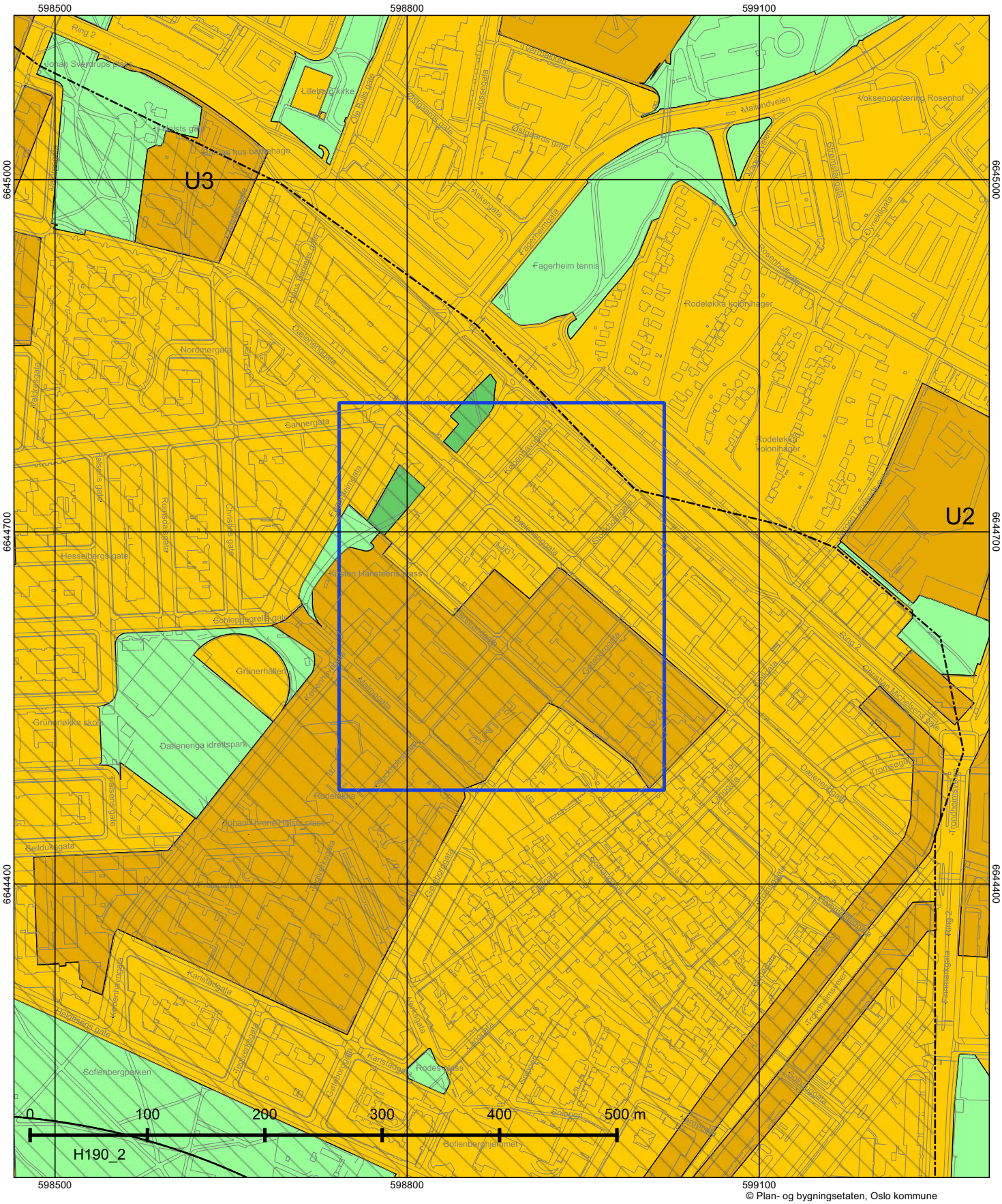
Dato: 24.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## 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.**

PlottID/Best.nr: 334136/ 86527365
Deres ref.: 19281/ MKA@MSRCOPS
Adresse: MARSTRANDGATA 11B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/318

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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334136/86527365
Deres ref.: 19281/ MKA@MSRCOPS

## 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



# BUDSKJEMA FOR KONTRAKTPOSISJON
# Ny bolig under oppføring

Oppdragsnr.

Budgiver har lest salgsoppgaven, opprinnelig kjøpekontrakt med vedlegg og iht. denne informasjonen inngir undertegnede bindende bud på kontraktsposisjonen vedr. leilighet A0203 i prosjektet Marstrandgata 11:

| EIENDOM | |
|---|---|
| Adresse og matrikkel<br>Marstrandgata 11, 0566 Oslo -<br>Gnr. 227, Bnr. 318 i Oslo kommune. | |
| Kjøpesum kontraktposisjon: | Beløp |
| Opprinnelig kjøpesum: | Beløp<br>4 800 000 |
| **Total kjøpesum ekskl. omkostninger:** | Beløp |

I tillegg til total kjøpesum betales det offentlige gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave og opprinnelig kjøpekontrakt. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene. Kjøpesummen betales i 2 terminer:

**1)** Det forutsettes at 10 % av opprinnelig kjøpesum samt hele kjøpesummen for kontraktposisjonen og transportgebyr innbetales ved signering av transportkontrakt. Innbetalingen skal være fri egenkapital, det vil si at det ikke forutsettes pant i den leiligheten som kjøpes.

**2)** Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger betales uoppfordret innen kl. 16 dagen før overtagelse.

| | |
|---|---|
| Budet er gyldig til:<br>Dersom budfristen ikke tidsbegrenses, er budet gyldig til kl. 16.00 fem virkedager frem i tid. | Klokkeslett og dato |
| Overtagelsesdato: | |
| Eventuelle forbehold: | |

| FINANSIERINGSPLAN | NOK |
|---|---|
| Egenkapital disponibel som bankinnskudd | |
| Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom | |
| Annen egenkapital | |
| Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo): | |

| | |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| Sum finansiering | |

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnede er innforstått med at ovennevnte bud er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen. Meglers provisjon og utlegg forfaller til betaling når handelen er kommet i stand, jf.lov om Eiendomsmegling §7-4. Megler gis rett til avtregning av sitt krav i forskuddsbetalingen fra kjøper.

| | BUDGIVER 1 | BUDGIVER 2 |
|---|---|---|
| Navn | | |
| Fødselsnummer | | |
| Adresse | | |
| E-post | | |
| Telefon | | |
| Sted/dato | | |
| Underskrift | | |

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

**Legg ID her**

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

**Legg ID her**

Røisland & Co

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.Før budgivning oppfordres budgiver å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuelt salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.;

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

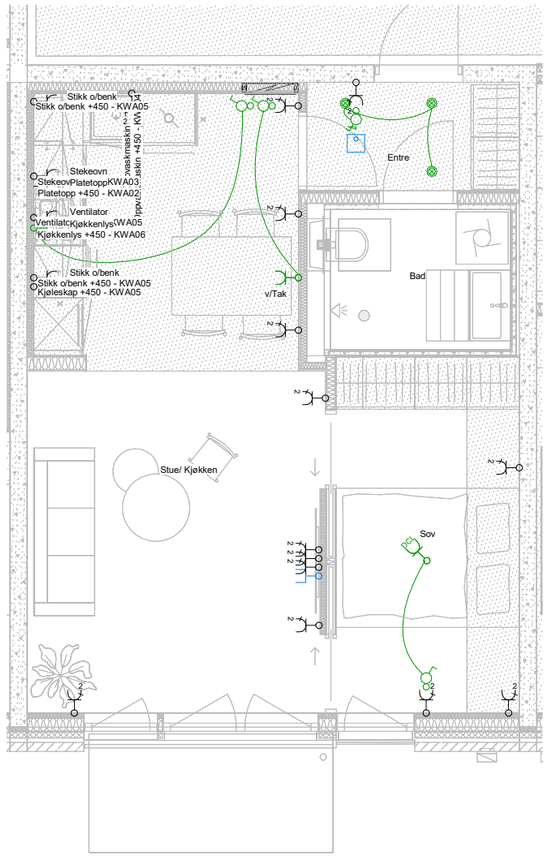
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at

eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Tenk nytt
# – Bo godt!




| Veggtyper: | |
|---|---|
| | Betong |
| | Leilighetsskille/yttervegg |
| | Gips |
| | Himling / Innkassing |

| Symbol | Beskrivelse |
|---|---|
| | Sikringsskap |
| | Tomrør til sikringsskap |
| | Porttelefon - Svarapparat - Audio |
| | Porttelefon - Svarapparat - Video |
| | Downlight |
| | Bodlampe |
| | Utelampe med dobbel stikkontakt |
| 2 | Stikkontakt dobbel - Påvegg |
| 2 | Stikkontakt dobbel - Innfelt |
| | Stikkontakt enkel - Innfelt |
| 25A | Komfyrvakt |
| USB | USB uttak - Innfelt |
| | Bryter 1-pol - Innfelt |
| | Bryter 2-pol - Innfelt |
| | Dimmer - Innfelt |
| | Endevender - Innfelt |
| | Veggboks for lampepunkt |
| | DCL / Taklampepunkt |

- Grønne streker illustrerer kun bryterstyring.
- Tegningen kan kun benyttes til å vurdere EL-punkter og elektro tilvalg, ikke øvrig utforming av leiligheten.
- Dersom det ikke er synliggjort elektroinstallasjon på baderom, leveres rommet som prefabrikkert kabin.
- Punkter for kjøkken kan justeres noe for å tilpasses kontrakstegning fra kjøkkenleverandør.
- Det tas forbehold om at nøyaktig plassering av alle angitte punkter avhenger av byggetekniske forhold, som blant annet plassering av stendere, innkassinger, andre installasjoner og kan avvike fra det som er oppgitt.
- Vi gjør dere oppmerksomme på at tilvalgspunkter kan komme med synlige føringer, avhengig av hva slags vegger tilvalgene ønskes på. Alle tilvalg på betongvegg blir synlige føringer og utenpåliggende utstyr.
- Ved plassbygde bad kan det ikke plasseres tilvalg innenfor sone 2.
- Downlight posisjon er under koordinering med ventilasjonsaggregat og sprinkler. Det tas forbehold om at plassering kan komme med en annen utforming enn tegningen viser.
- Balkonglampeplassering er under koordinering. Det tas forbehold om at plassering kan komme med en annen plassering enn tegningen viser.
- Tilvalgsmuligheter for downlights og dimmer er tegnet med rød farge og vil ikke bli levert dersom det ikke bestilles. Vi tar forbehold om mindre justering av plasseringer som skyldes andre tekniske fremføringer.

## Utstyrserie:

- ☒ Standard - Hvit
- ☐ SG - Hvit
- ☐ SG - Sort

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

ELEKTROENTREPRENØR:
Elektro-kontakten AS

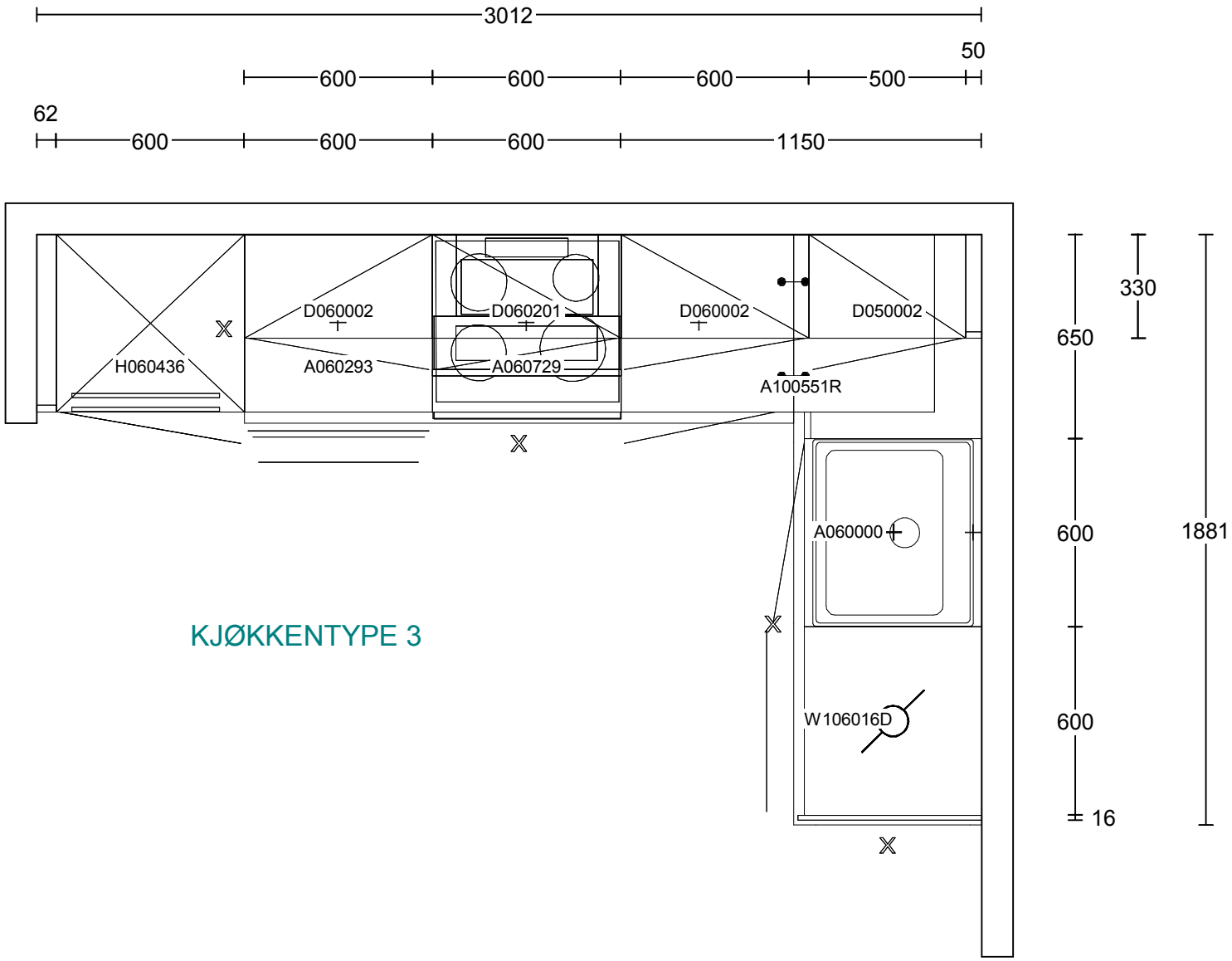
TOTALENTREPRENØR:
BundeBygg

Prosjektnavn:
Marstrandgata 9-11

Tegningsnavn:
E-A-A0203 - Tilvalgstegning A203

Ferdiggrad:
Kundeendringer

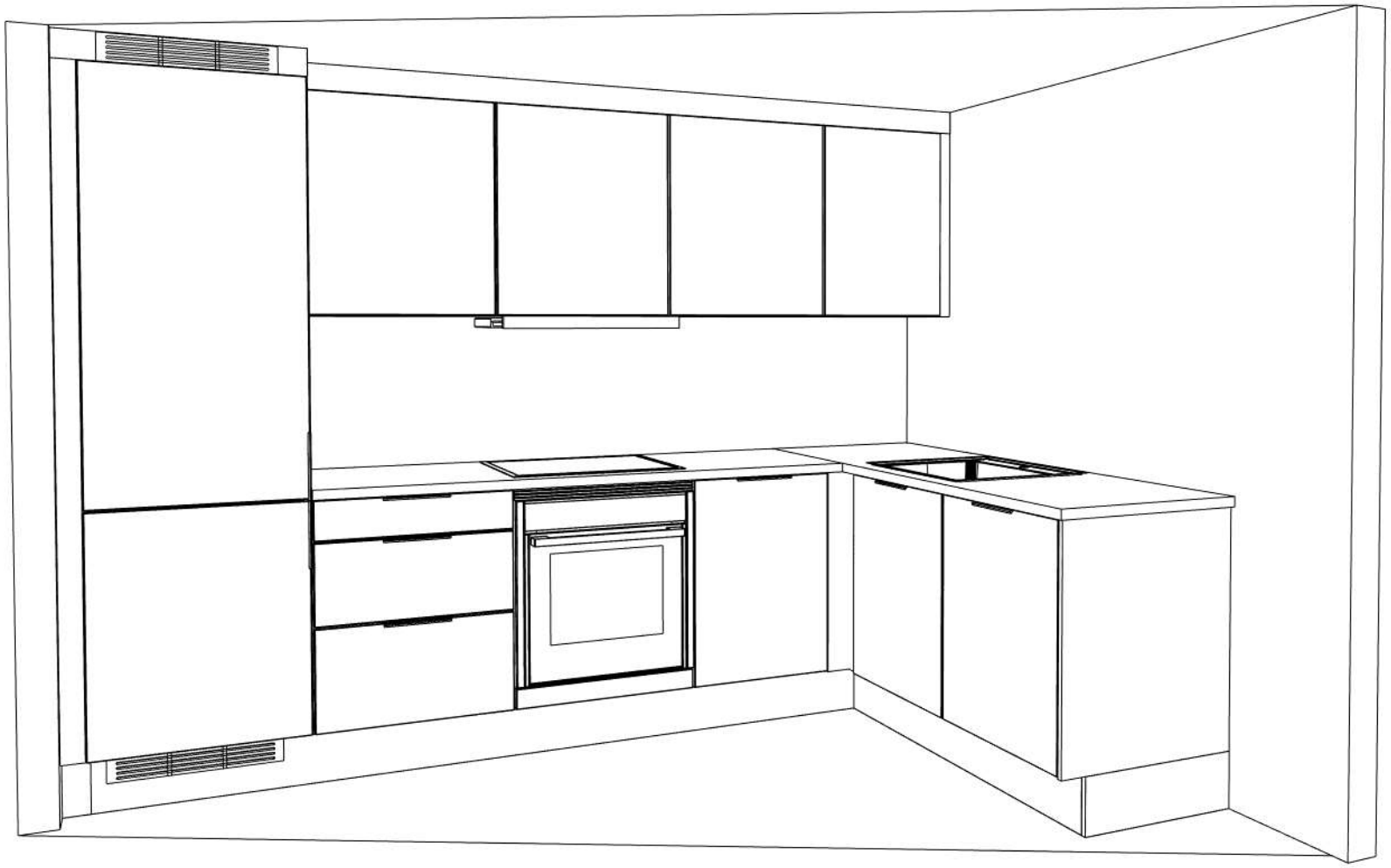
Dato:
18.02.25




KJØKKENTYPE 3

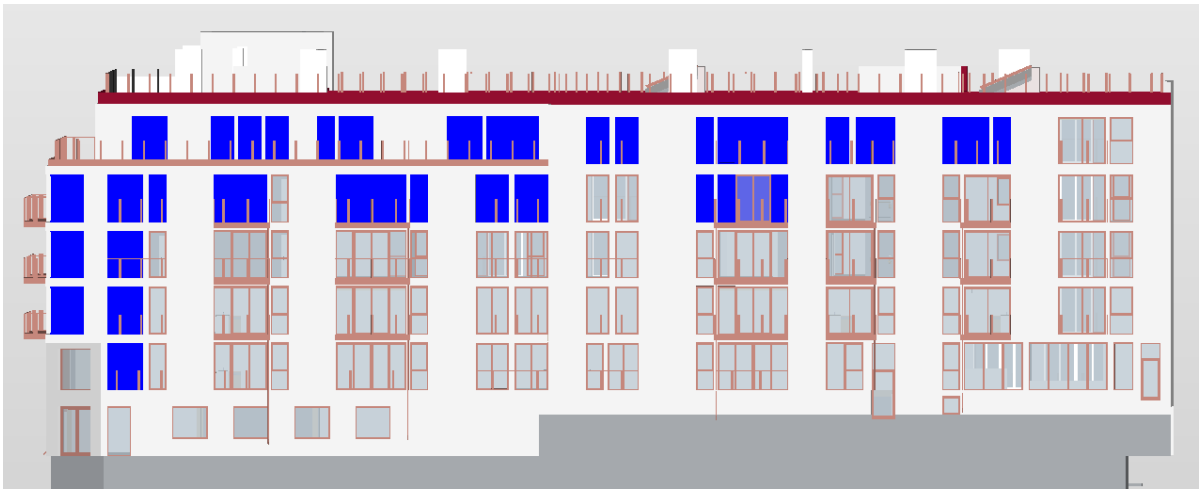
| Kunde/Leveringsadresse: | Butik: | Info: | |
|---|---|---|---|
| HTH Prosjektavdeling<br>, | HTH Prosjektavdeling AS<br>Strømsveien 245<br>.<br>0668 OSLO<br>Selger: Janne Walle | Model:<br>Tilbudsnr:<br>Revidert:<br>Opprettet:<br>Skala:<br>Lev. uke/år: 0 2022<br>Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse. | Focus Hvit (ny hvit)<br>PR412924 , Tegningsnr: 1<br>2024-04-29, Revisionsnr: 1<br>2024-05-02<br>1:20 (Dybdemål er ekskl. fronter)<br>Ordrenr:<br>(C) Copyright HTH Kjøkkenforum |
| Marstrandsgata 9-11<br>, Kjøkkentype 3 | | | |

www.hth.no



| Kunde/Leveringsadresse: | Butik: | Info: | |
|---|---|---|---|
| HTH Prosjektavdeling<br>, | HTH Prosjektavdeling AS<br>Strømsveien 245<br>.<br>0668 OSLO | Model:<br>Tilbudsnr:<br>Revidert:<br>Opprettet: | Focus Hvit (ny hvit)<br>PR412924 , Tegningsnr: 1<br>2024-04-29, Revisionsnr: 1<br>2024-05-02 |
| Marstrandsgata 9-11<br>, Kjøkkentype 3 | Selger: Janne Walle | Skala:<br>Lev. uke/år: 0 2022<br>Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse. | (Dybdemål er ekskl. fronter)<br>Ordrenr:<br>(C) Copyright HTH Kjøkkenforum |

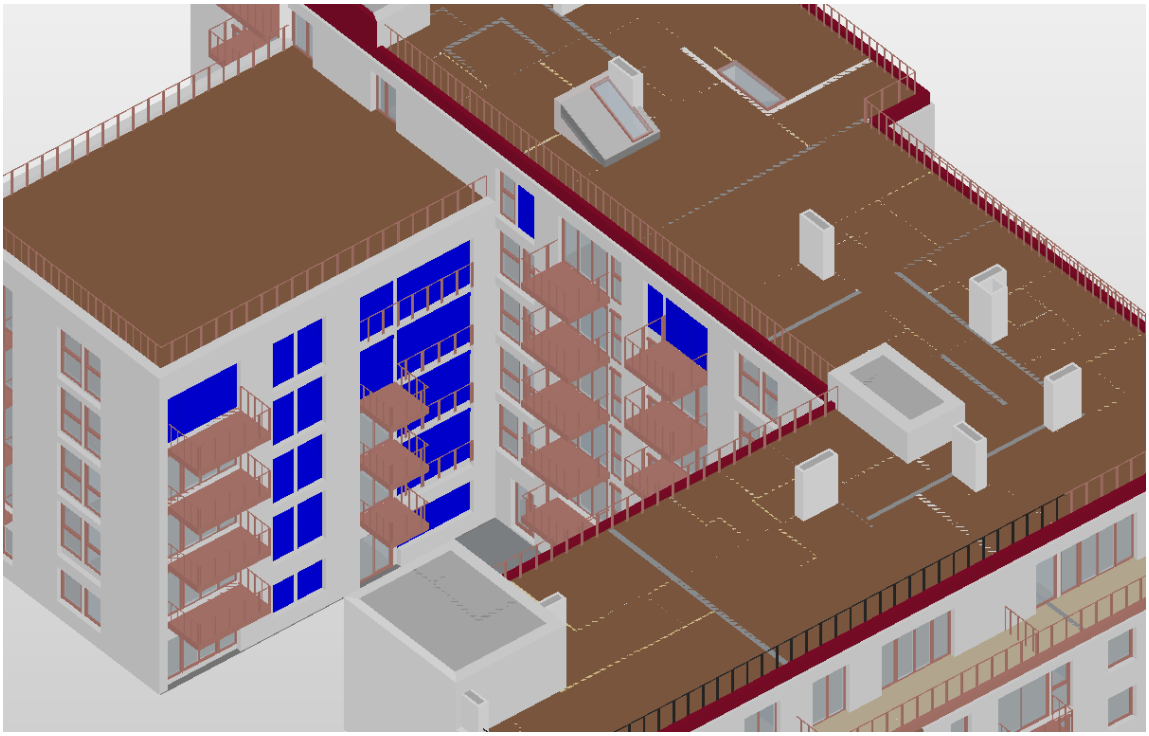
www.hth.no



**Figur 6: Vinduer på sørvestfasade mot gate som trenger utvendig solskjerming.**



**Figur 7: vinduer på sørvestfasade mot gate som trenger solskjerming.**



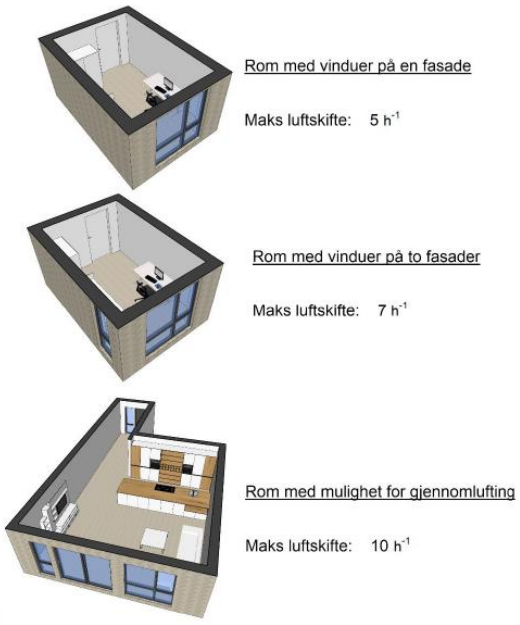
**Figur 8: Vinduer på fasader mot gårdsrom som trenger utvendig solskjerming.**

### 3.5 VVS-input

Det er lagt til grunn at tilluftstemperatur er 1 °C grad høyere enn utetemperaturen, og ikke under 18 °C. Det er forutsatt ventilasjonsluftmengder iht. TEK 17 § 13-2.

### 3.6 Lufting

Det er forutsatt lufting gjennom vinduer og balkongdører som starter når temperatur i rom overskrider 22 °C. Luftingen er oppad begrenset iht. anbefalinger i RIF-veileder for termisk inneklima, se Figur 9.




**Figur 9: Maksimalt luftskifte som følge av vindus- og dørlufting. Fra RIF-veileder for termisk inneklima.**

# Kontraktsdokument for Marstrandgata




## Kjøpekontraktens vedlegg:

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

4.1.1 Leveransebeskrivelse med romskjema datert 13.03.2023 rev. 30.03.2023
4.1.2 Plantegning, 1:100,
4.1.3 Etasjeplan datert 09.02.2023
4.1.4 Fasade- og snittegninger datert 27.09.2022
4.1.5 Salgsoppgave datert 26.01.2026
4.1.6 Foreløpige vedtekter for borettslaget
4.1.7 Foreløpig landskapsplan
4.1.8 Budsjett for borettslaget

Følgende offentlige dokumenter har blitt forelagt kjøper:

5.1.1 Reguleringsbestemmelser med kart S-5123, 9.6.21
5.1.2 Rammetillatelse datert 21.09.2022
5.1.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492, datert 06.02.2023

Sted/dato:

# LEVERANSEBESKRIVELSE Marstrandgata 11

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

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

**BÆRESYSTEMER**

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

**FASADER**

Fasader består i hovedsak av teglstein og trekledning.

**YTTERTAK**

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

**UTOMHUS**

Se utomhusplan for utførelse av utomhusarealene. Det tas forbehold om mindre justeringer.

**BALKONGER OG TERRASSER**

Balkonger utføres i betongkonstruksjoner. Balkongene har tremmegulv av trykkimpregnert trevirke. Rekkverkene på balkongene er av aluminium.

Private takterrasser på plan 6 leveres med tremmegulv i trykkimpregnert trevirke og rekkverk i aluminium. Private takterrasser på takplan samt private hageparseller på takplan. Tremmegulv i trykkimpregnert trevirke og skillevegger i trespiler.

Skillevegger på balkonger der dette er vist, kun mellom leiligheter som har balkong/takterrasse helt inntil hverandre. Det leveres ikke skillevegger ved separate balkonger, uansett avstand mellom disse.

**TRAPPER**

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

**TV OG BREDBÅND**

Det vil bli levert fibernett for TV og bredbåndstjenester i hver boenhet fra Telenor eller tilsvarende leverandør.

**RINGEKLOKKE/PORTTELEFON**

Det leveres anropstablå ved hovedinngang og svarapparat i alle boenheter. Det leveres også ringeknapp utenfor hver boenhet.

**TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET**

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

**SPORTSBOD**

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

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

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

**VARMEANLEGG/OPPVARMING**

Primær oppvarming i leilighetene er vannbåren gulvvarme.

Temperaturen styres ved termostater montert på vegg eller i skap. Varmt forbruksvann og vannbåren varme på baderom tilknyttes fjernvarmeanlegg. Kostnader for andel av energi som går til fellesareal/ ventilasjonsaggregat utfaktureres sammen med månedlige felleskostnader.

**VENTILASJON**

I leiligheter blir det balansert ventilasjon med aggregat plassert i den enkelte leilighet. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkken. Det vil bli egen kanal for avtrekk fra kjøkkenventilator. Avtrekk fra ventilatoren vil minimum være 165 m3/time ved forsert ventilasjon.

**SOLAVSKJERMING**

Det leveres solskjerming i henhold til forskriftskrav.

**ELKRAFT - FORDELING**

Hovedbryter og måler for hver leilighet samt kurssikringer for lys i fellesareal, installeres ute i byggets fellesareal. Sikringsskap for hver enkelt leilighet plasseres i leiligheten. Plassering avklares i detaljprosjekteringen. Anlegget legges skjult i leilighetene.

Selger vil tegne strømabonnement til hver bolig som overføres til kjøper ved overlevering. Kjøper kan selv bytte strømleverandør etter eget ønske etter overlevering. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018.

Strøm til fellesarealer blir levert fra egne målere. Kostnadene fordeles iht. Eierbrøk

**BELYSNING**

Det leveres downlights i himling på bad og entré. I tillegg leveres det LED belysning under overskap på kjøkken og rundt speil på bad.

**FELLES BELYSNING**

Det leveres felles belysning på fasade, bakgård, takterrasse samt innvendige fellesarealer.

**HEIS**

Alle leiligheter er tilgjengelig med heis direkte til leilighetsplan. Dette gjelder ikke duplexleilighet med inngang fra gateplan.

**RENOVASJON**

Renovasjon er planlagt som avfallsbeholdere i renovasjonsrom og utvendig skur. Foreløpig planlagt plassering av renovasjon/ avfallsbeholdere er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene i en videre detaljering sammen med Oslo kommune. Det vil måtte påregnes noe støy ved den regelmessige tømmingen.

**POSTKASSER**

Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i forbindelse med hovedinngangspartiet i hver enkelt trappeoppgang

**BRANN**

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

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

**HIMLINGER**

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

**VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER**

Vinduer/balkongdører leveres med utvendig aluminiumskledning. Balkongdører leveres som heve-/skyvedører eller som slagdører, iht. kontraktstegning.

Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører leveres med innvendig knappevrider.

**GULV**

Det leveres 13 mm èn-stavs eikeparkett med matt lakkert overflate i stue, kjøkken, soverom innvendig bod og entré.

Gulv på bad og eventuelt WC leveres med matt lys grå 60x60cm keramisk terrazzo flis. I dusjsone leveres mindre format.

**KJØKKEN**

Kjøkken leveres etter kontraktstegning og med innredning fra HTH. For leveranse på kjøkken, se romskjema.

**INNVENDIG BOD**

Det leveres innvendig bod der det er vist på tegning.

**GARDEROBE**

Det leveres ikke garderobeskap.

**DØRER**

Innvendige dører leveres etter beskrivelse i romskjema. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt av arkitekt.

**PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING**

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

**INNVENDIG TAKHØYDE**

Innvendig takhøyde er generelt minimum 2,5 meter. Leiligheter med overliggende takterrasser kan få områder med noe lavere takhøyde.

Duplexleilighetene får en generell takhøyde på 3,0 meter i en av etasjene.

Høyder ved nedforing kan være ned til 2,2 meter. Takhøyde i bad er 2,2 meter.

**INNERVEGGER**

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

**BAD**

Bad er tenkt levert som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner) eller plassbygde bad. Det leveres i hovedsak rette dusjvegger i glass. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Farge og størrelser på fliser kan avvike fra illustrasjoner. Baderomsinnredning leveres med to-delte skuffer. Over servant monteres speil med integrert belysning og stikkontakt. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulvet. Det er avsatt plass til vaskemaskin/ tørketrommel på ett av badene i hver leilighet.

For leveranse på WC og bad, se romskjema.

Datert 30.03.2023

# ROMSKJEMA ETASJE 1-5

MARSTRAND GATA 11

| ROM | GULV | VEGG | HIMLING | INNREDNING | DØRER | VVS | ELEKTRO | VENTILASJON | ANNET |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Entre/gang** | Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende.<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Sparklet og malte gipsplater/betong<br><br>Farge: Jotun soft comfort<br>NCS: 5504-Y24R<br>Glansgrad 07 | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun gentle whisper<br>NCS: 1903-Y32R<br>Glansgrad 07 | | Innerdører: Swedoor<br>Type: Stable Advance line<br>Utførelse: RAL 7039<br>eller tilsvarende<br><br>Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort | | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende.<br><br>Downlights i himling | Ventilasjonsaggregat plasseres over himling i gang. | Ytterdør Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort |
| **Listverk/annet** | Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull | Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. | Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder | | Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører | | | | |
| **Kjøkken** | Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende.<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Sparklet og malte gipsplater/betong<br><br>Farge: Jotun frostrøyk<br>NCS: 1002-Y24R<br>Glansgrad 07 | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun gentle whisper<br>NCS: 1903-Y32R<br>Glansgrad 07 | Innredning: HTH<br>Overskap:<br>Focus lakkert ”beige”<br>NCS S2005-Y20R<br><br>Høyskap og U/skap (også øy):<br>Focus lakkert<br>”Mosegrønn”<br>NCS: S5005-G50Y<br><br>Benkeplate: Laminat<br>”Sandsten” 652<br>eller tilsvarende | Innerdører: Swedoor<br>Type: Stable Advance line<br>Utførelse: RAL 7039<br>eller tilsvarende<br><br>Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort | Vask: Intra<br>Type: Linea 5040<br>Utførelse: stål<br><br>Armatur: Tapwell<br>Type: RT2 984<br>Utførelse krom | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende.<br><br>LED belysning under overskap | Avtrekksventil | |
| **Listverk/annet** | Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull | Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. | Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder | | Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører | | | | |
| **Stue** | Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende.<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Sparklet og malte gipsplater/betong<br><br>Farge: Jotun thoughtful<br>NCS: 3408-Y54R<br>Glansgrad 07 | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun gentle whisper<br>NCS: 1903-Y32R<br>Glansgrad 07 | | Innerdører: Swedoor<br>Type: Stable Advance line<br>Utførelse: RAL 7039<br>eller tilsvarende<br><br>Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort | | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko RS16 hvit standard eller tilsvarende. | Tilluftsventil | |
| **Listverk/annet** | Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull | Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. | Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder | | Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører | | | | |

# ROMSKJEMA ETASJE 1-5



| ROM | GULV | VEGG | HIMLING | INNREDNING | DØRER | VVS | ELEKTRO | VENTILASJON | ANNET |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sov 1/master** | Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende.<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Sparklet og malte gipsplater/betong<br><br>Farge: Jotun iron blue<br>NCS: S6005-B20G<br>Glansgrad 07 | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun present<br>NCS: 3304-Y32R<br>Glansgrad 07 | | Innerdører: Swedoor<br>Type: Stable Advance line<br>Utførelse: RAL 7039<br>eller tilsvarende<br><br>Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort | | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko RS16 hvit standard<br>eller tilsvarende. | Tilluftsventil | |
| **Listverk/annet** | Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull | Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. | Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder | | Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører | | | | |
| **Sov 2** | Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende.<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Sparklet og malte gipsplater/betong<br><br>Farge: Jotun soft comfort<br>NCS: 5504-Y24R<br>Glansgrad 07 | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun present<br>NCS: 3304-Y32R<br>Glansgrad 07 | | Innerdører: Swedoor<br>Type: Stable Advance line<br>Utførelse: RAL 7039<br>eller tilsvarende<br><br>Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort | | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko RS16 hvit standard<br>eller tilsvarende. | Tilluftsventil | |
| **Listverk/annet** | Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull | Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. | Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder | | Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører | | | | |
| **Sov 3** | Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende.<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Sparklet og malte gipsplater/betong<br><br>Farge: Jotun antique brass<br>NCS: S3020-Y60R<br>Glansgrad 07 | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun present<br>NCS: 3304-Y32R<br>Glansgrad 07 | | Innerdører: Swedoor<br>Type: Stable Advance line<br>Utførelse: RAL 7039<br>eller tilsvarende<br><br>Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort | | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko RS16 hvit standard<br>eller tilsvarende. | Tilluftsventil | |
| **Listverk/annet** | Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull | Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. | Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder | | Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører | | | | |

# ROMSKJEMA ETASJE 1-5



| ROM | GULV | VEGG | HIMLING | INNREDNING | DØRER | VVS | ELEKTRO | VENTILASJON | ANNET |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bad** | Gulvfliser: Marazzi Factor Grigio 600x600, M4Q9.<br>Dusjsone: Marazzi Factor Grigio 300x300 Mosaic, M4S5. Eller tilsvarende<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Veggfliser: CC TONO blue 7,2 x 29,5cm eller tilsvarende<br><br>Øvrig malte flater:<br>Farge: Blå<br>NCS: S5502-B | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun hvit | Speil: Kame Round Mirror with ambient lighting eller tilsvarende<br><br>Dusjvegger: Mats dusjdør 90cm. | Innerdører: Swedoor Type: Stable Advance line<br>Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende<br><br>Dørhåndtak: Habo Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort | Toalett:<br>Vegghengt WC med høy sisterne.<br>Toalett: Vegghengt WC Grohe Euro Ceramic med Euro Porselen WC sete og Skate Cosmopolitan Alpinhvit betjeningsplate eller tilsvarende<br><br>Vask:<br>Møbelsett: RB Serena Basin cabinet with washbasin 61 cm, 2 drawers, glossy white. Viega 40mm rørvannlås hvit plast. Blandingsbatteri til håndvask Tapwell Tap 071 Chrome. Push ventil med pop-up ventil. Eller tilsvarende<br><br>Dusjarm: Tapwell TVM7200<br>Utførelse: krom | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko RS16 hvit standard<br>eller tilsvarende.<br><br>LED belysning rundt speil. Downlights i himling | Avtrekksventil | |
| **Listverk/annet** | Fug: Tilnærmet lik flis | Fug: Tilnærmet lik flis | | Sluk: Classicline Unidrain eller tilsvarende | | | | | |
| **WC** | Gulvfliser: Marazzi Factor Grigio 600x600, M4Q9 eller tilsvarende | Malte våtromsplater:<br>Farge: Jotun løvsal<br>NCS: S2005-G60Y | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun hvit | Speil: Enkelt speil over vask | | Toalett: Vegghengt WC Grohe Euro Ceramic med Euro Porselen WC sete og Skate Cosmopolitan Alpinhvit betjeningsplate eller tilsvarende<br><br>Vask: Tilsvarende bad uten skuffer<br><br>Armatur: Tapwell RT2 071<br>Utførelse: krom | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko RS16 hvit standard<br>eller tilsvarende. | Avtrekksventil | |
| **Listverk/annet** | Fug: Tilnærmet lik flis | | | | | | | | |
| **Bod / Walk-in closet** | Harmoni eikeparkett 13mm Scandinavia eik grey eller tilsvarende.<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Sparklet og malte gipsplater/betong<br><br>Farge: Jotun present<br>NCS: 3304-Y32R<br>Glansgrad 07 | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun soft comfort. NCS: 5504-Y24R. Glansgrad 07 | | | | | | |
| **Listverk/annet** | Fotlist tilsvarende parkett. Opsjon: hvitmalt list, eller malt i farge som vegg. | Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. | Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder | | | | | | |
| **Balkong** | Tremmegulv cu-imp furu | | | | | | Lampe på fasade type SG spike eller tilsvarende | | |

# ROMSKJEMA TOPPETASJE



| ROM | GULV | VEGG | HIMLING | INNREDNING | DØRER | VVS | ELEKTRO | VENTILASJON | ANNET |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Entre/gang** | Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende.<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Sparklet og malte gipsplater/betong<br><br>Farge: Jotun northern mystic<br>NCS: 6508-G39Y<br>Glansgrad 07 | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun pale linden<br>NCS: S2005-G70Y<br>Glansgrad 07 | | Innerdører: Swedoor<br>Type: Stable Advance line<br>Utførelse: RAL 7021<br>eller tilsvarende<br><br>Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort | | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende.<br><br>Downlights i himling | Ventilasjonsaggregat plasseres over himling i gang. | Ytterdør Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort |
| **Listverk/annet** | Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull | Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. | Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder | | Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører | | | | |
| **Kjøkken** | Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende.<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Sparklet og malte gipsplater/betong<br><br>Farge: Jotun pale linden<br>NCS: S2005-G70Y<br>Glansgrad 07 | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun pale linden<br>NCS: S2005-G70Y<br>Glansgrad 07 | Innredning: HTH<br>Overskap: Focus lakkert “hvit” front NCS S0300-N<br><br>Høyskap og U/skap (også øy): Nordic Atmosphere “mørk eik”<br><br>Benkeplate: Caesar stone “Bianco Drift” eller tilsvarende | Innerdører: Swedoor<br>Type: Stable Advance line<br>Utførelse: RAL 7021<br>eller tilsvarende<br><br>Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort | Vask: Franke<br>Type: KBG 110-50<br>Utførelse: antrasitt<br><br>Armatur: Tapwell<br>Type: RT2 984<br>Utførelse matt sort | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende.<br><br>LED belysning under overskap | | |
| **Listverk/annet** | Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull | Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. | Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder | | Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører | | | | |
| **Stue** | Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende.<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Sparklet og malte gipsplater/betong<br><br>Farge: Jotun hvit poesi<br>NCS: 1102-G60Y<br>Glansgrad 07 | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun pale linden<br>NCS: S2005-G70Y<br>Glansgrad 07 | | Innerdører: Swedoor<br>Type: Stable Advance line<br>Utførelse: RAL 7021<br>eller tilsvarende<br><br>Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort | | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende. | Tilluftsventil | |
| **Listverk/annet** | Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull | Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. | Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder | | Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører | | | | |

# ROMSKJEMA TOPPETASJE



| ROM | GULV | VEGG | HIMLING | INNREDNING | DØRER | VVS | ELEKTRO | VENTILASJON | ANNET |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sov 1/master** | Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende.<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Sparklet og malte gipsplater/betong<br><br>Farge: Jotun green leaf<br>NCS: S5010-G70Y<br>Glansgrad 07 | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun elegant<br>NCS: S7502-Y<br>Glansgrad 07 | | Innerdører: Swedoor<br>Type: Stable Advance line<br>Utførelse: RAL 7021<br>eller tilsvarende<br><br>Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort | | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende. | Tilluftsventil | |
| **Listverk/annet** | Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull | Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. | Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder | | Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører | | | | |
| **Sov 2** | Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende.<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Sparklet og malte gipsplater/betong<br><br>Farge: Jotun humble yellow<br>NCS: 2008-Y15R<br>Glansgrad 07 | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun curious mind<br>NCS: 3309-Y10R<br>Glansgrad 07 | | Innerdører: Swedoor<br>Type: Stable Advance line<br>Utførelse: RAL 7021<br>eller tilsvarende<br><br>Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort | | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende. | Tilluftsventil | |
| **Listverk/annet** | Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull | Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. | Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder | | Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører | | | | |
| **Sov 3** | Harmoni eikeparkett 13mm. Scandinavia eik grey eller tilsvarende.<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Sparklet og malte gipsplater/betong<br><br>Farge: Jotun dunkel<br>NCS: 4203-G83Y<br>Glansgrad 07 | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun elegant<br>NCS: S7502-Y<br>Glansgrad 07 | | Innerdører: Swedoor<br>Type: Stable Advance line<br>Utførelse: RAL 7021<br>eller tilsvarende<br><br>Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort | | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende. | Tilluftsventil | |
| **Listverk/annet** | Fotlist tilsvarende parkett med synlig spikerhull | Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. | Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder | | Listefritt rundt skyvedører / gerikter med spikerhull rundt slagdører | | | | |

# ROMSKJEMA TOPPETASJE



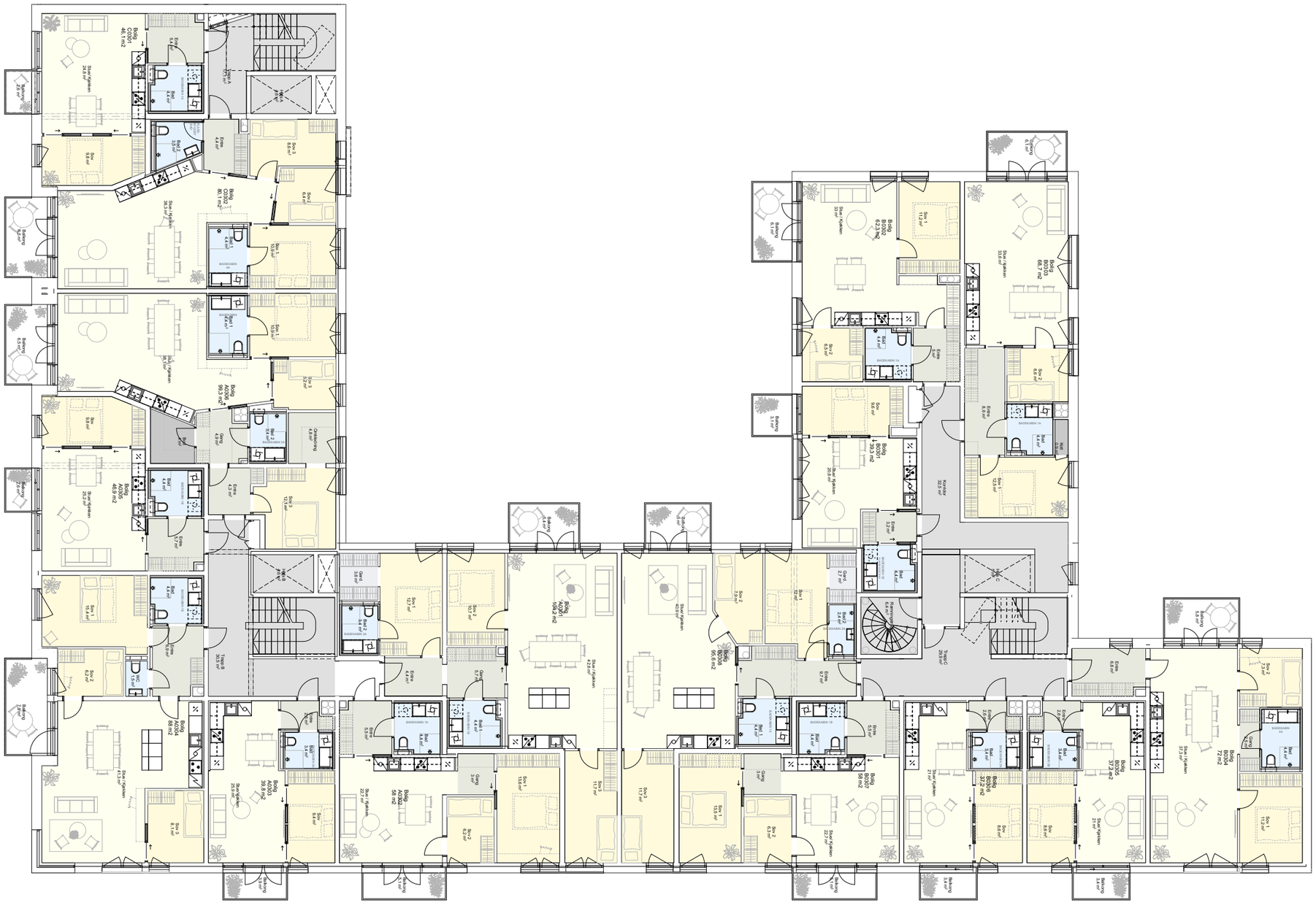
| ROM | GULV | VEGG | HIMLING | INNREDNING | DØRER | VVS | ELEKTRO | VENTILASJON | ANNET |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bad** | Gulvfliser: Marazzi Factor Grigio 600x600, M4Q9 eller tilsvarende. Marazzi Factor Grigio 300x300 Mosaic, M485. Eller tilsvarende<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Veggfliser: CC TONO blue 7,2 x 29,5cm eller tilsvarende<br><br>Øvrig malte flater:<br>Farge: Blå<br>NCS: S5502-B | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun hvit | Speil: Kame Round Mirror with ambient lighting eller tilsvarende<br><br>Dusjvegger: Mats dusjdør 90cm. | Innerdører: Swedoor<br>Type: Stable Advance line<br>Utførelse: RAL 7039 eller tilsvarende<br><br>Dørhåndtak: Habo<br>Type: Dørvrider New York<br>Utførelse: matt sort | Toalett: Vegghengt WC Grohe Euro Ceramic med Euro Porselen WC sete og Skate Cosmopolitan Alpinhvit betjeningsplate eller tilsvarende<br><br>Vask: Møbelsett: RB Serena Basin cabinet with washbasin 61 cm, 2 drawers, glossy white. Viega 40mm rørvannlås hvit plast. Blandingsbatteri til håndvask Tapwell Tap 071 Chrome. Push ventil med pop-up ventil. Eller tilsvarende<br><br>Dusjarm: Tapwell TVM7200<br>Utførelse: krom | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende.<br><br>LED belysning rundt speil. Downlights i himling | Avtrekksventil | |
| **Listverk/annet** | Fug: Tilnærmet lik flis | Fug: Tilnærmet lik flis | | Sluk: Classicline Unidrain eller tilsvarende | | | | | |
| **WC** | Gulvfliser: Marazzi Factor Grigio 600x600, M4Q9. Marazzi eller tilsvarende | Malte våtromsplater:<br>Farge: Jotun løvsal<br>NCS: S2005-G60Y | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun hvit | Speil: Enkelt speil over vask | | Toalett: Vegghengt WC Grohe Euro Ceramic med Euro Porselen WC sete og Skate Cosmopolitan Alpinhvit betjeningsplate eller tilsvarende<br><br>Vask: Tilsvarende bad uten skuffer<br><br>Armatur: Tapwell RT2 071<br>Utførelse: krom | Stikkontakter iht NEK400<br><br>Type:<br>Elko pluss, sort utførelse eller tilsvarende. | Avtrekksventil | |
| **Listverk/annet** | Fug: Tilnærmet lik flis | | | | | | | | |
| **Bod / Walk-in closet** | Harmoni eikeparkett 13mm Scandinavia eik grey eller tilsvarende.<br><br>Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt | Sparklet og malte gipsplater/betong<br><br>Farge: Jotun green harmony NCS: S4010-G70Y. Glansgrad 07 | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong.<br><br>Farge: Jotun dunkel.<br>NCS: 4203-G83Y<br>Glansgrad 07 | | | | | | |
| **Listverk/annet** | Fotlist tilsvarende parkett. Opsjon: hvitmalt list, eller malt i farge som vegg. | Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. | Listefritt tak. Synlig v-fug i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder | | | | | | |
| **Balkong** | Tremmegulv cu-imp furu | | | | | | Lampe på fasade type SG spike eller tilsvarende | | |



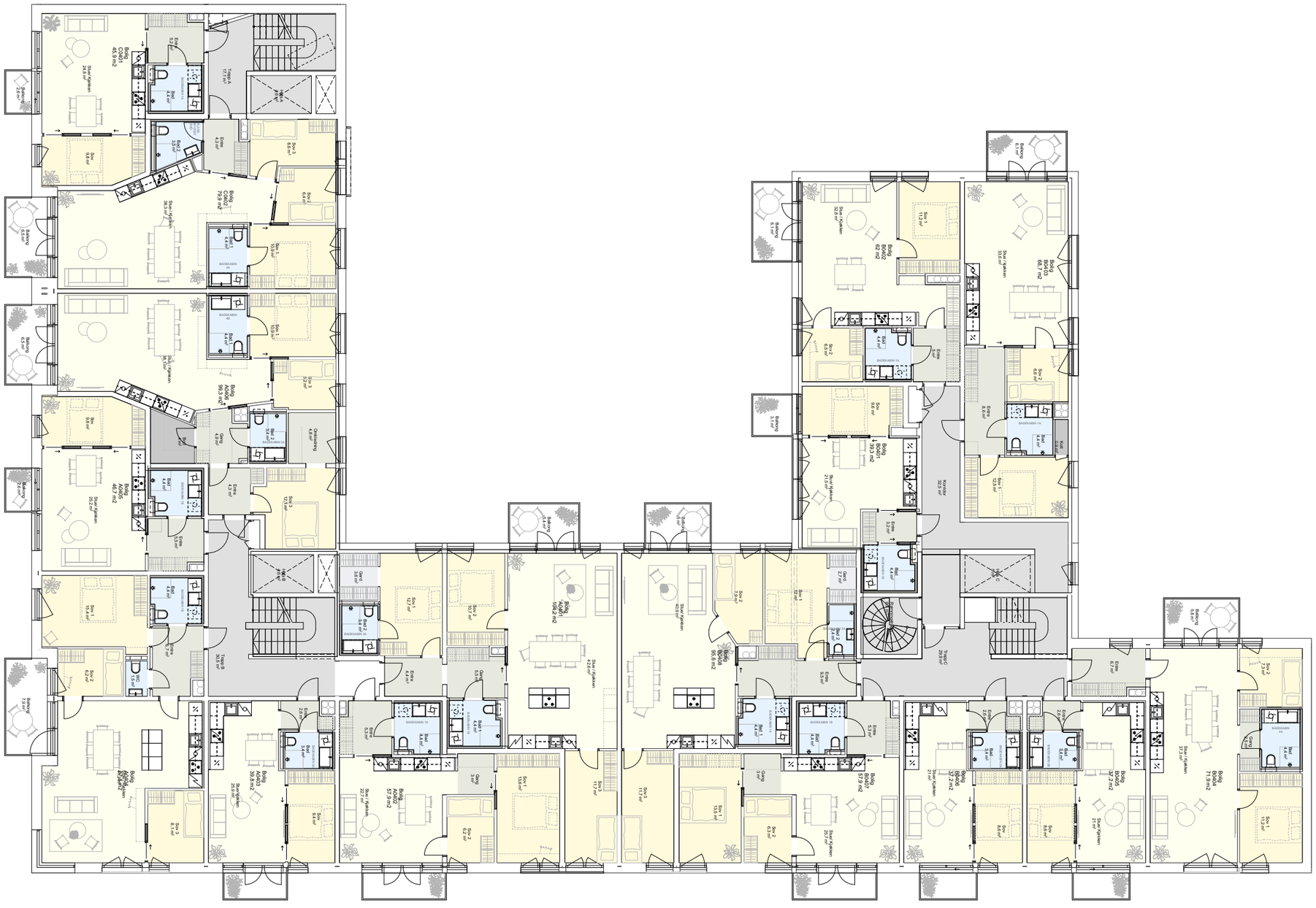

Plan 1. etasje // 1:200 (A3) // 09.02.2023




Plan 2. etasje // 1:200 (A3) // 09.02.2023



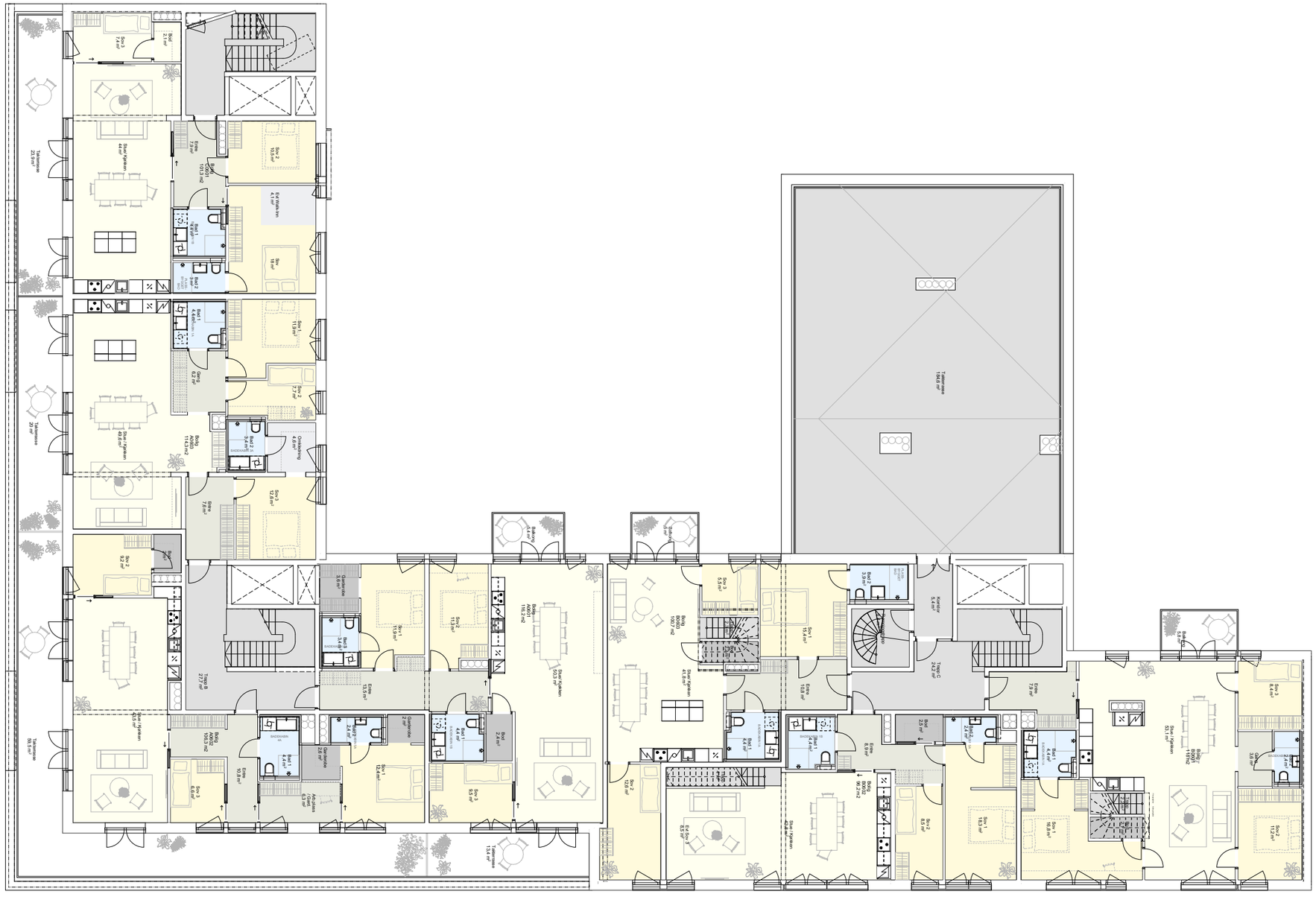

Plan 3. etasje // 1:200 (A3) // 09.02.2023



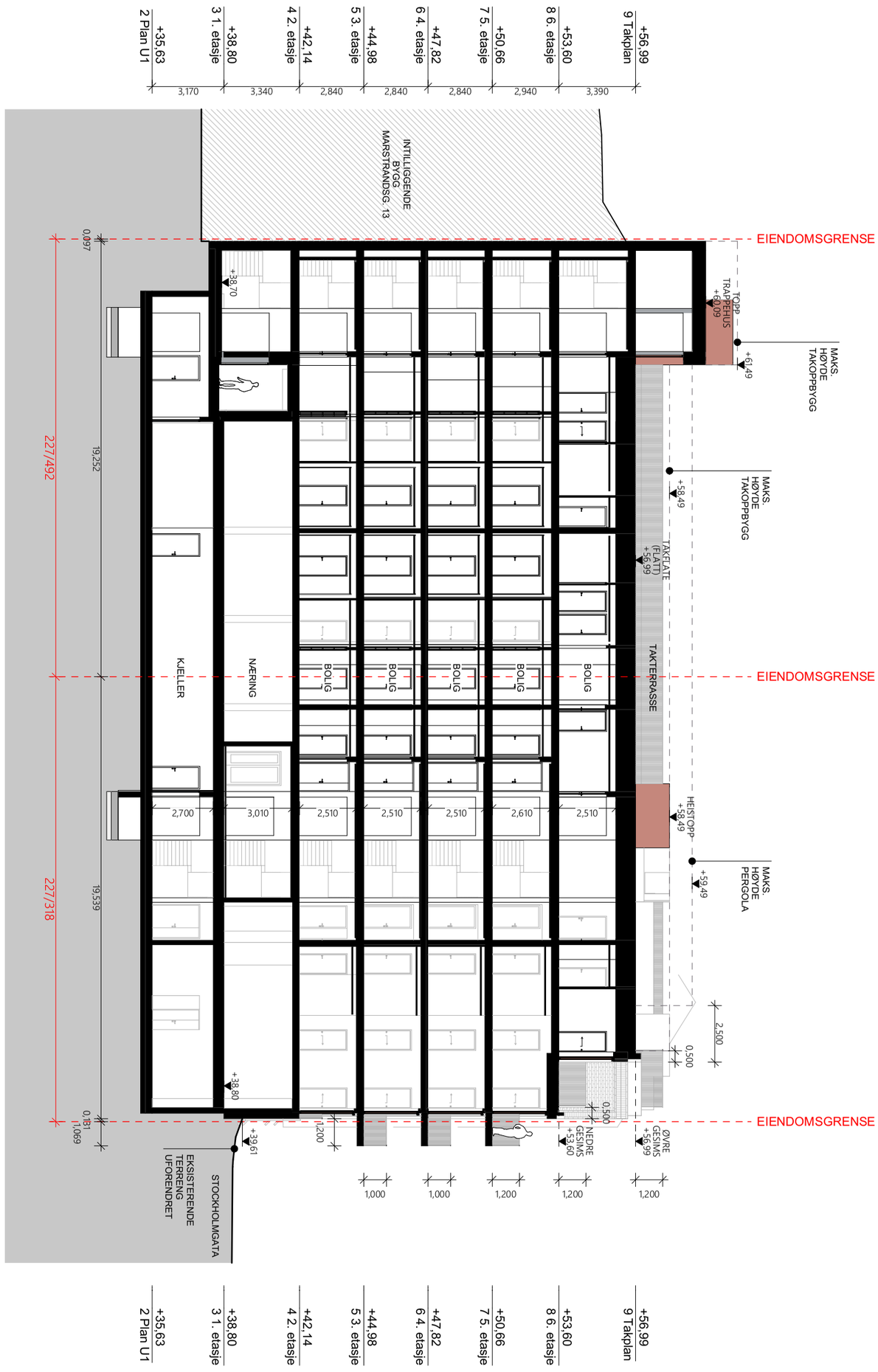

Plan 4. etasje // 1:200 (A3) // 09.02.2023




Plan 5. etasje // 1:200 (A3) // 09.02.2023




Plan 6. etasje // 1:200 (A3) // 09.02.2023




NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver:
**Bonum AS**
Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no

Arkitekt:
**Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter**
Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no

Prosjekt:
**675.21 Marstrandgata 9-11**
**0566 Oslo**

| | | |
|---|---|---|
| Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492 | | Målestokk 1:200 |
| Fase: Tilbudsunderlag | | Arkformat A3 |
| Prosjektnr.: 675.21 | Tegningsnr.: A30-10 | Dato: 29.04.22 |
| Tittel: Snitt AA | | Rev. E01 |

Lokalisering:

| Rev. | Dato | Beskrivelse | Sign. | Kont. |
|---|---|---|---|---|
| E01 | 29.04.2022 | Tilbudsunderlag | HJ | MBJ |




NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver:
**Bonum AS**
Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no

Arkitekt:
**Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter**
Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no

Prosjekt:
**675.21 Marstrandgata 9-11**
**0566 Oslo**

| | | |
|---|---|---|
| Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492 | | Målestokk 1:200 |
| Fase: Tilbudsunderlag | | Arkformat A3 |
| Prosjektnr.: 675.21 | Tegningsnr.: A30-20 | Dato: 29.04.22 |
| Tittel: Snitt BB | | Rev. E02 |

Lokalisering:

| Rev. | Dato | Beskrivelse | Sign. | Kont. |
|---|---|---|---|---|
| E02 | 27.09.2022 | Rev. bakgårdsbygg | HJ | MBJ |
| E01 | 29.04.2022 | Tilbudsunderlag | HJ | MBJ |




NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver:
**Bonum AS**
Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no

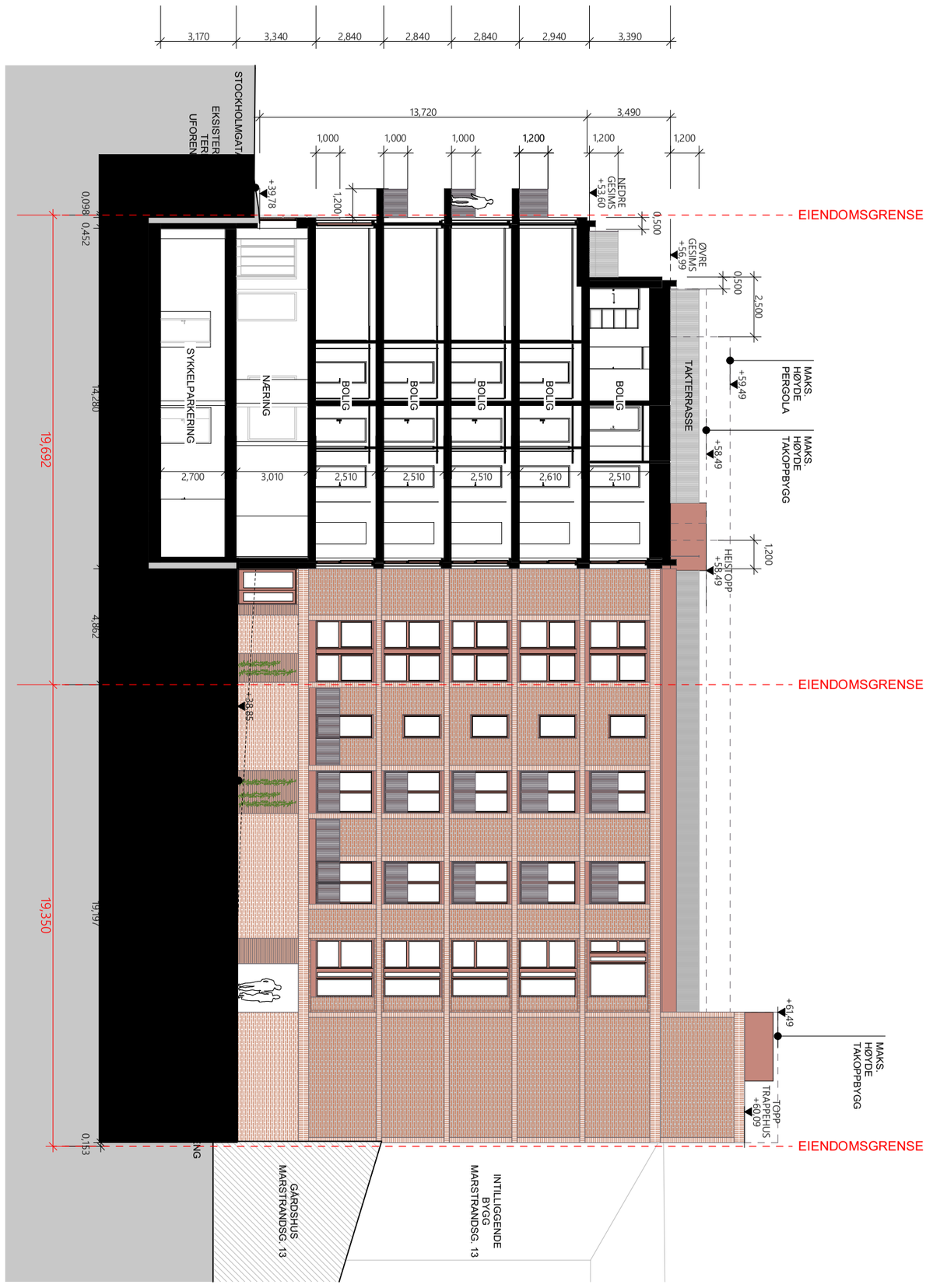
Arkitekt:
**Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter**
Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no

Prosjekt:
**675.21 Marstrandgata 9-11**
**0566 Oslo**

| | | |
|---|---|---|
| Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492 | | Målestokk 1:200 |
| Fase: Tilbudsunderlag | | Arkformat A3 |
| Prosjektnr.: 675.21 | Tegningsnr.: A30-30 | Dato: 29.04.22 |
| Tittel: Snitt CC | | Rev. E02 |

Lokalisering:

| Rev. | Dato | Beskrivelse | Sign. | Kont. |
|---|---|---|---|---|
| E02 | 27.09.2022 | Rev. bakgårdsbygg og vinduer | HJ | MBJ |
| E01 | 29.04.2022 | Tilbudsunderlag | HJ | MBJ |




NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver:
**Bonum AS**
Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no

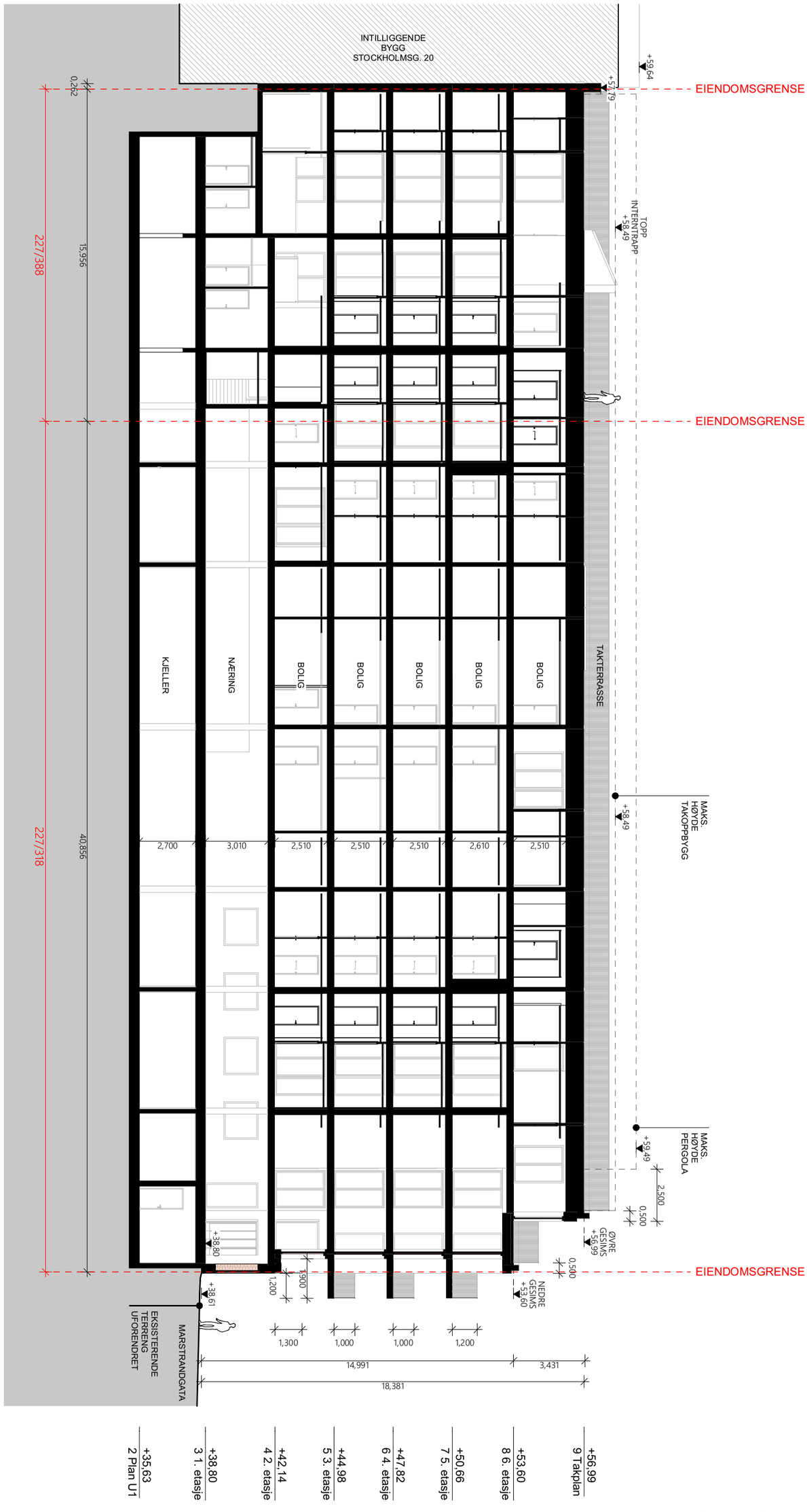
Arkitekt:
**Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter**
Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no

Prosjekt:
**675.21 Marstrandgata 9-11**
**0566 Oslo**

| | | |
|---|---|---|
| Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492 | | Målestokk 1:200 |
| Fase: Tilbudsunderlag | | Arkformat A3 |
| Prosjektnr.: 675.21 | Tegningsnr.: A30-40 | Dato: 29.04.22 |
| Tittel: Snitt DD | | Rev. E02 |

Lokalisering:

| Rev. | Dato | Beskrivelse | Sign. | Kont. |
|---|---|---|---|---|
| E02 | 27.09.2022 | Rev. bearbeided terreng bakgård | HJ | MBJ |
| E01 | 29.04.2022 | Tilbudsunderlag | HJ | MBJ |




NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver:
**Bonum AS**
Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no

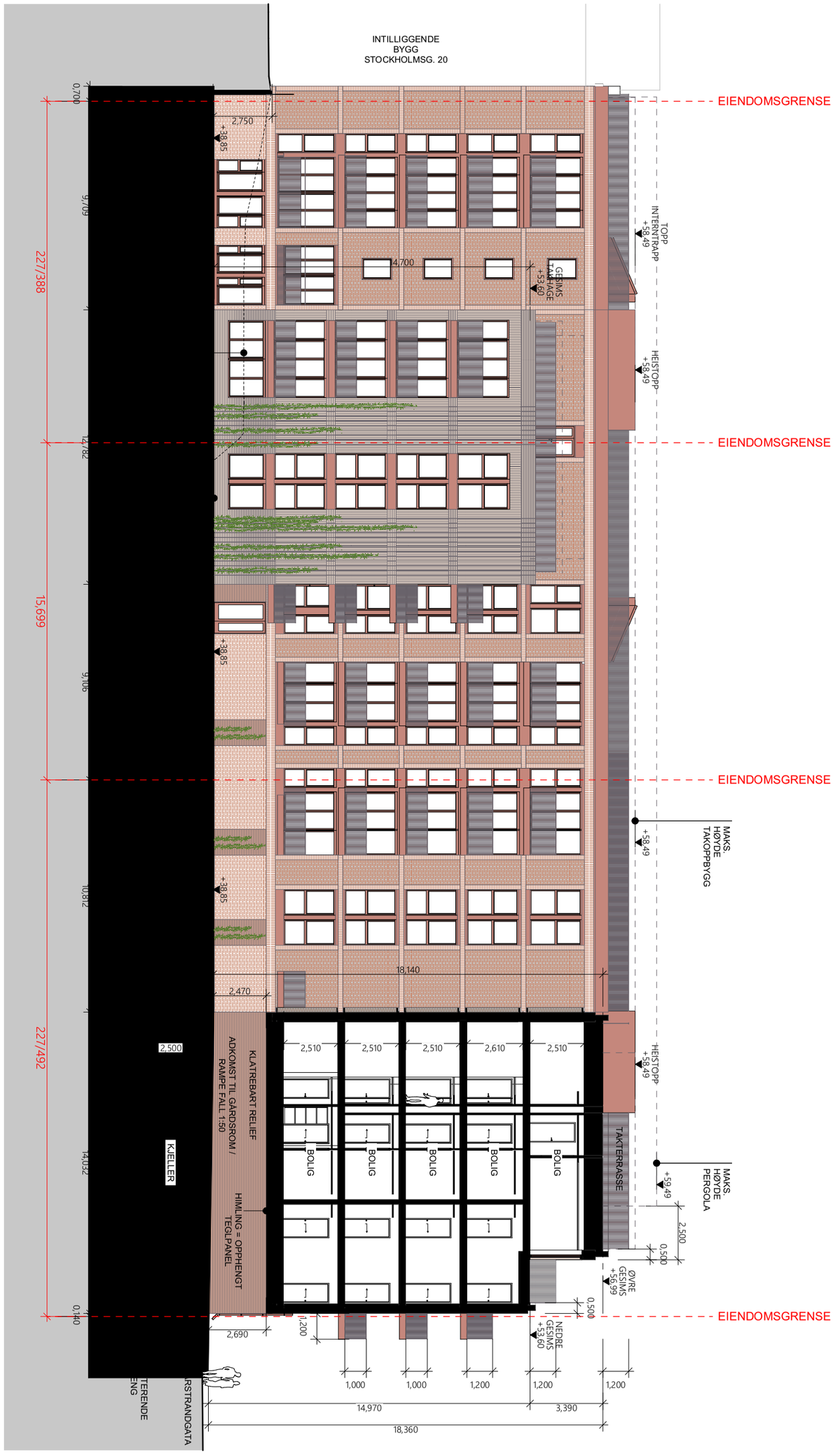
Arkitekt:
**Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter**
Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no

Prosjekt:
**675.21 Marstrandgata 9-11**
**0566 Oslo**

| | | |
|---|---|---|
| Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492 | | Målestokk 1:200 |
| Fase: Tilbudsunderlag | | Arkformat A3 |
| Prosjektnr.: 675.21 | Tegningsnr.: A30-50 | Dato: 29.04.22 |
| Tittel: Snitt EE | | Rev. E01 |

Lokalisering:

| Rev. | Dato | Beskrivelse | Sign. | Kont. |
|---|---|---|---|---|
| E01 | 29.04.2022 | Tilbudsunderlag | HJ | MBJ |




NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

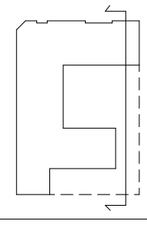
Tiltakshaver:
**Bonum AS**
Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no

Arkitekt:
**Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter**
Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no

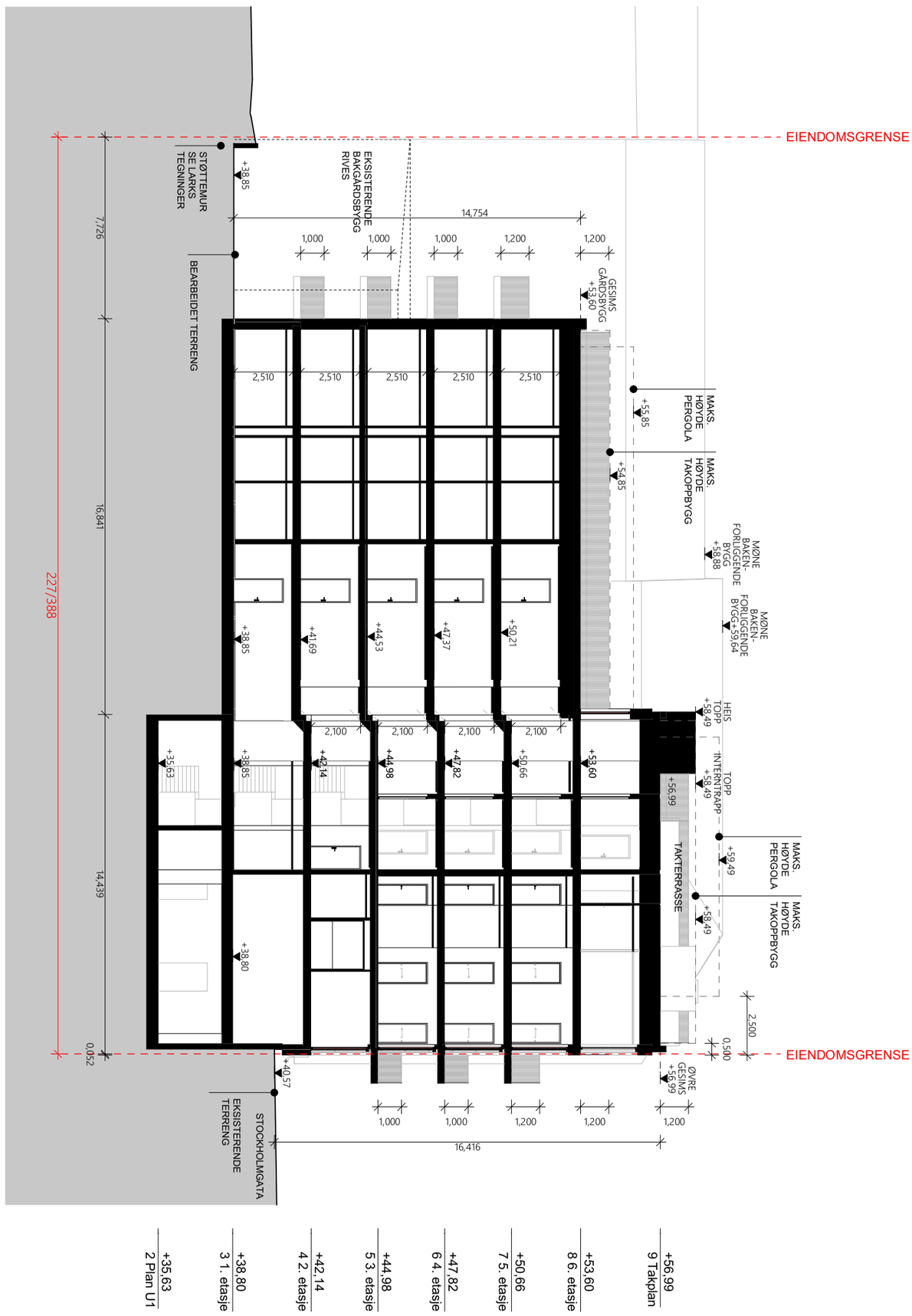
Prosjekt:
**675.21 Marstrandgata 9-11**
**0566 Oslo**

| | | |
|---|---|---|
| Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492 | | Målestokk 1:200 |
| Fase: Tilbudsunderlag | | Arkformat A3 |
| Prosjektnr.: 675.21 | Tegningsnr.: A30-60 | Dato: 29.04.22 |
| Tittel: Snitt FF | | Rev. E03 |

Lokalisering:



| Rev. | Dato | Beskrivelse | Sign. | Kont. |
|---|---|---|---|---|
| E03 | 27.09.2022 | Rev. bakgårdsbygg | HJ | MBJ |
| E02 | 24.08.2022 | Endring balkonger, vinduer | CW | MBJ |
| E01 | 29.04.2022 | Tilbudsunderlag | HJ | MBJ |




NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

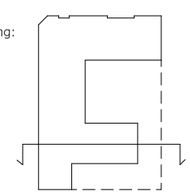
Tiltakshaver:
**Bonum AS**
Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no

Arkitekt:
**Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter**
Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no

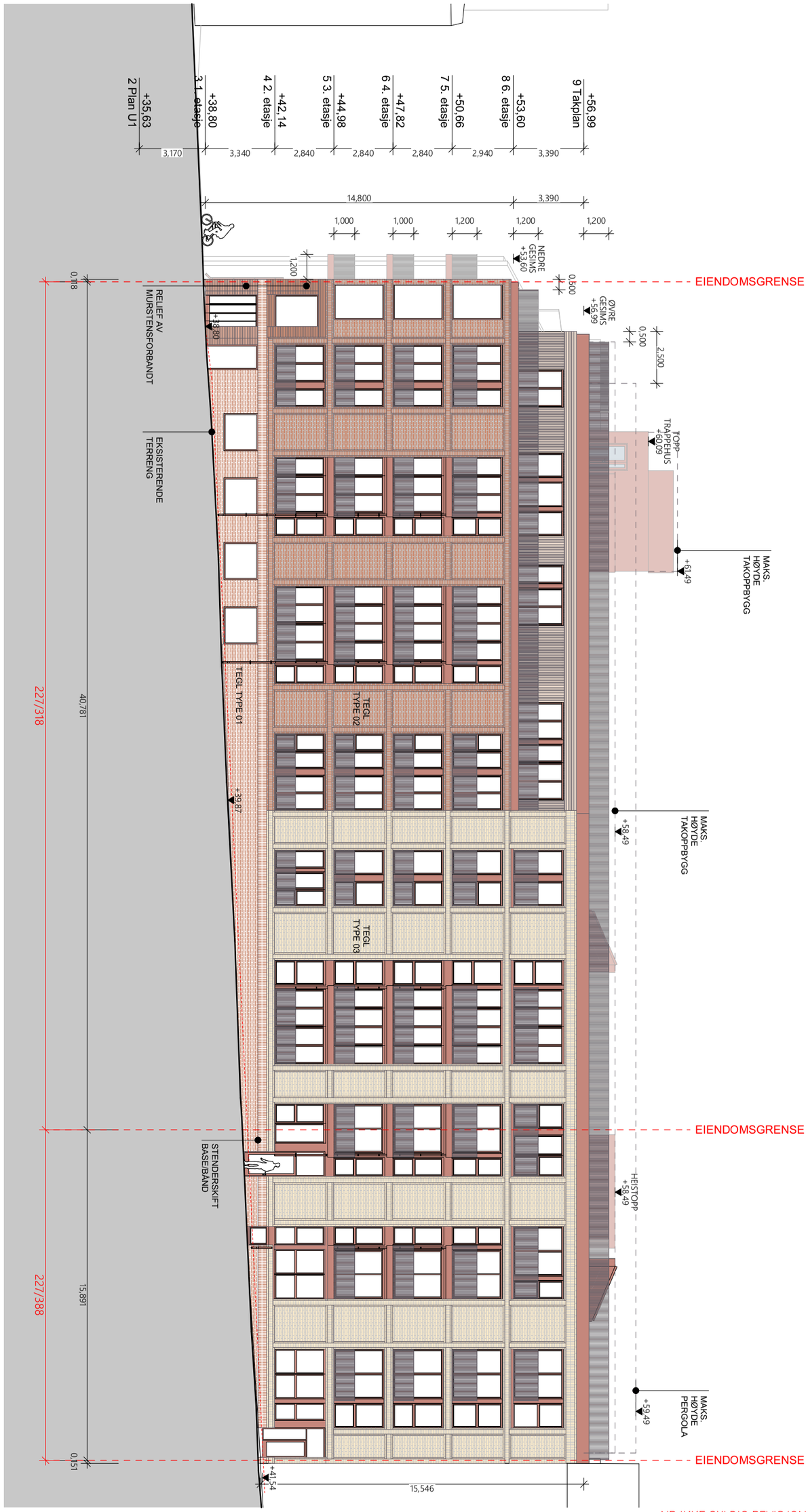
Prosjekt:
**675.21 Marstrandgata 9-11**
**0566 Oslo**

| | | |
|---|---|---|
| Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492 | | Målestokk 1:200 |
| Fase: Tilbudsunderlag | | Arkformat A3 |
| Prosjektnr.: 675.21 | Tegningsnr.: A30-90 | Dato: 29.04.22 |
| Tittel: Snitt II | | Rev. E02 |

Lokalisering:



| Rev. | Dato | Beskrivelse | Sign. | Kont. |
|---|---|---|---|---|
| E02 | 27.09.2022 | Rev. bakgårdsbygg | HJ | MBJ |
| E01 | 29.04.2022 | Tilbudsunderlag | HJ | MBJ |




NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver:
**Bonum AS**
Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no

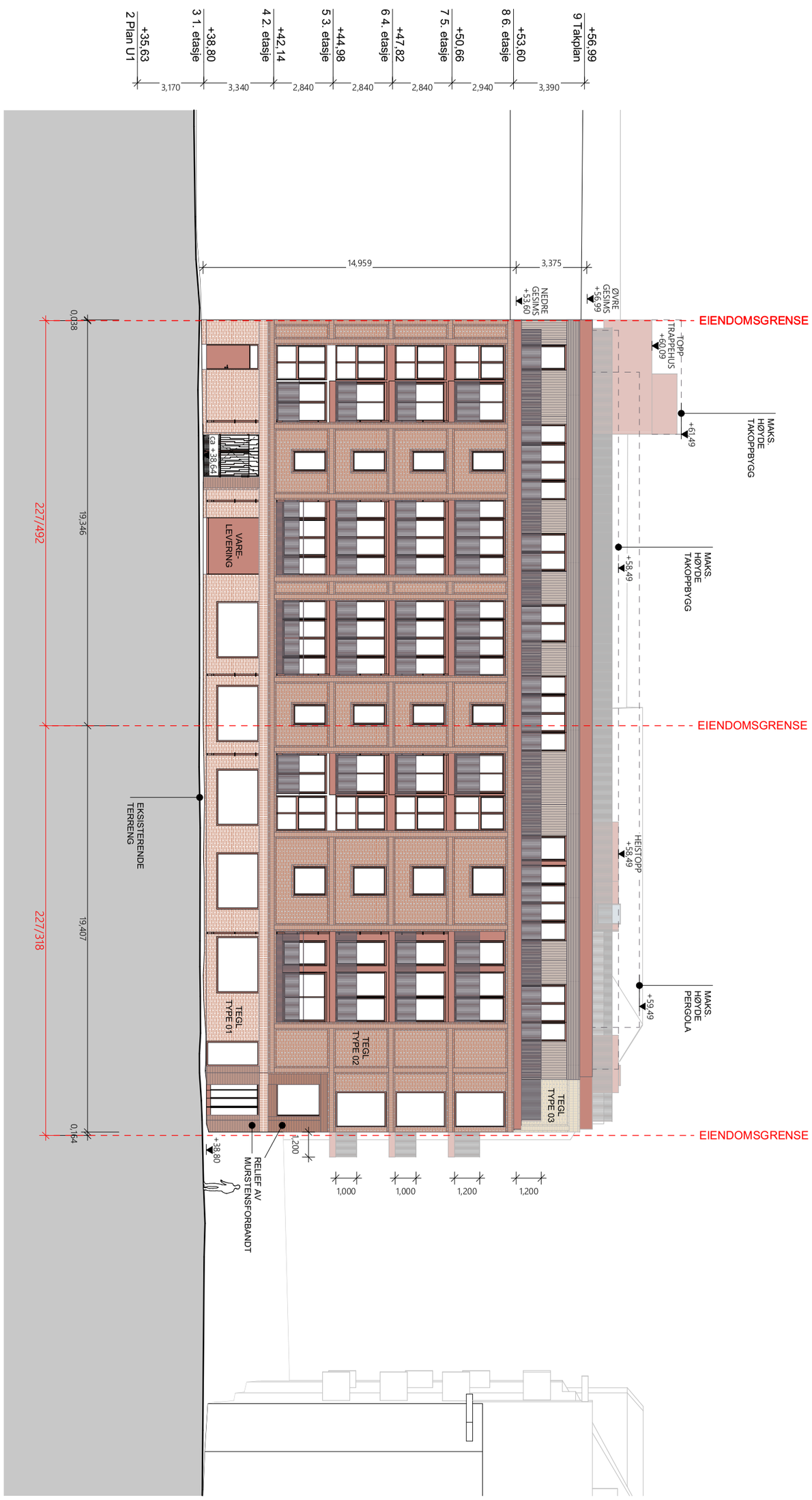
Arkitekt:
**Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter**
Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no

Prosjekt:
**675.21 Marstrandgata 9-11**
**0566 Oslo**

| | | |
|---|---|---|
| Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492 | | Målestokk 1:200 |
| Fase: Tilbudsunderlag | | Arkformat A3 |
| Prosjektnr.: 675.21 | Tegningsnr.: A40-10 | Dato: 29.04.22 |
| Tittel: Fasade øst | | Rev. E02 |

Lokalisering:

| Rev. | Dato | Beskrivelse | Sign. | Kont. |
|---|---|---|---|---|
| E02 | 27.09.2022 | Rev. sokkel og vinduer | HJ | MBJ |
| E01 | 29.04.2022 | Tilbudsunderlag | HJ | MBJ |




NB.IKKE GYLDIG REVISJON.

Tiltakshaver:
**Bonum AS**
Parkveien 37, 0258 Oslo, Tlf: 22 23 23 85, www.bonum.no

Arkitekt:
**Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter**
Henrik Ibsens gate 100, 0266 Oslo, Tlf: 22 99 43 43, post@vi-ko.no

Prosjekt:
**675.21 Marstrandgata 9-11**
**0566 Oslo**

| | | |
|---|---|---|
| Gnr./Bnr./Festenr.: 227/318, 388, 492 | | Målestokk 1:200 |
| Fase: Tilbudsunderlag | | Arkformat A3 |
| Prosjektnr.: 675.21 | Tegningsnr.: A40-20 | Dato: 29.04.22 |
| Tittel: Fasade sør | | E02 |

Lokalisering:

| Rev. | Dato | Beskrivelse | Sign. | Kont. |
|---|---|---|---|---|
| E02 | 24.08.2022 | Endring balkonger, vinduer | CW | MBJ |
| E01 | 29.04.2022 | Tilbudsunderlag | HJ | MBJ |

# Salgsoppgave – Marstrandgata

**Adresse og matrikkelnummer**
Eiendommen har fått tildelt adresse Marstrandgata 9, 11A, 11B og 11C og Stockholmgata 20. Matrikkelnr: gnr. 227 og bnr. 318, 388 og 492 i Oslo kommune. Endelig fordeling av matrikkel skjer senere.

**Eier/selger**
Marstrandgata 9 & 11 Prosjekt AS, org.nr. 917 761 655, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Marstrandgata. Selskapet er eid av blant annet Coop Norge Eiendom AS, Bonum Eiendom AS og Chrisanic AS. Eiendommen planlegges organisert som et borettslag med foreløpig navn Marstrandgata borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet "Marstrandgata borettslag" for nærmere informasjon om Borettslagsorganiseringen.

**Hjemmelshaver**
Hjemmelshaver til 227 og bnr. 318, 388 og 492 er Gårdreform Eiendom AS og Marstrandgata 9-11 AS. Hjemmelen til eiendommen vil overføres til Borettslaget på et senere tidspunkt.

**Tomt og grunnareal**
Eiendommen er ca. på 2210 kvm.
Eiendommen er i dag ikke endelig arrondert og det tas forbehold om at det kan bli gjennomført ytterligere arronderinger som medfører endringer i eiendommens utstrekning og grenseforløp, og at eiendommen således kan bli både større og mindre, og/eller få en annen utforming enn den har i dag.

**Bebyggelse**
Prosjektet består av 73 stk. 2-4 roms leiligheter samt 1 næringslokalet eid av Coop Øst. Bygget vil være over 6 plan med boligetasjer, en næringsseksjon i deler av 1. etasje og underetasje. Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

**Kjellerbod og sykkelparkering**
Det medfølger én sportsbod pr. boligenhet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod iht. gjeldende krav.
Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser.
Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av kjelleren.

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

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 318, 388 og 492 datert 06.02.2023 og har gjort seg kjent med denne.

Tidligere eier av eiendommene har tinglyst forkjøpsrett i prosjektet. Forkjøpsretten er avklart og heftelsene vedr. forkjøpsrett tinglyse 27.11.2017 i gnr. 227, bnr. 492 og 318 vil bli slettet.

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

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

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

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

**Byggemåte**
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller leveres i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger. Fasader består i hovedsak av teglstein og trekledning.
For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

**Reguleringsplan og –bestemmelser**
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/forretning eller privat tjeneste mm. (S-5123, 9.6.21), se reguleringskart og -bestemmelser. Omkringliggende eiendommer er regulert til bolig. Sør/vest for eiendommen ligger Blackbox. Denne eiendommen er i dag regulert til forretning/kontor, men eiendommen blir trolig søkt omregulert i nær fremtid. Det er pr. 2023 usikkert hva resultatet blir, men kjøper må medregne at endringer vil skje. Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldene reguleringsbestemmelser. Se også vedlagt reguleringskart.

**Rammetillatelse**
Det foreligger rammetillatelse for tiltaket og tillatelsen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

**Videresalg/endring av eierskap**
Videresalg/endring av eierskap Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 50 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/dirkete overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse. 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 vel 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.

**Overtakelse**
Selger startet fysisk rivearbeider i september 2023. Byggetiden er forventet å være cirka 30 til 33 måneder fra igangsetting. Estimert overtagelse våren 2026. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Selger skal med ca. 3 måneders varsel angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. 30 dager. Tidsintervallet er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved eventuell forsinkelse.

Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med minimum 14 dagers varsel. Kopi av varselet sendes megler. Dette tidspunktet vil være en dagmulktsbelagt frist i henhold til buofl. Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til fjerde ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig jf. buofl. § 23.

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

**Konsesjon**
Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

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

**Borettslag**
Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslaget med foreløpig navn Marstrandgata Borettslag. Endelig organisering av sameiet/borettslaget er ikke bestemt.

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

Dette vil enten skje ved at borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap Eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med aksjeselskapet som eier denne tomteandelen. Fusjonen vil også kunne omfatte bygningsmassen, alternativt vil Marstrandgata 9 & 11 AS være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Marstrandgata 9 & 11 AS i siste nevnte tilfellet overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil uansett skje før kjøpers overtakelse av andel.

Et annet alternativ er at borettslaget kjøper tomten direkte.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi på overdragelsestidspunktet. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien (dersom bygningsmassen selges direkte) eller påløpte byggekostnader (dersom bygningsmassen overdras til borettslaget gjennom aksjesalg og fusjon). Dersom borettslaget overtar tomten gjennom kjøp av aksjer med etterfølgende fusjon, vil borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen. Dersom borettslaget erverver tomten gjennom et ordinært kjøp vil skattemessig inngangsverdi på selve tomten tilsvarer markedsverdi på kjøpstidspunktet.

På bakkeplan vil det bli etablert 1 næringslokale. Næringslokalet vil bli seksjonert som en egen seksjon og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet.

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

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

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

Det tas sikte på at borettslaget og sameiet Marstrandgata 11C i størst mulig grad deler vedtekter.

**Fellesgjeld**
Boligene selges uten fellesgjeld.

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

Borettslaget vil i stor grad dele fellesutgifter med sameiet Marstrandgata 11C.

**Betaling**
Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Innbetalingen av 10 % skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres jf. buolf. § 47

**Tilvalg**
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. Alle

tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

**Omkostninger**
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

| | |
|---|---|
| Andelskapital | kr 5 000,- |
| Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument | kr 545,- |
| Tinglysingsgebyr per panterettsdokument | kr 545,- |
| Registering av avtale om borett | kr 545,- |
| Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget | |

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiftsgrunnlaget av tomteverdi utgjør Kr. 896 pr. kvm. BRA

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

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

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

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

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

Oppgitt romareal på tegningene er å betrakte som cirka-arealer og innvendige sjakter er ikke medregnet i romarealene. Kjøper må akseptere mindre justeringer i arealet, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring.

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

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

**Arealer utomhus**
Utomhusarealene på eiendommen disponeres i fellesskap av alle boligene i hele borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget. Boliger med takparsell som har eksklusiv bruksrett til deler av takterrassen, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av takparsellen (f.eks. sette opp gjerde eller andre faste innretninger, plante busker etc.). 6 takparseller kan kjøpes, hvor enkelte boliger har forkjøpsrett ved kjøp av leilighet. Konferer megler for hvilke dette gjelder.

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

**Forbehold**
Selgers forbehold kansellering er frafalt og byggestart vedtatt.

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

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

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

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

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

**Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:**

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter
- Budsjett for Borettslaget
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse

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

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

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

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

**Avtalemessige forhold**
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud. Med de unntak som følger av borettslagsloven, kan bare fysiske personer være andelseiere i Borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 4-

1 og 4-2. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Det gjøres unntak fra dette for enkelte juridiske personer i henhold til borettslagsloven §§ 4-2 og 4-3.

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

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

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

**Eiendomsmeglers vederlag:**
Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 34 000,- samt oppgjørshonorar på kr. 4 500,- eks. mva. pr. solgte enhet.

**Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:**
Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Renate Markussen.

Oslo, 26.01.2026

*Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av borettsandeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.*

# VEDTEKTER

for Marstandgata 9 & 11 borettslag org. nr. ……

vedtatt på stiftelsesmøtet den……, sist endret den……

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Marstrandgata 9 & 11 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

### 1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller

kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder

dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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.

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og 3-5 andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

### 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**

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

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

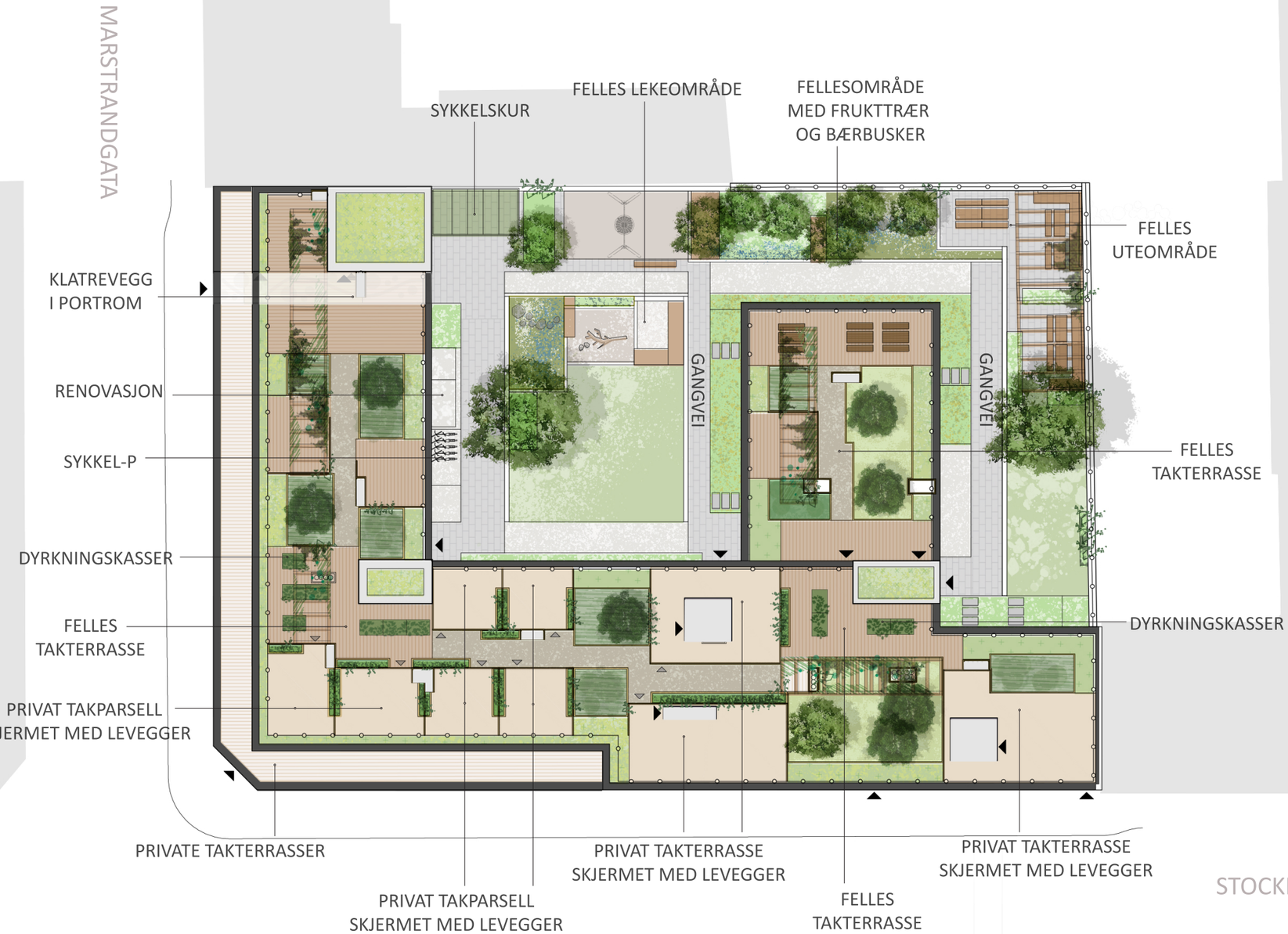
**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

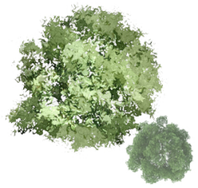
**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



NYE TRÆR

GRESSPLEN

REGNBED

BUSK- OG STAUDEBED

SEDUM

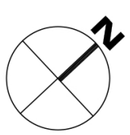
MARKTEGL

TREMMEGULV

GRUSDEKKE

HOPPESTEINER

PERGOLA

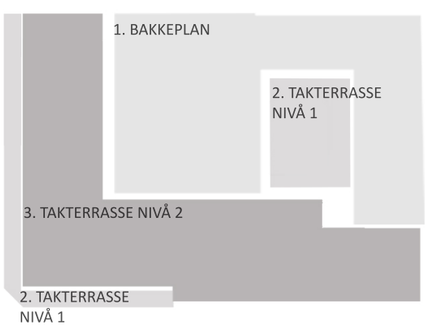






bar bakke

ETASJEDIAGRAM:



# Budsjettforslag
## Marstandgata 9 & 11

| | | Budsjett | Kommentar |
|---|---|---|---|
| | **INNTEKT** | | |
| 3600 | Driftskostnad | 1 863 074 | |
| 3620 | TV / Bredbånd | 350 400 | |
| | **Sum inntekt** | **2 213 474** | |
| | | | |
| | **KOSTNAD** | | |
| 5300 | Styrehonorar | -114 000 | Ca kr 1 000 - 1 500 pr enhet |
| 5400 | Arb.avg styrehonorar | -16 074 | Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar |
| 6200 | Energi, strøm | -150 000 | Strøm til fellesareal |
| 6310 | Vaktmester | -140 000 | Kr 11 000 ink mva pr mnd |
| 6329 | Komm. avg. renovasjon fast | -255 000 | 13 dunker á 660 liter. 1 beholder 660 liter kr 19 566,61 |
| 6329 | Vann og avløp forbruk | -201 000 | Vann. 5162,3 m3 *1,5* 25,86 ink. mva. |
| 6329 | Vann og avløp forbruk | -200 000 | Avløp. |
| 6340 | Heisalarm | -12 000 | 3 heiser |
| 6361 | Fast renhold | -124 000 | Trappevask, 3 oppganger. Matteleie |
| 6390 | Andre driftskostnader | -3 000 | Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte |
| 6391 | Snømåking, strøing, feiing | -10 000 | |
| 6392 | Containerleie | -12 000 | Eksta container ved innflytting, ekstra renhold ved innflytting |
| 6420 | Bevar HMS | -12 000 | Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Pr 2022: kr 6 500 lisens første år, deretter kr 4 500 i årlig lisens (+ mva) |
| 6500 | Verktøy og redskaper | -3 000 | |
| 6550 | Lyspærer, lysrør, sikringer | -1 000 | |
| 6551 | Lås og beslag | -5 000 | |
| 6601 | Vedlikehold | -20 000 | Generelt vedlikehold/reparasjon av bygningsmassen |
| 6602 | VVS anlegg | -50 000 | Service sprinkler, varmeanlegg, tappevann, bereder, vannmåler og div vedlikehold elektro |
| 6611 | Heis | -60 000 | 3 heiser, (kr 20 000,-) 1 service pr år, periodisk kontroll hvert 2. år. Evt. stans |
| 6613 | Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder | -15 000 | Takterrasse og bakgård |
| 6617 | Brannvernsutstyr og -varsling | -50 000 | Service brannalarmanlegg/brannsentral og røykventilasjon, røykluker + alarmoverføring. Nødlys |
| 6663 | Ventilasjon | -7 000 | Service ventilasjon |
| 6700 | Revisjonshonorar | -7 000 | I henhold til avtale med revisor KPMG |
| 6710 | Forretningsførerhonorar | -123 000 | |
| 6714 | Andre tjenester | -35 000 | Tilleggstjenester forretningsfører. Målere avregning |
| 6951 | TV/Bredbånd | -350 400 | Kr 400,- pr. enhet |
| 7500 | Forsikringer | -237 000 | Bygningsforsikring, kr 3 250 pr enhet |
| 7770 | Betalingskostnader | -1 000 | |
| | **Sum kostnad** | **-2 213 474** | |
| | | | |
| | **Driftsresultat** | **0** | |
| | | | |
| | **FINANSPOSTER** | | |
| | **Netto finansposter** | **0** | |
| | | | |
| | **Årsresultat** | **0** | |
| 8970 | Overført til annen egenkapital | 0 | |
| | **Sum overføringer** | **0** | |
| | | | |
| | **DISPONIBLE MIDLER** | | |
| | **Årsresultat** | **0** | |
| 2968 | A konto varme | 1 115 056 | |
| 2969 | Kostnad fjervarme | -1 115 056 | Fjernvarme som avregnes. Målere. Kr 18 pr kvm BRA |
| | **Endring disponible midler** | **0** | |

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

# Nøkkeltall Marstandgata 9 & 11

| Andel nr | Bolig nr | Antall rom | BRA kvm | P-rom kvm | Etg | Balk/ terr kvm | Omkostninger | Driftskostnad | TV / Bredbånd | A konto varme | Sum felleskostn. pr mnd år 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | A0201 | 4 | 104,2 | 100,0 | 2 | 5,4** | **99 922** | 2 731 | 400 | 1 876 | **5 007** |
| 7 | A0202 | 3 | 58,1 | 58,1 | 2 | | **58 612** | 1 899 | 400 | 1 046 | **3 345** |
| 8 | A0203 | 2 | 40,2 | 40,2 | 2 | | **42 572** | 1 576 | 400 | 724 | **2 700** |
| 9 | A0204 | 4 | 84,9 | 84,9 | 2 | ** | **82 632** | 2 383 | 400 | 1 528 | **4 311** |
| 10 | A0205 | 2 | 47,0 | 47,0 | 2 | | **48 672** | 1 699 | 400 | 846 | **2 945** |
| 11 | A0206 | 4 | 99,3 | 95,0 | 2 | 5,9** | **95 532** | 2 643 | 400 | 1 787 | **4 830** |
| 21 | A0301 | 4 | 104,2 | 100,0 | 3 | 5,4 | **99 922** | 2 731 | 400 | 1 876 | **5 007** |
| 22 | A0302 | 3 | 58,0 | 58,0 | 3 | 5,1 | **58 522** | 1 897 | 400 | 1 044 | **3 341** |
| 23 | A0303 | 2 | 39,8 | 39,8 | 3 | 3,9 | **42 222** | 1 569 | 400 | 716 | **2 685** |
| 24 | A0304 | 4 | 88,0 | 88,0 | 3 | 7,9 | **85 402** | 2 439 | 400 | 1 584 | **4 423** |
| 25 | A0305 | 2 | 46,9 | 46,9 | 3 | 2,6 | **48 582** | 1 697 | 400 | 844 | **2 941** |
| 26 | A0306 | 4 | 99,3 | 99,3 | 3 | 6,5 | **95 532** | 2 643 | 400 | 1 787 | **4 830** |
| 37 | A0401 | 4 | 104,2 | 100,0 | 4 | 5,4 | **99 922** | 2 731 | 400 | 1 876 | **5 007** |
| 38 | A0402 | 3 | 57,9 | 57,9 | 4 | 5,1 | **58 432** | 1 896 | 400 | 1 042 | **3 338** |
| 39 | A0403 | 2 | 39,7 | 39,7 | 4 | 3,9 | **42 132** | 1 567 | 400 | 715 | **2 682** |
| 40 | A0404 | 4 | 87,8 | 87,8 | 4 | 7,9 | **85 222** | 2 435 | 400 | 1 580 | **4 415** |
| 41 | A0405 | 2 | 46,7 | 46,7 | 4 | 2,6 | **48 402** | 1 693 | 400 | 841 | **2 934** |
| 42 | A0406 | 4 | 99,3 | 95,0 | 4 | 6,5 | **95 532** | 2 643 | 400 | 1 787 | **4 830** |
| 53 | A0501 | 4 | 104,2 | 100,0 | 5 | 5,4 | **99 922** | 2 731 | 400 | 1 876 | **5 007** |
| 54 | A0502 | 3 | 57,8 | 57,8 | 5 | 5,1 | **58 342** | 1 894 | 400 | 1 040 | **3 334** |
| 55 | A0503 | 2 | 39,7 | 39,7 | 5 | 3,9 | **42 132** | 1 567 | 400 | 715 | **2 682** |
| 56 | A0504 | 4 | 87,6 | 87,6 | 5 | 7,9 | **85 052** | 2 431 | 400 | 1 577 | **4 408** |
| 57 | A0505 | 2 | 46,6 | 46,6 | 5 | 2,6 | **48 312** | 1 692 | 400 | 839 | **2 931** |
| 58 | A0506 | 4 | 99,3 | 95,0 | 5 | 6,5 | **95 532** | 2 643 | 400 | 1 787 | **4 830** |
| 68 | A0601 | 4 | 116,2 | 108,7 | 6 | 5,4+13,4 | **110 672** | 2 948 | 400 | 2 092 | **5 440** |
| 69 | A0602 | 4 | 106,3 | 98,5 | 6 | 59,5 | **101 802** | 2 769 | 400 | 1 913 | **5 082** |
| 70 | A0603 | 4 | 114,3 | 114,3 | 6 | 20,0 | **108 972** | 2 913 | 400 | 2 057 | **5 370** |
| 1 | B0101 | 2 | 51,2 | 48,4 | 1 | | **52 432** | 1 775 | 400 | 922 | **3 097** |
| 2 | B0102 | 3 | 62,5 | 62,5 | 1 | | **62 562** | 1 979 | 400 | 1 125 | **3 504** |
| 3 | B0103 | 3 | 75,2 | 74,0 | 1 | | **73 932** | 2 208 | 400 | 1 354 | **3 962** |
| 15 | B0201 | 2 | 39,7 | 39,7 | 2 | 3,2 | **42 132** | 1 567 | 400 | 715 | **2 682** |
| 16 | B0202 | 3 | 62,4 | 62,4 | 2 | 6,1 | **73 472** | 1 977 | 400 | 1 123 | **3 500** |
| 17 | B0203 | 3 | 68,7 | 67,5 | 2 | 6,1 | **68 112** | 2 090 | 400 | 1 237 | **3 727** |
| 12 | B0204 | 4 | 112,3 | 108,3 | 2 | ** | **107 182** | 2 877 | 400 | 2 021 | **5 298** |
| 13 | B0205 | 3 | 66,6 | 66,6 | 2 | | **66 232** | 2 053 | 400 | 1 199 | **3 652** |
| 14 | B0206 | 4 | 107,5 | 104,5 | 2 | 5,0 | **102 882** | 2 791 | 400 | 1 935 | **5 126** |
| 32 | B0301 | 2 | 39,3 | 39,3 | 3 | 3,1 | **41 772** | 1 560 | 400 | 707 | **2 667** |
| 33 | B0302 | 3 | 62,3 | 62,3 | 3 | 6,1 | **62 382** | 1 975 | 400 | 1 121 | **3 496** |
| 34 | B0303 | 3 | 68,7 | 67,5 | 3 | 6,1 | **68 112** | 2 090 | 400 | 1 237 | **3 727** |
| 27 | B0304 | 3 | 72,0 | 72,0 | 3 | 5,8 | **71 072** | 2 150 | 400 | 1 296 | **3 846** |
| 28 | B0305 | 2 | 37,2 | 37,2 | 3 | 3,4 | **39 892** | 1 522 | 400 | 670 | **2 592** |
| 29 | B0306 | 2 | 37,2 | 37,2 | 3 | 3,4 | **39 892** | 1 522 | 400 | 670 | **2 592** |
| 30 | B0307 | 3 | 58,0 | 58,0 | 3 | 5,1 | **58 522** | 1 897 | 400 | 1 044 | **3 341** |
| 31 | B0308 | 4 | 95,6 | 92,6 | 3 | 5,0 | **92 212** | 2 576 | 400 | 1 721 | **4 697** |
| 48 | B0401 | 2 | 39,3 | 39,3 | 4 | 3,1 | **41 872** | 1 560 | 400 | 707 | **2 667** |
| 49 | B0402 | 3 | 62,0 | 62,0 | 4 | 6,1 | **62 112** | 1 970 | 400 | 1 116 | **3 486** |
| 50 | B0403 | 3 | 68,7 | 67,5 | 4 | 6,1 | **68 112** | 2 090 | 400 | 1 237 | **3 727** |
| 43 | B0404 | 3 | 71,9 | 71,9 | 4 | 5,8 | **70 982** | 2 148 | 400 | 1 294 | **3 842** |
| 44 | B0405 | 2 | 37,2 | 37,2 | 4 | 3,4 | **39 892** | 1 522 | 400 | 670 | **2 592** |
| 45 | B0406 | 2 | 37,2 | 37,2 | 4 | 3,4 | **39 892** | 1 522 | 400 | 670 | **2 592** |
| 46 | B0407 | 3 | 57,9 | 57,9 | 4 | 5,1 | **58 432** | 1 896 | 400 | 1 042 | **3 338** |
| 47 | B0408 | 4 | 95,6 | 92,6 | 4 | 5,0 | **92 212** | 2 576 | 400 | 1 721 | **4 697** |
| 64 | B0501 | 2 | 39,3 | 39,3 | 5 | | **41 772** | 1 560 | 400 | 707 | **2 667** |
| 65 | B0502 | 3 | 62,0 | 62,0 | 5 | 6,1 | **62 112** | 1 970 | 400 | 1 116 | **3 486** |
| 66 | B0503 | 3 | 68,7 | 67,5 | 5 | 6,1 | **68 112** | 2 090 | 400 | 1 237 | **3 727** |
| 59 | B0504 | 3 | 71,7 | 71,7 | 5 | 5,8 | **70 802** | 2 145 | 400 | 1 291 | **3 836** |
| 60 | B0505 | 2 | 37,2 | 37,2 | 5 | 3,4 | **39 892** | 1 522 | 400 | 670 | **2 592** |
| 61 | B0506 | 2 | 37,2 | 37,2 | 5 | 3,4 | **39 892** | 1 522 | 400 | 670 | **2 592** |
| 62 | B0507 | 3 | 57,8 | 57,8 | 5 | 5,1 | **58 342** | 1 894 | 400 | 1 040 | **3 334** |
| 63 | B0508 | 4 | 95,6 | 92,6 | 5 | 5,0 | **92 212** | 2 576 | 400 | 1 721 | **4 697** |
| 71 | B0601 | 4 | 118,0 | 115,1 | 6 | 5,8 + 51,2 | **112 282** | 2 980 | 400 | 2 124 | **5 504** |
| 72 | B0602 | 3 | 96,2 | 93,3 | 6 | 44,6 | **92 752** | 2 587 | 400 | 1 732 | **4 719** |
| 73 | B0603 | 4 | 100,7 | 97,1 | 6 | 5 + 41,8 | **96 782** | 2 668 | 400 | 1 813 | **4 881** |
| 5 | C0201 | 2 | 46,2 | 46,2 | 2 | | **47 952** | 1 684 | 400 | 832 | **2 916** |
| 4 | C0202 | 4 | 80,2 | 80,2 | 2 | 6,4** | **78 412** | 2 298 | 400 | 1 444 | **4 142** |
| 20 | C0301 | 2 | 46,1 | 46,1 | 3 | 2,6 | **47 862** | 1 683 | 400 | 830 | **2 913** |
| 19 | C0302 | 4 | 80,1 | 80,1 | 3 | 6,5 | **78 332** | 2 296 | 400 | 1 442 | **4 138** |
| 36 | C0401 | 2 | 45,9 | 45,9 | 4 | 2,6 | **47 682** | 1 679 | 400 | 826 | **2 905** |
| 35 | C0402 | 4 | 79,9 | 79,9 | 4 | 6,5 | **78 152** | 2 293 | 400 | 1 438 | **4 131** |
| 52 | C0501 | 2 | 45,8 | 45,8 | 5 | 2,6 | **47 592** | 1 677 | 400 | 824 | **2 901** |
| 51 | C0502 | 4 | 79,8 | 79,8 | 5 | 6,5 | **78 062** | 2 291 | 400 | 1 436 | **4 127** |
| 67 | C0601 | 4 | 101,3 | 98,9 | 6 | 23,9 | **97 322** | 2 679 | 400 | 1 823 | **4 902** |
| 18 | D0201 | 4 | 108,9 | 104,9 | 2 | ** | **104 132** | 2 816 | 400 | 1 960 | **5 176** |

Kjøpetilbud skal sendes inn elektronisk via BankID i boligvelgeren. Prisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varsel og står fritt til å forkaste etthvert bud. Det vil til enhvert tid være prisen i boligvelger som er gjeldende.

Omkostninger:

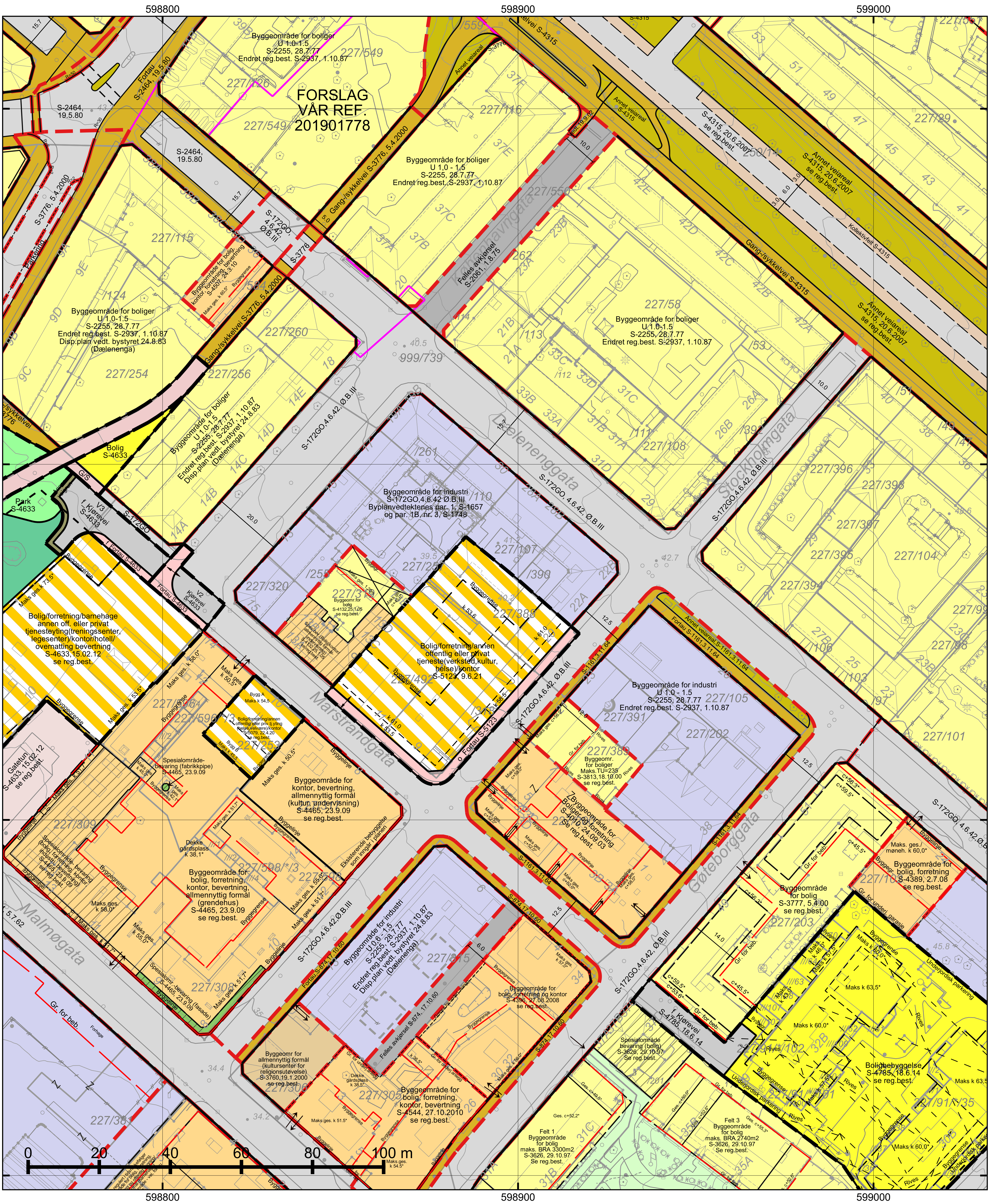
| | |
|---|---|
| Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel | 480 |
| Registrering av avtale om borett | 430 |
| Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses | 652 |
| Andelskapital | 5 000 |
| Omkostninger/gebyrer | 9 293* |

*) Andelen dokumentavgift gjelder for Borettslagets kjøp av Eiendommen (tomten) fra Selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtakelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre ca. kr. 896 pr. kvm. BRA. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse

**Leiligheten har forkjøpsrett for kjøp av takparsell ved kjøp av leilighet. Prisen for takparsell er kr. 500 000,-

Felleskostnader:
Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for Borettslaget fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av Borettslaget på ekstraordinær generalforsamling forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av kapitalkostnader og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for borettslaget inntatt som vedlegg.

Betaling:
10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til hjemmel er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47. Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2022
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 106191/ 86443037

Deres ref.: 19281 / NULL133831FAKTURA

Adresse: STOCKHOLMGATA 20

Kommentar:

Gnr/Bnr: 227/388

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

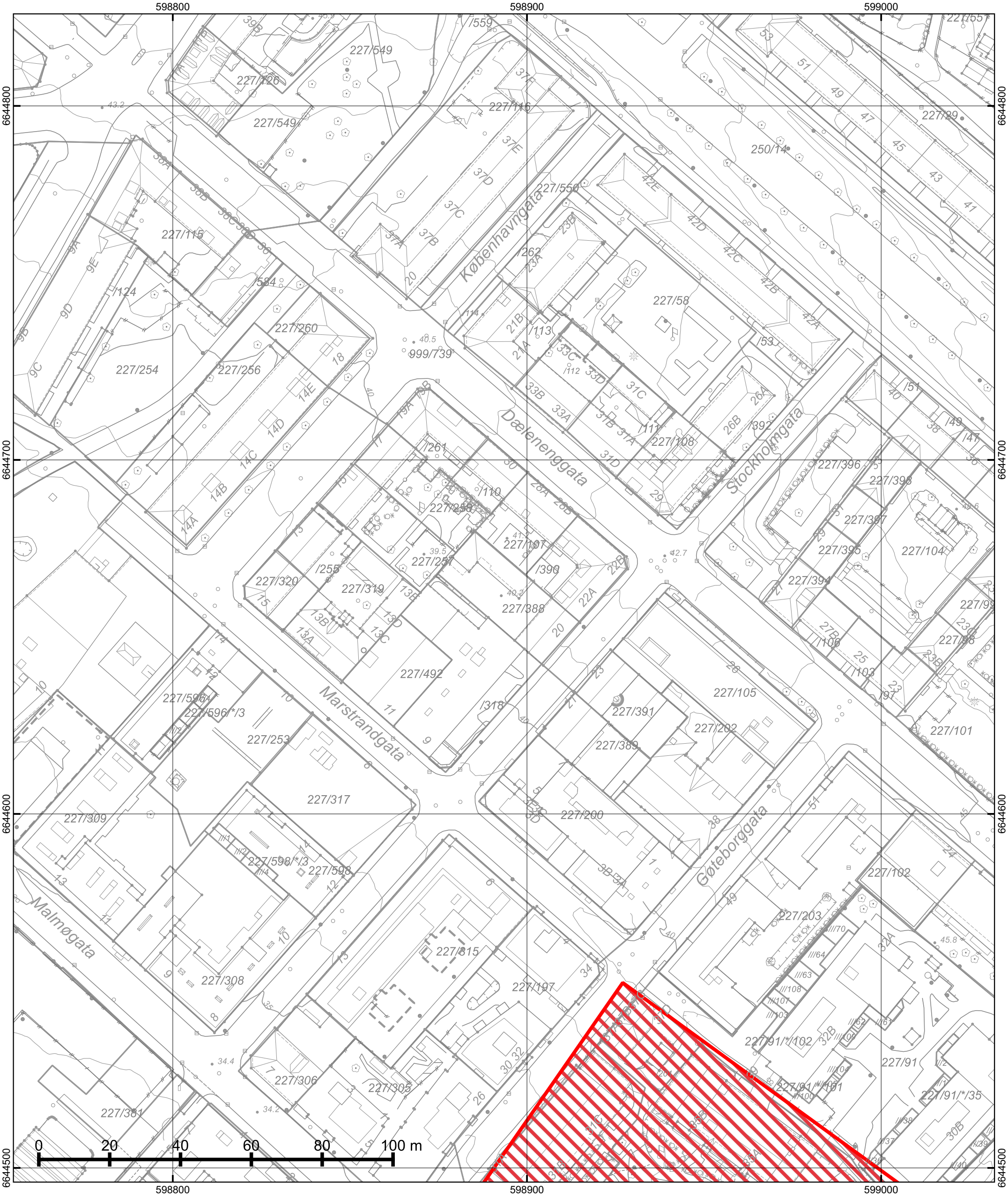
- RbBevaringGrense

- RpBestemmelseGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

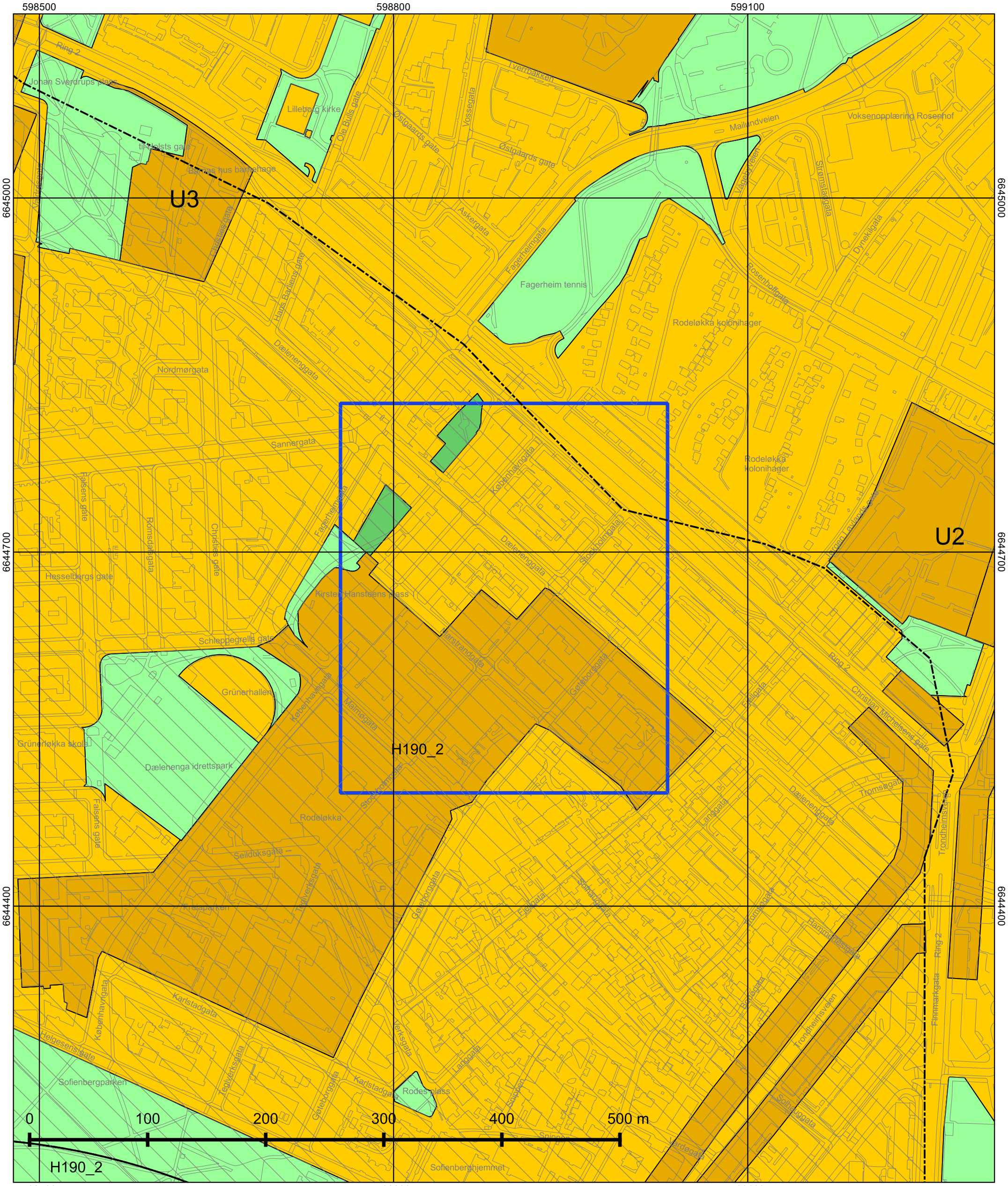
Dato: 04.02.2022
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 106191/ 86443037
Adresse: STOCKHOLMGATA 20
Gnr/Bnr: 227/388
Deres ref.: 19281 / NULL133831FAKTURA
Kommentar:

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 106191/86443037
Deres ref.: 19281 /

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

# KDP-17

**Saken**

**gjelder:** Kommunedelplan for torg og møteplasser

**Vedtaksdato:** 22.04.2009

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Saken består av 47 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

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

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byutvikling

**Kdp. nr. 17**
**Vedtatt 22.04.2009**

# Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

# Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

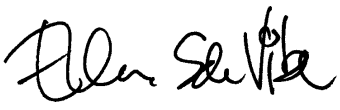
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

# Innhold

Forord ..... 3
1. Bystyrets vedtak ..... 5
2. Planens mål ..... 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer ..... 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser ..... 13
5. Planbeskrivelse ..... 18
6. Utfordringer ..... 26
Litteraturliste ..... 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale ..... 44

# 1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

# 2. Planens mål

## Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

## Delmål

**Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:**

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

**Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:**

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

**Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:**

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

# 3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

## § 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- ”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- ”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

## § 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

## § 3 Definisjoner i planen

”Torg og møteplasser” forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

**§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser**

”Overordnete torg og møteplasser” omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som ”byområde” forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på ”byområder” er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. ”Torg/plass” er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. ”Annen overordnet møteplass” er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. ”Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested” er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

**§ 3.2 Lokale torg og møteplasser**
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

**§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling**
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

**§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass**
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

## § 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

## § 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

**§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser**

***Offentlighet***
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

***Biologisk mangfold/naturkvaliteter***
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

***Kulturminner***
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

***Stedsidentitet***
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

***Arealsikring***
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

***Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter***
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

***Universell utforming – tilgjengelighet***
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

***Trygge møtesteder***
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

***Bruk av vegetasjon og vann***
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

***Sol-, lys- og lokalklimaforhold***
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

***Støy/forurensing***
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

***Tilrettelegging for sitteplasser***
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

***Teknisk service***
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

***Utforming og materialbehandling***
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

***Krav til dokumentasjon***
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

***R5.1 Retningslinjer for utvikling.***
***R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser***
*Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:*
*a. 200 meter i indre Oslo*
*b. 300 meter i ytre by.*

*Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".*

***R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"***
*Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:*
*• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.*
*• For utbygging som omfatter inntil 20 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.*
*• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.*

***R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:***
*• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres*

*minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.*

*• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.*

*• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.*

***R5.1d Inntil torg/møteplass***

*Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.*

***R5.1e Samarbeid og medvirkning***

*Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.*

*Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.*

**§ 5.2 Torg/plass**

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

***R5.2 Retningslinjer for tiltak***

*Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.*

**§ 5.3 Annen overordnet møteplass**

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

***R5.3 Retningslinjer for tiltak***

*Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.*

**§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested**
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

***R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål***
*Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.*

*Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.*

**§ 5.5 Overordnet forbindelse**
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

## § 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

## § 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 $m^2$ BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

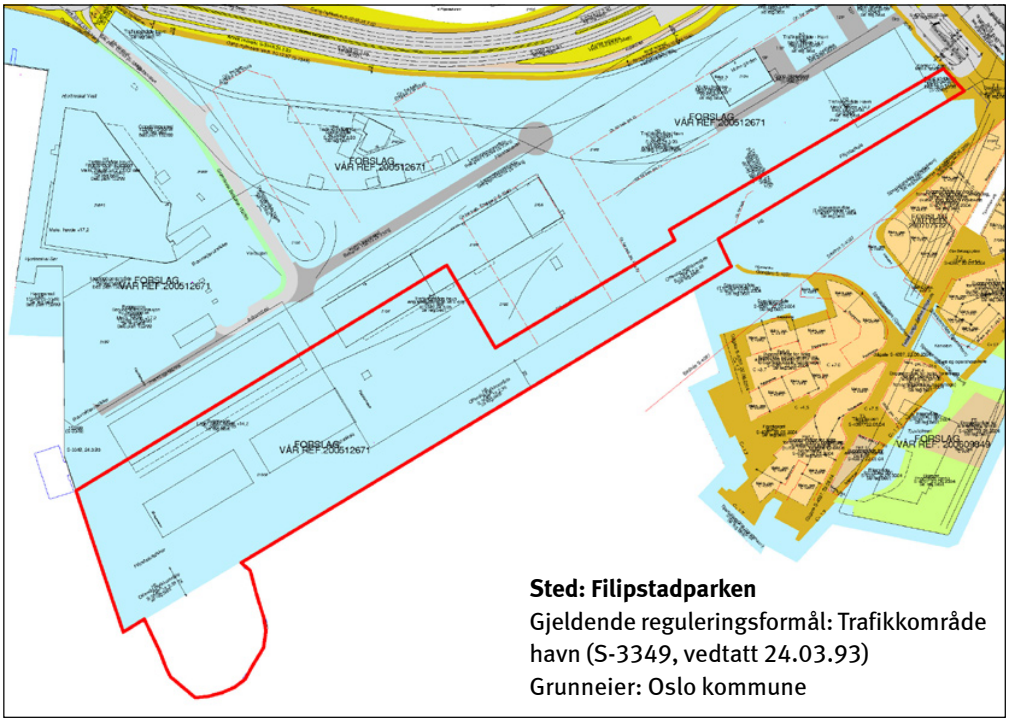
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

# 4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

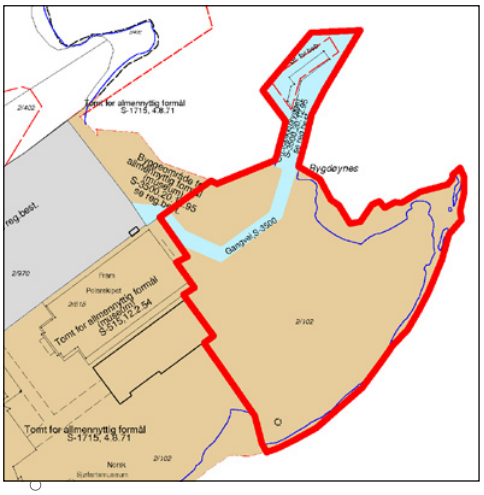
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

## Bydel Frogner

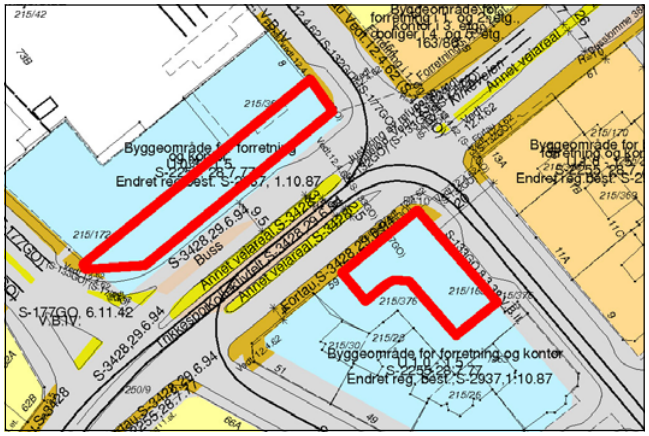



**Sted: Filipstadparken**
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



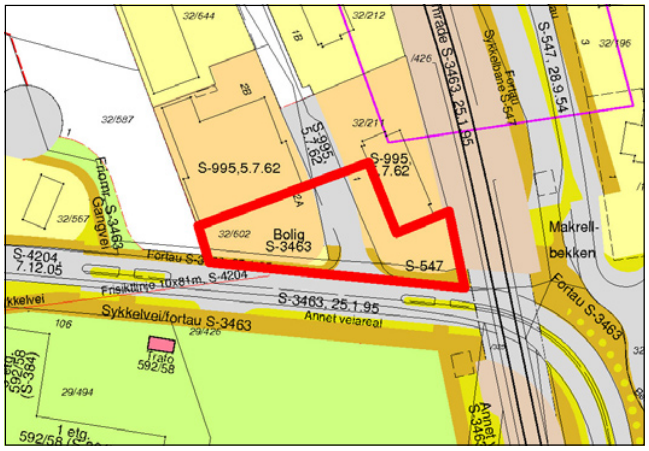

**Sted: Bygdøynes**
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

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




## Bydel Vestre Aker

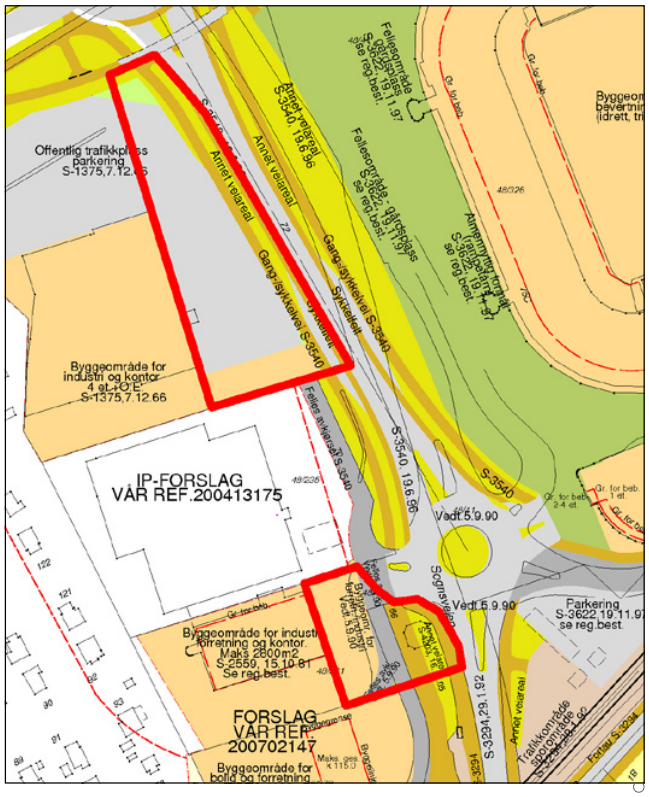
**Sted: Makrellbekken**
**(Øvre Smestad vei 1 og 2A)**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

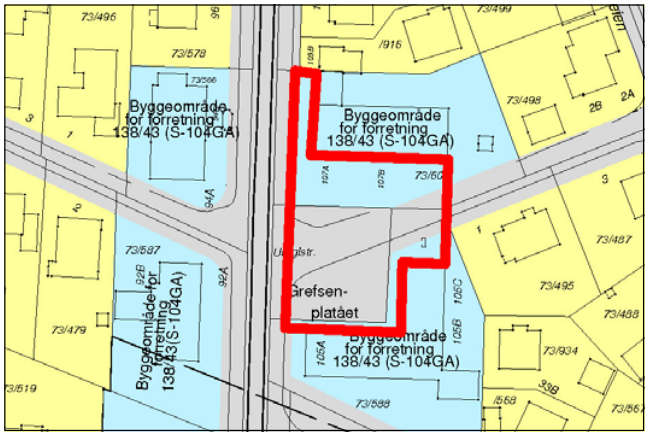



## Bydel Nordre Aker

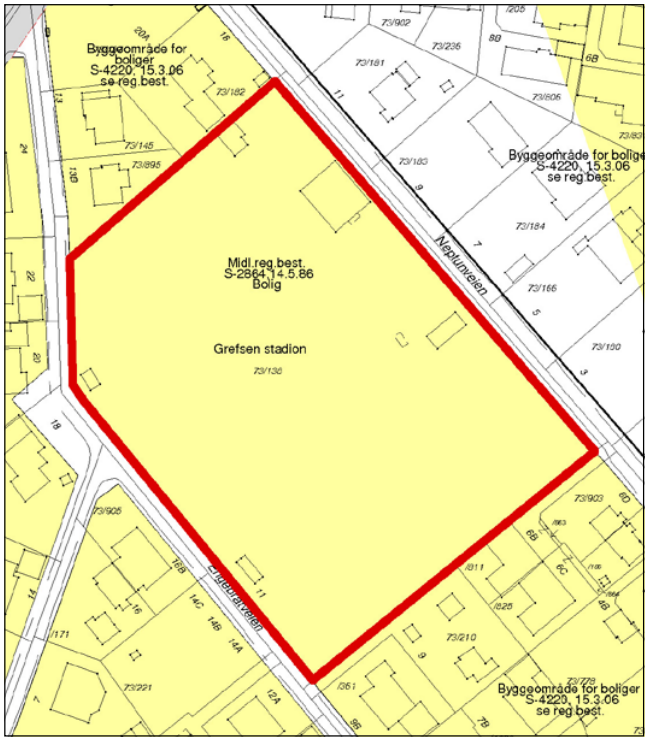
**Sted: Sognsveien 66**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

**Sted: Sognsveien 72**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



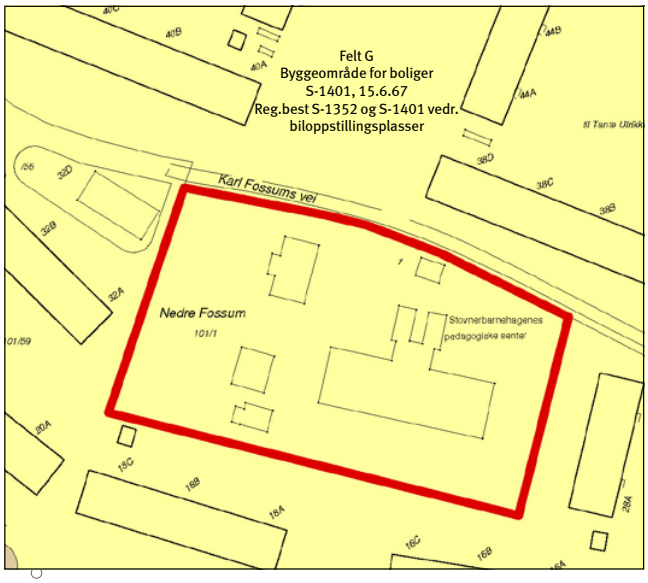



**Sted: Grefsenplatået**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private




**Sted: Grefsen stadion**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

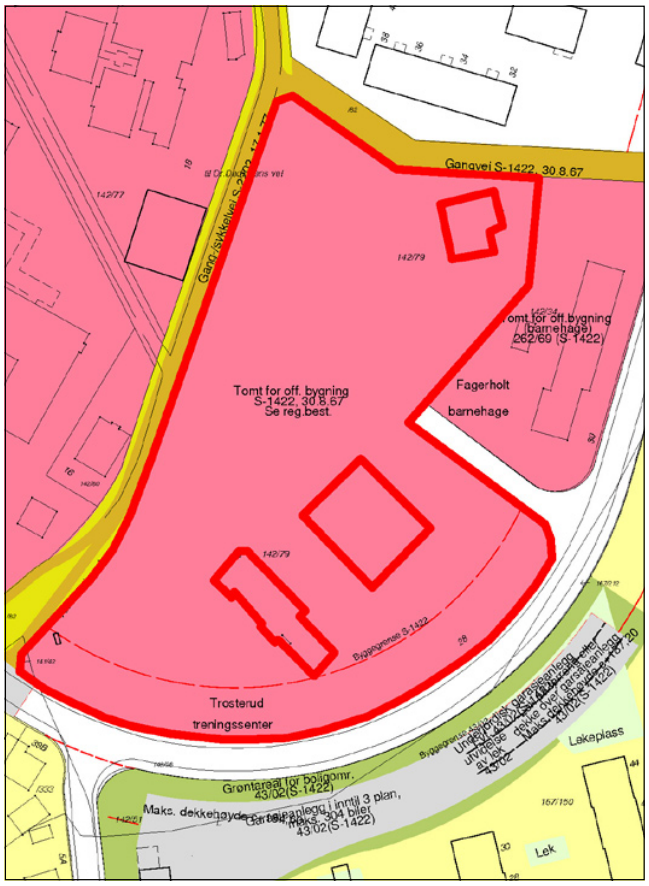
## Bydel Stovner



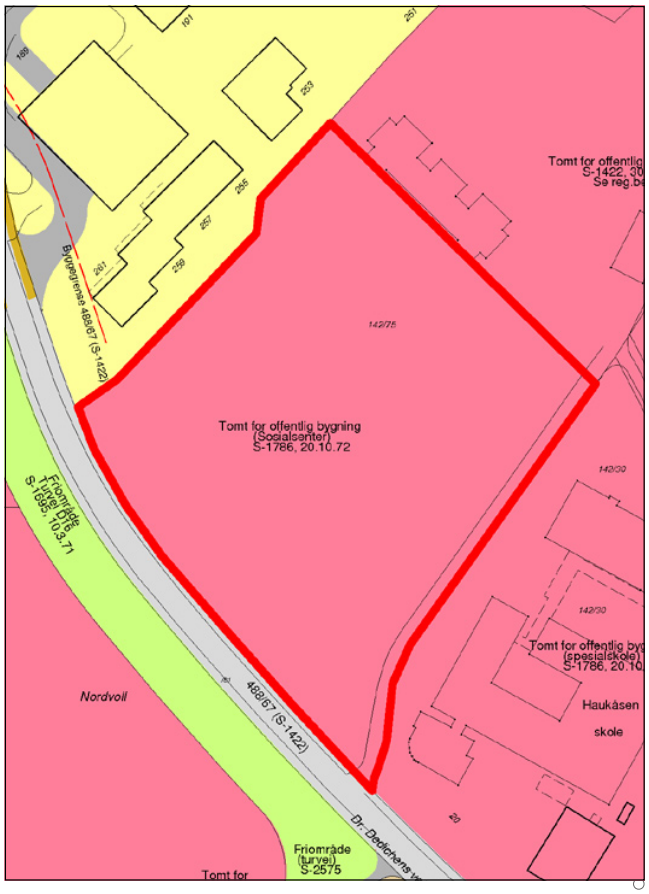

**Sted: Nedre Fossum gård**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

## Bydel Alna

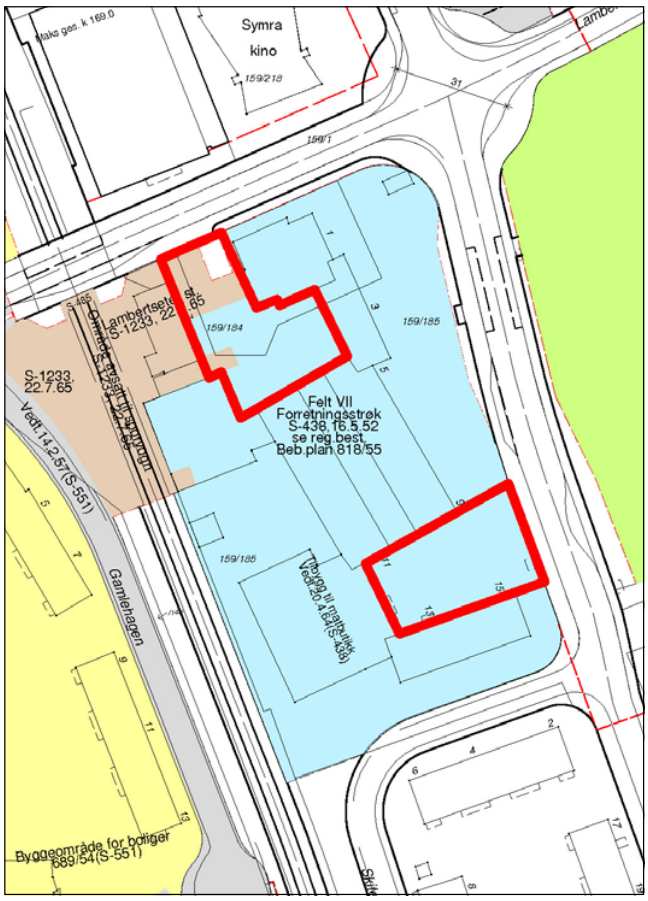
**Sted: Trosterudvillaen**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune




**Sted: Haugerudparken**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

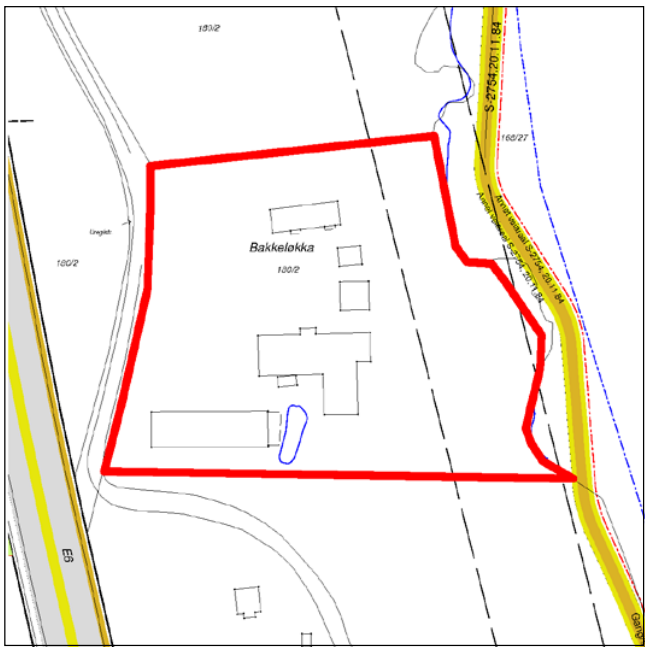


## Bydel Nordstrand




**Sted: Lambertseter torg**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

## Bydel Søndre Nordstrand




**Sted: Bakkeløkka**
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

# 5. Planbeskrivelse

## Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

**Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009**

| Planoppgave | Vedtatt år/ under arbeid | Type sak | Geografisk avgrensing | Premiss for kdp t+m | Gir mål for kdp t+m | Koordinert med kdp t+m | Kdp t+m kan gi føringer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oslomiljøet – byøkologisk program | 2003 | Politisk program | Oslo | X | X | | |
| Kommuneplan 2008 | 2008 | Kommuneplan | Oslo | | X | | |
| Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012 | 2009 | Kommunal plan | Oslo | X | X | | |
| Grøntplanen (revisjon) | Under arbeid | Kommune-delplan | Oslo | | | X | (X) |
| Kdp Alna miljøpark | Under arbeid | Kommune-delplan | Langs Alna | | | | X |
| Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo | Under arbeid | Kommune-delplan | Indre Oslo | | | X | X |
| Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo" | | Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører | Sentrum + + | | | X | X |
| Fjordbyplanen | 2008 | Planprogram | Sjøfronten | X | | X | |
| Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG) | 2006 | Ikke lovfestet strategiplan | Grorud-dalen | X | X | | |
| Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen | ? | Ikke lovfestet plan | Grorud-dalen | X | X | | |
| Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder | Vedtatt | Reguleringsplaner/kdp | Ulike del-områder | X | | | |
| Reguleringsplaner under arbeid | Under arbeid | Reguleringsplan | Ulike del-områder | | | X | X |
| "Vakker by" | 2005 | Handlings-program | Oslo | | X | | |
| Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01 | Under arbeid | Handlings-program | Oslo | | | X | X |
| Gatebruksplanen | Under arbeid | Handlings-program | Sentrum + Haus-manns-kvartalene | | | (X) | (X) |
| Program for gateopp-rusting – Indre Oslo | Revideres | Handlings-program | Indre Oslo | | | | X |
| Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt) | | Handlings-program | Oslo | | | X | X |
| Belysningsplan for Oslo | Under be-handling | Ikke lovfestet plan | Sentrum + + | | | X | X |

**Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)**
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

## Planens innhold

**Planen har to hovedfokus:**
***1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser*** som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

***2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak.*** I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

**Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser**
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

***- Torg/plass,*** som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

***- Annen overordnet møteplass,*** som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

***- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested*** er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

***- Overordnet forbindelse*** er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

***- Lokalt torg/møteplass*** er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

***Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen***
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

**Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.**
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

**Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser**
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

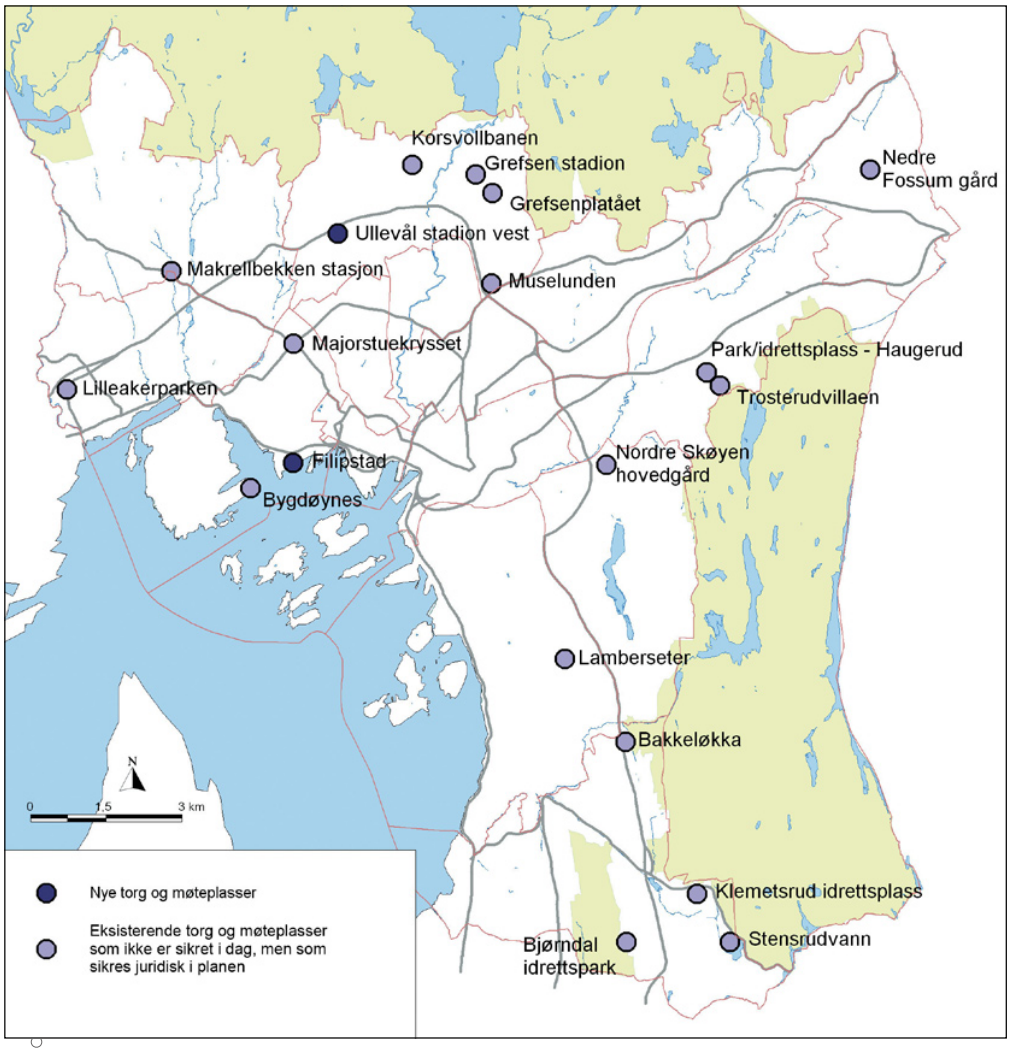
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

**Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling**

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.




*Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.*

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 $m^2$ BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 $m^2$.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 $m^2$ BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 $m^2$ og 40 000 $m^2$) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

**Områder med behov for torg og møteplass** er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 $m^2$ BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 $m^2$ BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

# Eksempler på typer torg og møteplasser

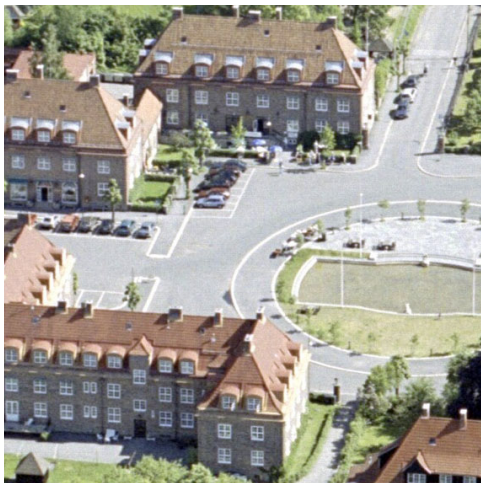
## TORG/PLASS




*Sæter*




*Furuset senter*



*Damplassen, Ullevål*

## ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



*Årvolldammen*



*Nordre Lindeberg gård*



*Haraløkka, Bøler*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

**GATE**




*Bogstadveien*



*Markveien, Grünerløkka*



*”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate*

**FORBINDELSE**



*Turvei D2, Ensjø*





*Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)*



*Turvei langs Alna på Ammerud*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

**LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene**



*Badedammen, Grorud*



*Valkyrie plass, Majorstuen*



*Skolegård, Bjølsen skole*

**LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene**



*Sørli plass, Enerhaugen*



*Eldrepark, Manglerud*



*Kirkegård, Gamle Aker kirke*

# 6. Utfordringer

## 6.1 Byens møteplasser

*Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.*



**DEFINISJON**

**Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle**

I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

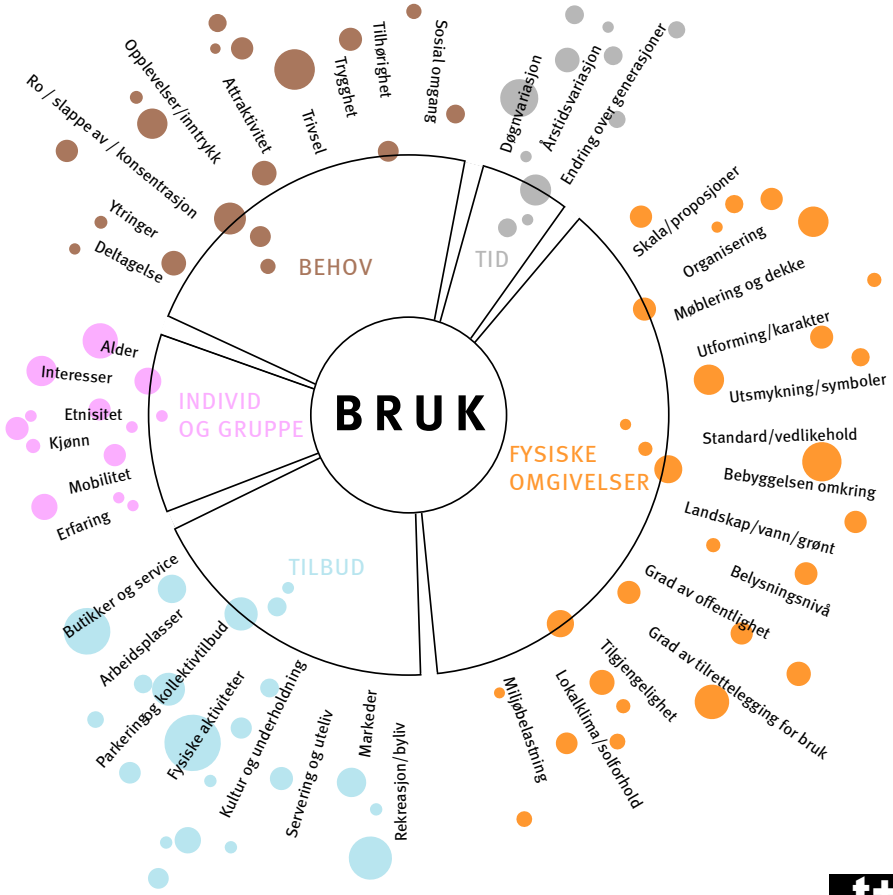
**BYENS UTEROM**

**Arenaer for ulike møter**

Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

*"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"*




*Faktorer som påvirker bruken av uterommene.*

*I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.*

*"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles*







**Møtet med det ukjente**

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

**Ulikhet – en del av byens vesen**

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

**Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv**

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.






*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

## NABOLAGETS MØTEPLASSER

### Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

*Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.*





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



*Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.*

### Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

### Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

### Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



## 6.2 Sosiale utfordringer

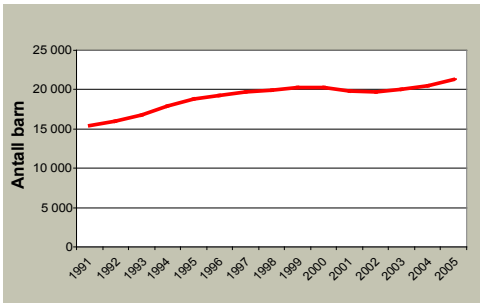
**BY- OG BYLIV I ENDRING**

**Byrekreasjon og hverdagsliv**

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.




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

**Nye behov**

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

### PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



*"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.*



*Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.*

*Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.*



*Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.*



**IDENTITET OG TILHØRIGHET**

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



*Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.*

## PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

**DEN FLERKULTURELLE BYEN**

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorud-dalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.



Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.
- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

*For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.*



*Parsellhager er viktige møteplasser.*



## PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

**BARN OG UNGE**

**Konkurranse mellom ulike formål**

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

**Barn og unge lite synlige i byplanleggingen**

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





## PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

**ELDRE**

**Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt**

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

**Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet**

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

**Å iaktta og være deltagende**

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

**Trygghetsfølelsen er viktig**

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

*De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.*




## PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

*Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.*

**OFFENTLIG/PRIVAT**

**Ønske om høy utnyttelse og overvåking**

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

**Fare for gjenbygging av offentlige uterom**

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



## PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

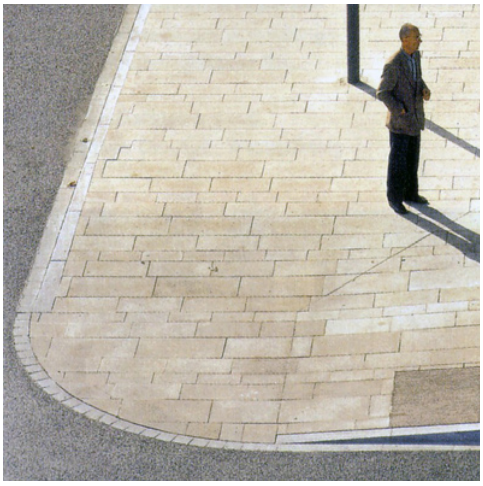
**UNIVERSELL UTFORMING**

**Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom**

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



*Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.*

*Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.*

## PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

**BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET**

**Økende fokus på trygghet**

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

**Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet**

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

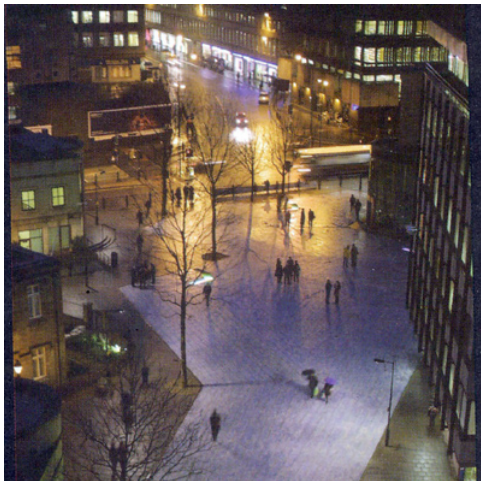
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

## PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



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



*I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).*

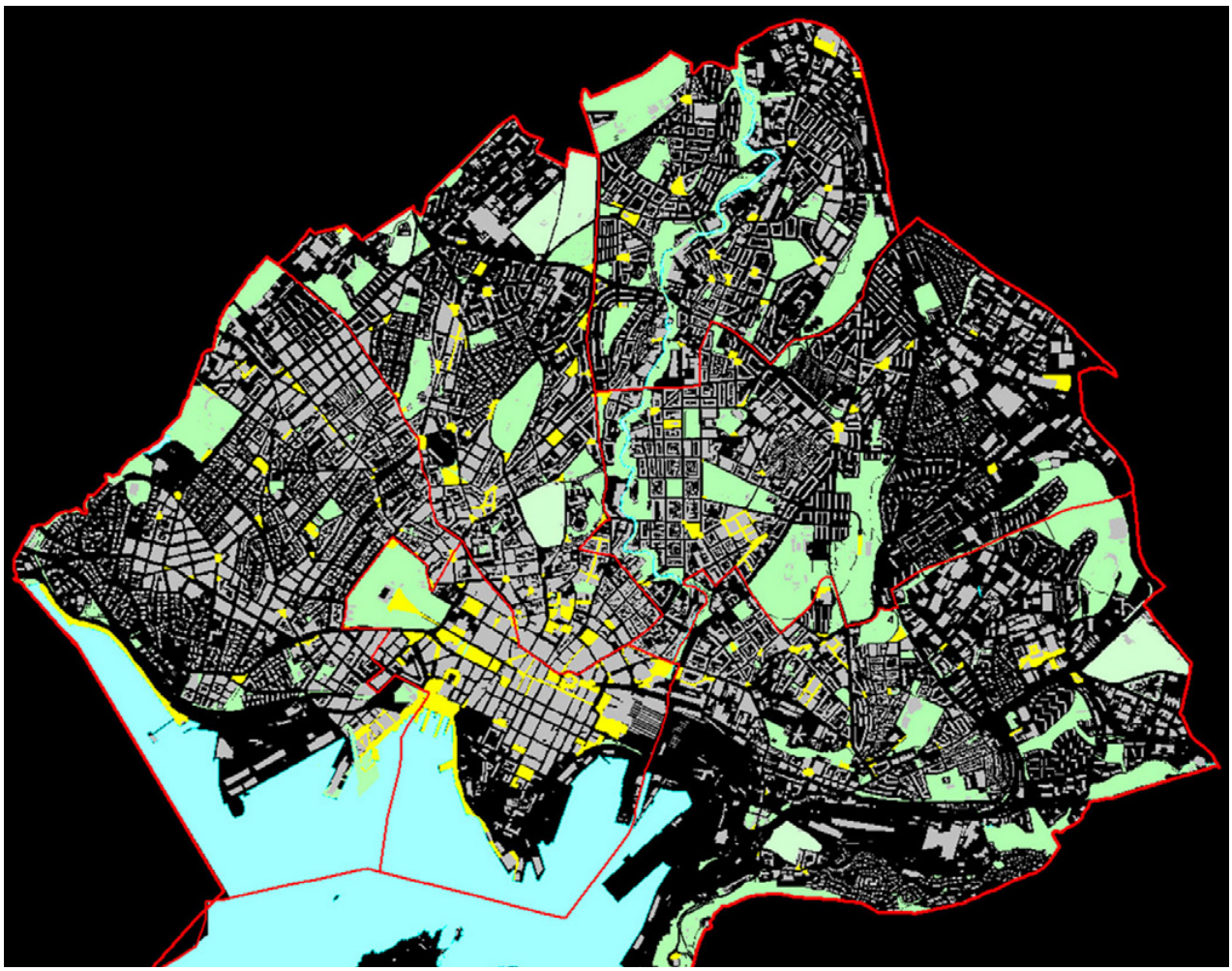
## 6.3 Fysiske utfordringer

**ØKTE AREALKONFLIKTER**

**En tettere by gir økt arealkonkurranse**

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



*Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).*

**Behov for nye møteplasser**
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

**Parkering under bakken frigjør arealer**
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





*Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.*

**Restarealer – potensielle møteplasser**
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

## PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

*Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.*

**MØTEPLASSER I YTRE BY**
**Behov for fokus på møteplasser i ytre by**
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

**Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer**
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

**Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser**
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



*I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.*

**PLANSTRATEGI**

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

**FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY**
**Lokale, åpne sentertorg bør sikres**
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



*På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.*



**PLANSTRATEGI**

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

**STEDER BLIR MER LIKE**

**Økt estetisering av byrommene i indre by**

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

**Stedstilpasning og spesialisering må avveies**

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i  imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

## PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







*Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:*
*- størrelse*
*- korridorer*
*- overganger/kanter*
*- artsmangfold*
*- skiktning av vegetasjonen*

**NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN**

**Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene**

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

**Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt**

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

**Prinsipper for biologisk mangfold**

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

## PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

**DRIFTSNIVÅ**

**Intensivert bybruk krever økt driftsnivå**

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

### PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



**FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER**

**Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold**

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

**NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID**

**Økt kompleksitet for aktører i uterommet**

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

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

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

### PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

# Litteraturliste


**By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

**På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

**Bo i bysentrum**. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

**Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

**Byliv og havnefront**. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

**Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

**Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

**Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

**Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

**Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

**Byens liv.... Gaten som sosial arena.** Oslo. Vegdirektoratet 1998

**Til stede. Byens rom.** Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

**Fra bakgården til Oslo City** – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

**Stedelijke vrije tijd.** Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

**Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge.** En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

**Ungdommens stemme i bydel Sagene** – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

**Fellesskap for utvikling, PLA** – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

# Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

## Kart som ligger vedlagt

**Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.**
**Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.**
**Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.**
**Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.**

## Øvrige dokumenter

**Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser,** datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

**Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.**

**Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,**
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

**Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen** 27.09.06.

**Møteplasser i multietniske miljøer,** Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

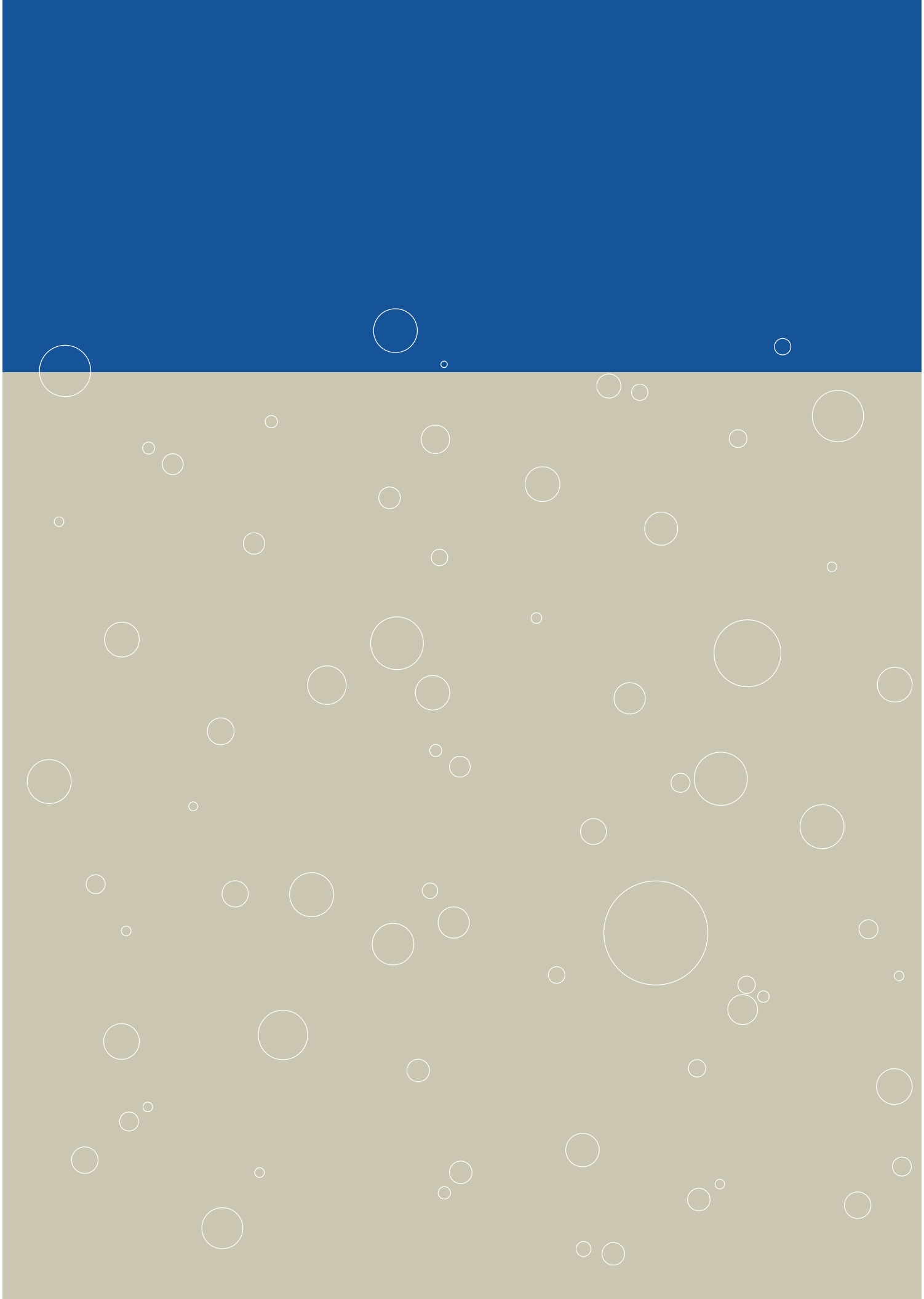
**Verktøykasse,** januar 2009.

**Temakart naturområder,** 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

## Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



**Plan- og bygningsetaten**

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

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

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER AS
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 21.09.2022 |
|---|---|---|---|
| | 202205720 - 8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Synne Aker Grimsrud | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | MARSTRANDGATA 9 | Eiendom: | 227/318/0/0 |
| Tiltakshaver: | MARSTRANDGATA 9 & 11 AS | Søker: | VIGSNÆS + KOSBERG ++ ARKITEKTER AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Rammetillatelse - Marstrandgata 9

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving av eksisterende bygninger og oppføring av boligbygg, som vi mottok 08.04.2022. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.**

**Vi gir dispensasjon fra:**

- **Reguleringsplan S-5123: §§ 2.1.2 om plassering og høyder, 2.1.3 om utforming av bebyggelsen og 2.1.5 om uteareal**
- **TEK17 §§ 13-7 og 13-8 om dagslys og utsyn**
- **plan- og bygningsloven: § 29-4 om avstand til nabogrense**

**Det er merknader til søknaden.**

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

## Opplysninger om byggesaken

Tiltaket er lokalisert i bydel Grünerløkka. Søknaden omfatter riving av eksisterende bygninger på eiendommene og oppføring av et kombinert bolig- og næringsbygg på 6 etasjer på hjørnet mot

Marstrandgata og Stockholmgata. Det etableres felles utearealer i bakgården og på takterrasser.

## Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

| | |
|---|---|
| Tiltakets bruksareal (BRA) | Totalt BRA: 7240,50 m²<br>Næringsareal: 800 m² |
| Grad av utnytting | 7600 m² |
| Tiltakets høyde | Mot Marstrandgata<br>*Nedre gesims = kote + 53,60*<br>*Øvre gesims = kote + 56,99*<br><br>Mot Stockholmgata:<br>*Øvre gesims = kote + 56,99*<br><br>Bakgårdsbygg:<br>*Gesims = kote +53,60* |
| Antall boenheter | 73 boenheter totalt |
| Antall parkeringsplasser<br>Antall sykkelplasser<br>Antall HC-plasser | 0 parkeringsplasser<br>179 sykkelplasser<br>0 HC-plasser |
| Uteoppholdsareal | MFUA = 773,8 m²<br>På tak = 680,8 m² |

## Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *Bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde Akerselva og andre områder)* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjeneste (verksted, kultur, helse)/kontor* i reguleringsplan S-5123, vedtatt 09.06.2021.

### Hensynsoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen).

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Ruter

Ruter har uttalt seg til tiltaket i e-post datert 18.07.2022, jf. reguleringsplanen § 1.3. Ruter vurderer at Marstrandgata 9 ligger et stykke unna de traséer for nye T-banetuneller som Ruter mener er mest aktuelle og at det derfor kan peles til fjell i Marstrandgata 9.

Vann- og avløpsetaten
Vann- og avløpsetaten har gitt forhåndsuttalelse til rammetillatelse datert 02.03.2022.

### Merknader fra naboer og gjenboere
Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Advokatfirmaet Føyen AS på vegne av Borettslaget Københavngata 17, Borettslaget Københavngata 15, Borettslaget Dælenenggata 30 og Sameiet Københavngata 19. Det har kommet inn merknader til søknaden fra Sameiet Marstrandsgate 13/Løvenskiolds gate 26/g.nr. 227 og b.nr. 319, Sameiet Stockholmsgata 21/Sandakerveien 64/g.nr. 227 og b.nr. 389, Stockholmsg 22 Borettslaget/Stockholmgata 22A/g.nr. 227 og b.nr. 390, Sameiet Ruudshagen/Konghellegata 3/g.nr. 227 og b.nr. 200.

Merknadene gjelder:

- Det stilles spørsmål ved dispensasjon fra høyder og om det ikke finnes alternative prosjekteringsmåter slik at krav blir opprettholdt.
- Både støttemur og pergola er godt synlig fra naboeiendommen, og pergola får betydning for brannsikkerheten. Videre vil tiltaket medføre mer innsyn, redusert kvalitet på naboens uteareal, og dårligere sikkerhet for f.eks. barn. Stiller spørsmål ved riving av eksisterende gjerde.
- Skyggevirkning for naboeiendommene
- Bygging av rettvinklet karnapp vil være et brudd med intensjonen bak byggegrenser og tilpasning til omgivelsene.
- Tap av sollys på naboeiendommen
- Bekymring rundt etablering av vareleveringssone

## Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader
Vi viser til ansvarlig søkers svar på nabomerknader i sakens dokumenter dok. 1 fil 14. Viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Tiltaket er omprosjektert i etterkant av merknadene som har kommet inn, bl.a. er søknad om dispensasjon for økte høyder på bakgårdsbygg trukket.

# Plan- og bygningsetatens vurdering

## Tiltakets kvaliteter

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

## Plassering i nabogrense

Plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd gir at hvis annet ikke er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand til nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Omsøkt tiltak omfatter etablering av støttemur langs nabogrense mot nordøst og nordvest, samt plassering av pergola i nabogrense. Søker redegjør for at utomhusplan med angivelse av kotehøyder og plassering av støttemur og pergola har fulgt plansaken hele veien og at løsningen er en forutsetning for planering av terreng og opparbeidelse av tilstrekkelig størrelse på uteoppholdsarealer. Videre vises det til at ved en inkurie har verken forslagsstiller eller PBE innregulert plasseringen i nabogrense, og tiltaket utløser derfor dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4.

**Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse**
Viser til ansvarlig søkers begrunnelse i søknaden.

**Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra pbl. § 29-4**

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak bestemmelsen er behovet for å sikre tilstrekkelig lys og luft på egen tomt, samt hensyn til naboeiendommer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter, som sol og lys. I tillegg skal bestemmelsen ivareta at tiltak er tilpasset terreng og omgivelsene for øvrig.

Eiendommene som omfattes av søknaden ligger lavere i terrenget enn omkringliggende naboeiendommer, og søker redegjør for at omsøkt støttemur skal ivareta nivåforskjellen mot naboene. Dette innebærer at støttemuren i all hovedsak kun blir synlig på tiltakshavers eiendom, og vil i nabogrense ikke stikke mer enn 0-15 cm over terreng. Omsøkt pergola vil også ligge lavere enn naboeiendommene. Etter søkers vurdering vil derfor ikke lys og luft mellom eiendommene påvirkes. Etaten vurderer det som positivt at det tilrettelegges for et sammenhengende uteareal på et nivå, og at støttemur og pergola i all hovedsak plasseres under naboeiendommenes terrengnivå.

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 at terrenget i bakgården kan planeres i tråd med det som er vist i planforslaget som et utomhusområde tilrettelagt for de med nedsatt funksjonsevne, med lekearealer for barn og varierte soner for ulik aktivitet og opphold. Utearealet ivaretar sykkelparkering, tilstrekkelig jordsmonn for beplantning og enkel tilkomst fra felles portrom. Ulempene ved å gi dispensasjon er at det plasseres støttemur og pergola nærmere nabogrensen enn bestemmelsen tillater. Plan- og bygningsetaten mener tiltaket tilpasser seg eksisterende situasjon på en god måte.

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.

## Vurdering av høyder

Tiltaket forholder seg til maksimalt 5 etasjer med delvis inntrukket 6. etasje mot gatene. Tiltaket er omprosjektert i etterkant av innsendt dispensasjonssøknad og bakgårdsbygget er prosjektert i tråd med regulerte høyder. Søker viser til at det er avvik mellom regulerte koter i plankartet og i reguleringsbestemmelsene for takterrasse på fløy mot bakgård, henholdsvis kote + 53,6 i plankartet og kote +56,5 i reguleringsbestemmelsene. Søker legger til grunn plankartets kotehøyder, som samsvarer med det som ble visualisert i saksdokumentene i byrådets vedtak. Tiltaket legge derfor til grunn kote +53,6.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen §§ 2.1.2 og 2.1.3 om høyder for et avvik fra regulert gesimshøyde med 10 cm på takterrasse foran inntrukket 6. etasje mot Marstrandgate.

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**
Viser til ansvarlig søkers dispensasjonsbegrunnelse i søknaden.

**Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra §§ 2.1.2 og 2.1.3 om plassering og høyder**

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynene bak bestemmelsen om plassering og høyder er å sikre tilstrekkelig lys og luft mellom bebyggelsen, samt at tiltaket tilpasses området det plasseres i og tar høyde for ulike høydevirkninger.

Søker redegjør blant annet for at dispensasjon er nødvendig for å få etasjehøydene mellom gateplan og plan 6 til å gå opp på en hensiktsmessig måte som sikrer kvalitet over tid i næringsareal, boliger og takhager. Videre redegjøres det for at det er tatt sikte på et så minimalt avvik som mulig fra regulerte høyder, men at det er nødvendig med en økning av gesimshøyden for takterrasse foran inntrukket 6. etasje med 10 cm. Mot gate tenkes en detaljering som visuelt trekker avslutningen av vegglivet med parapet lavere, ved å trekke gesimsen inn fra vegglivet, og

trekke gesimsbeslagets materialitet noe lenger ned på fasaden. Plan- og bygningsetaten vurderer avviket fra regulert høyde som minimalt, og anser at tiltakets detaljering bidrar til at økningen tilpasses nabobebyggelsens høyder.

Plan- og bygningsetaten vurderer i dette tilfellet at økning av høyde med 10 cm ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilside.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Ulempene ved å gi dispensasjon er at deler av bebyggelsen blir oppført på en annen måte enn det reguleringsplanen legger opp til, og at avvik fra regulerte høyder kan gi konsekvenser for omgivelsene og tilpasning til nabobebyggelsen. Plan- og bygningsetaten vurderer at avviket fra regulerte høyde med 10 cm ikke gir vesentlig negative konsekvenser eller forringer opplevelsen av fasadegesimsen opp mot nabobebyggelsen. Det er en fordel ved å gi dispensasjon at tiltaket kan oppfylle tilstrekkelige etasjehøyder og tekniske krav til næringslokaler.

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.

## Tiltakets utforming

Etter Plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak etter lovens kapittel 20 «prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.» Det følger bl.a. av reguleringsplanen § 2.1.3 at «Bebyggelsen skal være tilpasset lokalmiljøet med hensyn til materialer og farger. Fasadematerialet skal i hovedsak være fuget tegl. Mot Stockholmsgata skal fasaden ha en variert utforming med vertikale brudd. Balkonger kan krage inntil 1,2 m ut fra fasadelivet mot gate og inntil 1,8 m mot bakgård. Fri høyde fra fortau til balkong skal være minimum 3,5 m. Balkonger kan utgjøre maks 40% av fasadelengden mot gate. Det skal være høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.»

Søker redegjør for at utformingen av bygget reflekterer den eldre industribebyggelse i tegl i området, samtidig som den henspiller på elementer fra den klassiske boliggårdsbebyggelsen. Byggets plassering følger den etablerte kvartalsstrukturen og de regulerte byggelinjene og kompletterer den historiske kvartalsstrukturen. Bygget oppføres med tegl som hovedmateriale i

tråd med reguleringsplanen. Fasade på bakgårdsbygget og inntrukken del av 6. etasje utføres med trekledning, lagt i ulike retninger for å følge detaljeringen til bygget for øvrig. Det benyttes tre ulike farger på teglsteinen som videre utføres med ulike forbandt, sprang og relieff for å gi dybde og variasjon til bygningsmassen, samt bryte opp fasadelengde og bygningsmasse horisontalt og vertikalt. Det etableres utkragede balkonger mot gate og bakgård i tråd med reguleringsplanen, samt franske balkonger og takterrasse. Rekkverk på balkonger, franske balkonger og takterrasse utføres med balustere i lakkert stål.

Plan- og bygningsetaten er positiv til tiltakets detaljeringer og variasjon i fasadematerialer, og mener dette bidrar til å bryte opp bygningsmassen og skape variasjon i byrommet. Etaten vurderer at omsøkte tiltak utføres i tråd med reguleringsplanens bestemmelser om utforming jf. § 2.1.3, samt pbl. § 29-2 om gode visuelle kvaliteter, både i seg selv, til plasseringen og til bygde omgivelser.

## Vurdering av karnapp i strid med byggegrense

Reguleringsplanen § 2.1.2 gir at: «All bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale, regulerte høyder som er angitt på plankartet. Langs Stockholmgata og Marstrandgata skal ny bebyggelse ligge i byggegrensen. Mot Stockholmgata og Marstrandgata er byggegrensen lik formålsgrensen.»

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen § 2.1.2 for etablering av karnapp i byggets 3.-, 4.- og 5. etasje på hjørnet ut mot krysset Marstrandgata og Stockholmgata, som krager fra 0 til 2 meter utover byggegrense. Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og avhengig av dispensasjon fra § 2.1.2. Det er søkt om dispensasjon.

**Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse**
Viser til søkers dispensasjonsbegrunnelse i søknaden.

**Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 2.1.2 om byggegrenser/formålsgrense**

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrenser er å styre plassering og sikre en helhelhetlig bebyggelsesstruktur. Videre skal bestemmelsen sikre et avskåret/avrundet hjørne i krysset Marstrandgata/Stockholmgata.

I dispensasjonssøknaden er det vist til at intensjonen med bestemmelsen er å forsterke Marstrandgata og Stockholmgata som gateløp med mer sammenhengende gatesnitt, og at grepet er tenkt å bidra til å skape et målpunkt og aktivitet i et kryss som i dag i liten grad har aktive fasader. Søker viser videre til at omsøkt løsning, hvor karnappet først etableres fra 3. etasje, ivaretar reguleringsplanens intensjoner. Byggets 1. og 2. etasje følger byggegrensen og formålsgrensens skrå overgang mellom de to kryssende gatene. Fasadelivet trekker seg videre vekk fra fortauet og skaper plass og overdekning foran inngangspartiet til næringslokalet. Plan- og bygningsetaten anser at grepet med å etablere karnapp fra 3. etasje bidrar til å markere

byggets hjørne og endring av funksjon, og at omsøkt løsning ivaretar intensjonen 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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er at etablering av karnapp kan bidra positivt til detaljeringen av byggets hjørne ut mot krysset. Videre er det en fordel at takterrasse på plan 6 blir noe større, inngangspartiet på plan 1 får en overdekning, og at boligene på hjørnet får økt bokvalitet. Ulempene ved å gi dispensasjon er at det etableres karnapp utover byggegrense og formålsgrense, og at byggets hjørne får et annet uttrykk enn reguleringsplanen legger opp til. Videre kan tiltak utover byggegrense/formålsgrense være til hinder for drift og vedlikehold av fortausarealet. Etaten viser imidlertid til at høyde fra underkant karnapp og ned til gateplan er 5,5 meter.

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.

## Vurdering av uteareal

Reguleringsplanen § 2.1.5 gir bl.a. at: «Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes bruksareal. Minimum 60 % av dette skal ligge på terreng/lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15.00 og 20.00. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet. Felles takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealet. Det skal etableres jorddybde på min 80 cm på minst 20 % av uteoppholdsarealet.»

Nybygget ligger henvendt mot gatestrukturen og får åpne, felles uteområder i gårdsrom. Gangatkomst til hovedinnganger sikres gjennom portrom fra Marstrandgata. Gårdsrommet er organisert for adkomst til boligene, og for felles uteområder for opphold og lek. Områder for lek og opphold er plasser der det er best solforhold på tomta. Det etableres huskestativ og sandkasse i tillegg til at det også legges til rette for uprogrammert lek i regnbed, stier gjennom frukthage etc. Det etableres benker og bord, samt plassbygde sittebenker under pergola for opphold. Portrommet skal aktiviseres med klatrevegg integrert i teglsteinen og asfaltmaling.

Videre etableres det takterrasser i tråd med reguleringsplanen, som vil deles inn i flere rom eller soner. Deler av takterrassen er private terrasser, og avgrenses med skjermvegger og klatrevegetasjon. I delene av takterrassen som er felles etableres det et område møblert med spisebord og benker og to områder møblert med dyrkningskasser på hjul. Resterende soner vil bli frie til å benyttes og møbleres av beboerne som de ønsker. Det etableres skjermvegger med klatrevegetasjon som avgrensning av ulike soner/rom også i fellesområdene. Mot de ytre sonene av terrassen beplantes det med sedum, mot de indre bygges det opp plantekasser med jorddybde tilpasset for eng, plen og stauder/busker. Det bygges opp hauger som sikrer jorddybde for beplanting med små trær.

Reguleringsplanen gir at minst 80% av MFUA skal være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Det er regulert byggegrenser som angir hvor bygningene skal plasseres. På grunn av regulerte byggegrenser, vil ikke tiltaket oppfylle kravet til 80 % samlet felles uteoppholdsareal fullt ut, og er derfor avhengig av dispensasjon.

**Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse**
Viser til søkers dispensasjonsbegrunnelse i søknaden.

**Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 2.1.5 om uteoppholdsarealer**

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynene bak bestemmelsen er å sikre et samlet felles uteareal med gode- og solfylte leke og oppholdsarealer i tilknytning til boligene.

Søker redegjør for at omsøkt prosjekt er i overenstemmelse med tillatt utnyttelsesgrad i reguleringen, og følger regulerte byggelinjer mot bakgård samt føringer for landskapsutforming fastsatt i reguleringsplanen. Areal for minste felles uteoppholdsareal (MFUA) er også overoppfylt ift. krav. Selv om ikke arealene på bakkeplan tilfredsstiller normens måleregler for SFUA er utearealene sammenhengende, med gode og naturlige forbindelser internt. Videre legges det vekt på høy kvalitet for opparbeidelse av utearealene, og at de skal være tilgjengelige og legge til rette for ulik type bruk. Plan- og bygningsetaten vurderer at utearealet som opparbeides er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen, og 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 bebyggelsen kan plasseres i tråd med reguleringsplanen, og at utearealet opparbeides i tråd med intensjonen i planen. Ulempene vil være at tiltaket ikke oppfyller kravet i reguleringsplanen om SFUA fullt ut. Etaten legger til grunn at utearealene opparbeides i tråd med reguleringsplanen og regulerte byggegrenser, og at slik eiendommen er plassert/organisert ikke vil la seg gjøre å oppfylle 80 % SFUA.

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.

### Boligtyper og leilighetsstørrelser

Reguleringsplanen § 2.1.4 gir at leilighetsfordelingen skal være i henhold til norm for leilighetsfordeling i indre by vedtatt 25.09.2013. Tiltaket har følgende leilighetsfordeling sett opp mot reguleringsplanen:

| Størrelse | Antall | Prosent | Regulering |
|---|---|---|---|
| Under 35 | 0 | | Ikke tillatt |
| 35 – 50 m$^2$ | 21 | 29% | Maks 35% |
| 50 – 80 m$^2$ | 23 | 31% | |
| Over 80 m$^2$ | 29 | 40% | Minst 40% |
| Sum | 73 | | |

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante krav om tilgjengelig boenhet jf. TEK17 kapittel 12.

### Vurdering av parkering

Reguleringsplanen § 2.1.6 skal parkering for sykkel opparbeides etter følgende beregning:

*Min. 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig.*

*Min. 18 sykkelparkeringsplasser per 1000 m² BRA forretning/tjenesteyting/kultur.*

Det etableres totalt 179 sykkelparkeringsplasser, hvor 21 etableres på bakkeplan og 158 etableres i sykkelrom i kjeller. 5 parkeringsplasser er avsatt til familie- eller varesykler i tråd med reguleringsbestemmelsen. Sykkelparkering er organisert ved atkomsten til bakgården. Vanlig sykkelparkering etableres under overliggende balkonger og varesykler etableres i sykkelskur med sedumtak. Ved sykkelskur etableres et areal egnet for vedlikehold og vask av sykler. 5 stk beholdere for renovasjon er plasseres i samme område i brannsikre skap.

## Tiltakets tekniske kvaliteter

### Dagslys og utsyn

Det følger av TEK17 § 13-7 annet ledd at «Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys». Videre følger det av TEK17 § 13-8 første ledd at «Rom for varig opphold skal ha

vindu som gir tilfredsstillende utsyn». Det etableres et rom påført rombenevnelse «mediarom» i underetasjen tilknyttet to duplex-leiligheter, som ikke oppfyller kravet til dagslys og utsyn. Det er søkt om dispensasjon.

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**
Viser til søkers dispensasjonsbegrunnelse i søknaden.

**Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 2.1.5 om uteoppholdsarealer**

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at alle rom for varig opphold får tilfredsstillende tilgang til dagslys og utsyn. Tilgang på dagslys og utsyn er av stor betydning for helse og trivsel, og er dermed en viktig faktor for å sikre tilstrekkelig bokvalitet i boliger.

Det etableres et rom i underetasjen tilknyttet to duplex-leiligheter uten vindu. Søker redegjør for at det i underetasjen etableres to soverom mot bakgård, bad og bod. Resterende areal i underetasjen vender mot gate og har derfor ikke mulighet for å oppnå tilstrekkelig dagslys og utsyn. Etaten vurderer at omsøkt «mediarom» i underetasjen kun utgjør en liten del av boligene, som allerede har tilstrekkelig med oppholdsrom for varig opphold, med tilgang på godt dagslys. Omfanget er videre begrenset til kun to boliger som har alle nødvendige arealer på boligens inngangsplan i 1. etasje.

Plan- og bygningsetaten konkluderer i dette konkrete tilfellet 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 økt bokvalitet for boligene, ved at det kan etableres et ekstra rom i kjeller til bruk og at arealet ikke går bort til bod- eller gangareal. Ulempene ved å gi dispensasjonen er at et rom etableres uten tilstrekkelig lys og utsyn i tråd med kravet. Etaten legger imidlertid til grunn at dette rommet kun utgjør en mindre del av det totale arealet til leilighetene dispensasjonen omfatter.

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.

### Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg

Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5.

Du må ha en avtale med konsesjonæren om tilknytning, eventuelt en uttalelse fra konsesjonæren om at det ikke er teknisk mulig å levere fjernvarme. Dersom dere ønsker å bruke en egen lokal og mer miljøvennlig løsning, skal konsesjonæren uttale seg om denne løsningen. Vi skal deretter vurdere løsningen.

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202205720** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan - Riving | A21-01 | 22.03.2022 | 1/35 |
| Utomhusplan takterrasser | L101 | 22.03.2022 | 1/38 |
| Oppriss støttemur | Q-03 | 22.03.2022 | 1/61 |
| Landskapsplan bakgård 1 | L100 | 01.07.2022 | 9/11 |
| Situasjonsplan | A10-10 | 09.09.2022 | 15/4 |
| Plan 1. etasje | A20-10 | 09.09.2022 | 15/5 |
| Plan 2. etasje | A20-20 | 09.09.2022 | 15/6 |
| Plan 3.-5. etasje | A20-30 | 09.09.2022 | 15/7 |
| Plan 6. etasje | A20-60 | 09.09.2022 | 15/8 |
| Snitt BB | A30-20 | 09.09.2022 | 15/9 |
| Snitt CC | A30-30 | 09.09.2022 | 15/10 |
| Snitt FF | A30-60 | 09.09.2022 | 15/11 |
| Snitt II | A30-90 | | 15/12 |
| Fasade øst | A40-10 | 09.09.2022 | 15/13 |
| Fasade sør | A40-20 | 09.09.2022 | 15/14 |

## Krav til plassering av tiltaket

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

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

# Ansvar og kontroll

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202205720 | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 990379386 Bar Bakke Landskapsarkitekter AS | PRO - Landskapsutforming og utearealer, tkl.2 |
| 990379386 Bar Bakke Landskapsarkitekter AS | PRO - Naturbasert, åpen overvannshåndtering, tkl.2 |
| 916863071 Brekke & Strand Akustikk AS | PRO - Lydforhold og vibrasjoner, tkl.2 |
| 915251293 Rambøll Norge AS | PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2 |
| 915251293 Rambøll Norge AS | PRO - Geoteknikk: Vurd. sikring av byggegrop og fundamentering - rammesøknad, tkl.3 |
| 915251293 Rambøll Norge AS | PRO - Bygningsfysikk; varmeisolering, fuktsikring, lufttetthet, energiberegninger, tkl.3 |
| 967032271 Sweco Norge AS | PRO - Brannkonsept med tilhørende branntegninger til rammesøknad, tkl.3 |
| 976867866 Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter AS | PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.3 |
| 881894742 Wsp Norge AS | PRO - Vannforsynings- og avløpsannlegg, tkl.2 |
| 881894742 Wsp Norge AS | PRO - Overvannsanlegg, tkl.2 |

### 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 ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

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

## Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
  - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
  - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- avtale med konsesjonæren om tilknytning til fjernvarmeanlegg, eventuelt en uttalelse om at tilknytning ikke er mulig
- Godkjent søknad om sammenføying av 227/492, 227/318 og 227/388
  - Plan- og bygningsetaten krever at eiendommene sammenføyes etter pbl. § 21-4 femte ledd bokstav b om "eiendommer som skal nyttes under ett". Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge en godkjent søknad om sammenføying for eiendommene.

## Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- det må dokumenteres at overvannsløsningen er opparbeidet
  - før første søknadspliktig byggetiltak etter planen kan tas i bruk må overvannsløsningen være opparbeidet i henhold til prosjekt løsning
- 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:

- 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.
- 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 fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget

## 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=202205720

# 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. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Synne Aker Grimsrud - saksbehandler***
***Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder***

avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
MARSTRANDGATA 9 & 11 AS, Parkveien 37, 0258 OSLO
ADVOKATFIRMAET FØYEN AS, Postboks 7086 St. Olavs Plass, 0130 OSLO
Sameiet Marstrandgsgate 13
Sameiet Stockholmsgata 21, Sandakerveien 64, 0484 OSLO
Stockholmsg 22 Borettslaget, Stockholmgata 22A, 0566 OSLO
Sameiet Ruudshagen, Konghellegata 3, 0569 OSLO

| **Vedlegg i sak 202205720-8** | |
|---|---|
| **Nr** | **Beskrivelse** |
| 1 | Rammetillatelse<br>(Dette dokument) |
| 2 | Vedlegg vann - Marstrandgata 9 - Riving av eksisterende bygninge |

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 227, Bruksnummer 318 i 0301 OSLO kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 06.02.2023 kl. 08.47 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 06.02.2023 kl. 08.47 |

## Adresse(r):

Gateadresse: **Marstrandgata 9**
Gatenr: **14660**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Marstrandgata 11 A**
Gatenr: **14660**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Marstrandgata 11 B**
Gatenr: **14660**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Marstrandgata 11 C**
Gatenr: **14660**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Stockholmgata 18**
Gatenr: **17044**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Stockholmgata 20**
Gatenr: **17044**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/217666-1/200 20.02.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
**MARSTRANDGATA 9 & 11 AS**

ORG.NR: 918 494 936

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**Heftelser i eiendomsrett:**

1875/927234-1/105 19.11.1875 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

1876/925052-1/105 24.07.1876 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

1935/990895-1/105 05.11.1935 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

1959/503682-1/105 05.03.1959 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

1970/517795-1/105 06.11.1970 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-1/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RYDNING HOLDING AS
ORG.NR: 987 459 387
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter og 2 parkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-2/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RYDNING BOLIG AS
ORG.NR: 996 233 642
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter og 1 parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-3/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: Nordisk Telemarketing Skole AS
ORG.NR: 946 499 617
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-4/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: LADEVEIEN AS
ORG.NR: 993 138 185
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-5/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: LADEVEIEN HOLDING AS
ORG.NR: 812 299 212
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-6/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: BRATTØRGATA 7 AS
ORG.NR: 991 676 090
Rett, men ikke plikt, til å erverve 1 leilighet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-7/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: RYDNING MEDIA AS
ORG.NR: 988 832 731
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter og
1 parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-8/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: RYDNING ERLEND AS
ORG.NR: 915 299 180
Rett, men ikke plikt, til å erverve 1 leilighet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2017/1323603-9/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: RYDNING EMILIE JOSEFINE NILSEN
FØDT: 23.03.1996
Rett, men ikke plikt, til å erverve 1 leilighet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

2021/559731-1/200 11.05.2021 **PANTEDOKUMENT**

13:33
Beløp: NOK 400 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 318 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

1875/900252-1/105 05.11.1875 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

1988/80597-2/105 21.11.1988 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 699/2970
SNR: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 513/2970
SNR: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 629/2970
SNR: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 629/2970
SNR: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 500/2970
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

2023/36253-1/200 11.01.2023 21:00 **OPPHEVELSE AV SEKSJONERING**
Oppheving av:
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 699/2970
SNR: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 513/2970
SNR: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 629/2970
SNR: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 629/2970
SNR: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 500/2970

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 227, Bruksnummer 388 i 0301 OSLO kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 06.02.2023 kl. 08.48 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 06.02.2023 kl. 08.47 |

## Adresse(r):

Gateadresse: **Stockholmgata 20**
Gatenr: **17044**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/217604-1/200 20.02.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
**MARSTRANDGATA 9 & 11 AS**
ORG.NR: 918 494 936

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

1876/925054-1/105 02.01.1876 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

1919/912751-1/105 26.06.1919 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
vedr. et skur

1950/400640-1/105 16.01.1950 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. skur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1961/515676-1/105 18.10.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2021/559731-1/200 11.05.2021 13:33 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 400 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

1875/927310-1/105 17.12.1875 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA DÆLENENGGT 1B

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

1989/69008-1/105 09.10.1989 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 257
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 227, Bruksnummer 492 i 0301 OSLO kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 06.02.2023 kl. 08.48 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 06.02.2023 kl. 08.47 |

## Adresse(r):

Gateadresse: **Marstrandgata 9**
Gatenr: **14660**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Marstrandgata 11 C**
Gatenr: **14660**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0566 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

**Rettighetshavere til eiendomsrett**

2003/22872-1/105 14.04.2003 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 5 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
**GÅRDREFORM EIENDOM AS**
ORG.NR: 885 441 882

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2016/383496-2/200 URÅDIGHET
2016/585835-2/200 URÅDIGHET

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**Heftelser i eiendomsrett:**

1875/927247-1/105 19.11.1875 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

1970/519773-1/105 10.12.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

2016/383496-1/200 29.04.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 40 000 000
Panthaver: AVENY EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 989 768 093

2016/383496-2/200 29.04.2016 **URÅDIGHET**
Rettighetshaver: AVENY EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 989 768 093
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

2016/585835-1/200 28.06.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 40 000 000
Panthaver: AVENY EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 989 768 093

2016/585835-2/200 28.06.2016 **URÅDIGHET**
Rettighetshaver: AVENY EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 989 768 093
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

2017/1323603-1/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RYDNING HOLDING AS
ORG.NR: 987 459 387
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter og 2 parkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-2/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RYDNING BOLIG AS
ORG.NR: 996 233 642
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter og 1 parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-3/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Nordisk Telemarketing Skole AS
ORG.NR: 946 499 617
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-4/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: LADEVEIEN AS
ORG.NR: 993 138 185
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-5/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: LADEVEIEN HOLDING AS
ORG.NR: 812 299 212
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-6/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: BRATTØRGATA 7 AS
ORG.NR: 991 676 090
Rett, men ikke plikt, til å erverve 1 leilighet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-7/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RYDNING MEDIA AS
ORG.NR: 988 832 731
Rett, men ikke plikt, til å erverve 2 leiligheter og 1 parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-8/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RYDNING ERLEND AS
ORG.NR: 915 299 180
Rett, men ikke plikt, til å erverve 1 leilighet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1323603-9/200 27.11.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: RYDNING EMILIE JOSEFINE NILSEN
FØDT: 23.03.1996
Rett, men ikke plikt, til å erverve 1 leilighet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

1875/900257-1/105 05.11.1875 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA DÆLENENGGT 1B

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

1989/69008-1/105 09.10.1989 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 257
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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