

Kontraktsdokument for Nygårdslunden

Kjøpekontrakten med vedlegg:

- 4.1.1 Leveransebeskrivelse datert 03.2026
- 4.1.2 Plantegning leilighet datert (Eget vedlegg)
- 4.1.3 Etasjeplan datert 28.04.2022
- 4.1.4 Fasade- og snittegninger datert 28.04.2024
- 4.1.5 Salgsoppgave datert 25.06.2026
- 4.1.6 Foreløpige vedtekter for Borettslaget
- 4.1.7 Foreløpig landskapsplan
- 4.1.8 Budsjett for borettslaget
- 4.1.9 Finansieringsplan for fellesgjeld
- 4.1.10 Addendum til kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass (Eget vedlegg)

- 5.1.1 Reguleringsplan med reg.best. for Amljot Gellines vei 5-27 m/kart og arealbekreftelse datert 28.01.2009, 25.02.2026, 07.09.2026
- 5.1.2 Rammetillatelse datert 20.01.2026
- 5.1.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 135 bnr. 3, datert 04.09.2026
- 5.1.4 Servitutter

Sted/dato: Oslo, 08.09.2026

Leveransebeskrivelse fellesarealer - Nygårdslunden

Generell informasjon

Prosjektet er per dags dato ikke ferdig detaljprosjektet. Alle opplysninger om boligene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og boligene.

Beskrivelsen av fellesanlegg og tekniske anlegg er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger, og i slike tilfeller er det denne beskrivelsen og romskjema som er retningsgivende.

Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for oppmåling, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Nygårdslunden bygges i henhold til byggteknisk forskrift, TEK17. Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420 (per juni 2024). Detaljert informasjon som gjelder toleranseklasser for de enkelte materialer/fag kan fås ved henvendelse til megler.

Inngangsparti

Hovedinngangene vil være i 1. etasje med innvendig heis og trapperom til alle etasjer. Inngangsområdene vil være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det leveres fliser med sokkelflis på gulv ved hovedinngang i 1. etasje med nedfelt skrapematte innenfor ytterdør. Farge tilpasset det utvendige preget i prosjektet.

Postkasser blir plassert på hensiktsmessig sted ved hovedinngangen.

Trapper leveres som prefabrikkerte trapper i betong. Øvrige korridorer og trappeløp leveres med lyddempende vinylbelegg på gulv. Gulv i trapperom i kjelleretasje leveres med behandlet betonggulv.

Farge på vinylbelegg, rekkverk, malingsbehandling av trappevanger og underside trapp, tilpasses det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Vegger i trapperom og inngangsparti leveres med malte overflater.

Felles korridor får T-profil himling, og trapperom får nødvendig akustisk himling.

Trapperom varmes opp med lavtemperaturkonvektor ved behov.

.

Vinduer og balkong-/terrassedører:

Vinduer leveres som trevinduer med utvendig aluminiumkledning. Det leveres skyvedør ut til balkong der dette er vist på tegning, ellers ordinær balkongdør.

Solskjerming:

Omfang for solskjerming fremgår av salgstegningene. Solskjerming leveres som utvendige screens tilpasset omrammingen på vinduene. Farge tilpasses det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Det vil være mulig å bestille ekstra solskjerming gjennom tilvalgsprosessen.

Sportsbod

Det medfølger en sportsbod per leilighet, minimum 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm BRA-i og minimum 5 kvm for leiligheter over 50 kvm BRA-i i henhold til TEK17. Vi gjør oppmerksom på at areal for bod (BRA-e) i prislisten er avrundet til hele tall i henhold til Forbrukertilsynets veiledning for markedsføring av bolig.

Bodveggene utføres i netting, og tett dør og vegg ut mot korridor og opp til dørhøyde, deretter gitter opp mot betongdekke grunnet sprinkling og ventilasjon. Sportsbodene er plassert i U2 kjelleretasje under blokkene. Bodene vil være uisolerte, og det kan være synlige rørføringer/teknisk infrastruktur i himling og på vegg. Bodene er kun ment for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandringer. Slike begrensninger er ikke å anse som en mangel ved den leverte ytelsen.

Selger vil foreta fordeling av bodene, fordelingen gjøres etter størrelse og beliggenhet for leiligheten.

Sykkelparkering

Det blir etablert løsning for parkering av sykler i sykkelrom i byggets U2 kjelleretasje. Det etableres sykkelstativ utenfor hovedinngang.

Parkering/garasjekjeller

Under bygget etableres det en garasjekjeller med 15 parkeringsplasser. Det er felles biladkomst til garasjekjeller med innkjøring fra Arnljot Gellines vei.

Fra garasjeanlegget er det adkomst med heis/trapp til leilighetene i bygget. Garasjegulvet blir asfaltert. Laveste fri etasjehøyde er cirka 2,10 meter. Stedvis langs vegger i kjøresonen og langs vegger på deler av garasjeplassene kan høyden være lavere. Parkeringsplassene i garasjekjeller kan variere i bredde. For å bære byggene over må det plasseres søyler i garasjeanlegget. Disse står som regel mellom hver andre eller tredje parkeringsplass.

Det leveres tomrør for trekking av kabel for elbillader. Som tilvalg kan parkeringsplassene leveres med ladestasjon tilrettelagt for vekselladning. Det tas forbehold om kapasitet i hovedstrømnettet.

Garasjeanlegget vil bli en del av borettslagets fellesarealer sammen med bodarealene og tekniske rom.

Selger fastsetter enten i borettslagets vedtekter eller i vedtekter for en eventuell garasjeeiendom, bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass. Dette vil blant annet gjelde at parkeringsplassene ikke kan selges til andre enn boligeiere i det samlede utbyggingsprosjektet. Selger forbeholder seg retten til en annen hensiktsmessig organisering av garasjekjelleren.

Det blir avsatt HC-plasser i garasjekjelleren som planlegges tildelt i henhold til vedtektene. Det er etter offentlige krav tilrettelagt for HC-plasser i prosjektet. Kjøpere som får tildelt handikaplass uten dokumentert behov, må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for slik tilrettelagt plass.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser. Parkeringsplasser og boder som ikke er solgt til kjøpere eller boligselskapet, tilhører selger også etter at boligene er ferdigstilt og overtatt. Selger har rett til å selge parkeringsplasser og boder til andelseiere i borettslaget/andre rettighetshavere i borettslaget.

Utomhus

Utomhusarealer vil bli opparbeidet i henhold til utomhusplan for prosjektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn på plassering av tekniske installasjoner, avfallssystemets utforming, type beplantning og materialvalg.

Grøntanlegg vil bli beplantet med «ungplanter» og tilsådd med frø, eventuelt ferdigplen.

Renovasjon

Søppelhåndtering blir i henhold til forskriftskrav. Området etableres med en samlet renovasjonsløsning ved nedgravde brønner ved hovedinngang i Arnljot Gellines vei, som anvist på utomhusplan.

Selger forbeholder seg imidlertid retten til å kunne foreta endringer med hensyn på plassering av tekniske installasjoner, avfallssystem, utforming og materialvalg i detaljprosjektet.

Tekniske installasjoner

Ventilasjonssystem

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligene. Det blir installert aggregater i hver enkelt leilighet. Ventilasjonsaggregat blir som hovedregel plassert i himling i entré. Friskluft blir hentet i fasade av bygget. Avkastluft blir ført i kanaler i sjakter gjennom bygget og opp over tak eller ut på fasade i kombinasjonshette sammen med tilluft.

Det installeres tilluftsventiler i alle oppholdsrom. Mekanisk avtrekk i bad, toalett og kjøkken og i bod ved behov. Innerdører utføres med luftspalte slik at brukt luft kan passere ut av oppholdsrommene og frem til rom med avtrekk.

Vannfordelerskap

Eget vannfordelerskap for rør-i-rør-system og vannbåren varme blir plassert innfelt i vegg med luke for inspeksjon og eventuell avlesning av målere. Plassering blir over sistene på bad.

Oppvarming:

Oppvarming i leiligheten baseres i hovedsak på vannbåren gulvvarme levert fra fjernvarmeleverandør. Det leveres vannbåren gulvvarme i entre, bad, kjøkken og stue. Vannbåren varme i øvrige rom leveres ikke, men varme på soverom er tilgjengelig som tilvalg.

Gulvvarmen på bad reguleres av termostat med gulvføler. Det gjøres oppmerksom på at gulvvarme på bad oppleves annerledes enn elektriske varmekabler da det er lavere driftstemperatur på vannbårent anlegg.

Varmtvann oppvarmes med felles varmeanlegg for borettslaget. Sentral for anlegget plasseres i teknisk rom i kjeller. Det leveres individuell måling av varme i alle leiligheter. Måler er plassert i fordelerskap.

Leiligheter med innvendig bod leveres uten gulvvarme i bodarealene.

Elektriske anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, NEK400. Skjult anlegg med unntak av installasjoner ved lydvegger/himling. Elektriske ledninger og kontakter blir utenpågående på alle støpte konstruksjoner. Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer blir plassert i bod eller gang/entré. Det kan forekomme endringer av plassering av elektriske punkter. Elektriske punkter fremkommer i egne elektrotegninger som utleveres sammen med tilvalgmateriellet. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektropunkter.

Internett

Det leveres fiber frem til eget svakstrømskap i hver leilighet og ender i en trådløs ruter. Dette skapet plasseres på et hensiktsmessig sted i boligen hvor det er tilgjengelig. Det vil bli inngått fellesavtale med internettleverandør med 3 års bindingstid. Ved ønske om TV-pakke eller utvidelse av internettpakke kan kjøper bestille dette fra leverandør etter overtakelse.

Ringeklokke/porttelefon

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti samt porttelefon med kamera og døråpner i hver leilighet.

Tekniske føringer og installasjoner

Generell takhøyde er cirka 240 cm. I entré, gang, bad, kjøkken og innvendig bod blir det nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod kan det forekomme slike føringer som ikke vil bli nedforet eller innkasset. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelser av sjakter, da dette kan bli endret i detaljprosjekteringen. Alle detaljer er ikke ferdig prospektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke endelig er besluttet. Kjøkkentegning vil bli utlevert til kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang/entré. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstenging av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker eller inspeksjonsdører, som for eksempel rør-i-rør-system, fordelerskap for vannbåren varme, signal/svakstrøm og sikringsskap. Slike installasjoner/luker/dører vil i størst mulig grad bli plassert i entré, gang, bod eller inne på bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

Brannsikkerhet

Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder. Dette leveres hovedsakelig i himling eller på vegg. I rom hvor himling ikke er nedsenket, må det påregnes innkassinger for sprinkelanlegg, for eksempel stue, kjøkken og soverom. I fellesarealer legges sprinkelanlegg åpent. Brann- og røykvarslere leveres i alle leiligheter. Varslere er seriekoblet og tilkoblet strømmettet. Over komfyren er det en komfyrvakt som stenger strømmen til koketoppen/komfyren ved sterk varme og mye damp. Det leveres ett brannslukkingsapparat (pulverapparat) til hver leilighet.

Grunnforhold

Bygningene blir fundamentert til fjell.

Konstruksjon

Bygningen oppføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i stål og betong. Etasjeskille og bærende vegger utføres i betong. Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater. Bad leveres i hovedsak som kabiner.

Fasadeveggene utføres med isolert bindingsverk i kombinasjon med trekledning og platekledning i henhold til arkitektens endelige anvisninger. Innvendige vegger utføres i gips eller betong.

Fasadene blir hovedsakelig bestående av fasadeplater. Ved inngangsparti vil deler av veggene bli utført i trespiler.

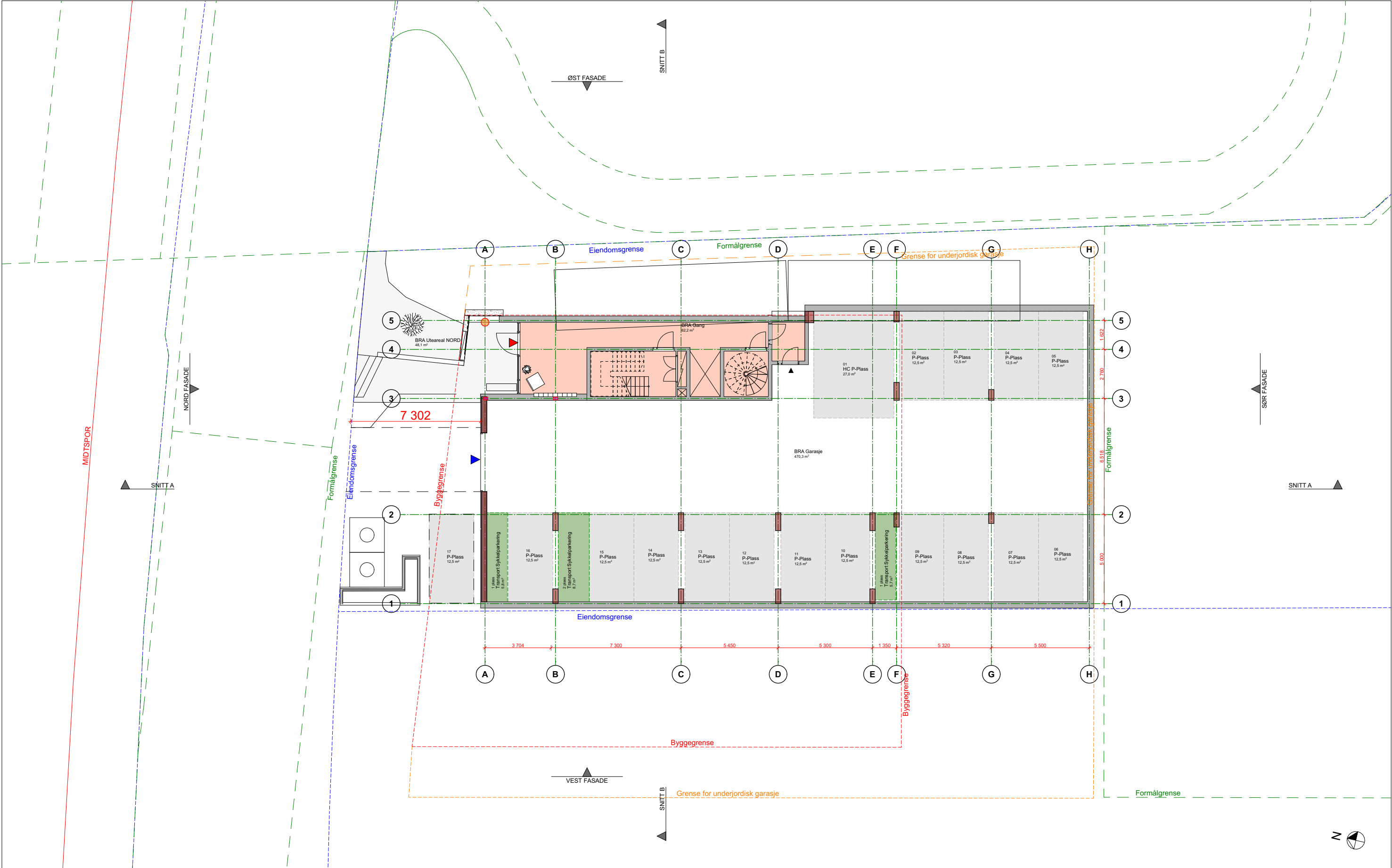
For informasjon om materialiteter for private uteplasser, se romskjema.

Romskjema Nygårdsrudlunden

Dato 30.01.2026

Rom	Gulv	Vegg	Tek	Innredning / annet	Sanitær
Entré	1-stavs lys mattlakkert eikeparkett. Forfist hette eik, tilpasset farge på parkett.	Spærket og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Heffret hroming spærket og malt gips, med downlights. Antall eller størrelse på entri inntrekk 2 stk.). Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.	Garderoberom leveres ikke. Der mellom entri og stue/kjøkken leveres med glass i dør. Stue for signat, svalestrem og skriningskap. Plassering kledingskap for varm varme idetrom det ikke er plassert i badstuen).	
Kjøkken	1-stavs lys mattlakkert eikeparkett. Forfist hette eik, tilpasset farge på parkett.	Spærket og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Betonghroming med spryngje + fuger. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. Et teipunkt eller stikkkontakt ved tak for taklampe, plassert naturlig sted på kjøkken.	Front Sigbet Vidde Sand. Larmet berlekplate, Light Grey Photo Farnes, 2 cm rett kant med redelt kjøkkenskap, trea, trea, eller tilsvarende. Kjøkkenforfist til tak i samme farge og overflatemateriale som overskap. Det leveres skuffer i alle overskaps. Grep overskap: Push to open. Integrert LED-lyst under alle overskap. Grep underskap: Edge Brun 4 cm. Det leveres demperne på alle skuffer og skap. Innegete hellevarer: Stekesov med spryngje. Plattopp med induksjon. Kontrollskap 100/175 cm, med maks dobbel 40. Oppvaskemaskin med maks dobbel 45. Sminne ventilator, Crystal 1160 i stid fra Renshetts, eller tilsvarende. Kjøkkenet leveres i omfang slik det fremkommer på salgsgring. Hydrotjeken: Fenster og berlekplate leveres i samme utførelse som beskrevet for kjøkkenet. Hydrotjeken leveres med 40 cm oppvaskemaskin, mindre kjøkkenkap og kulekaps med entri froskplate. (Doford fremtid) av.	Ettegreps blandedbatteri, Mora INXX Sharp krom utførsel, eller tilsvarende. Aqua-stopp. Avisergring oppvaskemaskin i berlekapskap.
Stue	1-stavs lys mattlakkert eikeparkett. Forfist hette eik, tilpasset farge på parkett.	Spærket og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Betonghroming med spryngje + fuger. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. To teipunkter eller stikkkontakt ved tak for taklampe i forbindelse med spilestend og skolebord. (Ette punkt i hellighet under 45 m2).		
Sovrum	1-stavs lys mattlakkert eikeparkett. Forfist hette eik, tilpasset farge på parkett.	Spærket og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Betonghroming med spryngje + fuger. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. Ette teipunkt eller stikkkontakt ved tak for taklampe i forbindelse med spilestend og skolebord.	Garderoberom leveres ikke.	
Bad	Fliser 60 x 60 cm, Matteit feli om redetret dujone. Vita Flakstone Grog, eller tilsvarende. Fugfarge tilpasset flisfarge. Skurert flisfarge med samme lita som gulvflis.	Fliser 60 x 60 cm. Vita Flakstone Grog, eller tilsvarende. Fugfarge tilpasset flisfarge.	Hroming ferdig fra kulekapsvarer med downlights. Antall eller størrelse på bad. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.	Ferdig prefabrikert badromsmoel. Derom forberedskap og i kabin flisfarge derne. Push-up bunnetflis krom utførsel. Dufvegger i herdet glass med nette svingbare dører. Detaljer i krom. Rundt spid med samme størrelse som skuffeskap med integrert LED-lyst. Nysatt bad eik, hvit, eller tilsvarende. Stikkontakt ved spid. Sensertskap med hellekapsende senert og skuffer med skuffesingelford, Karne City light oak, eller tilsvarende. Rette karter med demper på skuffer og gipelet. Brocke i heretid til plannegring. Oppegg for vaskemaskin/berlekstomel leveres på bad hvor dette er integrert.	Vegghengt toilet med innbygt sistene, Grohe Eurostyle med soft-close berlekplate, eller tilsvarende. Trykkplate, Grohe Skate krom utførsel, eller tilsvarende. Ettegreps dusjbatteri med dusjgjernter, Mora Inxx 8 takdug i krom utførsel, eller tilsvarende. Ettegreps blandedbatteri senert, Mora Inxx Sharp small krom utførsel, eller tilsvarende.
WC	Fliser 60 x 60 cm. Vita Flakstone Grog Mat, eller tilsvarende. Fugfarge tilpasset flisfarge.	Spærket og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Heffret hroming spærket og malt gips, med downlights. Antall eller størrelse på wc. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.	Sensertskap med hellekapsende senert og skuffer med eik larmetford, Karne City light oak, eller tilsvarende. Rette karter med demper på skuffer og gipelet. Brocke i heretid til plannegring. Rundt spid med samme størrelse som skuffeskap med integrert LED-lyst. Nysatt bad eik, hvit, eller tilsvarende. Stikkkontakt ved spid.	Vegghengt toilet med innbygt sistene, Grohe Eurostyle med soft-close berlekplate, eller tilsvarende. Trykkplate, Grohe Skate krom utførsel, eller tilsvarende. Ettegreps blandedbatteri senert, Mora Inxx Sharp small krom utførsel, eller tilsvarende.
Bad	1-stavs lys mattlakkert eikeparkett. Forfist hette eik, tilpasset farge på parkett.	Spærket og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Betonghroming med spryngje + fuger. Ved heffret hroming spærket og malt gips. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.	Ventilasjonsgagget montert på vegg eller i hroming i helligheter uten bad plasseres gagget i regnet i tak enten i entri/ging.	
Privat ballong Privat senertrom Privat takstomrom	Trinnmagiv i innegnet treverk.	Skillevogger mellom ettebore der ballonger ligger "vaggi i vegg" leveres i heretid til arkitektens berlekplate, mantelromet leveres med på flisvegger i tre. Glasskervverk med stöper og innfelling. En LED stölampe, nedadrettet, med integrert dobbel stikkontakt.	Under- og overside av ballongstube i med farge i stid betong. For ballongstube leveres glasskerv over ballongstube.		

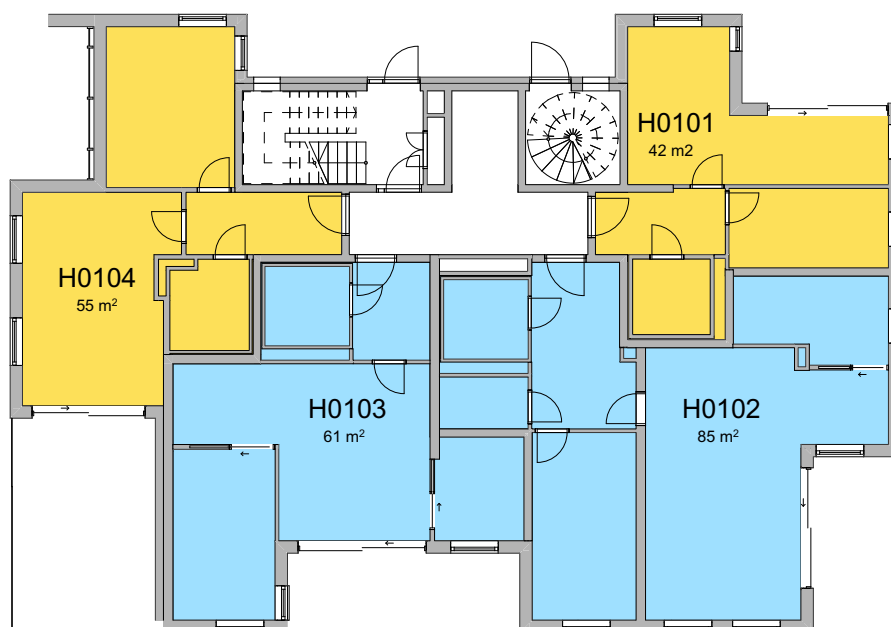
Vinduer	Lister / gerfiter	Dører Innvendig	Låsestetom
Klassisk hvit i innside. Ondring autoalarmring, se salgsgingring.	Gerfiter rundt dører malt klassisk hvit, med spryngje spærkhat. Forfist hette eik. Farge tilpasset farge på parkett, med spryngje stiffer. Oversing mellom vegg og tak, samt rundt vinduer leveres i stidflitt.	Inngangsdøren til helligheten holder lyst og trinnvåg i gatt malt utførsel. Der det leveres av hroming til brann og berming, har inngangsdøren demperne. Innevindige listdører leveres i klassisk hvit, gatt utførsel. Skivebore leveres med kapp og ring. Der mellom entri og stue/kjøkken leveres med glass i dør. Innevindige dører leveres med flis berlekter, med orvask for berk / berlekter rom, for å sikre luftberming gjennom helligheten, slik at ventilasjonsgagget fungerer optimalt. Det må påregnes berlekter / nedfalskjet mellom bad og stöbende rom.	3 nøkler leveres til hver bolig. Samme nøkkel går til hellighet, felles inngangsdører og dører til fellesarealer.



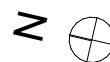
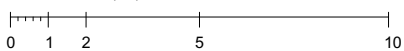
Prosjekt: Nygårdslunden _ Nygårdslunden Fase Rammesøknad	Kontroll prosjekt:		Tiltakshaver: USBL Utbygging AS Arbeidersamfunnets plass 1 0181 Oslo Prosjekterende: Spor Arkitekter Rosenborggata 19A 0302 Oslo Spor Arkitekter	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Tegning: Plan U1. Etasje	Vedlegg nr: E02	Dato: 28.04.2022	
	Sign.: HD	Kontroll: HD				Målestokk: 1:200	Tegningsnr.: A20-U1

Etasjeplan

1. Etasje

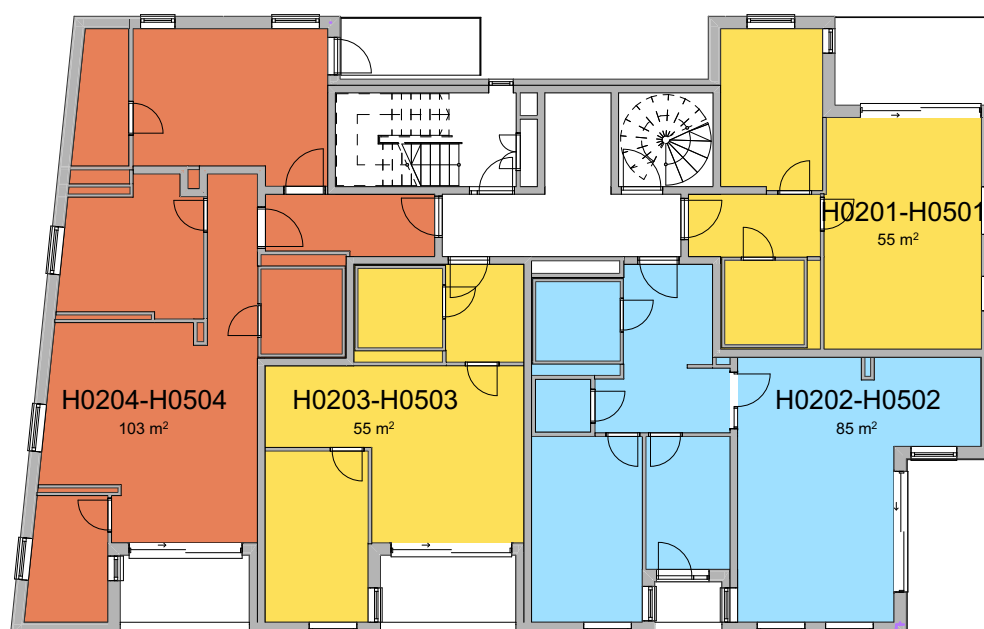


SKALA 1:200 (A4)

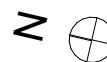
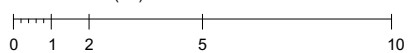


Etasjeplan

2. - 5. Etasje

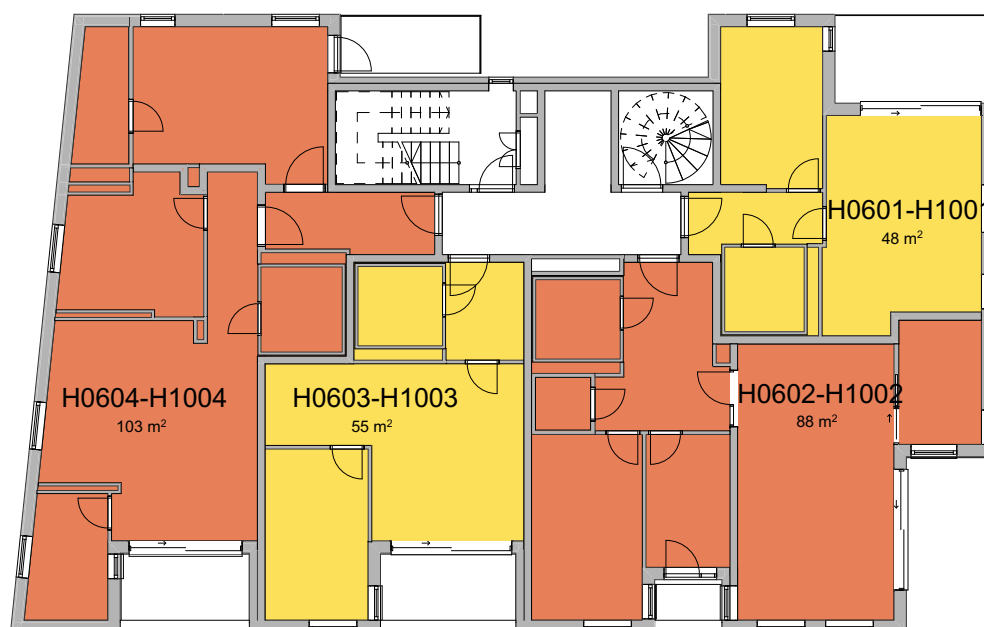


SKALA 1:200 (A4)

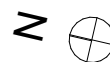
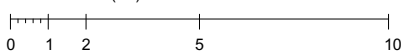


Etasjeplan

6. - 10. Etasje

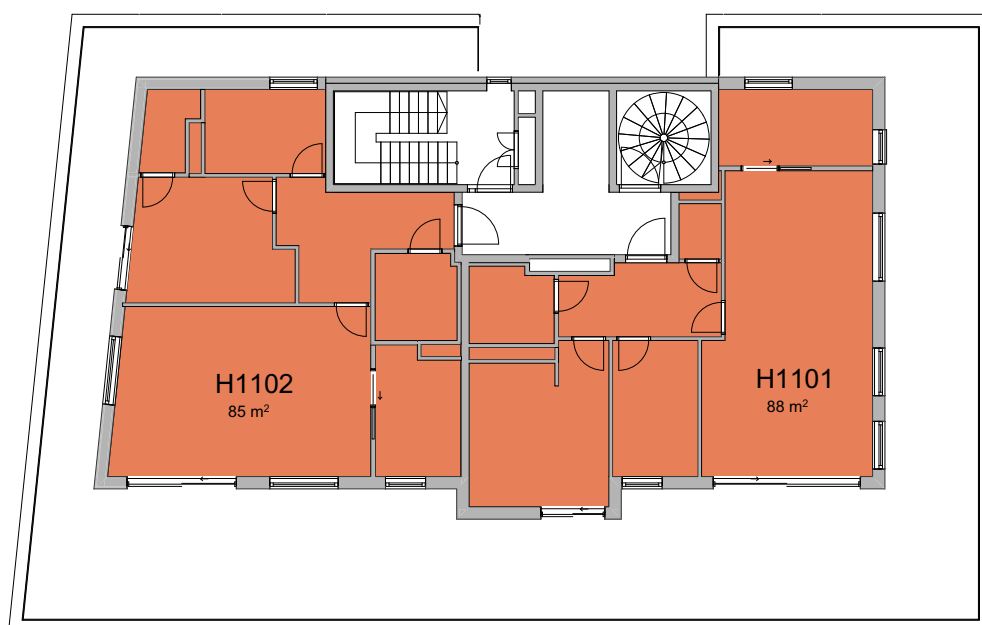


SKALA 1:200 (A4)

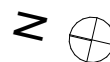
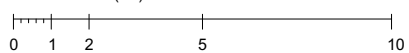


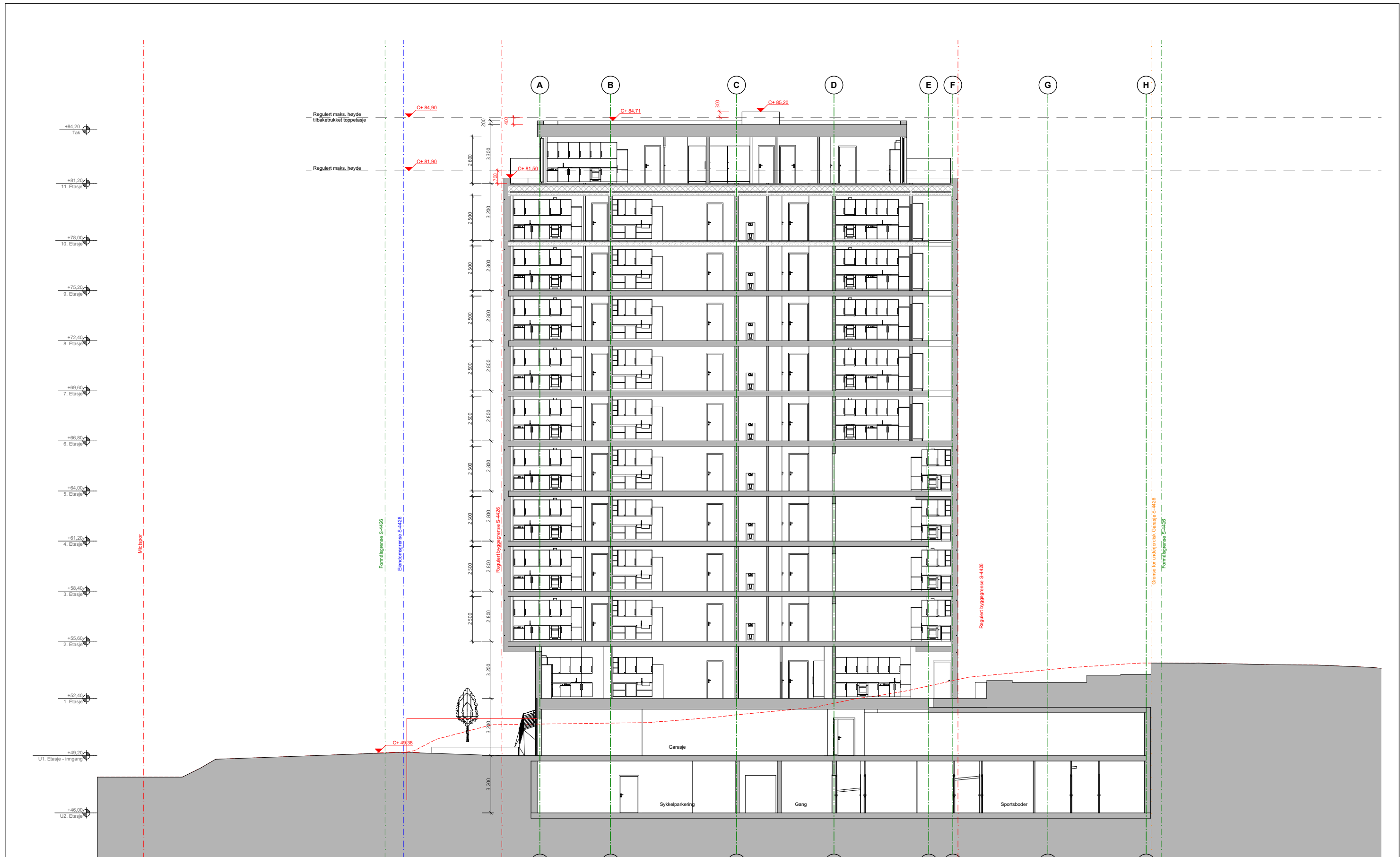
Etasjeplan

11. Etasje

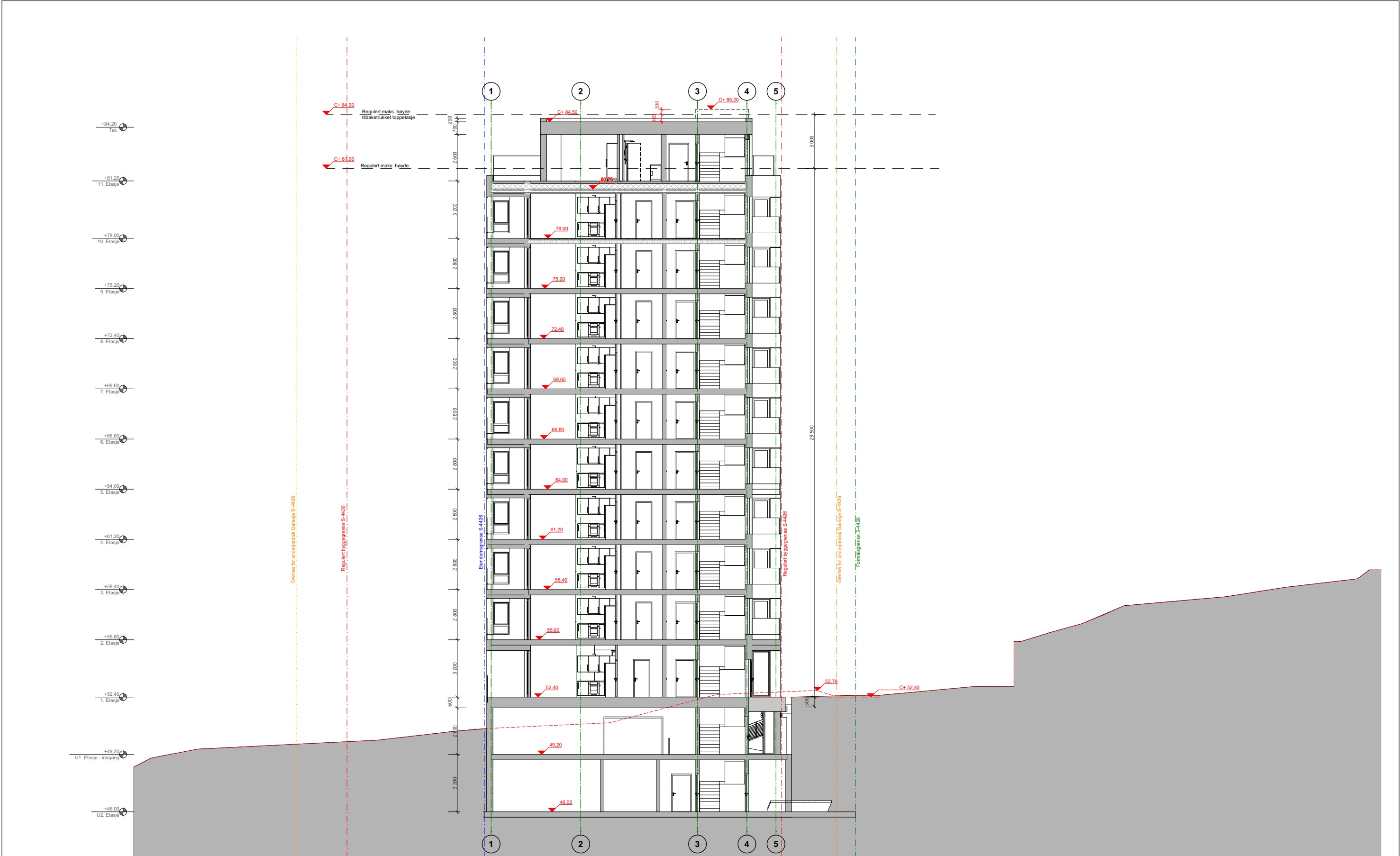


SKALA 1:200 (A4)





Prosjekt: Nygårdslunden _ Nygårdslunden	Kontroll prosjekt:		Tiltakshaver: USBL Utbygging AS Arbeidersamfunnets plass 1 0181 Oslo	21.10.2025 Justering av tiltak, balkonger trukket tilbake over byggegrense	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Vedlegg nr: E12	Dato: 28.04.2022	
	Sign.: HD	Kontroll: HD					Målestokk: 1:200	Tegningsnr.: A30-01
Fase Rammesøknad	Gnr./Bnr./Festnr.: 135/3		Prosjekterende: Spor Arkitekter Rosenborggata 19A 0302 Oslo Spor Arkitekter		Tegning: Snitt A - Langsnitt			



Prosjekt: Nygårdslunden – Nygårdslunden	Kontroll prosjekt:		Tiltakshaver:	21.10.2025 Justering av tiltak, balkonger trukket tilbake over byggegrense	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Vedlegg nr: E13	Dato: 28.04.2022	
	Sign.: HD	Kontroll: HD	USBL Utbygging AS Arbeidersamfunnets plass 1 0181 Oslo				Målestokk: 1:200	
Fase Rammesøknad	Gnr./Bnr./Festnr.: 135/3		Prosjekterende: Spor Arkitekter Rosenborggata 19A 0302 Oslo	Spor Arkitekter	Tegning: Snitt B - Tverrsnitt		Tegningsnr.: A30-02	Rev.: .



Salgsoppgave

Lovverket

Salg av bolig under oppføring hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker, reguleres av bustadoppføringsloven av 13. juni 1997 nummer 43.

Kjøpekontrakt vil bli inngått i henhold til standard kjøpekontrakt. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

Selger/eier

Selger er Nygårdslunden utvikling AS, organisasjonsnummer 938 366 217. Selskapet eies 100 % av Boligbyggelaget Usbl, organisasjonsnummer 950 285 680.

Usbl Utbygging AS er tinglyst hjemmelshaver til eiendommen. Nygårdslunden Utvikling AS har med hjemmel i utstedt generalfullmakt, rett til å disponere eiendommen som reell rettighetshaver. Hjemmelen til eiendommen vil bli overført til borettslaget før overtakelse.

Entreprenør for utbyggingen er ikke valgt per dags dato.

Adresse

Eiendommen har per i dag adresse Arnljot Gellines vei 29. Det er på salgstidspunktet ikke endelig avklart om adresse vil opprettholdes, men vil bli endelig fastsatt før overtakelse.

Eiendommen

Eiet tomt. Prosjektet skal oppføres på eiendommen gårdsnummer 135 og bruksnummer 3 i Oslo kommune.

Tomten har i dag et areal på cirka 7 293 m². Det gjøres oppmerksom på at store deler av tomtetarealet er regulert til friområde, park og lek, se avsnitt om regulering. Det vil bli etablert fortau forbi prosjektet. Det tas forbehold om at et mindre tomtetareal kan bli fradelt og overtatt av kommunen eller annen offentlig myndighet i forbindelse med etableringen av fortauet.

Det gjøres oppmerksom på at det ligger en høyspent trasé med høyspentmaster øst på tomten. Nord for tomten ligger jernbanesporene.

Kjøper må akseptere det endelige tomtetarealet som bindende for seg, uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Uavhengig av tomtedelingen, vil tomtene bli fellesareal for boligselskapet, slik at utomhusarealene planlegges disponert i fellesskap.

Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendige sammenføringer, grensejusteringer og øvrige tiltak knyttet til etablering av eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at fradeling, sammenslåing, etablering og registrering av eiendommen, som planlegges å tilhøre borettslaget, kan ta tid grunnet lang saksbehandlingstid i kommunen.

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig ledningsnett for vann og avløp. Det etableres diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data og TV samt eventuelle andre nødvendige installasjoner. Tilkobling skjer via stikkledninger, som vedlikeholdes for borettslagets regning frem til påkoblingstidspunktet. Det kan bli tinglyst særskilt avtale eller erklæring på eiendommen.

Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei, og interne veier og gangstier vil driftes og vedlikeholdes av borettslaget.

Eierform/organisering

Nygårdslunden vil ferdig utbygget bestå av 42 leiligheter med tilhørende kjeller.

Boligene blir organisert som et borettslag på eiet tomt og tilknyttet Boligbyggelaget Usbl. I et tilknyttet borettslag må man være medlem av Usbl for å være andelseier. Hver leilighet som inngår i borettslaget, vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhhet og rett til bruk av borettslagets fellesareal. Tomten vil bli et fellesareal for borettslaget. Leiligheter med markterasse vil få vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til disse arealene.

Hver andelseier kan som hovedregel bare eie én andel i borettslaget, og andelseiere skal som hovedregel være fysiske personer. Borettslagsloven åpner imidlertid for enkelte unntak.

Selger tar forbehold om at beskrevet organisering ikke er endelig og at endringer kan forekomme. For eksempel ved at antall boliger blir justert eller tingsrettslige sameier vil kunne bli opprettet for fellesareal og garasjeanlegg. Selger tar forbehold om antall selskap, antall boliger og endelig organisering.

Garasjeanlegget er planlagt organisert som fellesareal med sikret rett til parkeringsplass i borettslagets vedtekter. Bodarealene, sykkelboder og enkelte tekniske rom vil også bli en del av fellesarealet.

Det tas forbehold om annen organisering av garasjeanlegget. Bruksretten til parkeringsplassen kan selges internt i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å eie/leie ut garasjeplasser, selge til beboere eller andre.

Byggetid

Byggetiden er stipulert til cirka 21 måneder fra fysisk igangsettelse av byggearbeidene, forutsatt kontinuerlig bygging. Se for øvrig vilkår under «selgers forbehold om igangsetting».

Selgers forbehold om igangsetting

Selger tar fram til 01.06.2027 følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger. Rammertilatelse er gitt 20.01.2026.
- Det er oppnådd tilstrekkelig forhåndssalg, definert som salg av boliger som samlet utgjør minst 50 % av totalverdien og 50 % av totalt antall boliger som er tiltenkt utbygd. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
- Selger har sikret tilfredsstillende finansiering for prosjektet.
- Selger avslutter igangsetting av byggearbeidene.
- Det foreligger tilfredsstillende entreprisaftale for prosjektet.

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.06.2027, vil begge parter være fristilt fra kontrakten.

Dersom selger frafaller forbeholdene før fristen eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt.

Ved enighet mellom partene kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

Ferdigstillelse/overtakelse

Selger planlegger å ferdigstille boligen fra 3. kvartal til 4. kvartal 2028. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og gir ikke grunnlag for krav om dagmulk. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir igangsatt først når forbeholdene er frafalt. Se kapittel om «Forbehold om igangsetting».

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse. Selger har også rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller

tilleggsarbeider, eller dersom øvrige vilkår for fristforlengelse er oppfylt, jmfør bustadoppføringsloven § 11.

Selger skal senest 8 uker før ferdigstilling av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktsbelagte frister.

Boligene skal leveres i byggregnet stand, og ferdigstilte fellesarealer skal leveres i ryddet stand. Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som webbasert løsning eller annen databasert løsning.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtakelsesdagen. Det er vanlig at overtakelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, fordi arbeider på fellesareal utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Fellesareal kan bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt etter overtakelse av boligen. Kjøper gir borettslagets styre, interimsstyre eller valgte beboerrepresentanter fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesareal. Fullmakten omfatter også fremtidig frigivelse av eventuelt tilbakeholdt beløp knyttet til uferdig arbeid på fellesareal. Overtakelse av fellesareal kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesareal overtas før de utvendige.

Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger utbedre innen rimelig tid. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.

Kjøpesum og omkostninger

Boligene selges til fast pris i henhold til gjeldende prisliste. I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

- Tinglysing av hjemmel til andel kr 545
- Tinglysing av pant i andelen inkludert pantattest (per pant) kr 545

- Etableringshonorar borettslag kr 4 375 per andel
- Dokumentavgift 2,5 % av boligens andel av tomteverdi (364,- pr BRA-i), se prisliste
- Andelskapital kr 5 000 per andel
- Ved kjøp av parkeringsplass tilkommer det dokumentavgift tilsvarende 2,5 % av parkeringsplassens tomteverdi. Dokumentavgiften utgjør kr 10 670. I tillegg tilkommer tinglysingsgebyr på kr 545, slik at samlede omkostninger utgjør kr 11 215.

Parkeringsplass kan kjøpes separat mot vederlag, kr 600 000 + omkostninger. Se prisliste for hvilke leiligheter dette gjelder.

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene på usolgte leiligheter og garasjeplasser når som helst og uten forutgående varsel. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse kreves før avtale om kjøp inngås. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Betalingsbetingelser/garanti

Etter kontraktssignering skal kjøper innbetale et forskudd på kr 100 000 til meglers klientkonto, forutsatt at selger har stilt tilfredsstillende garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 12. Forskuddet må bestå av fri kapital, det vil si midler uten vilkår som begrenser selgers disposisjonsrett.

Resterende kjøpesum og omkostninger skal innbetales senest tre dager før overtakelse. Eventuelle tilvalg eller endringsbestillinger skal betales sammen med resterende kjøpesum og omkostninger. Oppgjør, herunder eventuelle deloppgjør, skjer kun mot tinglyst hjemmel til andelene eller mot garanti for tilsvarende beløp, jf. bustadoppføringsloven § 47.

Alle innbetalinger skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Renter oppjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti etter bustadoppføringsloven § 47 er stilt eller hjemmel til andelen er tinglyst. Renter godskrives kun dersom rentebeløpet overstiger ½ rettsgebyr.

Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nummer 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Ved forsinket betaling av forskuddet med mer enn 6 uker fra garanti-stillelse og signert kjøpekontrakt har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Forsinket betaling av slutt-oppgjør med mer enn 30 dager gir selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger kan nekte kjøper å overta inntil betaling av sluttoppgjør skjer. Denne bestemmelsen gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Innskudd

Borettslaget finansieres med 40 % innskudd og 60 % fellesgjeld. Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Kjøper må også stå for finansiering av tilvalg, andelsinnskudd og omkostninger. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med andelskapital.

Fellesgjeld - kapitalkostnad

Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 40 års løpetid hvor de første 10 årene er avdragsfrie. Det er ikke endelig avklart hvilken bank som skal finansiere fellesgjelden.

Nominell rente er per dags dato 4,95 %. Lån på fellesgjelden er flytende, som innebærer at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode.

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Ved endring av priser eller antall enheter i prosjektet, vil dette påvirke total fellesgjeld i borettslaget.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Nedbetaling av din andel fellesgjeld (IN-ORDNING)

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at andelseier kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til innskuddet. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapital-kostnadene for den innfridde delen av andel fellesgjeld.

Andel fellesgjeld kan nedbetales to ganger i året etter innflytting (15. mars og 15. september), med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt overtatt, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet.

Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

Sikring av felleskostnader

Borettslaget vil bli sikret i finansieringsselskapet Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Premien er lagt inn i felleskostnader basert på dagens satser. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av partene.

Felleskostnader

Hver andelseier betaler månedlige felleskostnader til borettslaget. Stipulerte felleskostnader for første driftsår fremgår av boligvelger og prisliste.

Felleskostnadene skal dekke borettslagets ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til eiendommen, fellesarealer og tekniske anlegg. Det er lagt til grunn at blant annet forsikring av bygningsmassen, kommunale avgifter, TV og bredbånd, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, renovasjon, vaktmestertjenester, renhold, snørydding og øvrig drift og vedlikehold inngår.

De oppgitte kostnadene er basert på foreløpige budsjetter og erfaringstall, og kan bli justert som følge av endringer i borettslagets kostnader eller tjenestetilbud. Foreløpig driftsbudsjett følger vedlagt salgsdokumentasjonen.

Felleskostnadene fordeles i henhold til borettslagets vedtekter, hvor 60 % fordeles etter boligens størrelse og 40 % fordeles likt mellom boligene. Kostnader til TV og internett fordeles likt per bolig.

Strøm, oppvarming og innboforsikring for den enkelte bolig kommer i tillegg til felleskostnadene.

For parkeringsplasser tilkommer egne drifts- og vedlikeholdskostnader, foreløpig stipulert til ca. kr 400 per måned per plass. Beløpet faktureres sammen med de ordinære felleskostnadene.

Leverandøravtaler

Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for borettslaget, med en avtale som har bindingstid på 3 år. I tillegg vil selger inngå avtaler om vaktmestertjenester og andre nødvendige driftsavtaler for borettslaget. Kostnaden for disse tjenestene er inkludert i budsjettet. Avtalene kan ha ulik bindingstid og oppsigelsesfrist.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne til en ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/overtakelse.

Vedtekter

Det er utarbeidet vedtekter som følger vedlagt. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige frem til overtakelse. Som andelseier vil kjøper få rettigheter og forpliktelser i tråd med vedtektene. Generalforsamlingen kan vedta husordensregler.

Utleie / overlating av bruk

Utleie av boligene reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

Etter å ha bodd i boligen i 1 av de 2 siste årene, har andelseier mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie.

Det er imidlertid ikke krav om botid ved utleie/overlating av bruk til nærmeste familie. Nærmeste familie vil være ektefelle, barn og slektninger i rett opp- og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Det er heller ikke krav om botid om andelseier har et midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdannelse i en annen by. I slike tilfeller

kan andelseier uavhengig av hvor lenge man har bodd i leiligheten søke styret om godkjenning av utleie.

Enkelte boliger leveres med hybel. Hybelen utgjør ikke en selvstendig boenhet, men er en del av hovedboligen og anses som utleie av del av egen bolig. Slik utleie krever ikke samtykke fra styret, men styret skal informeres ved etablering av leieforhold.

Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet som korttidsleie i opptil 30 døgn i løpet av året.

Leietakere har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsloven, og andelseier er ansvarlig for sine leietakere.

Arealangivelse

Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt henholdsvis som bruksareal (BRA) som er samlet areal innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger) inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.

BRA-e: Ekstern bruksareal er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene er det også angitt romareal (NTA), som er nettoarealet målt innenfor de omsluttende veggens innside. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Areal i prislisten er oppgitt i hele tall i henhold til Forbrukertilsynets retningslinjer for markedsføring av boliger. I praksis vil det si at arealer er rundet ned til nærmeste hele tall. Dette gjelder ikke nettoareal (NTA) per rom på plantegning. Nettoareal er oppgitt med en desimal for å gi et så korrekt bilde av boligens størrelse som mulig innenfor dagens regler og retningslinjer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Regulering
Eiendommen ligger i et område omfattet av detaljregulering for Arnljot Gellines vei 5-27, plannummer S-4426 vedtatt 28.01.2009. Eiendommen er regulert til: Byggeområde for bolig, friområde (park, lek).

Deler av tomten er omfattet av detaljregulering S-1833 og er regulert til friområde (park).

Deler av tomten er omfattet av detaljregulering S-3058 reguleringsområde for fareområde (trase for 47 kv kraftledning) Abildsø til Tøyen.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler.

Rammetillatelse for prosjektet er gitt 20.01.2026, Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplan S-4426 for høyder, plassering av avkjørsel, parkering og støy.

Eiendommen er ikke underlagt regler om odel eller konsesjon.

Offentlige planer/ andre byggeplaner
Per september 2026 er det ikke registrert planer eller byggeplaner som kan berøre eiendommen.

For mer informasjon om utviklingen i området, se Oslo kommune sine hjemmesider innsyn.pbe.oslo.kommune. no eller ta kontakt med Plan- og bygningsetatens kundesenter.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommene selges fri for pengeheftelser. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1857/900100-1/105 05.06.1857
BESTEMMELSE OM VEG

1862/917851-1/105 15.08.1862
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

1865/900084-1/105 20.10.1865
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

1895/992728-1/105 17.12.1895
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

1900/900224-1/105 06.04.1900
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

1929/912241-1/105 29.10.1929
ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1934/909965-1/105 01.06.1934
SKJØNN

1942/8960-1/105 22.09.1942
BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om benyttelse

1956/11219-1/105 27.09.1956

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning; Bestemmelse om gjerde

1958/13027-1/105 04.11.1958
BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1959/2083-1/105 24.02.1959
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1961/12030-1/105 27.09.1961
BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1962/20799-1/105 04.09.1962
SKJØNN

1967/3479-1/105 05.03.1967
ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

2014/1096962-1/200 12.12.2014
DIVERSE PÅTEGNING
Korrekt dokumentdato 15.03.1967

1968/18898-1/105 06.12.1968
ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement; Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1969/3559-1/105 04.03.1969
BEST OM GARASJE/PARKERING
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven; Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1999/58426-1/105 15.10.1999
ERKLÆRING/AVTALE
PEAB AS og PEAB Norge AS gis under bestemte forutsetninger rett til utføre entreprisene for samtlige nybygg og ombyggingsarbeider i eksisterende eiendom; GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/54027-1/105 11.09.2001
DIVERSE PÅTEGNING
PEAB AS, org.nr. 981 032 411 står igjen alene som rettighetshaver.

2005/30677-1/105 18.05.2005
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett for avløpsvann til friområder; Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune; GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/445938-1/200 18.06.2010
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 665 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Pantedokument 2010/445938-1/200 til DNB Bank ASA er stilt som sikkerhet for selgersidens finansiering og gjelder denne registerenheten med flere. Det foreligger pantfravall for borettslagets eiendom, slik at borettslagets matrikkel og andelene overdras fri for dette pantet.

Heftelser som ikke slettes følger eiendommen. Fra hoved-bølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter, erklæringer eller avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det kan tinglyses ytterligere heftels-er eller rettigheter på eiendommen dersom dette kreves av offentlig myndighet, eller dersom det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av borettslaget.

Slike rettigheter eller heftelser kan omfatte:

- Erklæring om bruksrett til utearealene
- Erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder
- Drift og vedlikehold av energi / nettverk eller liknende

Andelen overdras fri for pengeheftelser. Borettslaget har imidlertid legalpant på 2G i hver andel som sikkerhet for eventuelle fordringer mellom andelseier og borettslaget.

Forsikring
Frém til overtakelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtakelse vil eiendommen omfattes av borettslagets fellesforsikring.

Kjøper må selv sørge for innboforsikring, samt forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er «primærbolig» (der eier er bosatt i henhold til Folkeregisteret) eller «sekundærbolig» (andre boliger man eier).

For primærbolig er formuesverdien 25 % av markeds-verdien opp til kr 14 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundær-boliger. 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 nettsider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune. Oslo kommune fastsetter endelig eiendomsskatt og det tas derfor forbehold om dette.

Energimerking
Alle boliger leveres med lovpålagt energiattest, som gir en energiklassifisering på en skala fra A til G, For prosjektet utarbeides energiattest for hver leilighetstype ved inn-flytting. Prosjektet anslås å oppnå et gjennomsnittlig energimerke B eller bedre. Energikarakteren kan variere mellom leilighetene, avhengig av plassering i bygget og vindusflater,

Forbehold og generelle forutsetninger
For spesifikke forbehold blant annet om «selgers forbehold om igangsetting», se egne avsnitt.

Leveransebeskrivelsen og romskjemaene angir hvilken teknisk standard prosjektet skal leveres med, og gir en foreløpig beskrivelse av hva den komplette leveransen etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig ved detaljprosjektering, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre prosjektets innhold. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer. Vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser skal varsles kjøper uten ugrunnet opphold.

Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420. Arbeidet leveres med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som skyldes normal krymping av betong, treverk eller plater, og derav oppståtte sprekker i maling, tapet eller lignende.

Innvendige rørføringer, sjakter, søyler, nedforinger, inn-kassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Ovennevnte gir ikke grunnlag for prisavslagskrav.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader. Innledning og plassering av vinduer/terrassedør, plassering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav. Endelig utforming av tekn-iske installasjoner avventer sluttført detaljprosjektering, og det kan derfor forekomme endringer. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, foto, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggs-arbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jamfør bustadoppføringsloven § 9. For informasjon om endringer og tilvalg, se side 85.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle garasjeplasser.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse

med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk med videre. Selger har dermed ikke mulighet til å garantere for at leiligheten og fellesarealene er frie for skjeggkre.

Forkjøpsrett for Usbl-medlemmer

Ved salgsstart vil alle medlemmer av Boligbyggelaget Usbl ha forkjøpsrett. Tildeling skjer basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. For å benytte forkjøpsretten må medlemskapet være aktivt og kontingent betalt ved tildeling.

Ved bruk av forkjøpsrett gjelder en karantenetid: samme medlemskap kan ikke benyttes til ny forkjøpsrett før det har gått 24 måneder. Karantenetiden regnes fra det tidspunkt Usbl fastsetter.

Usbl-medlemmer har forkjøpsrett ved fremtidig salg av boligen, i tråd med gjeldende regler for medlemskap og forkjøpsrett i Usbl.

Kjøpsprosessen / inngivelse av kjøpetilbud

Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon. Innlevert kjøpetilbud er bindende for kjøper når det har kommet til selgers kunnskap. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av denne salgsoppgaven, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen innhentes hos megler eller lastes ned fra prosjektets nettside roislandco.no. Kjøper er innforstått med at tilfordsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Kjøpetilbudet skal inngis på Røisland & Co sitt skjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker BankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på nygaardslunden.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/ personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eksempelvis SMS eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud: levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen på nygaardslunden.no.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger for forbeholdet er avklart. Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Se budregler og informasjon rundt gjennomføring av salgsstart på <https://nygaardslunden.no/salgsstart/>

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal. Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdigg på kjøpstidspunktet.

Selger står fritt til når som helst og uten forutgående varsel å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Avbestilling

Dersom boligen avbestilles, gjelder reglene i bustadoppføringsloven kapittel VI.

Selgerens krav på vederlag og erstatning fastsettes i samsvar med bustadoppføringsloven §§ 52 og 53. Dette innebærer at kjøper bærer all risiko ved avbestilling, og bestilte tilvalg og endringer må betales i sin helhet.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller fullt ut.

Transport av kontraktsposisjon

Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres uten samtykke fra selger. Selger forutsetter at hjemmelsdokument tinglyses på den eller de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper kan be om samtykke til transport eller direkte hjemmelsoverføring, men selger står fritt til å nekte eller stille betingelser for et eventuelt samtykke, herunder kreve gebyr. Ved transport av kontakt skal meglers standard transportavtale benyttes. Transport av kontrakt til nær familie krever selgers forutgående samtykke.

Kjøpere som ikke regnes som forbrukere etter loven har ikke anledning til å transportere kontrakten, og kan kun videreselge i henhold til bustadoppføringsloven, med direkte overskjøting til ny kjøper.

Ved aksept av transport eller direkte overskjøting påløper et gebyr på kroner 15 000 til selger, som forfaller samtidig med sluttoppgjøret. Meglerprovisjon i forbindelse med salget kommer i tillegg.

Hvitvasking

Eiendomsmeulingsforetak er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrift. Røisland & Co Eiendomsmegling AS er pålagt å gjennomføre kundetiltak overfor både selger og kjøper. Dette omfatter blant annet legitimasjonskontroll og kartlegging av reelle rettighetshavere, og kundeforholdet skal følges opp løpende gjennom hele oppdraget. Ved videresalg av kontraktsposisjon gjelder det samme overfor ny kjøper.

Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings-salg for kjøpers regning i samsvar med kjøpekontraktens bestemmelser.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen, herunder utbetaling fra klientkonto. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter bustadoppføringsloven.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor kjøper, kan Røisland & Co Eiendomsmegling AS verken bistå med gjennomføringen av handelen eller forestå oppgjør. Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor selger, må oppdraget avvikles. Ved mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller til terrorfinansiering, skal megler stanse transaksjonen og rapportere til Økokrim. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvensene av dette, og kan ikke opplyse partene om at undersøkelser eller rapportering pågår.

Personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at megler og selger vil gi opplysninger om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen tilhører. Det vil også bli gitt opplysninger til leverandører av kabel-tv, internett, strøm og andre aktører i den grad dette er nødvendig for ytelser som inngår i boligen.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvar for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som er gjort tilgjengelig. Dersom utfyllende eller supplerende opplysninger ønskes, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper kan ikke reklamere på forhold som kjøper er gjort oppmerksom på, eller som kjøper har unnlat å sette seg inn i til tross for oppfordring.

Meglers vederlag og utlegg

Megler har fast provisjon per solgt enhet. Fast provisjon kroner 36 000, tilretteleggingshonorar kroner 2 500 per enhet og oppgjørshonorar kroner 5 700. Totalt meglerhonorar per enhet kr 44 200 inklusive mva. Meglers honorar dekkes av oppdragsgiver.

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, cirka kroner 5 000. Selgers tinglysingskostnader: kroner 545.

Meglerforetak

Salg og oppgjør ved eiendomsmeglerforetak:
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Adresse: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Organisasjonsnummer 994 194 410

Ansvarlig megler:

Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud
Mobil: 952 03 993
E-post: lars.petter.hansrud@roislandco.no

Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Karoline Michalsen, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen, Eiendomsmegler Marius Løkken og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana Gasi.

Oppdragsnummer

1-5001/26

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prisliste
- 2) Romskjema
- 3) Leveransebeskrivelse
- 4) Plantegning
- 5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger
- 6) Situasjonsplan
- 7) Utomhusplan
- 8) Landskapsplan
- 9) Utkast borettslagets vedtekter
- 10) Utkast budsjett
- 11) Salgsprospekt
- 12) Kjøpekontrakt
- 13) Reguleringsplan med bestemmelser
- 14) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser – fås ved henvendelse til megler
- 15) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
- 16) For bustadoppføringsloven, se lovtekst på lovdata.no

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er utfullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 09.09.2026

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsopp-gave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til alltid å ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsopp-gave/prospekt og prisliste som finnes prosjektets nettside.

Romskjema Nygårdslunden

Dato 30.01.2026

Rom	Gulv	Vegg	Tak	Innredning / annet	Sanitær
Entré	1-stavs lys mattlakkert eikeparkett. Fotlist heltre eik, tilpasset farge på parkett.	Sparklet og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Nedforet himling sparklet og malt gips, med downlights. Antall etter størrelse på entré (minimum 2 stk.). Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. Takmontert boligventilasjon, integrert i tak.	Garderobelesning leveres ikke. Dør mellom entré og stue/kjøkken leveres med glass i dør. Skap for signal, svakstrøm og sikringskap. Plassering koblingskap for vann/varme (dersom det ikke er plassert i badekabin).	
Kjøkken	1-stavs lys mattlakkert eikeparkett. Fotlist heltre eik, tilpasset farge på parkett.	Sparklet og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Betonghimling med synlige v-fuger. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. Ett takpunkt eller stikkontakt ved tak for taklampe, plassert naturlig sted på kjøkken.	Front Sigdal Vidde Sand. Laminat benkeplate, Light Grey Pietra Fanano, 2 cm rett kant med nedfelt kjøkkenvask, intra Omnia, eller tilsvarende. Kjøkkenforing til tak i samme farge og overflatemateriale som overskap. Det leveres skuffer i alle underskap. Grep overskap: Push to open. Integrert LED-list under alle overskap. Grep underskap: Edge Brun 4 cm. Det leveres dempere på alle skuffer og skap. <u>Integreerte hvetevare:</u> Stekeovn med pyrolyse. Platetopp med induksjon. Kombiskap kjø/frys, ms med maks desibel 40. Oppvaskmaskin med maks desibel 45. Slimline ventilator, Crystal 1160 i stål fra RarosHetta, eller tilsvarende. Kjøkken leveres i omfang slik det fremkommer på selgategning.	Ettgreps blandebeholder, Mora INXX Sharp krom utførsel, eller tilsvarende. Aqua-stopp. Avstenging oppvaskmaskin i benkeskap.
Stue	1-stavs lys mattlakkert eikeparkett. Fotlist heltre eik, tilpasset farge på parkett.	Sparklet og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Betonghimling med synlige v-fuger. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. To takpunkter eller stikkontakter ved tak for taklamper i forbindelse med spisebord og stuebord. (Ett punkt i leilighet under 45 m2).		
Soverom	1-stavs lys mattlakkert eikeparkett. Fotlist heltre eik, tilpasset farge på parkett.	Sparklet og malt. Farge: NCS 1603-Y31R, Kalk.	Betonghimling med synlige v-fuger. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N. Ett takpunkt eller stikkontakt ved tak for taklampe i forbindelse med spisebord og stuebord.	Garderobelesning leveres ikke.	
Bad	Fliser 60 x 60 cm. Mosaikk 6x6 cm i nedøenket dusjone. Vitra Flakestone Greig, eller tilsvarende. Fugfarge tilpasses flisefarge. Slukeriet flislegges med samme flis som gulvflis.	Fliser 60 x 60cm. Vitra Flakestone Greig, eller tilsvarende. Fugfarge tilpasses flisefarge.	Himling ferdig fra kabinleverander med downlights. Antall etter størrelse på bad. Malt: Klassisk hvit - NCS S 0500-N.	Ferdig prefabrikkert baderomsmodul. Dersom fordelerskap står i kabin flislegges denne. Push-up bunnventil krom utførsel. Dusjvegger i herdet glass med rette svingbare dører. Detaljer i krom. Rundt spill med samme diameter som skuffeseksjon med integrert LED-lys, Nygaard bad earth rundt, eller tilsvarende. Stikkontakt ved spill. Servantskap med heldekkende servant og skuffer med eikelaminatfront, Kame City light oak, eller tilsvarende. Rette kanter med demper på skuffer og gripeliste. Bredde i henhold til plantegning. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel leveres på bad hvor dette er inntegnet.	Vegghengt toalett med innebygd susterne, Grohe Eurostyle med soft-close toalettsete, eller tilsvarende. Trykkplate, Grohe Skate krom utførsel, eller tilsvarende. Ettgreps dusjbatteri og dusjarmityr, Mora Inxx II takdusj krom utførsel, eller tilsvarende. Ettgreps blandebeholder servant, Mora Inxx Sharp small krom utførsel, eller tilsvarende.

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 ferdigstilling 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 Nygårdslunden Borettslag org. nr.

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på stiftelsesmøtet den XXXXXXXX , sist endret den XXXXX.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nygårdslunden Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune. Eiendommen består av gårdsnr XXX bruksnr XXX, og har adresse Arnljot Gellines vei 29.

(2) Borettslaget er et tilknyttet borettslag med Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

(3) Borettslaget består av 42 andeler.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 på forespørsel 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 vedtektenes.

(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

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten

dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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.

(6) Borettslaget tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

4-2 Parkering

(1) Det er 16 parkeringsplasser i garasjekjelleren og 1 plass ute på egen tomt. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Bruksretten til parkeringsplassen kan kun omsettes til annen andelseier i borettslaget. Utleie av parkeringsplass kan bare skje til andelseier eller annen beboer i borettslaget. Kun andelseier i borettslaget kan ha bruksrett til parkeringsplass. Dersom en andelseier selger sin andel, og flytter fra borettslaget, kan borettslaget v/styret pålegge vedkommende å selge sin bruksrett til parkeringsplass innen rimelig tid. Utbygger har tinglyst eksklusiv bruksrett til ikke solgte parkeringsplasser. Utbygger, eller den utbygger utpeker, har rett til å leie ut parkeringsplassene til andre enn beboere i borettslaget, frem til bruksrett til parkeringsplassene er solgt.

(2) Som **vedlegg 1** følger en tegning over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Vedlegget viser hvilken plass som er fordelt til hvilken andel. Borettslagets styre /v forretningsfører kan gjøre endringer vedlegg 1 uten at dette er å anse som en vedtektsendring. Endring krever samtykke fra de berørte partene.

(3) Andelseiere som disponerer HC-plass må påregne bytte av plass. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre uten vedtak fra generalforsamlingen.

(4) Det er etablert et begrenset antall HC-plasser i borettslaget. Andelseier er kjent med at dersom en andelseier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge andelseier å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der andelseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den andelseieren det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon

4-3 Privatisert sportsbod og terrasse/balkong

(1) Hver andel har eksklusiv bruksrett til sportsbod og terrasse/balkong i tilknytning til boligen, se **vedlegg 2**. Utvendig bod ligger i bodareal tilknyttet oppgang eller i parkeringskjeller.

(2) Eksklusiv bruksrett innebærer at andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet og at arealet til enhver tid er i forsvarlig stand. Styret kan fastsette ordensregler og retningslinjer for terrasser mv.

4-4 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) 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 slikt 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. Det er inngått egen avtale med naboeiendommen om bruk og vedlikehold av borettslagets bakgårdsareal. 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.

(5)

(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 unødige ulemper 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

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 sjananse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansierungsplan. Fordelingsnøkkelen bygger på at 60 % av kostnadene fordeles ut fra størrelsen på andelen (leiligheten) mens 40 % av kostnadene fordeles med like deler på hver andel.

Kostnader til bredbånd ol. fordeles med like deler på hver andel.

Ved installering av individuelle målere blir kostnadene fordelt etter forbruk. Kostnadene blir i så fall fakturert a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende år eller oftere om styret finner det hensiktsmessig. Styret beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje.

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 besluttet 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 2-4 andre medlemmer med inntil 2 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

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

9-5 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) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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.

ARNLJOT GELLINES VEI



0

10

50

bar bakke

HØYSPENTLEDNING

gang-/sykkelvei

turvei

forbindelse til gang-/sykkelvei

regnbed

sykkelparkering

oppbygde plantekasser

hoved-
inngang

innkjørsel,
garasje

grønt tak

hengekøye

sandkasse

mur med
klatreplanter

felles opphold med
frodige plantefelt,
plassbygde sittebenker
i treverk, benker
og bord

forbindelse til friområde

FRIOMRÅDE/PARK

private
terrasser

oppbygde plantekasser

trinn
gang-
atkomst

renovasjon,
nedgravde
dypoppsamlere

regnbed

Budsjettforslag

Nygårdslunden Borettslag

		Budsjett	Kommentar
INNTEKT			
3600	Driftskostnad	1 713 000	
3620	TV / Bredbånd	120 456	
3650	Renter	8 783 775	
Sum inntekt		10 617 231	
KOSTNAD			
5330	Styrehonorar	-63 000	Beregnet kr 1 500 pr enhet
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-8 900	14,1 % av styrehonorar
6200	Strøm- og energikostnader	-60 000	Strøm til fellesareal
6310	Vaktmester	-130 000	Estimat. Avtale må inngås
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-192 700	Nedgravd avfallsbrønn 2 x 1,3m3 tømming 2 x pr uke
6329	Vann og avløp årsgebyr	-159 000	Vann inn. 2895 kvm x 1,1 x 49,70 pr kvm. Abonnementsgebyr
6329	Vann og avløp forbruk	-105 500	Vann ut. 2895 kvm x 1,1 x 33,12 pr kvm.
6340	Heisalarm	-10 000	1 heis. Estimat. Avtale må inngås.
6341	Brannalarm	-20 000	Alarmoverføring. Estimat. Avtale må inngås
6361	Fast renhold	-100 000	Fast renhold - 1 oppgang. Estimat. Avtale må inngås
6364	Matteleie	-15 000	
6390	Andre driftskostnader	-2 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter
6391	Snømåking, strøying, feiing	-45 000	Sesongtjenester. Estimat. Avtale må inngås
6420	Bevar HMS	-8 500	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS
6500	Verktøy og redskaper	-1 000	
6540	Inventar	-15 000	
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-5 000	
6551	Lås og beslag	-10 000	
6601	Vedlikehold	-100 000	Diverse vedlikehold. Kontroller. El-anlegg
6602	VVS anlegg	-50 000	Rørteknisk arbeid (sprinkler, varmeanlegg. Sanitæranlegg, pumper) Estimat. Avtale må inngås.
6611	Heis	-15 000	Serviceavtale. 1 heis. Estimat. Avtale må inngås
6617	Brannvernstutyr og -varsling	-50 000	Service brannalarmanlegg og røykventilasjon, nødlis, røykluker. Estimat. Avtale må inngås
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-100 800	Usbl anbefaler i snitt kr 200 pr enhet pr mnd
6663	Ventilasjon	-60 000	Serviceavtale. Estimat. Avtale må inngås
6700	Revisjonshonorar	-8 900	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710	Forretningsførerhonorar	-100 500	ihht avtale med Usbl
6714	Andre tjenester	-55 000	Måleravtale (13.200,-) e-post i portal, Unlock, Årlig IN gebyr 16.469
6951	TV/Bredbånd	-120 456	Bredbånd. 1000/1000 hastighet. Foreløpig estimat. Avtale ikke inngått
7450	Usbl kontingent	-14 700	Kr 350 pr andel i tilknyttede borettslag
7500	Forsikringer	-189 000	Bygningsforsikring. Beregnet 4500 pr andel
7520	Sikring av felleskostnader	-11 000	Sikring til Klare Finans, 0,1 % av årlige felleskostnader og renter
7760	Eiendomsskatt	-3 000	Fordeles til hver eier fra kommunen (borettslaget legger ut), Usbl fakturerer for administrasjon, brev og innkreving.
7770	Betalingskostnader	-2 000	Bankgebyr
7790	Andre kostnader	-2 500	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker, betalingsgebyr Klare
Sum kostnad		-1 833 456	
Driftsresultat		8 783 775	
FINANSPOSTER			
Netto finansposter		-8 783 775	
Årsresultat		0	
8970	Overført til annen egenkapital	0	
Sum overføringer		0	
DISPONIBLE MIDLER			
Årsresultat		0	
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.

Fordeling felleskostnader Nygårdslunden Borettslag03.06.26

Andel nr	Bolig nr	BRA-i kvm	Innskudd	Fellesgjeld	Kjøpesum	Driftskostnad	Tv/bredbånd	Renter	Avdrag	Stipulert fjernvarme	Sum felleskostn. pr mnd år 1	Avdrag pr mnd fra år 11	Sum felleskostnader etter avdragsfri periode
1	H0101	41	1 800 000	2 700 000	4 500 000	2564	239	11 363		611	14 777	3 358	18 135
2	H0102	80	2 920 000	4 380 000	7 300 000	3736	239	18 433		1205	23 613	5 447	29 060
3	H0103	56	2 300 000	3 450 000	5 750 000	3028	239	14 519		846	18 632	4 290	22 922
4	H0104	50	2 000 000	3 000 000	5 000 000	2839	239	12 625		750	16 453	3 731	20 184
5	H0201	50	1 960 000	2 940 000	4 900 000	2839	239	12 373		750	16 201	3 656	19 857
6	H0202	80	3 000 000	4 500 000	7 500 000	3730	239	18 938		1202	24 109	5 596	29 705
7	H0203	50	2 060 000	3 090 000	5 150 000	2839	239	13 004		750	16 832	3 843	20 675
8	H0204	98	3 320 000	4 980 000	8 300 000	4259	239	20 958		1470	26 926	6 193	33 119
9	H0301	50	2 000 000	3 000 000	5 000 000	2839	239	12 625		750	16 453	3 731	20 184
10	H0302	80	3 080 000	4 620 000	7 700 000	3730	239	19 443		1202	24 614	5 745	30 359
11	H0303	50	2 100 000	3 150 000	5 250 000	2839	239	13 256		750	17 084	3 917	21 001
12	H0304	98	3 400 000	5 100 000	8 500 000	4259	239	21 463		1470	27 431	6 342	33 773
13	H0401	50	2 040 000	3 060 000	5 100 000	2839	239	12 878		750	16 706	3 805	20 511
14	H0402	80	3 160 000	4 740 000	7 900 000	3730	239	19 948		1202	25 119	5 894	31 013
15	H0403	50	2 140 000	3 210 000	5 350 000	2839	239	13 509		750	17 337	3 992	21 329
16	H0404	98	3 480 000	5 220 000	8 700 000	4259	239	21 968		1470	27 936	6 491	34 427
17	H0501	50	2 080 000	3 120 000	5 200 000	2839	239	13 130		750	16 958	3 880	20 838
18	H0502	80	3 320 000	4 980 000	8 300 000	3730	239	20 958		1202	26 129	6 193	32 322
19	H0503	50	2 220 000	3 330 000	5 550 000	2839	239	14 014		750	17 842	4 141	21 983
20	H0504	98	3 640 000	5 460 000	9 100 000	4259	239	22 978		1470	28 946	6 790	35 736
21	H0601	47	2 040 000	3 060 000	5 100 000	2736	239	12 878		698	16 551	3 805	20 356
22	H0602	84	3 440 000	5 160 000	8 600 000	3833	239	21 715		1254	27 041	6 417	33 458
23	H0603	50	2 260 000	3 390 000	5 650 000	2839	239	14 266		750	18 094	4 216	22 310
24	H0604	98	3 680 000	5 520 000	9 200 000	4259	239	23 230		1470	29 198	6 864	36 062
25	H0701	47	2 080 000	3 120 000	5 200 000	2736	239	13 130		698	16 803	3 880	20 683
26	H0702	84	3 480 000	5 220 000	8 700 000	3833	239	21 968		1254	27 294	6 491	33 785
27	H0703	50	2 300 000	3 450 000	5 750 000	2839	239	14 519		750	18 347	4 290	22 637
28	H0704	98	3 720 000	5 580 000	9 300 000	4259	239	23 483		1470	29 451	6 939	36 390
29	H0801	47	2 120 000	3 180 000	5 300 000	2736	239	13 383		698	17 056	3 955	21 011
30	H0802	84	3 520 000	5 280 000	8 800 000	3833	239	22 220		1254	27 546	6 566	34 112
31	H0803	50	2 340 000	3 510 000	5 850 000	2839	239	14 771		750	18 599	4 365	22 964
32	H0804	98	3 760 000	5 640 000	9 400 000	4259	239	23 735		1470	29 703	7 014	36 717
33	H0901	47	2 160 000	3 240 000	5 400 000	2736	239	13 635		698	17 308	4 029	21 337
34	H0902	84	3 600 000	5 400 000	9 000 000	3833	239	22 725		1254	28 051	6 715	34 766
35	H0903	50	2 380 000	3 570 000	5 950 000	2839	239	15 024		750	18 852	4 439	23 291
36	H0904	98	3 840 000	5 760 000	9 600 000	4259	239	24 240		1470	30 208	7 163	37 371
37	H1001	47	2 200 000	3 300 000	5 500 000	2736	239	13 888		698	17 561	4 104	21 665
38	H1002	84	3 640 000	5 460 000	9 100 000	3833	239	22 978		1254	28 304	6 790	35 094
39	H1003	50	2 420 000	3 630 000	6 050 000	2839	239	15 276		750	19 104	4 514	23 618
40	H1004	98	3 880 000	5 820 000	9 700 000	4259	239	24 493		1470	30 461	7 237	37 698
41	H1101	84	4 600 000	6 900 000	11 500 000	3830	239	29 038		1253	34 360	8 581	42 941
42	H1102	81	4 440 000	6 660 000	11 100 000	3747	239	28 028		1211	33 225	8 282	41 507

Felleskostnadene er stipulerte og endringer må påregnes

Felleskostnader

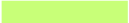
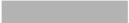
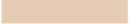
Felleskostnadene er ment å dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger. Avtale for tv/bredbånd er ikke inngått. Kostnad er et estimat. Det er planlagt fjernvarme i bygget. Kostnad er stipulert med kr 15,- pr kvm. Det er pt ikke besluttet hvordan dette skal avregnes og faktureres. Stipulert felleskostnad for garasjeplass er kr 400,- pr mnd pr garasjeplass ved kjøp av disse.

Fellesgjeld

Felleslånet er planlagt som et annuitetsslån med 40 års løpetid, hvor de første 10 årene er avdragsfrie med flytende rente. Rente er 5,05% pr 03.06.26. Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom månedlige felleskostnader. Borettslaget har 40% innskudd og 60 % fellesgjeld. Det vil bli søkt om etablering av IN-ordning og sikring hos Klare Finans.



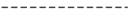
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	142 - Forr./kontor/industri
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	333 - Område avsatt til jernbaneformål

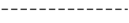
 RbFareOmråde

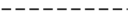
 RpFareGrense

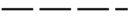
 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning

 76 - Felles underjordisk anlegg

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 324 - Veigrunn under bru

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

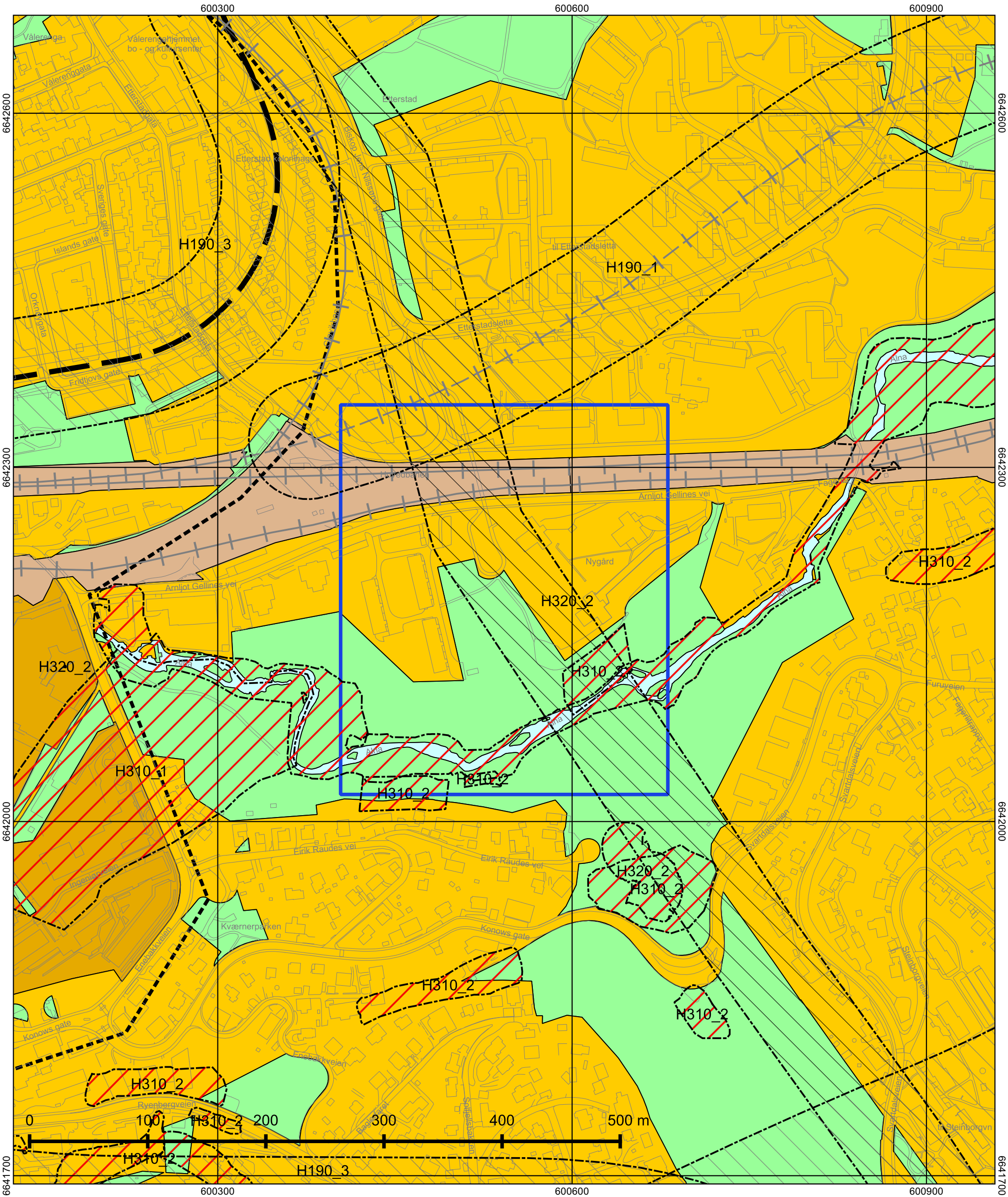
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring



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.



Oslo

Dato: 07.09.2026

Målestokk 1:3000

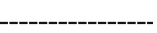
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

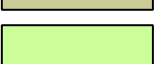
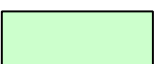
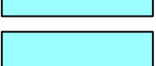
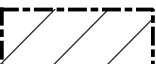
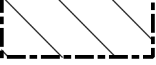
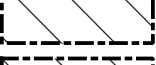
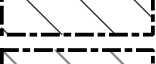
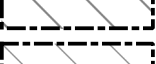
PlottID/Best.nr: 162675/86539375

Deres ref.:



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

S-4426

Reguleringsplan med reg.best. for Amljot Gellines vei 5-27, gnr. 236, bnr. 1, 2, 3 og 36 samt del av gnr. 135, bnr. 3.

Vedtaksdato: 28.01.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200209628](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200209628

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ARNLJOT GELLINES VEI NR. 5 – 27

Gnr 236 bnr 1, 2, 3 og 36 samt del av gnr 135 bnr 3

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3 200209628 datert 28.11.2003 og rev. 19.06.2008.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig
- Byggeområde for bolig, allmenntillegget formål (barnehage)
- Offentlig trafikkområde (vei)
- Friområde (park, lek)

§ 3. Byggeområde

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrenser og maks høyder. Det tillates oppført en tilbaketrukket toppetasje med inntil 3 m over de på planen viste høyder. Toppetasjen skal utgjøre maks et areal på 70% av underliggende etasjes areal. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 25 000 m². Bruksareal som ligger under terreng skal ikke medregnes i beregningsgrunnlaget.

Leilighetsfordelingen skal ha følgende forhold:

- Maksimalt 20 % leiligheter med 40-50 m² BRA
- Minimum 30 % leiligheter med 50-75 m² BRA
- Minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA.

Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot jernbanen eller mot nord.

Uteoppholdsarealet skal være minimum 25% av det totale bruksarealet.

Det skal etableres barnehage innenfor regulert byggeområde, som en integrert del av blokk lengst mot vest. Barnehagens areal skal ligge i de nederste etasjene med tilgang til tilfredsstillende uteareal. Barnehagens uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for områdets beboere etter stengetid.

Det tillates oppført mindre uthus, sykkelboder og søppelboder innenfor regulert byggeområde.

Eventuell trafo / nettstasjon kan etableres innenfor byggeområdets regulerte byggegrenser. Endelig plassering skal godkjennes i søknad om rammetillatelse.

§ 4. Utforming

Ny bebyggelse skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for utforming, materialbruk og fargevalg samt hvordan punkthusene forholder seg til eksisterende bebyggelse i området.

Bebyggelsen skal ha flate tak eller tilnærmet flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. I tilknytning til tilbaketrukket toppetasje tillates takterrasser.

Det skal redegjøres i rammesøknaden for hvordan prosjektet har ivarettatt tiltak for å sikre optimale lokalklimatiske forhold.

Dersom det er nødvendig med terrengbearbeidelser mellom parkeringskjeller og friområdet, skal dette avklares med Friluftsetaten. Skriftlig uttalelse skal innhentes og vedlegges søknad om rammetillatelse.

Gangforbindelse fra vei til friområde gjennom byggeområde skal opparbeides slik at den fremstår som tilgjengelig for alle.

§ 5. Avkjørsel og parkering

Avkjørsler skal etableres som vist med piler på plankartet.

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm og anlegges i garasjeanlegg under terreng. Andel parkering på terreng i tilknytning til kjøreanlegg skal samlet ikke overstige 10% av

det totale antall parkeringsplasser. Minst 5% av de totale parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 6. *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i 1:200 for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise avkjørsler, parkeringsplasser for bil og sykkel, uteoppholdsarealer, gangveier, lekeplasser, barnehagens uteareal, beplantning, forstøtningsmurer, trapper mv. Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng, støytiltak og gjennomgangsvei for allmennheten fra vei til friområde. Utomhusplan skal vise stigningsgrad og tilgjengelighet til gang- og oppholdsarealer.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.

Utomhusarealet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann ved søknad om rammetillatelse.

§ 7. *Forurensning*

Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Denne skal også redegjøre for sikring mot eventuelle vibrasjoner fra jernbanen.

§ 8. *Rekkefølgebestemmelse*

Vei med fortau innenfor planområdet fram til krysset mellom Arnljot Gellines vei og Enebakkveien skal være opparbeidet og overdratt til kommunen før midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn gis.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

Det skal være gitt midlertidig brukstillatelse for barnehagen før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Lars Petter Hansrud

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527503
19281/ LPH@MSRCOPS

Vår ref (Saksnr):

Dato: 25.02.2026
Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.135 BNR. 3

Vi viser til bestilling av 20260225 for ARNLJOT GELLINES VEI 29.

GNR. 135 BNR. 3

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.07.1857.

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

7293 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

SPOR ARKITEKTER AS
Håvard Dyrdal
Rosenborggata 19
0356 OSLO

Deres ref.
Håvard Dyrdal

Vår ref.
2025/08934-5

Saksbehandler
Jørgen Ekseth Lundsauet

Dato
20.01.2026

Adresse: Arnljot Gellines vei 29
Eiendom: 135/3
Ansvarlig søker: SPOR ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: USBL UTBYGGING AS

Rammetillatelse - Arnljot Gellines vei 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av boligblokk, som vi mottok 28.04.2022. Søknaden er omprosjektert og komplettert 21.10.2025.

Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan S-4426:

- § 3 om høyder
- § 5 første ledd om plassering av avkjørsel
- § 5 andre ledd om parkering
- § 7 om støy

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

Saken behandles på nytt etter at tidligere rammetillatelse av 12.11.2024 ble opphevet i klagesaksbehandling.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket er lokalisert i Arnljot Gellines vei 29 på Kværner i bydel gamle Oslo. Søknaden omfatter oppføring av boligblokk på 11 etasjer, med to kjelleretasjer. Det etableres felles uteoppholdsareal på terreng, og private uteoppholdsarealer for samtlige boenheter i form av balkonger, markterrasser og takterrasser.



Nøkkeltall

Tomtens areal	7 293 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	3 483 m ²
Grad av utnytting	Reguleringsområdet: 18 788 / 25 000 m ²
Tiltakets gesimshøyde - Hovedgesims - Inntrukken toppetasje - Heisoppbygg	K+ 81,5 K+ 84,7 K+ 85,2
Antall boenheter totalt - Hvorav antall 2- roms - Hvorav antall 3-roms - Hvorav antall 4-roms	42 boenheter 20 boenheter 6 boenheter 16 boenheter
Leilighetsfordeling iht. reguleringsplan - 40-50 m² - 50-75 m² - 80+ m²	6 boenheter (14%) 15 boenheter (36%) 21 boenheter (50%)
Antall parkeringsplasser totalt - Hvorav plasser i P-kjeller - Hvorav HC-plasser	17 parkeringsplasser 16 parkeringsplasser i P-kjeller 1 HC-plass
Antall sykkelplasser totalt - Hvorav plasser i P-kjeller - Hvorav lastesykkelplasser	124 sykkelplasser 112 sykkelplasser i P-kjeller (U2) 4 lastesykkelplasser i P-kjeller (U1)
Uteoppholdsareal	871 m ² inkludert terreng, takterrasse og private balkonger

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *byggeområde for bolig og friområde – park, lek i* reguleringsplan S-4426, vedtatt 28.01.2009.

Eiendommen er omfattet av hensynssone for høyspentlinje (H-820-1).

Tidligere saksbehandling

Plan- og bygningsetaten har tidligere behandlet søknad om oppføring av boligblokk i byggesak 201705159. Vi ga rammetillatelse den 07.12.2017. Rammetillatelsen ble påklaget og omgjort til ny tillatelse, datert 21.10.2019, ettersom vedtaket manglet nødvendige dispensasjonssøknader og dispensasjonsvedtak. Den nye rammetillatelsen ble påklaget og sendt til Fylkesmannen for en avgjørelse. Fylkesmannen endret kommunens vedtak og avslo søknad om tillatelse til oppføring av boligblokk, datert 31.07.2021.

Plan- og bygningsetaten ga 12.11.2024 rammetillatelse for oppføring av boligblokk i byggesak 202200843. Rammetillatelsen ble påklaget og opphevet 31.03.2025. Statsforvalteren opprettholdt opphevingsvedtaket 02.09.2025.

Etter overgang til nytt sakssystem har saken nå saksnummer 2025/08934.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Bymiljøetaten (BYM)

I forbindelse med gjennomføring av utbyggingsavtalen har Bymiljøetaten den 01.07.2021 uttalt følgende:

«Bymiljøetaten viser til tidligere korrespondanse i saken, senest deres e-post av 16.06.21 vedlagt en erklæring fra USBL Utbygging AS med erkjennelse av alle selskapets forpliktelsers iht. utbyggingsavtalen for Arnljot Gellines vei av 11.10.2012.

Bymiljøetaten finner erklæringen tilstrekkelig til å sikre kommunens interesser i saken. Vi vil derfor innvilge deres søknad av 19.06.20 om utsettelse av byggearbeidene som gjenstår før utbyggingsavtalen for Arnljot Gellines vei er oppfylt til den 15.10.22.»

Eiendoms- og Byfornyelsesetaten (EBY)

I sin uttalelse i forbindelse med nabovarsel, datert 22.02.2023, vurderer EBY følgende:

«Ut fra nabovarselet ser de ut som ny avkjørsel er prosjektert på Oslo kommunes eiendom gnr./bnr. 999/846, noe som vil kreve en avtale om kjøp av grunn. Arealet som blir nødvendig å erverve fra gnr./bnr. 999/846 er markert omtrentlig på kartet under (ca. 17 m²).

Arealet er i dag eksisterende veigrunn i Arnljot Gellines vei men er i reguleringsplan S4426 (vedtatt 28.01.2009) regulert til Bolig m.tilh. anlegg. Trasé for Arnljot Gellines vei iht. regulering avviker fra eksisterende veitrasé og er satt som rekkefølgekrav om at skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse.

Vi ber tiltakshaver om å sende en forespørsel om kjøp av det aktuelle arealet til EBY, som er Oslo kommunes grunneierrepresentant. Forespørselen skal inneholde et målsatt situasjonskart hvor ønsket areal er skravert og inntegnet i målestokk, og hvor både eiendomsgrenser samt gårds- og bruksnummer på de berørte eiendommer er inntegnet.»

Vann- og avløpsetaten

Byggesaken er forelagt Vann- og avløpsetaten. I sin forhåndsuttalelse, datert 08.12.2021, anbefaler de rammetillatelse.

Renovasjonsetaten

Plassering av avfallscontainere ble godkjent 21.12.2021, med forbehold om at Elvia, netteier av høyspentledningen over eiendommen, godkjenner plassering. Elvia godkjente plassering, datert 27.01.2022.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Bane NOR SF v/ Ståle Hatleid

- Advokatene i OBOS v/ Anne E. Prøsch Hage, på vegne av Nygårdkollen Boligaksjeselskap og Lodalen Borettslag
- Boligsameiet Alna Terrasse v/Torleif Skaland
- Kværner Vel v/ Anders Nordby
- Martin Brostigen, Etterstadsletta 112
- Linn Marie Werner Kamsvåg, Arnljot Gellines vei 23
- Åshild Knudsen, Arnljot Gellines vei 31
- Heidi Åmot, Arnljot Gellines vei 31
- Stian Hagemann Jensen, Freserveien 39
- Stig Arne Lunde, Etterstadsletta 122
- Mine Nilay Yalcin, Etterstadsletta 112
- Randi Hvidsten, Etterstadsletta 88
- Ståle Sandvik Holm og Martine Wilhelmina Breivik, Arnljot Gellines vei 35
- Sigurd Høines, Arnljot Gellines vei 31

PBE bemerker: Folkeregisteret viser at flere av de som kom med merknader i 2022 har flyttet siden den gang. Disse vil derfor sannsynligvis ikke lenger ha rettslig klageadgang i saken. Vi sender imidlertid vedtaket i kopi til alle som har kommet med merknader, og vil vurdere nærmere hvem som har klageadgang og ikke i en eventuell klagesaksbehandling.

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden på Saksinnsyn. Oppsummert gjelder merknadene følgende tema:

- Flere naboer har ikke mottatt nabovarsel.
- Tiltakets omfang og høyde vil påvirke solforhold, støyforhold, ta av grøntareal og skyggelegge både private og offentlige områder. Naboer motsetter seg søknad om dispensasjon fra høyder.
- Naboer får vesentlig redusert livskvalitet og redusert verdi på leilighetene sine.
- Tiltaket vil bygges i rød støysone nærme jernbanen. Støy fra jernbanen kan reflekteres og påvirke nabobebyggelse.
- Tidligere rammetillatelse i byggesak 201705159 ble opphevet av fylkesmannen. I rammetillatelsen ble det gitt 8 dispensasjoner. Dette var dispensasjoner fra støykrav, arealformål, regulert byggegrense, krav til uteareal, regulert høydebegrensing, parkeringskrav, krav til leilighetsfordeling samt avstand til nabogrense. Flere av forholdene er ikke redegjort for i denne saken.
- Området har vært preget av byggearbeider over lengre tid. Fremtidig utvidelse av jernbanen vil påvirke naboer i vesentlig grad og ytterligere bygging/fortetting vil være en stor påkjenning.
- Bygningen vil gå over to eiendommer, hvor deler av området er regulert til friområde. Tiltaket vil dermed fjerne et av få grøntområder som er igjen nær Kværnerbyen.
- Utbygging vil medføre økt trafikal belastning i et område med dårlig kollektivdekning. Trafikk vil påvirke barns vei til skoler og barnehager. Arnljot Gellines vei er smal og allerede svært trafikkert som følge av oppføring av nye boliger i området.
- Bane NOR: Tiltaket er planlagt nærmere enn 30 meter fra jernbanen og er derfor søknadspliktig etter jernbaneloven § 10.
- Fordelene med å gi dispensasjon fra parkeringskrav er ikke klart større enn ulempene. Det er fortsatt behov for parkeringsplasser i denne delen av byen.

- Hensynene bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for å oppføre balkonger som krager ut over byggegrensen.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

- I byggesak 201705159 ble det gitt rammetillatelse for et vesentlig større høyhus som trengte 7 dispensasjoner, men vedtaket ble opphevet i 2021. Omsøkte prosjekt er et nytt prosjekt som er utarbeidet for å unngå dispensasjoner i størst mulig grad og for å holde seg innenfor regulerte byggegrenser.
- Naboer og gjenboere er varslet iht. PBL § 21-3 og SAK10 §5-2. Øvrige eiendommer som ikke er naboer eller gjenboere vurderes ikke berørt av tiltaket. Nygårdkollen Boligaksjeselskap (Arnljot Gellines vei 31, 33 og 35) er registrert i grunnboka som eier av tomten og derfor varslet om tiltaket for beboerne, iht. PBL § 5-2. Vi forutsetter derfor at varselet distribueres internt.
- Bygget er plassert godt innenfor byggegrense og forholder seg til regulerte høyder, med unntak av en mindre overdekning/oppbygg over heis, 30 cm over takflaten. Heisoppbygget er kun synlig fra fasade mot øst. Sol- og skyggevirkning av nybygget er behandlet og avklart i detaljreguleringen med detaljerte kotehøyder i plankartet. Planforslaget forholder seg til disse, med unntak av deler av heisoppbygget. Det vises til vedlagte soldiagrammer.
- Tiltaket bidrar til å fullføre den påbegynte bebyggelsesstrukturen med høyhus langs Arnljot Gellines vei.
- Tiltaket er støyutsatt, men er utformet for å gi best mulig støyskjerming for boligene innenfor rammene reguleringen gir for plassering av bebyggelsen. Støyforskriften fra 2021 åpner for bruk av dempet fasade hvor stille side ikke kan oppnås. Tiltaket ivaretar stille side for hoveddelen av boenhetene. Prosjektet er også vurdert av støykonsulent om hvorvidt bygget vil påføre omgivelsene refleksjonsstøy.
- Ansvarlig søker forstår at det ikke ønskes anleggstrafikk i området, men dette vil være en begrenset periode.
- Trafikkbelastningen er utredet i reguleringsplanen.
- Området er del av et større naturområde i kommunedelplanen for Alna Miljøpark, men reguleringsplanen for tomten er i kommunedelplanen ikke oppgitt som en av de 13 reguleringsplanene som kommunedelplanen skal overstyre. Reguleringsplanen for tomten, der tomten er regulert til byggeområde, er derfor gjeldende. Dette støttes også av kommuneplanens arealdel fra 2015, hvor tomten er videreført som byggeområde iht. reguleringen.
- Vilkårene i pbl. § 19-2 for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens §§ 3 og 5 er klart oppfylt.

Vi viser ellers til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Eiendommen er omfattet av gjeldende reguleringsplan, og kommuneplanens plankrav er ikke utløst. Plan- og bygningsetaten vurderer for øvrig tiltaket til å være i tråd med formål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplanens konsekvenser for tiltaket

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen §§ 3 (om høyder), 5 (om plassering av avkjørsel og parkering) og 7 (om støy). Disse punktene er nærmere vurdert under avsnittet *Dispensasjoner*.

Plan- og bygningsetaten vurderer for øvrig tiltaket til å være i tråd med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Området preges av en sammensatt bebyggelsesstruktur, med både høyere blokker og lavere lamellbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan S-4426 legger opp til fire blokker/punkthus lang Arnljot Gellines vei. To av disse er allerede bygget, mens tiltaket som omfattes av byggesaken vil bli den tredje blokken, plassert lengst øst i reguleringsområdet. Øst for eiendommen, i Arnljot Gellines vei 31, 33 og 35, er det tre eldre blokker på henholdsvis 11 og 12 etasjer fra slutten av 1950-tallet. Ytterligere lenger øst, i Arnljot Gellines vei 37, er enda en blokk nylig oppført.

Plan- og bygningsetaten vurderer at det omsøkte tiltaket vil fortsette og delvis komplettere rekken av blokker langs sørsiden av Arnljot Gellines vei. Ettersom tiltaket forholder seg til regulerte byggehøyder og byggegrenser, utenom heisoppbygget som er 0,3 meter høyere enn regulert makshøyde, vurderer etaten at tiltaket er godt tilpasset området og hensyntar nabobebyggelse og området for øvrig i tilstrekkelig grad.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Plan- og bygningsetaten mener tiltaket er tilstrekkelig tilpasset terrenget på eiendommen. Tiltaket plasseres i skrående terreng. Som en følge av dette vil tiltakets første underetasje få utgang direkte på terreng mot bygningens nordside. Dette sikrer enkelt tilkomst direkte inn i parkeringskjeller for bil og sykkel. Tiltakets felles uteområder på terreng legges over underetasjen og tilpasses uten større terrengendringer.

Tiltakets utforming

Tiltaket omfatter oppføring av boligblokk på 11 etasjer med inntrukken toppetasje og to underetasjer. Underetasje U1 inneholder hovedinngang for boligene og parkering for bil og lastesykkel. U2 inneholder øvrig sykkelparkering, boder og tekniske arealer. Det etableres fire boenheter per etasje, fra 1. til 10. etasje. Inntrukken toppetasje har to boenheter. Tiltaket får totalt 42 boenheter og er i tråd med reguleringsplanens leilighetsfordeling. Nærhet til jernbane gjør at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kravet til støy i reguleringsplanen.

Tiltaket har en fasade av oransjefarget høytrykkslaminat. Plateinndelingen følger bygningens oppbygging og understeker de horisontale etasjebåndene og de vertikale vindusåpningene. For å oppnå ønsket uttrykk og tilstrekkelig støytilpassing, har bygningen en kombinasjon av

utenpåliggende og inntrukne balkonger med rekkverk av glass. Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet skeptisk til rekkverk i glass, ettersom dette kan føre til utilsiktet og individuell tildekking av balkonger for å oppnå ønsket privatliv. Vi vurderer likevel at glassrekkverk kan aksepteres som løsning i denne spesifikke situasjonen, ettersom bygningen plasseres i et relativt åpent parkstrøk hvor avstanden til nabobebyggelse skaper en naturlig privatisering.

Det tilrettelegges for parkering i bygningens underetasje. Parkeringsdekningen oppfyller ikke parkeringsnormen på reguleringsplanens vedtakstidspunkt, og er avhengig av dispensasjon fra parkeringskravet i reguleringsplanen.

Utearealer

Det etableres felles uteoppholdsareal på terreng. Møt sør har tiltaket utearealer som tilrettelegges for ulike typer opphold. Mot øst er det en ekstra inngang til boligene, samt noe utendørs sykkelparkering. Mot nord består utearealene hovedsakelig av avkjøring og areal avsatt til avfallshåndtering. På terreng er det også avsatt arealer for beplantning, vegetasjon og fordrøyningsarealer.

Utenom felles uteoppholdsarealer på terreng har samtlige boenheter private uteoppholdsarealer i form av balkong, markterrasser eller takterrasser.

Reguleringsplanen krever at uteoppholdsarealet skal være minimum 25% av det totale bruksarealet. Ansvarlig søker opplyser at utearealer på terreng og private uteoppholdsarealer til sammen utgjør 871 m². Dette tilfredsstiller kravet i reguleringsplanen.

Selv om tiltaket har små og begrensede felles utearealer på eiendommen sin, har Plan- og bygningsetaten vektlagt tiltakets direkte nærhet til store offentlige grøntarealer. Videre anses det som en stor kvalitet at samtlige boenheter får private oppholdsarealer i direkte tilknytning. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket er i tråd med reguleringsplanens og kommuneplanens krav til uteoppholdsarealer, jf. § 3 i reguleringsplan S-4426 og kommuneplanen § 6.4.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Støy

Byggforsk angir at overskridelser av grenseverdier fra strukturstøy fra jernbane kan oppstå dersom avstand mellom bygning og jernbane er mindre enn ca. 30-40 m. Hvis det er leire i grunnen vil forholdet forverres. Avstand fra nærmeste jernbanespor til fasadevegg er ca. 20 meter i luftlinje. Vi anbefaler at det utføres vibrasjonsmålinger i god tid før byggingen igangsettes, slik at eventuelle tiltak kan vurderes.

Generelt om tekniske krav

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at alle tekniske krav i byggteknisk forskrift (TEK17) oppfylles i tiltaket, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg

Byggverket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg jf. Oslo kommunes vedtekt til § 66a i plan og bygningsloven av 14.06.1985.

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.

Vår vurdering av nabomerknader

EBY har vurdert at det i forbindelse med tiltaket må erverves grunn fra kommunen. Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at dette ikke bør være nødvendig ettersom arealet det vises til i EBY sin uttalelse i dag brukes som kommunal vei og skal fremdeles brukes til dette når fortau omsøkt i byggesak 202314785 er ferdig opparbeidet.

Bane NOR påpeker at tiltaket er avhengig av tillatelse etter jernbaneloven § 10. Dette er satt som vilkår for rammetillatelsen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at de fleste øvrige merknadene går på forhold som er avklart i forbindelse med reguleringssaken. Når det kommer til høyder, så er dette nærmere vurdert under avsnittet om dispensasjon fra krav til høyde. Når det gjelder støysmitte så må det legges vekt på at bygningen er regulert, og at dette dermed bør være hensyntatt i reguleringssaken. Det vises likevel til at støyprosjektering er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3 for å sikre at støyforhold ivaretas.

Forhold knyttet til dispensasjon fra parkeringskrav er vurdert under avsnittet om dispensasjon.

Forhold knyttet til dispensasjon for balkonger over byggegrense vurderes ikke nærmere, da tiltaket i etterkant er omprosjektert slik at balkongene nå forholder seg innenfor regulerte byggegrenser.

Dispensasjoner

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

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

Dispensasjonssøknader med søkers begrunnelse

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3 om høyder

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §3 Byggeområde, mht. økt gesimshøyde med heisoppbygg. Bygningen søkes oppført innenfor planens angitte maks gesimshøyde, utenom heisoppbygget, som er 0,3 meter høyere enn de 3 meterne som tillates i § 3. Det vil si at heisoppbygget overstiger planens angitte maksimale høyde fra K=84,9 til K=85,2.

Heisoppbygget er av liten størrelse og økningen i høyde er minimal og vurderes til å ha ingen betydning for omgivelsene. Den nærmeste høyblokka, Arnljot Gellines vei 31, ligger høyere i terrenget øst for tiltaket med en avstand på omtrent 40 meter. Bygningen vil få noe redusert siktfelt, men forholder seg til reguleringsplanens illustrerte bebyggelse. Endret form på tiltaket

er gjennom volum- og modellstudier vurdert å gi mindre negative konsekvenser for nabobebyggelsen i forhold til reguleringsplanens illustrerte bebyggelse. En gjennomføring av tiltaket vil bety flere boliger i et sentralt område.

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5 om plassering av avkjørsel

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5 Avkjørsel og parkering, mht. etablering av avkjørsel utenfor anviste piler på plankartet.

Hensynet med bestemmelsen er å sikre en trafikktrygg felles avkjørsel til Arnljot Gellines vei fra boligområdet, som var tiltenkt som en eiendom.

Eiendommene er imidlertid ikke blitt sammenføyd i etterkant av reguleringen, og for gnr.135 bnr.3 er status at det er regulert en ny boligblokk på tomten, som er uten atkomst. På nåværende tidspunkt er det på gnr. 236 bnr. 2 ikke planer om realisering av bygg 3 eller omlegging av parkering under terreng, slik reguleringen legger opp til for å kunne etablere felles avkjørsel. Siden den regulerte avkjørselen ligger inne på naboeiendommen har USBL heller ikke råderett over arealet hvor avkjørselen er tiltenkt, og avkjørselen er også i konflikt med eksisterende garasjer på gnr.236 bnr.2. Regulert plassering av avkjørselen kan derfor ikke gjennomføres, og omsøkte nybygg er avhengig av å etablere en egen avkjørsel fra egen tomt. Reguleringsplanens intensjon om kun 1 avkjørsel per eiendom vil likevel ivaretas, da eiendommene ikke er sammenføyd og gnr.135 bnr.3 ikke har egen avkjørsel i dag.

Ny avkjørsel sikrer at boligblokka kan realiseres, slik reguleringen legger opp til, samtidig som det ikke legges opp til mer enn 1 avkjørsel per eiendom.

Ny avkjørsel er prosjektert og løst etter kommunens anvisninger og mht. å ivareta siktkrav. Avkjørselen vil bli ryddig og oversiktlig, og trafikken inn og ut vil være begrenset, da tiltaket har bare 17 parkeringsplasser.

I forbindelse med at reguleringsplanen har rekkefølgekrav om at Arnljot Gellines vei skal opparbeides på nytt, forventes det at også avkjørsel på nabotomten vil strammes opp iht. kommunens krav, og at trafiksikkerheten i området vil bli ytterligere forbedret.

Hensynet med bestemmelsen om en avkjørsel per eiendom og hensyn til trafiksikkerhet er på bakgrunn av ovennevnte vurdert ivaretatt. Fordelen ved å gi dispensasjon er at boligblokka kan realiseres iht. reguleringsplanens intensjon, slik at det kan etableres nye boliger på tomten som vedtatt og ønsket av kommunen.

Ulempen med å gi dispensasjon er at avkjørselen ikke blir helt som regulert. Da ny avkjørsel ikke innebærer mer trafikk enn reguleringsplanen har lagt opp til, kun at trafikken fra gnr.236 bnr.2 og gnr.135 bnr.3 skilles, vurderes trafikkbelastningen i veien ikke av betydning. Siktkrav og øvrige hensyn til trafiksikkerhet vil ivaretas.

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5 om parkering

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5 Avkjørsel og parkering, med hensyn til parkeringsnorm for antall parkeringsplasser.

I reguleringsbestemmelsene § 5 står det: «Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.» Etter en avklaring fra Statsforvalteren og PBE om hvordan denne

formuleringen skal forstås, skal man etter kommunens syn legge parkeringsnormen som gjaldt på tidspunktet for vedtakelse av reguleringsplanen til grunn, og ikke parkeringsnormen som gjelder på tidspunktet for søknad om rammetillatelse. I omsøkt tiltak har man – etter veiledning fra kommunen – lagt til grunn at det var gjeldende parkeringsnorm på vedtakstidspunktet som skulle brukes. Dette utløser derfor behov for å søke dispensasjon fra parkeringsnormen.

- Krav til parkeringsdekning basert på norm fra planen ble vedtatt: 29 plasser
- Krav til parkeringsdekning basert på dagens norm: 14 plasser
- Differanse: 15 plasser

Til orientering har omsøkt tiltak 17 plasser.

Hensynet bak parkeringsbestemmelsene er å sikre at boligprosjekter tilrettelegger for et tilstrekkelig antall parkeringsplasser i tråd med forventet bilbruk på eiendommen, samt å ivareta kommunens mål om redusert bilavhengighet og tilpasning til lokale forhold.

I dette tilfellet blir hensynene ikke vesentlig tilsidesatt. Antallet parkeringsplasser som er planlagt i tiltaket samsvarer med kommunens gjeldende syn på hva som anses som et tilstrekkelig og hensiktsmessig nivå, særlig med tanke på ønsket og forventet bilbruk i sentrale deler av Oslo. Antallet parkeringsplasser oppfyller gjeldende parkeringsnorm. Det er derfor vår vurdering at tiltaket oppfyller intensjonen bak bestemmelsen, selv om det formelt sett avviker fra regulert krav.

Siden tiltaket er sentrumsnært, er det god tilgang til kollektivtransport, og tilbudet av ulike bilkollektiver i nærområdet er særdeles godt. Videre er det en større andel mindre leiligheter der kundene er unge voksne, enslige og par uten barn. Dette er grupper som statistisk sett har lavere bilhold. Dette bekreftes også av salgsavdelingen til tiltakshaver, som peker på at kundene er mer opptatt av tilgjengelighet til kollektivtransport og pris enn av bilhold.

Vi mener derfor at hensynet bak parkeringsbestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelen med dispensasjonen er at parkeringsdekningen er i tråd med kommunens ønsker og behov for parkering, og at den gir en bedre arealutnyttelse på tomten. Dispensasjonen følger også opp kommunens ønske om miljøvennlige transportmåter. Det er vanskelig å finne ulemper ved denne dispensasjonen, og fordelene er derfor klart større enn ulempene.

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 7 om støy

Tiltaket omfattes av kommuneplanen, hvor tomten ligger like utenfor avvikssonen for støy.

Kommuneplanen sier at «Utenfor avvikssonen, område A, gjelder de anbefalte støygrensene i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen». Tiltaket må forholde seg til Miljøverndepartementets skriv T-1442.

Nybygget er plassert innenfor regulerte byggegrenser. Nord for tiltaket ligger det jernbanelinjer som genererer støy. Byggegrensen på reguleringsplanen ligger dels innenfor gul sone og dels innenfor hvit sone på støykartet for bane.

Støyutredningen viser at nybyggets avstand til jernbanen innebærer at enkelte rom i 11 av 42 leiligheter i bygningen ikke tilfredsstiller retningslinjenes krav fullt ut, ettersom noen støyfølsomme oppholdsrom ikke får stille side utenfor vindu. Konkret gjelder dette:

- 9 leiligheter, der ett soverom i hver av de ni leilighetene ikke får stille side. Øvrige rom i disse leilighetene tilfredsstiller kravene i T-1442/2021. 5 av disse 9 leilighetene har ved bearbeidet bygningsutforming med inntrukne balkonger oppnådd at minst et vindu i hvert oppholdsrom kan åpnes mot dempet fasade. De andre 4 leilighetene har stille side fra øvrige oppholdsrom.
- 1 leilighet har alle oppholdsrom mot stille side, men ett oppholdsrom mot dempet fasade.
- 1 leilighet har alle oppholdsrom mot stille side, men to soverom med dempet fasade.

De 31 øvrige leilighetene har vindu i hvert oppholdsrom mot stille side. Dispensasjonen gjelder enkelte soverom hvor stille side eller dempet fasade ikke ivaretas, samt at dempet fasade benyttes for enkelte oppholdsrom.

Reguleringsbestemmelsenes § 7 antyder at det som følge av plangrepet må påregnes avbøtende tiltak i forbindelse med utendørs støy. Der plangrepet ikke muliggjør stille side, anbefaler T-1442 at ulempene ved tap av stilles side veies opp av kompenserende tiltak. Tiltaket har avbøtende tiltak som inntrukne balkonger, tett rekkverk, lydvinduer mot støyutsatt fasade, skjermet uteareal på terreng, og planløsninger tilpasset situasjonen.

Fordelen med å gi dispensasjon er at tomten kan bebygges iht. reguleringen, og videreføre utbyggingen av et attraktivt og sentrumsnært område. Ulempen at noen leiligheter vil ha soverom der man ikke kan sove med åpent vindu uten å bli plaget av støy. Rommene vil uansett ha god luftkvalitet.

Det vises til Arnljot Gellines vei 37 (135/63) hvor reguleringsplanen vedtatt i 2016 har likelydende bestemmelser for støy som innenfor avvikssonen.

For ansvarlig søkers fullstendige redegjørelser viser vi til søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4426 § 3 om høyder

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Det følger av reguleringsbestemmelse § 3 at *«ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrenser og maks høyder. Det tillates oppført en tilbaketrukket toppetasje med inntil 3 m over de på planen viste høyder»*.

Plan- og bygningsetaten bemerker: På plankartet for reguleringsplan S-4426 er det vist en maksimal gesimshøyde på K+ 81,5. Planen har Oslo lokal som høydereferanse. Snitt i byggesaken viser at ansvarlig prosjekterende har omregnet maksimal gesimshøyde til K+ 81,9. Maksimal gesimshøyde for inntrukken toppetasje er angitt til 3,0 m over dette, altså K+ 84,9.

Hensikten bak bestemmelsen er å begrense omfanget av bygningens øverste etasje både i høyde og areal. Dette forhindrer at toppetasjen får vesentlige konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og sikrer en redusert høydevirkning.

Bygningen har en tilbaketrukket toppetasje med en gesimshøyde på K+ 84,7. Dette er innenfor regulert makshøyde for tilbaketrukket toppetasje på K+ 84,9. Utover dette har tiltaket et heisoppbygg med gesimshøyde K+ 85,2. Dette er 0,3 meter høyere enn maks gesimshøyde for

toppetasjen. Heisoppbygget har en størrelse på omtrent 2,8 x 2,1 meter og er plassert mot bygningens østvendte fasade.

Plan- og bygningsetaten mener i utgangspunktet at tiltaket bør forholde seg til de regulerte byggehøydene. I dette konkrete tilfellet mener vi likevel at det omsøkte takoppbygget kun vil oppfattes som en mindre del av bygningens gesims, som verken vil påvirke høydevirkningen av bygningen eller nærliggende bebyggelse i særlig grad. Selv om lys- og solforhold påvirkes i noen grad, vurderer Plan- og bygningsetaten at dette må anses som minimale konsekvenser og endringer i forhold til et tiltak som hadde fulgt de regulerte byggehøydene.

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 bygningen får en heis som oppfyller de tekniske kravene uten at dette får vesentlig konsekvenser for nabobebyggelsen i form av lys- og skyggevirkninger og bygningens høydevirkning. Det må likevel anses som en ulempe at tiltaket overskrider maksimal tillatt gesimshøyde. Heisoppbyggets begrensede størrelse, sammenholdt med en relativt beskjeden overskridelse på 0,3 meter, gjør at ulempene og konsekvensene etter vårt syn blir svært begrensede.

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

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

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

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

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4426 § 5 om plassering av avkjørsel

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak regulerte adkomster er primært knyttet til trafikksikkerhet og fremkommelighet. Den mest hensiktsmessige plasseringen av adkomster må vurderes ut ifra en rekke forhold, herunder frisikt, veiens kurvatur, konfliktpunkter med annen trafikk, veivedlikehold etc. Et vanlig prinsipp er at det kun tillates én avkjørsel pr. eiendom, slik at det ikke skal bli for mange krysningspunkter mellom ulike trafikanter.

Eiendommene gnr/bnr 236/2 og 135/3 er i reguleringsplanen forutsatt å skulle slås sammen til én samlet eiendom (med én enkelt avkjørsel for den sammenslåtte eiendommen). Den regulerte avkjørselen er vist ca. 25 m øst for tiltakseiendommen gnr/bnr 135/3. Dersom en utbygging på denne eiendommen skal være mulig, så vil dette avhenge av at det gis dispensasjon fra plasseringen vist på plankartet, slik at gnr/bnr 135/3 kan få en egen avkjørsel.

Vi legger til grunn søkers opplysninger om at siktkrav og øvrige hensyn til trafikkssikkerhet vil ivaretas. Avstanden mellom den regulerte avkjørselen for gnr/bnr 236/2 og den omsøkte avkjørselen for gnr/bnr 135/3 vil bli anslagsvis 35 m. Dette er noe kort avstand, men vi mener denne konkrete situasjonen er såpass oversiktlig at en slik avstand mellom to avkjørsler vil være fullt forsvarlig. Vi bemerker for ordens skyld at dagens situasjon på eiendommen gnr/bnr 236/2 på ingen måte bygger opp under planens intensjon om å samle avkjørsler, da denne eiendommen i dag har rekkegarasjer med direkte inn- og utkjøring fra Arnljot Gellines vei.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjon er at dette vil muliggjøre en utvikling av eiendommen gnr/bnr 135/3, selv om opprinnelig forutsatt sammenslåing av eiendommer ikke blir gjennomført. Tiltaket vil gi 42 nye boenheter og en utbygging som fullfører rekken av høyhus langs Arnljot Gellines vei.

Ulempene ved dispensasjonen er at det vil bli to avkjørsler på en strekning hvor planen kun forutsetter én avkjørsel, og at det blir noe kort avstand mellom disse avkjørslene. Vi legger imidlertid til grunn at Arnljot Gellines vei her er en tilnærmet rett veistrekning, med god oversikt og en relativt begrenset trafikkmengde, og vurderer at disse ulempene ikke vil være av avgjørende betydning.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

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

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

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4426 § 5 om parkering

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak å forankre parkeringsnormer i reguleringsplan er å sikre at behovet for parkering dekkes på den enkelte eiendommen. Tidligere har dette vært praktisert som minimumsnormer, da det har vært ansett som viktig å sikre nok parkeringsdekning for beboere og besøkende. Normene har vært utarbeidet ut fra en tanke om at utilstrekkelig parkeringsdekning vil påvirke et område negativt, ettersom manglende muligheter for parkering vil føre til press på parkeringsplasser, villparkering og økt trafikk, og gjennom dette redusert mobilitet for beboere og besøkende.

I 2022 ble det vedtatt en ny parkeringsnorm for Oslo, som ikke har minimumsnormer for bilparkeringsplasser. Derimot har den maksimumsnormer, og setter dermed et tak for antall bilparkeringsplasser som kan etableres for en gitt eiendom. De nye normene er utarbeidet ut fra en tanke om at heller enn å planlegge byen for at flest mulig skal kjøre bil, så skal transportbehovet i større grad løses med gange, sykkel og kollektivtransport.

Reguleringsplanen § 5 andre ledd slår fast at «Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm og anlegges i garasjeanlegg under terreng. Andel parkering på terreng i tilknytting til kjøreatkomster skal samlet ikke overstige 10% det totale antall parkeringsplasser. Minst 5% av de totale parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.»

Departementets uttalelse av 29.05.2024 har medført at planbestemmelser som henviser til «enhver tids gjeldende parkeringsnorm» ikke er å anse som gyldige, og det vil være parkeringsnormen på planens vedtakstidspunkt som er forankret i planen.

Reguleringsplan S-4426 er vedtatt i 2009, og det vil være «Parkeringsnormer for boliger i Oslo», vedtatt 27.11.2002, som er juridisk forankret i reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetaten legger i vår vurdering vekt på at meningen bak denne bestemmelsen har vært å vedta en dynamisk bestemmelse, hvor krav til parkering kan endres over tid, i takt med endrede samfunnsbehov.

Dette prosjektet medfører etablering av 17 parkeringsplasser. Dette er 12 færre plasser enn minimumskravet etter 2002-normen (beregnet av søker til 29 plasser), men er innenfor maksimumskravet i 2022-normen (beregnet av oss til 21 plasser). Bestemmelsen om maksimalt 10 % plasser på terreng er oppfylt, da det etableres 1 plass på terreng (5,9 %). Bestemmelsen om minimum 5 % HC-plasser er også oppfylt, da det etableres 1 HC-plass (5,9 %).

Prosjektet medfører en utvikling i tråd med vedtatt politikk, og har en sentral beliggenhet i byen med gode muligheter for transport i form av gange, sykkel eller kollektivtransport.

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 dette bidrar til en utvikling i tråd med den vedtatte parkeringsnormen fra 2022. Redusert bilbruk gir bl.a. bedre lokalklima, mindre støy, reduserte klimagassutslipp og bedre helse.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at dette kan gi økt press på gateparkering og andre parkeringsplasser i området. Sett hen til en utvikling hvor færre og færre i de store byene eier egen bil, så er det vår vurdering at dette i praksis vil medføre begrensede ulemper for omgivelsene.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

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

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

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4426 § 7 om støy

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om at man ved etablering av støyfølsomt bruksformål skal følge Miljøverndepartementets skriv T-1442 om støy, er for å tilrettelegge for at boliger etableres uten sjenerende støynivå. Kravet sikrer løsninger som skal redusere støyplager og sosiale helseforskjeller, ved at brukerne av boligene kan oppholde seg i boligene over tid, uten at støyplager skal føre til redusert trivsel og stressrelaterte sykdommer.

Støynivå ved fasader fra veitrafikk er beregnet å ligge under grenseverdi, mens støynivå ved fasader fra jernbanetrafikk beregnes over grenseverdi på deler av fasader og opp til $L_{den} = 66$ dB på nordfasade, tilsvarende gul støysone.

Av tiltakets 42 boenheter, tilfredsstiller 31 av disse kravene i T-1442/2021 fullt ut. De resterende 11 boenhetene har enkelte soverom hvor stille side eller dempet fasade ikke ivaretas, og noen enkelte oppholdsrom som benytter dempet fasade. Plan- og bygningsetaten viser til søkers begrunnelse for dispensasjon og støyutredning for mer detaljert beskrivelse av hvilke rom som påvirkes og hvilke avbøtende tiltak som gjøres.

Utenom avbøtende tiltak vil tiltaket få gode felles uteoppholdsarealer på bakken, mekanisk ventilasjon som sikrer god luftkvalitet i alle rom og planløsninger utformet etter støysituasjonen. Ettersom dispensasjonen kun gjelder et fåtall av oppholdsrommene i tiltaket og det prosjekteres for avbøtende tiltak og løsninger som hensyntar støysituasjonen i stor grad, mener Plan- og bygningsetaten at tiltaket i svært liten grad vil føre til støyplager og sosiale helseforskjeller. Ettersom støykravet i reguleringsplanen ikke følges i sin helhet vurderer likevel Plan- og bygningsetaten at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes i noen grad.

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 man muliggjør byggingen av 42 nye boliger i et sentrumsnært område i byen. Dette er både i tråd med reguleringsplanen og politiske ønsker om flere boliger i byen. Ulempen ved å gi dispensasjon er at man tillater boliger som ikke følger kravene til støy. Avvikene vurderes likevel til å være små og avbøtende tiltak gjør at kommunen må anse dette som en ulempe som ikke kan ilegges stor vekt.

I lys av hensynsvurderingen, og etter en helhetlig vurdering av de omsøkte boenhetene, mener etaten at det i dette konkrete tilfellet er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

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

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket skal plasseres i henhold til innsendt og godkjent situasjonsplan, innenfor byggegrenser og 10,6 meter fra midten av regulert vei.

Avkjørsel og opparbeidelse av vei

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

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

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

Arnljot Gellines vei må opparbeides

Arnljot Gellines vei skal være opparbeidet i tråd med rekkefølgebestemmelsene i reguleringsbestemmelsene § 8 første ledd, jf. pbl. § 12-7. Dere har sendt inn en egen søknad for veien som skal opparbeides i byggesak 202314785, og vi må ha gitt igangsettingstillatelse til veien før vi kan gi igangsettingstillatelse til tiltaket. Veien må være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten før vi kan gi brukstillatelse til tiltaket.

Hvis dere ønsker å søke refusjon for veikostnader må dere sende inn refusjonsdokumentasjon og få godkjent foreløpig refusjonsvedtak etter pbl. § 18-8, før dere begynner å bygge veien.

Ansvar og kontroll

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

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.

Den videre prosessen

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

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

Vilkår

Igangsettingstillatelse: Ny forhåndsuttalelse fra VAV

Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg.

- tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
- bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg

Igangsettingstillatelse: Tillatelse etter jernbaneloven

Tillatelse fra sporeier, jf. jernbaneloven (jbl.) § 10

Igangsettingstillatelse: IG for veiopparbeidelse må være gitt

Igangsettingstillatelse i byggesak 2025/16718 (tidl. 202314785) om veiopparbeidelse må være gitt før vi kan gi igangsettingstillatelse til tiltaket

Igangsettingstillatelse: Avtale om fjernvarmetilknytning

Avtale med konsesjonæren om tilknytning til fjernvarmeanlegg, eventuelt en uttalelse om at tilknytning ikke er mulig

Brukstillatelse: Bekreftelse fra BYM om at veianlegget er ferdig opparbeidet

Bekreftelse fra Bymiljøetaten om at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i reguleringsplan S-4426 § 8 første ledd

Brukstillatelse: Bekreftelse på at støytiltak er utført

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis, jf. § reguleringsplan S-4426 § 8 andre ledd

Brukstillatelse: Driftstillatelse for heis

Driftstillatelse for heis må foreligge før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis

Ferdigattest: Sluttrapport avfall

Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Ferdigattest: Bekreftelse fra VAV

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.

Ferdigattest: Bekreftelse på fjernvarmetilknytning

Bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren om at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget

Ansvarsrett: UTF utvendig VA

Erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger

Ansvarsrett: UTF naturbasert overvannshåndtering

Erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2

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.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsauet
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

Fasade Vest

Plan 2. - 5. Etasje

Plan 6. - 10. Etasje

Plan 11. Etasje_2

Plan 1. Etasje_2

Fasade Øst

Fasade Sør

Fasade Nord

tSnitt A - Langsnitt

Snitt B - Tverrsnitt

202200843_27_26_Landskapsplan

202200843_27_27_Avkjørselsplan

202200843_27_28_Plan_2_underetasje

202200843_27_29_Plan_underetasje

202200843_27_14_Gjennomføringsplan

Situasjonsplan

Situasjonsplan 1_500

Takplan

Vedlegg vann

Veiledning for tiltakshavere og søkere - løfteinnretninger

Mottakere:

SPOR ARKITEKTER AS, Håvard Dyrdal

Kopi til:

OBOS BBL

BANE NOR SF

USBL UTBYGGING AS, Roar Viken

BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

LODALEN BORETTSLAG

Ståle Sandvik Holm

Martin Brostigen

Martine Wilhelmina Breivik

KVÆRNER VEL

Heidi Buø Åmot

Randi Hvidsten

Mine Nilay Yalcin

Stig Arne Lunde

Stian Hagemann-Jensen

Åshild Knudsen

Linn Marie Werner Kamsvåg

Sigurd Høines

NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 135, Bruksnummer 3 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 04.09.2026 kl. 08.59
Oppdatert per 04.09.2026 kl. 08.57

Adresse(r):

Gateadresse: **Arnljot Gellines vei 29**
Gatenr: **10255**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0657 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/672631-1/200 25.08.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
USBL UTBYGGING AS
ORG.NR: 982 713 978
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/629451-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1857/900100-1/105 05.06.1857 **BESTEMMELSE OM VEG**

1862/917851-1/105 15.08.1862 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv

1865/900084-1/105 20.10.1865 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv

1895/992728-1/105 17.12.1895 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**

1900/900224-1/105 06.04.1900 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**

1929/912241-1/105	29.10.1929	ELEKTRISKE KRAFTLINJER
1934/909965-1/105	01.06.1934	SKJØNN
1942/8960-1/105	22.09.1942	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om benyttelse
1956/11219-1/105	27.09.1956	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde
1958/13027-1/105	04.11.1958	BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
1959/2083-1/105	24.02.1959	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1961/12030-1/105	27.09.1961	BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
1962/20799-1/105	04.09.1962	SKJØNN
1967/3749-1/105	05.03.1967	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
2014/1096962-1/200	12.12.2014	** DIVERSE PÅTEGNING Korrekt dokumentdato 15.03.1967
1968/18989-1/105	06.12.1968	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1969/3559-1/105	04.03.1969	BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
1999/58426-1/105	15.10.1999	ERKLÆRING/AVTALE PEAB AS og PEAB Norge AS gis rett til utføre entreprenørene for samtlige nybygg og ombyggingarbeider i eksisterende bygg på eiendommen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2001/54027-1/105	11.09.2001	** DIVERSE PÅTEGNING PEAB AS, org.nr. 981 032 411 står igjen alene som rettighetshaver.
2005/30677-1/105	18.05.2005	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om adkomstrett for allmennheten til friområdet Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/445938-1/200	18.06.2010	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 665 000 000 Pantlaster: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2026/629451-1/200	05.06.2026 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 400 000 000 Pantlaster: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS

ORG.NR: 994 194 410

2026/629451-2/200 05.06.2026
21:00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410

GRUNNDATA

1857/900045-1/105 11.07.1857

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 135
BNR: 1

1914/900525-1/105 18.12.1914

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 135
BNR: 15

1957/8614-1/105 23.07.1957

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 135
BNR: 21

1962/930872-1/105 20.03.1962

SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
ENEBAKKVEIEN 64 F.

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.

A/S Kvarner Brug, Enebakkveien 65, Oslo.

Erklæring.

27 SEP 1956 11219.

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

7. september 1956.

«G.-nr. 135 b br.-nr. 3

Enebakkveien 64 b, blokk I, II og III.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Arnljot Gellines vei opparbeides med 6 m bred kjørebane, asfaltert, og 2 m asfaltert fortau med kantstein.-
Biskop Jens Nielsens gate opparbeides i 8 m bredde inklusive fortau med forstøtningsmur for veien mot eiendommen i reguleringslinjen.-
2. Eierne må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomte i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og vegrunnen tilskjøttet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 10/9 1956

A/S Kvarner Brug

Som skjøtteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 10/9 1956

A/S Kvarner Brug

Vennligst gjenta deres underskrift på erklæringen med formåkrift.—/



23 JUL 1957 8614.

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

Kart: Prt.koll side

Tekst: » Ø 39 »

165

J.-nr. 3245.

År 195 7, den 30/1

ble i medhold av § 57 i «Lov om
byggningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt
kart- og oppmålingsforretning over parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 135, bruksnr. 3.

Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehaveren
A/S Kværner Brug ved G. Knutsen og K. Geelmuyden.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og
utførtes av oppmålingsfullmektig M. Kjelsaas.

Kartvitne var E. Dingtorp.

Ved forretningen møtte A/S Kværner Brug ved overing.
K. Geelmuyden og ing. F. Arctander. Ingen naboer var varslet
da grensene mot samtlige naboeiendommer var fastlagt ved
tidligere holdte kart- og oppmålingsforretninger som respekterte

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form
fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med
nullpunkt i observatoriet.

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble bestemt i samsvar med byplankontorets godkjennelse.

Grensene måler i meter: Mot nord til gnr. 135, bnr. 3, gnr. 135, bnr. 15, gnr. 135, bnr. 3, gnr. 135, bnr. 15 og til kant veigrunn Arnlfjot Gellines vei: 63,63 - 32,51 - 12,54 - langs en sirkelbue med radius 155,00 og kordelengde 34,00 - videre rett: 59,60 - 33,08 - langs en sirkelbue med radius 20,00 og kordelengde 20,88 - videre rett: 1,56 langs en sirkelbue med radius 8,00 og kordelengde 10,53, mot øst og sør til gnr. 136, bnr. 16, gnr. 135, bnr. 2 og gnr. 148, bnr. 7: 72,71 - 23,73 - 15,40 - 6,57 - 21,62 - 16,12 - 23,69 - 11,63 - 11,93 - 7,21 - 11,07 - 9,01 - 21,52 - 12,54 - 20,25 - 28,89, mot sørvest til parsell av 64 b Enebakkveien etter gammel bygrense: 56,06.

Arealet utgjør 13549.- kvadratmeter som fratrekkes gnr. 135, bnr. 3 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 135, bruksnr. 21.

Forretningen sluttet den 1. juli 1957.

Finn Bjørnseth.

M. Kjelsaas.

E. Dingtorp.

Chr. Christensen.

Det attesteres at kart og tekst er i samsvar med oppmålingsprotokoll.



Distriktsingeniør:

Østre distrikt

Erklæring

vedrørende

4 NOV 1958

Gnr. 135 bnr. 3

Garasje for 12 biler

Eiendom

58/2465

Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

Den 13/10-1958 har Oslo bygningsråd bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-
arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning
når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo
bygningsråds samtykke.

Oslo, den 3. november 1958,

I styret for A/S KVERNER BRUG,


Skjøtteinnehavers underskrift.

24 FEB 1959

2083

Kassett 1005

Stempelmrk. Kr. 5,-

Kassett den 27.59

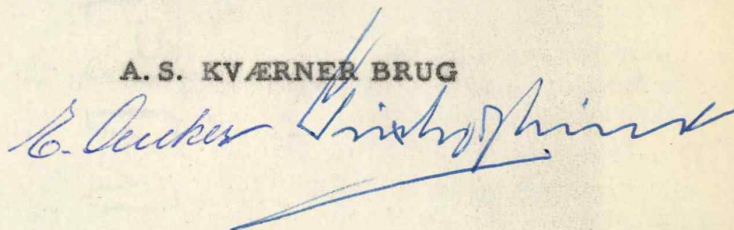
av Byggev

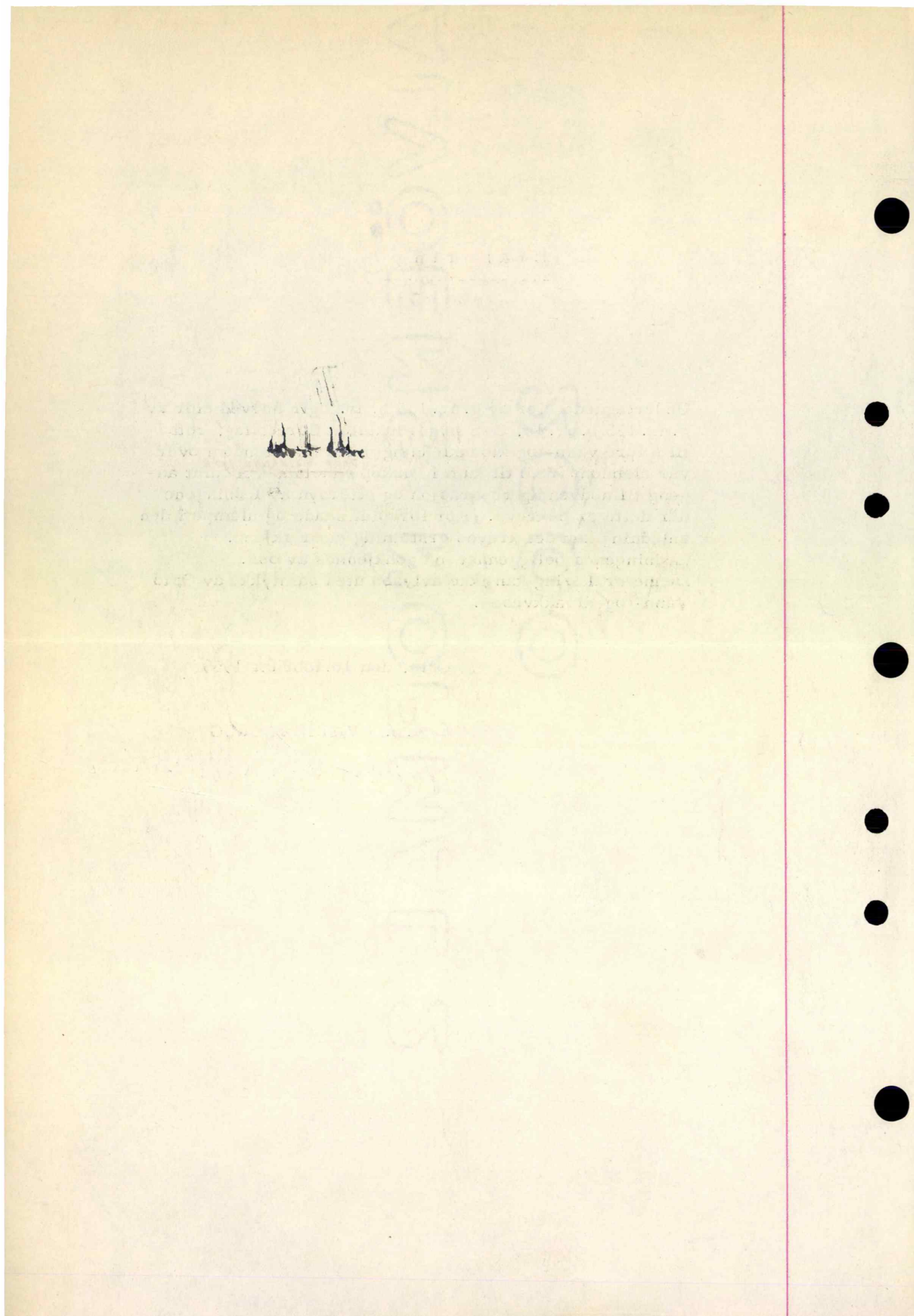
Erklæring

Undertegnede eier av g.nr. 135 b.nr. 3 gir herved eier av g.nr. 135 b.nr. 15, A/S Nygårdskollen Borettslag, rett til å føre vann- og kloakkledninger fra sin eiendom over vår eiendom frem til kum i Biskop ^{2083 Nilesens gate} ~~Nikolaus~~ vei samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn. Ledningenes beliggenhet må godkjennes av oss. Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Oslo Vann- og Kloakkvesen.

Oslo, den 16. februar 1959

A.S. KVÆRNER BRUG





Erklæring

vedrørende

27 SEP 1961

12030

Gnr. 135, bnr. 3, Arnljot Gellinesvei 64 b.

Garasje for 15 biler.

Eiendom

60/3963.

Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

Den 6/3-61 har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-
arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstat-
ning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten
Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 26/9

Harald Snällhug
Byggherrens underskrift.

Før
GARASJELAGET

G. Aune
Skjøteinnnehavers underskrift.

PR. ALK. VERNER BRUG

Avskriftens rikshat bekreftes

Fa. Alf Bjørnstad, Enebakkveien 32, Oslo 6.

ERKLÆRING
1/2.67.

3749

15 MARS 1967

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen
Arnljot Gellines vei gnr. 135 bnr. 3 i Oslo.~~Mark nr. X~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~utvikle~~ og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Arnljot Gellines vei utvides til
reguleringslinjen langs eiendommen.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomte.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv vei-bredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføres av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

A.S.KVÆRNER BRUG

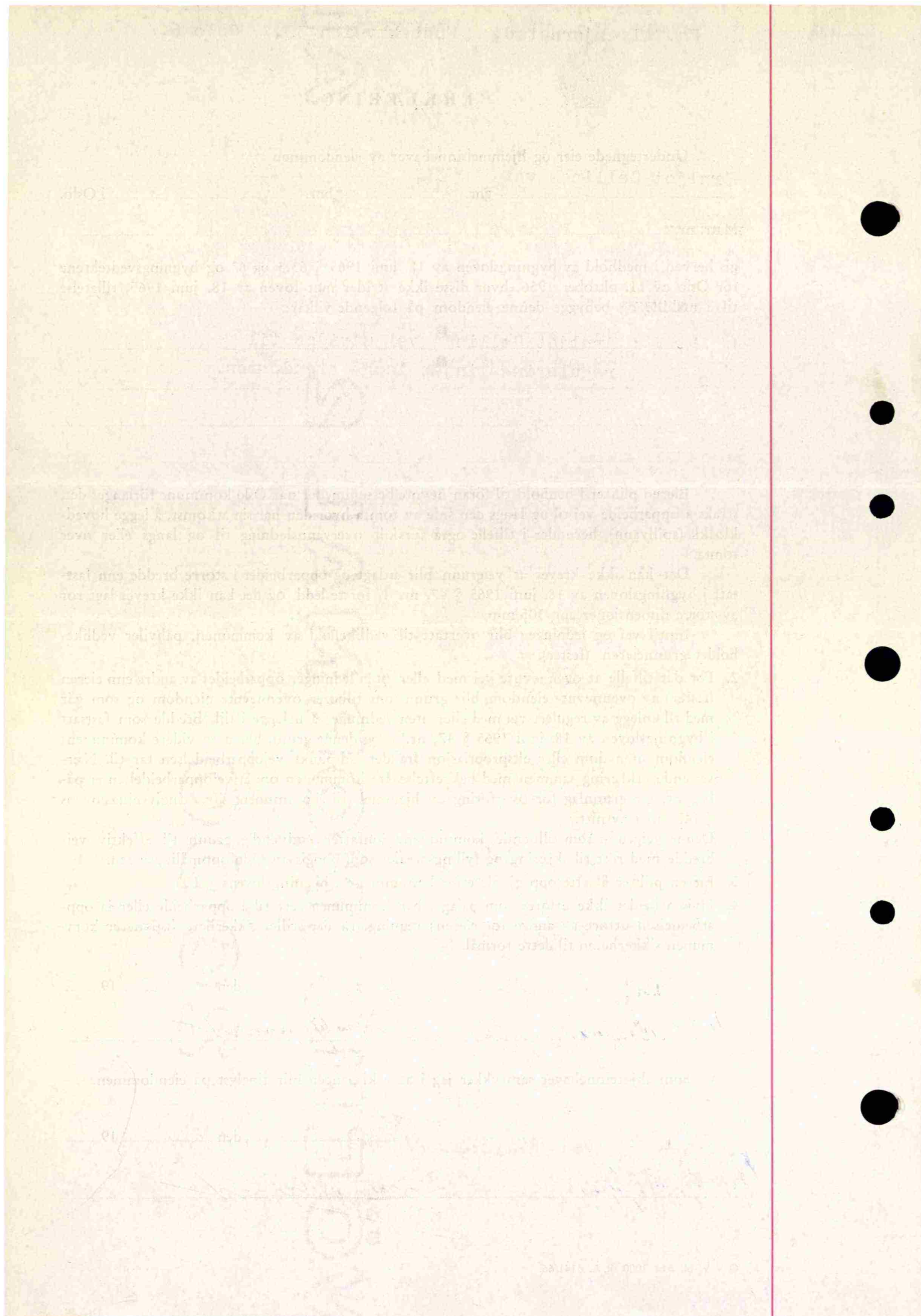
, den 19

Som skjøtteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

A.S.KVÆRNER BRUG

, den 19

Avskriftens gyldighet bekreftes i



6 DES. 1968

18989

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnhaver av matr.nr. 135/3

Arnliot Sellnes vei 9 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskylt eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 30.1.1968

Fr. Pr. AS. KVERNER BRUG

Skjøteinnhaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. betalt.

Oslo byskriverembete distrikt, / 19....

Avskriftens rikighet bekreftes i *Bm*

Erklæring

vedrørende

3559

4 MARS 1969

Gnr. 135, bnr. 3, Arnliot Gellines vei 15.
Utvidelse av garasjeseksjon med en garasje. Eiendom 69/132
(Flytting). Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 8.2.69 har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i samme vedtekts § 79 byggeforskriftenes kap. § byplanvedtekt av i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 24/2 - 69

Kvarner Borets lag
B. Nilsen.

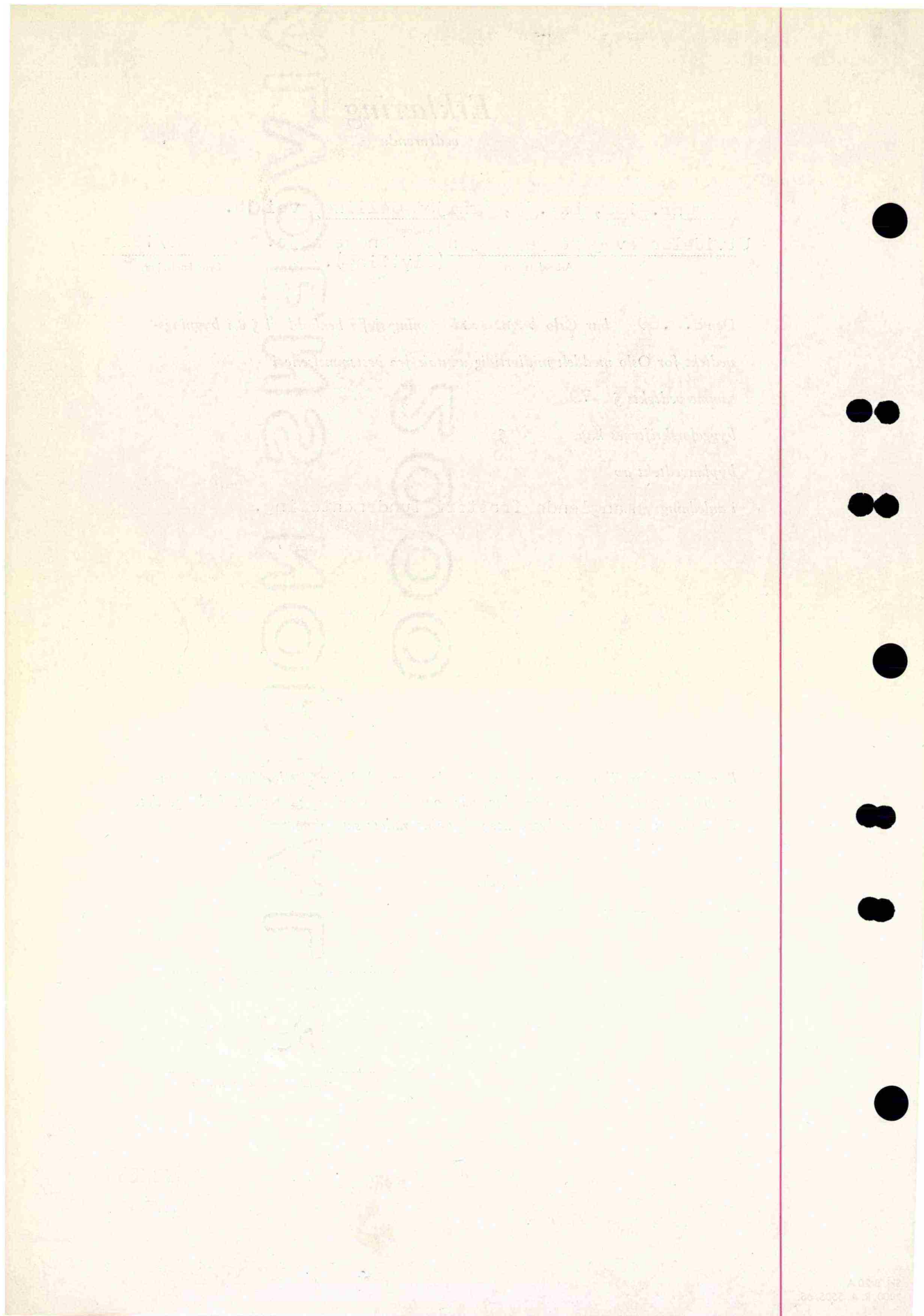
Kvarner Boretslags garasjelag
v/ Toralf Hylms.

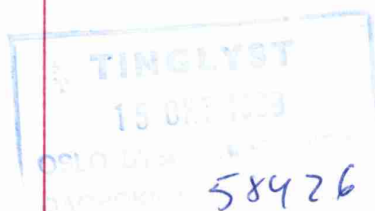
Byggherrens underskrift.

Kvarner Borets
Toralf Hylms
Skjøtteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes i

a.D. M.B.





DAGBOK NR. 58426
 NEKTET TINGLYST 9 11-1999 Nektelsen omgjort
 SAK NR. 2/4 1999 3/12 20 1999

ERKLÆRING OM RETT TIL ENTREPRISER

Norex Group AS, org.nr. 950 631 848 og Lodalen Eiendom AS, org.nr. 979 582 676 forplikter seg ved denne erklæring til å gi PEAB AS, org.nr. 945 756 853 og PEAB Norge AS, org.nr. 981 032 411 eller deres rettsetterfølgere rett til å utføre entreprisene for samtlige nybygg og samtlige ombygningsarbeider i eksisterende bygg på de nedenstående eiendommer, som eies eller festes av Norex Group AS eller Lodalen Eiendom AS, i henhold til Samarbeidsavtale av 22. desember 1998 mellom Norex Group AS og PEAB AS.

PEAB AS eller PEAB Norge AS skal utføre alle entreprisene til selvkost, herunder innkjøpte tjenester og nedlagte kostnader, med et påslag på 11%. Hjemmelshaver skal ha fullt innsyn i selvkostberegningene og partene skal samarbeide for å oppnå lavest mulig selvkost i forhold til kvalitet.

Eiendommene, som alle ligger i Oslo kommune, er som følger:

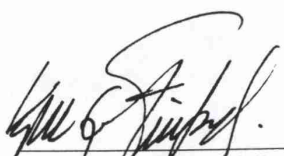
Gnr. 135, bnr. 3, Arnljot Gellinesvei 11
 Gnr. 233, bnr. 270, Konowsgate 64
 Gnr. 236, bnr. 1, Arnljot Gellinesvei 9
 Gnr. 236, bnr. 2, Arnljot Gellinesvei 11 – 27
 Gnr. 236, bnr. 36, Enebakkveien 64 B
 Gnr. 236, bnr. 40, Enebakkveien 65
 Gnr. 236, bnr. 44, Enebakkveien 71
 Gnr. 236, bnr. 45, Enebakkveien 72
 Gnr. 236, bnr. 52, Konowsgate 66
 Gnr. 236, bnr. 71, Konowsgate 83 B

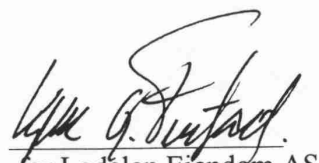


Doknr: 58426 Tinglyst: 15.10.1999 Emb. 105
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne erklæring kan tinglyses av PEAB AS og PEAB Norge AS på eiendommene. Retten skal hvile på eiendommene og må respekteres av senere eiere.

Oslo, den 10/10 oktober 1999


 for Norex Group AS
 Kjell G. Finstad


 for Lodalen Eiendom AS
 Kjell G. Finstad

ERKLÆRING OM RETT TIL ENTREPRISER

Norex Group AS, org.nr. 950 631 848 og Lodalen Eiendom AS, org.nr. 979 582 676 forplikter seg ved denne erklæring til å gi PEAB AS, org.nr. 945 756 853 og PEAB Norge AS, org.nr. 981 032 411 eller deres rettsetterfølgere rett til å utføre entreprisene for samtlige nybygg og samtlige ombygningsarbeider i eksisterende bygg på de nedenstående eiendommer, som eies eller festes av Norex Group AS eller Lodalen Eiendom AS, i henhold til Samarbeidsavtale av 22. desember 1998 mellom Norex Group AS og PEAB AS.

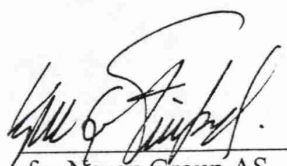
PEAB AS eller PEAB Norge AS skal utføre alle entreprisene til selvkost, herunder innkjøpte tjenester og nedlagte kostnader, med et påslag på 11%. Hjemmelshaver skal ha fullt innsyn i selvkostberegningene og partene skal samarbeide for å oppnå lavest mulig selvkost i forhold til kvalitet.

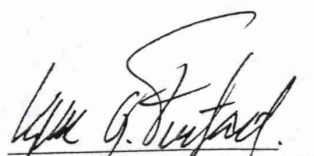
Eiendommene, som alle ligger i Oslo kommune, er som følger:

- K Gnr. 135, bnr. 3, Arnljot Gellinesvei 11
- Gnr. 233, bnr. 270, Konowsgate 64
- Gnr. 236, bnr. 1, Arnljot Gellinesvei 9
- Gnr. 236, bnr. 2, Arnljot Gellinesvei 11 – 27
- K Gnr. 236, bnr. 36, Enebakkveien 64 B
- Gnr. 236, bnr. 40, Enebakkveien 65
- K Gnr. 236, bnr. 44, Enebakkveien 71
- K Gnr. 236, bnr. 45, Enebakkveien 72
- K Gnr. 236, bnr. 52, Konowsgate 66
- Gnr. 236, bnr. 71, Konowsgate 83 B

Denne erklæring kan tinglyses av PEAB AS og PEAB Norge AS på eiendommene. Retten skal hvile på eiendommene og må respekteres av senere eiere.

Oslo, den 10/10 oktober 1999


for Norex Group AS
Kjell G. Finstad


for Lodalen Eiendom AS
Kjell G. Finstad

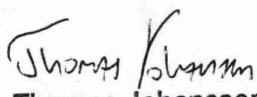
15 OKT 1999

OSLO

58426

DAGBOK NR. 58426
NEKTET TINGLYST 9.11.1999
SAR NR. 216/1999

Naktelsen omgjort
3 / 12 1999


Thomas Johansson
Dommerfullmektig

KOPI

ERKLÆRING

VEDRØRENDE ARNLIJOT GELLINES VEI 5-27
Gnr. 236 bnr. 1,2 og 36, gnr. 135 bnr. 3.



Adkomst

Allmennheten skal ha tilgang til friområdet langs Alnaelven gjennom eiendommen Arnlijot Gellines vei nr. 5-27 gnr. 236/1, 2, 36 og 135/3.

Gjennomgang for allmennheten inn til friområdet med beliggenhet og utforming i overensstemmelse med reguleringsplan for eiendommene skal etableres fra Arnlijot Gellines vei.

Denne rettighetserklæring kan ikke slettes uten etter samtykke fra Oslo kommune, men rett og plikt etter erklæringen bortfaller uten videre dersom endelig reguleringsplan for ny bebyggelse ikke er vedtatt innen to år fra denne dag.

Underskrifter:

For eiendommen Arnlijot Gellines vei 5-27:



Doknr: 30677 Tinglyst: 18.05.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo 26/4-05 *Martin Møland*
Sted Dato Hjemmelshaver
Lodalen Eiendom AS
Lodalen Eiendom AS
Martin Møland Tor Himberg-Larsen

KIER GNR. 236 B.NR. 1, 2 OG 36 GNR. 135 BNR. 3
KJØRE LØSTEN BOLIGUTVIKLER AS

John S. Platou
John S. Platou
STYREFORMANN / KJØR
12.04.05

John S. Platou

John S. Platou
Advokat
HARALD HESSELBERG
John S. Platou