# Kontraktsdokument for Mariakvartalet



## Kjøpekontraktens vedlegg:

### 4. Kontraktsdokumenter

4.1 Kjøpekontrakten
4.2 Leveransebeskrivelse, datert, 03.10.2023 rev. 01.03.24
4.3 Plantegning 1:100 (eget vedlegg)
4.4 Etasjeplan, datert 20.02.2024, 21.02.2024
4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 07.01.2024
4.6 Foreløpig kjellerplan K1 og K2, datert 20.02.2024
4.7 Salgsoppgave, datert 05.03.2024
4.8 Foreløpige sameievedtekter datert 03.10.2023
4.9 Situasjonsplan, datert 07.01.2024
4.10 Foreløpig utomhusplan, datert 21.02.2024
4.11 Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er

### 5. Offentlige dokumenter

5.1 Reguleringsbestemmelser S-4826, vedtatt 12.11.2014, med reguleringskart datert 21.08.2023. Reguleringsbestemmelser S-4880, vedtatt 03.02.2016.
5.2 Rammetillatelse datert 29.08.2022, med tillatelse til endring datert 25.04.2023, 06.10.2023, 01.12.2023, 24.01.2024.
5.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 234 bnr. 34 datert 20.02.2024 og gnr. 234, bnr. 60 datert 20.02.2024.
5.4 Adressevedtak datert 10.07.2023, med kart datert 30.05.2023

### 11. Heftelser

11.1 Tinglyste servitutter på gnr. 234, bnr. 34, 60

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

Mottatt: Dato:

# KJØPEKONTRAKT

## BOLIG UNDER OPPFØRING

### EIERSEKSJON lnr. <oalpha>

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Bispevika B8B Bolig AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Org nr: 928 309 592

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

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

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

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

heretter omtalt som "**Kjøper**",

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

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

**1 BAKGRUNN**

1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av Kjøpekontrakten i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med andel tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43.

1.2 Selger er utbygger av felt B8B i Bispevika, som i dag utgjør gnr. 234 bnr. 60, i Oslo kommune (heretter omtalt "**Mariakvartalet**"). Deler av utbyggingsprosjektet strekker seg inn på gnr. 234 bnr. 34 under bakken. I forbindelse med utbyggingen kan det skje sammenføyinger og fradelinger slik at eiendommene som inngår i Mariakvartalet og Kjellereiendommen (jf. pkt. 2.2) får andre gårds- og bruksnumre. Eiendommen vil også bli seksjonert og det vil bli opprettet et eller flere eierseksjonssameier.

Planlagt bebyggelse for Mariakvartalet er på til sammen ca. 23 100 kvm BRA. Det er planlagt ca. 246 leiligheter, samt barnehage og næring i deler av kjeller,1. etasje og 2. etasje.

1.3 Hjemmelshaver til Mariakvartalet er Bjørvika Hjemmel B8B AS org. nr. 996 346 684.

1.4 Adresse er tildelt iht. adressevedtak fra Plan- og bygningsetaten datert 10.07.2023, endelige gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer tildeles på et senere tidspunkt, i takt med utbyggingen av felt B8B.

## 2 EIENDOMMEN

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

2.2 Tomten (felt B8B) er ikke ferdig arrondert og organisert ref. pkt. 1.2 og 19.2. I kjelleretasjene, heretter omtalt som "**Kjellereiendommen**", vil blant annet diverse fellesarealer, fellesfunksjoner, varetorg, næring, boder, sykkelparkering, p-plasser mv. bli etablert. Ved ferdigstillelse av Mariakvartalet vil antagelig deler av Kjellereiendommen inngå i Mariakvartalet, og deler av Kjellereiendommen fradeles som en egen anleggseiendom som også vil strekke seg under og betjene andre eiendommer i Bispevika Syd (felt B8A, B6B og B9). Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av Mariakvartalet og Kjellereiendommen som Selger anser som mest hensiktsmessig. Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt pris.

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

2.3 Boder og parkeringsplasser til boligene ligger i Kjellereiendommen. Det medfølger 1 bod pr. leilighet. Råderetten over boden vil defineres av valgt organiseringsform for Kjellereiendommen ref. pkt. 2.2 og 19.2. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av bod.

Hva angår parkeringsplass gjelder følgende:

[Stryk det som ikke passer]

A) Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass.

B) Kjøper har ervervet eksklusiv rett til parkeringsplass, som nærmere regulert i egen bekreftelse inntatt som dokument 4.11, jf. punkt 4. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av parkeringsplass.

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

## 3 MEGLER

3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av Selger, heretter også omtalt som "**Megler**". Meglers vederlag betales av Selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

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

## 4 KONTRAKTSDOKUMENTER

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

4.1 Kjøpekontrakten
4.2 Leveransebeskrivelse, datert 03.10.2023, rev. 01.03.24
4.3 Plantegning 1:100, datert xx.xx.2024 (eget vedlegg)
4.4 Etasjeplan, datert 20.02.2024, 21.02.24

4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 07.01.2024
4.6 Foreløpig kjellerplan K1 og K2, datert 20.02.2024
4.7 Salgsoppgave, datert 05.03.2024
4.8 Foreløpige sameievedtekter datert 03.10.2023
4.9 Situasjonsplan, datert 07.01.2024
4.10 Foreløpig utomhusplan gårdsrom og tak, datert 21.02.2024
4.11 [Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er]

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

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

## 5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

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

5.1 Reguleringsbestemmelser S-4826, vedtatt 12.11.2014, med reguleringskart datert 21.08.2023. Reguleringsbestemmelser S-4880, vedtatt 03.02.2016.
5.2 Rammetillatelse datert 29.08.2022, med tillatelse til endring datert 25.04.2023, 06.10.2023, 01.12.2023 og 24.01.2024
5.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 234 bnr. 60 datert 20.02.2024 og gnr. 234 bnr. 34 datert 20.02.2024.
5.4 Adressevedtak datert 10.07.2023, med kart datert 30.05.2023

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

## 6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

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

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

| | | |
|---|---|---|
| * Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi kr <oavgr> | Kr | <odoca> |
| *Tinglysingsgebyr for panterettsdokument | Kr | 500,- |
| * Tinglysingsgebyr for skjøte | Kr | 500,- |
| Sum omkostninger | Kr | |

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

6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 500,00* pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom Partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

## 7 BETALING

7.1 Kjøpesummen betales på følgende måte:

| | | |
|---|---|---|
| 7.1.1 10 % betales når garanti er stilt i samsvar med punkt 10.3, jf. buofl. § 12 | Kr | <=<opric>*0,1>, - |
| 7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse | Kr | <=<opric>*0,9>, - |

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i Meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt tilfaller Kjøper.

7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.4.

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

7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. <ocliacc> med KID <okidb> i Danske Bank stillet til:
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo

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

7.7 Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## 8 MISLIGHOLD

8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

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

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

8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, kan Selger kreve tvangsfravikelse, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

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

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

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

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

## 9 TINGLYSING

9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.4 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. Blancoskjøte aksepteres ikke**.**

9.2 Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.

9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

9.4 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at opprettelsen av Kjellereiendommen, fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrondering og den påfølgende seksjoneringen av Mariakvartalet kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

## 10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.

10.3 Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten stiller Selger en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse, straks etter at Selgers forbehold i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes ved overtakelse til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

10.4 Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

## 11 HEFTELSER

11.1 Eiendommen overdras til Kjøper fri for panteheftelser.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for gnr. 234 bnr. 60 datert 20.02.2024 og gnr. 234 bnr. 34 datert 20.02.24. (som delvis kan inngå i Kjellereiendommen etter ferdigstilt

eiendomsorganisering) og har gjort seg kjent med disse, jf. pkt. 5, vedlegg 5.3. Kjøper er gjort kjent med følgende tinglyste servitutter og overtar disse slik de fremgår av grunnboken:

- Bestemmelse om adkomstrett og ferdsel. Dok.nr. 924739 tinglyst 07.10.2015
- Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om vedlikehold. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune. Dok.nr. 193553-10 og 193553-11, tinglyst 21.02.2023.
- Erklæring/Avtale. Bestemmelse om gassbeholder. Bestemmelse om adkomstrett. Dok.nr. 242374-1, tinglyst 06.03.2023.
- Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. sorterings-anlegg med silo. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Dok.nr. 403053-1, tinglyst 31.01.1947
- Erklæring/avtale. Bruksrett til kjørbar atkomstvei over d.e. for bnr. 60. Doknr. 29719-1, tinglyst 13.06.1991.
- Erklæring/avtale Felles rett til atkomst for rep. og vedlikehold og felles bruk av vann og avløpsanlegg mv. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd. Dok.nr. 29719-2, tinglyst 13.06.1991.
- Bestemmelse om adkomstrett. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune. Dok.nr. 193553-11, tinglyst 21.02.2023.
-

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

- Grunneiererklæring/avtale vedrørende fraskrivelse av kommunens ansvar for skade/lekkasje som følge av at Kjellereiendommen strekker seg under offentlige arealer

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

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter (inkl. kostnadsdeling) mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i felt B8B (Mariakvartalet) og eventuelt øvrige eiendommer i området.

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

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme (bolig og næring) og fjernkjøling (kun næringsarealer).

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

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

## 12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

12.2 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som medfører endringer av Selgers vederlag utover et beløp tilsvarende 15 % av Kjøpesummen.

12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Eiendommen.

## 13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

13.1 Leiligheten i salgstrinn 1 (oppgang A-B-K) og salgstrinn 2 (oppgang C-D) forventes på tidspunkt for signering av Kjøpekontrakten å kunne ferdigstilles fra 4. kvartal 2026, mens salgtrinn 3 (oppgang E-F-G) forventes å kunne ferdigstilles fra 1. kvartal 2027, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering Overlevering vil kunne skje både tidligere og senere enn antatt tidsrom for ferdigstillelse.

Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om endelig overleveringstidspunkt (**Overtakelse**).

13.2 Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering til varslet Overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.3 og 13.4, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.

13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

## 14 FORHÅNDSBEFARING

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

## 15 OVERTAKELSE

15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Overlevering av fellesarealer vil skje etappevis i takt med utbygging av Mariakvartalet. Kjøper har ikke rett til å overta Eiendommen før hele

Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto, samt at evt. pantedokument(er) er kommet Megler i hende.

15.2 Overlevering av fellesarealer vil skje etappevis i takt med utbygging av Mariakvartalet. Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiets styre overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakten styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (og fellesarealene).

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

15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse forut for overtakelsesforretningen.

15.6 Eiendommen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er varslet på den måte som fremgår av buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.

15.7 Eiendommen overleveres i byggrengjort stand.

15.8 Inntil utbyggingen av Mariakvartalet er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk av, og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på, sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på felles utearealer og i området for øvrig etter Overtakelse.

15. 9 Eiendommen står fra dato for Overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for Overtakelse.

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

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

## 16 REKLAMASJON

16.1 Kjøper må skriftlig reklamere ovenfor Selger, i Selgers reklamasjonsportal, innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. buofl. § 30 (1). Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på overtakelsesforretning, må det

skriftlig reklameres så snart som mulig, jf. buofl. § 30 (2). Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 (3).

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

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

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

a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, jf. punkt 15.10 ovenfor,
b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr, og
c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.

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

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

## 17 ETTÅRSBEFARING

17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 15.10 og 16.4. Ved ettårsbefaringen skal Selger føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen.

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

## 18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

18.1 Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at Bjørvika og Bispevika er et område under utvikling og det understrekes at endringer av området vil skje. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv, redusert fremkommelighet med mer, må påregnes på naboeiendommer og i nærområdet for øvrig i flere år fremover. Selger har intet ansvar for ev. ulemper som følger av den videre utbygging ut over det som fremgår av punkt 15.8 ovenfor. Selger har videre intet ansvar for eventuelle ulemper som følge av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten. Se også www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no, http://www.vegvesen.no/Ferdigprosjekt/Bjorvika og www.haveiendom.no.

Bjørvika Infrastruktur AS er ansvarlig for utførelse av gater og allmenninger i Bispevika Syd. Rostockgata vil i likhet med Operagata (fra Rostockgata til Stasjonsallmenningen) opparbeides med fokus på myke trafikanter. Det vil bli begrenset trafikk i Rostockgata. Det foreligger per dags dato ikke rammetillatelse for Rostockgata foran Mariakvartalet og Kongsbakken. Prosjekteringen er ikke ferdigstilt og kan påvirke tilgrensede områder. Selger forbeholder seg retten til endringer i forhold til det som er vist i visualiseringer. Det er søkt om

dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene vedr. ferdigstilling av broen over vannspeilet i Middelalderparken, og det er søkt om at denne ferdigstilles i forbindelse med felt B9.

Kjøper er kjent med at deler av Kjellereiendommen vil betjene feltene B8A (Clemenskvartalet), B6B (Vannkunsten Syd) og B9 i tillegg til Mariakvartalet (B8B). Ved ferdigstillelse av Mariakvartalet vil det kun være felt B9 som ikke er ferdig utbygget.

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

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

Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved Hjemmelsendring til nærstående vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

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

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

## 19 FORBEHOLD

19.1 Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 31.12.2024 dersom ikke nødvendig forhåndssalg eller tilfredsstillende finansiering for Mariakvartalet er oppnådd. Videre kan Selger kansellere inngått Kjøpekontrakt dersom styrets beslutning om byggestart, igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen eller annen offentlig myndighet ikke gis innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av endelig tidspunkt for overlevering (Overtakelse) ref. pkt. 13.1 andre avsnitt.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt eventuelt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter, forutsatt at rentene overstiger ½ R. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen. Selger stiller garanti i medhold av buofl. § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt 19.1 er løftet.

19.2 Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av felt B8B (Mariakvartalet) ikke er fastlagt på avtaletidspunktet.

Selger forbeholder seg retten til å dele opp felt B8B (Mariakvartalet) i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnummer både over og under bakken (inkludert Kjellereiendommen) og eventuelle uteeiendommer, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor felt B8B (Mariakvartalet) slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere leiligheter, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles, endring i boligmiksen e.l). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie etter hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Selger forbeholder seg retten til å selge deler av prosjektet/enkelte oppganger i Mariakvartalet separat. Blir et slikt salg gjennomført vil de solgte delene bli et eget/egne sameier/gnr., bnr. med mulige sambruksarealer mellom sameiene.

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

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet kunne være forbeholdt til eksklusiv bruk for henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket i tilfellet vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter.

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

19.3 Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

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

19.5 Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Mariakvartalet og det tas forbehold om endringer i dokumentene 4.2 – 4.11. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter, jf. punkt 5.

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

19.7 Kjøper er kjent med at fremtidig bebyggelse mot vest på felt B9 er under utvikling og endringer i bygningsvolumer og plassering av fremtidig bebyggelse vil kunne skje i forhold til dagens regulering. B9 har reguleringshøyde på kote + 22,37. Det vil bli søkt dispensasjon for økt reguleringshøyde på B9, antall etasjer blir maks 6. På takplan vil trappe- og heishus, fellesrom stikke opp over takplan mot Mariakvartalet.

19.8 Det skal oppføres en barnehage i Mariakvartalet (**Barnehagen**). Barnehagen vil antakelig utgjøre en næringsseksjon. I medhold av krav stilt i reguleringsbestemmelsene for Mariakvartalet vil Barnehagens utearealer være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid og arrangementer i regi av Barnehagen. Den nærmere regulering av vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling mellom Barnehagen og øvrige seksjonseiere vil defineres i endelige eierseksjonsvedtekter og skal så langt som mulig holdes adskilt.

## 20 FORSIKRING

20.1 Eiendommen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til Overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.

20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger. Selger plikter på sin side å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring. Dersom Kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom, må slik forsikring ha dekning for innbo og løsøre som oppbevares i bod og fellesareal på annen eiendom, jf. punkt 2.3, 1. setning.

## 21 ETABLERING AV EIERSEKSJONSSAMEIE

21.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier/seksjonseier i henhold til lov om eierseksjoner. Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig. Kjøper har rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

21.2 Kjøper er kjent med at eierseksjonssameiet kan få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i Kjellereiendommen, avhengig av valgt organisering av Kjellereiendommen.

21.3 Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 43,- per kvm BRA-i (BRA) pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann kr. 15,- per kvm BRA-i (BRA) pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, det er inngått kollektivavtale for bredbånd fra NextGenTel 1000/1000 Mbps til kr. 149 pr. mnd, og Kjøper bestiller selv TV pakke etter ønsker og behov fra leverandør utpekt av selger.

21.4 For eierseksjonssameiet er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.8. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til første overtakelse av bolig- eller næringsseksjon i eierseksjonssameiet, og vil bl.a. endre vedtektene for nødvendige tilpasninger i forbindelse med prosjektorganiseringen, og for øvrig i samsvar med eventuelle endringer i eierseksjonslovgivningen forut for ekstraordinært årsmøte. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte ca. 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til eierseksjonssameiet. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner. Kjøpere av de solgte seksjonene har rett til å stemme på ekstraordinært årsmøte selv om overtakelse ikke er gjennomført.

21.5 For at eierseksjonssameiet skal være i drift ved Overtakelsen vil Selger engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan tidligst sies opp 3 år etter det ekstraordinære årsmøtet som avholdes i forbindelse med overtakelse av boligseksjonene.

21.6 Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har lovfestet panterett i Eiendommen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. I henhold til ny eierseksjonsloven § 31 tilsvarer panteretten 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden.

21.7 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for eierseksjonssameiets fellesarealer innenfor det aktuelle byggetrinn. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

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

## 22 PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

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

22.2 Kjøper er kjent med at bestemmelser om pliktig velmedlemsskap kan bli tinglyst på Eiendommen.

22.3 Den enkelte eiendom/det enkelte eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

## 23 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

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

## 24 E-POSTKOMMUNIKASJON

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

## 25 TVISTER

25.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 4 og 5, og er enige om at den utgjør den fullstendige avtale mellom Partene. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i Kjøpekontrakten med bilag, er således ikke avtalt mellom Partene.

25.2 Tvister angående forståelse av Kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom Partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

*****

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

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

Oslo, den

| Selger: | Kjøper: |
|---|---|
| For Bispevika B8B Bolig AS<br>Jostein Ådalen<br>Iht. fullmakt | <loadcust 2:0><cname> |
| | <loadcust 2:1><cname> |

# Maria-kvartalet

Leveransebeskrivelse salgstrinn III

OSU

# Leveransebeskrivelse for Mariakvartalet – B8b

Mariakvartalet og området rundt er planlagt med høye ambisjoner fra alle involverte parter; både kommunen, byggherren, rådgivere og utførende entreprenører. Veidekke Entreprenør AS er valgt som totalentreprenør for Mariakvartalet.

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

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

---

03.10.2023, rev. 01.03.2024

# Bygningens innhold

Bygningen skal oppføres på Gnr/Bnr 234/60, benevnt som område B8b i reguleringsplanen Bispevika Syd. B8b består av et større boligkvartal på totalt ca. 23 000 m2 BRA med næring i deler av 1. og 2. etasje, samt deler av K1 og K2. I 2. etg på kvartalets østside er det en 4-avdelings barnehage. På taket av bygget blir det etablert flere felles takterrasser, noen private takterrasser og private parseller. I Bispevika Syd pågår det omfattende utvikling av bydelen på naboeiendommene. Det henvises til reguleringsplanen for ytterliggere opplysninger om disse tiltakene via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten. Se også www.prosjekt fjordbyen.oslo.kommune.no, http://www.vegvesen.no/Ferdigprosjekt/Bjorvika og www.haveiendom.no.

Eiendommene gnr. 234, bnr. 93, 119 og 134 og 151 m.fl. og eventuelle senere sammenføyde/fradelte parseller av disse eiendommene vil dele kjellerareal, samt innkjøring og det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, rettigheter og plikter i forbindelse med fradeling av arealer. Felles innkjøring til kjeller for alle eiendommene i Bispevika Syd blir på Clemenskvartalets (B8a) sydside. På bakkeplan (plan 1) mot nordøst etableres traforom med strømforsyning til bygget. På bakkeplan og K1 mot nord etableres rom for sentralt gassanlegg, med distribusjonsnett til øvrige tomter i Bispevika Syd (B6b, B8a, B8b, B9).

Tiltaket består av nybygg med leiligheter, næringsarealer bestående av forretning, bevertning og kulturarealer (FBK), samt en 4-avdelings barnehage.

Mariakvartalet er utformet i en klassisk urban karré-struktur, som bidrar til tydelig avklaring av byrom ved å danne «vegger» for de omkringliggende gatene og allmenningen i syd, Kongsbakken. Samtidig etableres en indre byhage som er skjermet fra bylarm.

Bebyggelsen er utformet som vertikaldelte bygårdshus med ulike fasadeuttrykk. På gateplan er det planlagt FBK-arealer (forretning, bevertning og kultur) i høy første etasje. Hjørnelokaler blir fremhevet med dobbel innvendig høyde, som også uttrykkes i fasaden. Enkelte næringslokaler strekker seg ned i underetasje. Boligbebyggelse fra plan 2 og oppover, med utkragede bygningselementer (som balkonger og karnapp) er plassert fra plan 3 og oppover. På plan 2 er det franske balkonger integrert i bygningskroppen.

Under bakkenivå etableres det kjeller med bl. annet parkering, næring, varemottak, avfallshåndtering og tekniske rom i plan K2 og sportsboder i plan K1. I tillegg etableres et antall felles sykkelplasser i kjeller og utendørs. Det etableres sykkelvask i K2.

I eiendommens 1. etasje og plan K1-K2, vil det bli etablert nærings-virksomhet. I enkelte oppganger kan det bli aktuelt at næringsseksjoner benytter disse i felleskap med boligeierne.

Næringsarealer som henvender seg mot gaten vil skape en aktiv fasade. I 2. etasje mot Kong Haakon 5.s gt. vil det ligge en 4-avdelings barnehage, som vil ha sitt uteoppholdsareal sentralt i byhagen. Inndeling og endelig utforming av glassfasader på bakkeplan vil detaljeres i samråd med Lund + Slaatto arkitekter.

Bygget vil inneholde totalt 246 boliger med boliginngang fra byhagen eller fra passasjen inn til byhagen, dette for å gi en felles tilhørighet og et rolig, privat inngangsparti. Utformingen av inngangspartiene og byhagen gjør det lett å orientere seg. Byhagen er av halvprivat karakter, med soner for lek og avslapning.

Prosjektet ble gitt rammetillatelse 29.08.2022 med tillatelse til endring datert 25.04.2023 (omprosjektering leiligheter dagslys), 06.10.2023 (omprosjek-tering oppgang K), 01.12.2023 (Forretningsareal FBK) og 24.01.2024 (Drivhus på tak). Søknad datert 09.07.2023 (endret rekkefølgebestemmelse ganbru over vannspeil) ligger til behandling hos Plan og bygningsetaten.

Mariakvartalet prosjekteres og bygges i henhold til: Tekniske forskrifter til plan og bygningsloven 2017. Boligbygget skal miljøsertifiseres iht. BREEAM-NOR – Very good, hvilket innebærer at det stilles høye krav til blant annet inneklima, lydforhold, energiøkonomi og materialvalg. BREEAM er Europas ledende verktøy for miljøklassifisering av bygninger. BREEAM-NOR er tilpasset norske forhold.



# Utomhus

**Offentlig vei**

Eiendommen og bygningen grenser mot offentlige arealer (gater og fortau), som Kong Håkon 5.s gate mot øst, gaten mot nord har foreløpig ikke fått navn, Rostockgata mot vest og Kongsbakkeallmenningen mot syd. Byhagen er offentlig tilgjengelig. Kjøreadkomst til kjellerarealer skjer fra Clemens-kvartalets (B8a) sydside.

Bjørvika Infrastruktur AS er ansvarlig for utførelse av allmenninger og gater i dialog med selger. Kongsbakkeallmenningen vil knyttes sammen med Middelalderparken med bro over vannspeilet. Operagata og Rostockgata vil fra Stasjonsallmenningen til Kongsbakken bli opparbeidet som sykkelgater. I gaterommet vil det være et ca. 5,5 meter bred sykkelgate som bukter seg gjennom området. Det grønne gaterommet er hovedsakelig formet med hensyn til syklende og gående, i tillegg til at det er tilpasset for gode sol- og skyggeforhold, uteservering og øvrig trafikk som taxi, varelevering og annen nødvendig kjøring til eiendommene. Rostockgata og flere allmenninger er ikke ferdig prosjektert og det vil bli endringer i forhold til illustrasjoner i salgsunderlaget. Kongsbakkallmenningen vil ikke stå ferdig ved innflytting av Mariakvartalet. Selger forbeholder seg retten mot endringer.

Selger leverer utomhusarealer på bakken med ferdig belegg, snøsmeltings-anlegg på utvalgte områder, sykkelparkering og utvendig belysning i henhold til utomhusplan.

**Generelt for landskapsanlegget på tak**

Landskapsanlegget på taket består hovedsakelig av to landskapstypologier:

1. Arealer som er fysisk tilgjengelig og som legger til rette for opphold.
2. Vegeterte arealer som ikke er fysisk tilgjengelig for opphold. Takterrassene er tilgjengelig for alle beboere via trappe- og heishus og er dermed utformet som et fellesareal. I tillegg er det satt av arealer til vegetasjon, som består hovedsakelig av sedum og andre typer beplantning som tåler grunt jordsmonn, og noen utvalgte arealer med dypere jordsmonn egnet til småtrær og busker.

Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger/endringer i forhold til det som er rammesøkt på utomhusarealene.

Prosjektet har tilstrekkelig med uteoppholdsarealer som ligger innenfor forskriftenes krav til støynivå. På grunn av eiendommens sentrale beliggenhet vil ikke alle uteoppholdsarealer (balkonger og terrasser) tilfredsstille byggeforskriftenes krav til støygrenser (maks Lden ≤ 55 dBA).

**Byhage**

Mariakvartalet har en aktiv ytre fasade mot byrom og gater i Bispevika, med en skjermet grønn og urban indre byhage. Alle leilighetene får inngangsparti fra byhagen eller fra passasjen inn til byhagen. Gjennom byhagen går organisk formede ganglinjer gjennom et frodig grønt landskap. Det grønne landskapet får vegetasjon med stor variasjon i ulike arter med stauder, busker og trær. Vegetasjonen planlegges som et levende bilde som endres gjennom årstidene med blomstring gjennom sesongen, høstfarger og vårflor. Gjennom små regnbed bidrar vi til å forsinke og fordrøye regnvannet før det renner ut i fjorden. Materialkvaliteten på bakken er høy, med natursteinsdekker i ulike formater og varme farger. Gjennom byhagen ønskes du som beboer «velkommen hjem» og får tilgang til kajakkstativ med kajakker, sykkelparkering, grillplass, bordtennisbord og sittebenker.

Det etableres et luftetårn tilknyttet barnehagens uteområde i nord, for å sikre luftinntak til barnehagens ventilasjonsaggregat i henhold til kommunens krav samt et fellesaggregat. Installasjonen er ikke ferdig prosjektert, men det tilstrebes å få til et design hvor tårnet blir som ett naturlig element i byhagen.

**Barnehagens uteområde**

Midt i byhagen ligger barnehagens uteområde avskjermet fra øvrig byhage med egen inngjerding. Dette uteoppholdsarealet vil være tilgjengelig for beboere og nabolaget utenfor barnehagens åpningstider/arrangementer i regi av barnehagen. Uteområdet blir et spennende lekeområde for alle barn med utstyr som mini-akebakke, lekehus og husker. Fra uteområdet går det en lang og skulpturell rampe opp til barnehagen som ligger i andre etasje. Barnehagens uteareal som ligger under leilighetsbalkonger, vil sikres mot fallende gjenstander. Løsning for dette er per tidspunkt ikke detaljprosjektert.

**Fellesarealer på tak**

På alle takflatene blir det takterrasser. Enten som private uteplasser tilhørende en leilighet, eller fellesarealer tilgjengelig fra oppgangene A, C, E, F, G, I, J og K. Fra oppgang G er det fellesterrasse i 6. etasje med tilgang fra oppgangen.

Takterrassene får flere oppholdsplasser med pergola, utekjøkken og plass til langbord. Her vil det være rom for sammenkomster for mange, og rolige soner hvor man kan være mer alene. Plantekassene får frodig vegetasjon. Utemøbler i en kombinasjon av treverk og lakkert stål. Det leveres tredekke, og rekkverk i glass gir fri utsikt ut over byen. Det etableres to innebygde lysthus i tilknytning til fellesarealer på tak, ett med tilkomst fra oppgang F,G og ett med tilkomst fra oppgang I og J. Lysthusene vil inneholde utekjøkken med vann/avløp (sommerstid) og belysning. Det må påregnes at det kommer sjakter på takterrassene for avkast over tak. Innstallasjonen er ikke ferdig prosjektert og plassering er ikke endelig avklart. Det tilstrebes å få til et design hvor sjaktene blir naturlig integrert på terrassene. Materialbruken er vedlikeholdsvennlig treverk og stålkanter.

**Private parseller**

De private hageparsellene skjermes med spilevegger mot naboparseller og fellesareal, og får tredekke til møblering og plantekasse med mulighet for selvdyrking.

**Private takområder**

Noen av leilighetene har eksklusive større terrasser på taket som en utvidelse av stuen. På terrassen blir det pergola og god plass til møblering, det tilrettelegges for mulig oppsett av utekjøkken med tilgang til vann (sommerstid) og strøm. Pergola og utekjøkken med tilgang til vann (sommerstid) og strøm gjelder for leiligheter der dette fremkommer på kontraktstegning. Trapp og rampe sikrer tilgjengelig adkomst opp fra gulvet inne i leiligheten. Materialkvaliteten blir tilsvarende som på de felles takterrassene, med vedlikholdsvennlig treverk, stålkanter og rekkverk i glass.

**Rømningsbro på tak**

Grunnet  krav etableres det en rømningsbro mellom oppgang C og E, over private takterasser på plan 8. Broen vil være fysisk avsperret for ferdsel utenom brann/rømningssituasjon. Det er planlagt utførelse med glassrekkverk og elefantrist i gulv. Løsning er ikke ferdig detaljprosjektert, slik at endringer ift utforming og plassering vil kunne forekomme.

# Bygningskonstruksjoner

**Grunn og fundamenter**
Bygget fundamenteres til fjell med peler.

**Bærekonstruksjoner**
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål.

**Dekker og himlinger**
Dekker i betong. Gulvoppbygging over betongdekket i noen leiligheter.

**Yttervegger/fasademateriale**
Fra utsiden vil Mariakvartalet se ut som flere ulike bygårdshus, der fargene varierer.

Fasadene i kvartalet utføres i tegl med ulike fargevalører. Det benyttes ulike dybder for å skape relieff og skyggevirkning på fasaden. Kvartalet vil oppfattes med et variert, men samtidig helhetlig og solid uttrykk.

SALGSTRINN 1
**Oppgang A – Bygårdshus 1:** Fasadens hovedmateriale mot gaten og byhage er kledd i en rødtonet tegl. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake, for å skape skyggerelieff i fasaden. Aluminiumskledde dør-og vindusrammer og metallrekkverk mot gate og byhage, i en mørkere RAL farge som harmoniserer med fasadetegl.

**Oppgang B – Bygårdshus 2:** Fasadens hovedmateriale mot gate og byhage er kledd i en lys sandfarget tegl. Felt i forbindelse med vinduer og svalganger mot gaten er trukket noe tilbake, for å skape skyggerelieff i fasaden. Bakvegg på svalganger har pusset overflate i en farge som harmoniserer med fasadetegl. Aluminiumskledde dør-og vindusrammer og metallrekkverk i en mørkere RAL farge som harmoniserer med fasadetegl. Glassrekkverk i fasade mot byhage.

**Oppgang K – Delt mellom Bygårdshus 12 og 13:** For Bygårdshus 12 er fasadens hovedmateriale mot gate og byhage kledd i en lys gultonet tegl. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake, for å skape skyggerelieff i fasaden. Aluminiumskledde dør-og vindusrammer og metallrekkverk i en mørkere RAL farge som harmoniserer med fasadetegl.

For Bygårdshus 13 er fasadens hovedmateriale mot gate og byhage kledd i en sandfarget tegl. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake, for å skape skyggerelieff i fasaden. Aluminiumskledde dør-og vindusrammer og metallrekkverk mot gate i en mørkere RAL farge som harmoniserer med fasadetegl. Glassrekkverk i fasade mot byhage.



SALGSTRINN 2
**Oppgang C – Delt mellom bygårdshus 3 og 4:** Fasadens hovedmateriale mot gate og byhage er kledd i en mørk bruntonet tegl. Bygårdshus 3 og 4 har to ulike valører av mørk bruntonet tegl. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake, for å skape skyggerelieff i fasaden. Aluminiumskledde dør- og vindusrammer og metallrekkverk i en mørkere RAL farge som harmonerer med fasadetegl.

**Oppgang D – bygårdshus 5:** Fasadens hovedmateriale mot gaten er kledd i en gylden rødtonet tegl. Felt i forbindelse med vinduer og svalganger er trukket noe tilbake, for å skape skyggerelieff i fasaden. Bakvegg på svalganger har pusset overflate i en farge som harmoniserer med fasadetegl. Aluminiumskledde dør- og vindusrammer og metallrekkverk i en mørkere RAL farge som harmonerer med fasadetegl. Glassrekkverk i fasade mot byhage.

SALGSTRINN 3
**Oppgang E – bygårdshus 6:** Fasadens hovedmateriale mot gate og byhage er kledd i en gultonet sandfarget tegl. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake, for å skapeskyggerelieff i fasaden. Aluminiumslkledde dør- og vindusrammer og metallrekkverk i en mørkere RAL farge som harmonerer med fasadetegl.

**Oppgang F – bygårdshus 7:** Fasadens hovedmateriale mot gate og byhage er kledd i en gråtonet tegl. Felt i forbindelse med vinduer og svalganger er trukket noe tilbake, for å skape skyggerelieff i fasaden. Bakvegg på svalganger har pusset overflate i en farge som harmoniserer med fasadetegl. Aluminiumskledde dør- og vindusrammer og metallrekkverk har en mørkere RAL farge som harmonerer med fasadetegl.

**Oppgang G – bygårdshus 8:** Fasadens hovedmateriale mot gate og byhage er en rødtonet tegl. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake, for å skape skyggerelieff i fasaden. Aluminiumslkledde dør- og vindusrammer og metallrekkverk har en mørkere RAL farge som harmonerer med fasadetegl.

**Innervegger**
Innvendige vegger av stålstendere kledd med gipsplater. Skillevegger mot naboleiligheter/fellesareal består av betongvegger og lydvegger. Betongvegger mot heis- og trappekjerne.

**Balkonger**

Private balkonger og terrasser utføres som betongkonstruksjon med ubehandlet betongoverflate. Det leveres tremmegulv. Der balkonger er sammenhengende leveres skillevegg i tre. Tak over balkonger og terrasser har himling i varierende materialer og uttrykk, avhengig av hvilket bygårdshus de tilhører. Det kan bli synlige rustsikringer. Det blir ikke skråstag på balkonger.

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

Nedløpsrør i stål monteres i innvendige hjørner på balkonger, og skal ha samme fargetone som byggets fasade. Justeringer ift plassering som er vist på tegning kan forekomme.

Rekkverkene tilpasses uttrykket for det enkelte hus. Hovedsakelig har man to hovedtyper, spilerekkverk eller glassrekkverk. Spilerekkverkets farge og uttrykk tilpasses vindusrammer og fasadematerialer, det samme gjelder topp og bæring av rekkverk i balkongene med glassfronter. Nærmer beskrivelse for hvert bygårdshus finnes under punkt for «yttervegg/fasadematerialer».

Balkonger i 3. etasje over barnehagens uteareal vil i underkant av balkongdekke få en nedfallssikring, fremkommer på kontaktstegning.

Enkelte leiligheter har helt eller delvis innglassede balkonger. Dette gjelder i hovedsak leiligheter mot syd, øst og delvis mot nord. Leiligheter det gjelder er angitt på kontraktstegning. Innglassing skal være rammeløs med mulighet for å samle paneler på en eller to sider. For innglassede balkonger vil det komme en innkassing over vindu på innvendig side på grunn av sprinkling.



# Rombeskrivelse

## Fellesarealer

**Generelt**

Selger vil i samarbeid med arkitekt, interiørarkitekt og rådgivere, foreta en grundig prosess for å finne et interiørkonsept for innvendige fellesarealer som harmoniserer med bygget, og den særegne beliggenheten.

**Gulv**

Inngangspartiene leveres med betongflis med fargetilslag. Farge skal harmonisere med byggets teglfasade. Det leveres nedfelt absorberende matte ved inngangsparti og varmekabler i gulv. Boligkorridorer leveres med teppefliser. Garasjegulv i støvbundet betong og polyuretan/epoxymaling eller likeverdig.

**Hovedtrapper**

Trapper i betong. Rekkverk med rammer og spiler i stål. Overflate trappetrinn og repos kles med keramisk flis. Malte opptrinn.

**Vegger**

Innvendige vegger i inngangspartiene vil kles med betongflis med fargetilslag opp til høyde 2200mm. Farge på betongflis skal harmoniserer med byggets teglfasade. Det leveres akustiske elementer i overkant flis og opp til himling. Innvendige vegger i hovedtrapp og boligkorridorer vil bli sparklet og malt. Garasjevegger overflatebehandles.

**Himlinger**

Avhengig av tilgjengelig høyde i inngangsparti, så leveres det enten nedforet gipshimling under tekniske føringer eller opphengt akustiske himlingsplater over tekniske føringer. Sistnevnte gir synlige tekniske føringer som lakkeres i RAL farge som harmonisrerer med himlingsplater. I boligkorridorer leveres akustisk systemhimling. I kjeller leveres himling som støvbundet betong i kombinasjon med isolert himling med himlingsplater etter behov. Synlige tekniske føringer.

**Post- og avfall**

Postkasser på vegg i inngangspartiet. Avfalls- og papirnedkast utendørs syd/vest i byhagen når søppelsuganlegget er operativt. Alle leiligheter blir utstyrt med avfallsbeholdere for fem fraksjoner i tillegg til restavfall. De fem fraksjonene er papir, plast, matavfall, glass/metall og EE-avfall. Avfallsbeholdere vil fortrinnsvis plasseres i underskap i kjøkkeninnredningen, men for en del leiligheter vil deler av avfallsbeholderne plasseres i bod/ garderobe.

Oslo kommune skal ifølge reguleringsplan, etablere sentralt søppelsuganlegg for området. Prosjektet vil koble seg på dette når det står ferdig. Per dato er det uavklart når dette vil være operativt. En midlertidig løsning for avfallshåndtering etableres og benyttes til endelig anlegg er operativt. Den midlertidig løsningen ligger i eget rom i garasjekjeller/K2 med avfall i tre fraksjoner.

**Heis**

Overflater tilpasset fellesarealer for øvrig. Takplater med downlights.
Det er 24 timers tilknytning til ekstern tal/hør vakttjeneste.

# Leilighetene

**Interiørarkitekten har utviklet 3 interiørkonsepter for Mariakvartalet**

## Mokka

Stilretningen er tøff og sofistikert med en varm undertone. Fargepaletten er delikat, mild og naturlig med solide jordfarger som går fra en dyp mokka til varm beige. Kombinasjonen av de jordnære tonene gir assosiasjoner til den rolige naturen og dens milde farge harmonier. Sammen gir de rommene en vakker estetisk opplevelse og kontinental atmosfære.

## Hvete

En stilretning som er lys og delikat som den nordiske naturen. Fargepaletten i vakre nøytrale nyanser løfter frem det myke og tidløse og lar det enkle og ekte få stå i fokus. Kombinasjonen av de lyse nøytrale tonene og varm eik danner en rolig og avslappende atmosfære som gir rommene en opplevelse av balanse og ro.

## Demring

En stilretning som er luftig og kjølig med inspirasjon hentet fra luft og hav. Fargepaletten i kjølige toner gjør uttrykket diskret og behagelig samtidig som det er friskt og klart. Kombinasjonen av lys gråblått til mørkere blåtoner gir en opplevelse av tidløshet og ro. Kombinert med varme nyanser av dype jordfarger skapes en helt egen stemning i interiøret.

Se romskjema for innhold i de ulike konseptene.

Noen leiligheter i prosjektet er unntatt krav om tilgjengelig boenhet, jf. TEK17, §12-2. Det fremkommer på kontaktstegning hvilke leiligheter dette gjelder.



**Romhøyde**

Netto romhøyde er i hovedsak ca. 260 cm, i noen leiligheter vil romhøyden avvike fra dette, det fremkommer på kontraktstegning hvilke leiligheter dette gjelder. Det blir nedsenket glatt himling der det er tekniske installasjoner som må skjules. Baderom, bod og entré vil få nedsenket himling, i tillegg til de områder i stue/kjøkken og på soverom som har tekniske installasjoner i tak. Nedsenkede himlinger i oppholdssoner skal ha en høyde på min 220 cm over ferdig gulv.

**Gulv**

I alle rom bortsett fra våtrom leveres det enstavs eikeparkett type Pergo Accent Nordlys eller likeverdig.

**Vegger**

Vegger i leiligheten sparkles og males i tråd med valgte konsept.
Ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme.

Synlige dyser for sprinkelanlegget (brannsikring) vil forekomme. Inntrukkede og innglassede balkonger kan ha utvendig sprinkling. Det vil bli innkassing av rørføring til disse. Endelig løsning for dette avklares i detaljprosjekt.
Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i vegg eller himling.

Det kan forekomme innkassinger av bærende søyler og bjelker i enkelte leiligheter.

**Romdeler/skillevegg**

I leilighetene C301–C501 etableres en romdeler/skillevegg mellom soverom og stue/kjøkken. Romdeler/skillevegg består av øvre del i heltre eikespiler og nedre del i stående eikefiner, tilsvarende farge som spiler. Romdeler/skillevegg går fra gulv til tak.

**Innvendig trapp**

Leiligheten C604 går over 2-plan og det leveres trapp med eiketrinn tilsvarende parkettgulv. Rekkverk i glass og håndløper i eik. Løsning er ikke ferdig detaljprosjektert, slik at endringer i utforming vil kunne skje.

**Tak/himlinger**

Malt betong i rom med full høyde. Det blir synlige skjøter i betonghimlingen. Der det er nedforet fast gipshimling, vil denne bli sparklet og malt. Sprinkleranlegg/vanntåke i himling leveres i alle leiligheter. Synlige dyser vil forekomme i alle rom. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg. Der det er viftekonvektor i nedforet himling vil det være rist for inntak og utluft synlig på vegg samt inspeksjonsluker i himling.

## Vinduer

Vinduer og balkongdører leveres farge hvit NCS S0500-N innvendig. Farge utvendig skal harmonisere med fasadetegl og avklares i detaljprosjekteringen. Det leveres slagdør, foldedør eller skyvedør som inntegnet på kontraktstegning.

Inndeling faste/åpningsbare felt, avklares i detaljprosjekteringen. Det leveres åpningsbare vinduer for lufting på soverom. Vinduer mot svalgang vil ikke kunne leveres som åpningsbare grunnet brannkrav, dette gjelder også vinduer på soverom. Slike vinduer har en brannlufteluke i hele lengden på den ene siden. Vinduer som ikke er åpningsbare vil vaskes utvendig fra lift eller fra svalgang. Det forutsettes at felles vindus- og fasadevask administreres av Sameiet.

Vinduer med krav om ekstra støyreduserende tiltak er angitt på kontraktstegning. Soverom og oppholdsrom som har vinduer med slike krav, vil ha vindusfelt med luftemulighet. Type og utforming av disse er ikke ferdig detaljprosjektert og vil variere ut fra hvilke støyreduserende egenskaper de må ha.

På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag.

## Inngangsdør

Massiv leilighetsdør i finert eik med krom dørvrider og lås i stål, farge matt svart (NCS S8500-N).

## Innerdører

Kompakte innerdører i tråd med interiørkonsepter. Vridere av krom stål. Skyvedører der det er inntegnet på kontraktstegning, og i samme farge som innvendige dører for øvrig. Spalte under dører. Terskler leveres fargetilpasset til parkett.

## Listverk

Det monteres gerikter rundt innvendige dører. Gerikter flekksparkles og males på stedet i samme farge som dør. Fotlister leveres i eik i tilsvarende fargenyanse som parketten. Alle gerikter og fotlister gjæres. For å fremheve stilen i leiligheten, leveres det ikke taklister. Dette vil kunne medføre synlige sprekker/riss over tid på grunn av svinn og krymping av materialer, som er vanlig i nye bygg.

## Garderobeskap

Det er satt av plass til garderobeskap. Avsatt plass er anvist på kontraktstegning. Garderobeskap leveres ikke.



Der hvor det er angitt tekniske installasjoner på samme sted som avsatt plass til garderobe, må eventuell garderobeløsning tilpasses for å sikre tilkomst til de tekniske innstallasjonene.

## Baderomsinnredning

Det leveres innredning på bad med skuffer og heldekkende vask. Størrelse på innredning tilpasses de ulike baderomstypene. Det er mulighet for å velge mellom tre ulike interiørkonsepter. Se romskjema for innhold i de ulike konseptene.

Badene vil i hovedsak bli levert som prefabrikkerte baderomskabiner.

## Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH eller Sigdal med omfang iht. kontraktstegning. Endelig kjøkkentegning for den enkelte leilighet fåes i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det gjøres oppmerksom på at volumet ovenfor overskap vil måtte bli benyttet til fremføring av ventilasjonskanaler og derfor ikke kan benyttes som skapplass.

Kjøkkenfrontene leveres med overflate i fenixlaminat og laminat benkeplate. Leiligheter over 80 kvm leveres med benkeplate i kompositttsten. Kjøkkenventilator Slide Sense fra Røroshetta. Der komfyr er vist på kjøkkenøy leveres Røroshetta Easy med integrert benkeventilator, der avtrekket fra platetopp går til kullfilter i kjøkkenøy med lufterist i sokkel. Det leveres helintegrerte hvitevarer fra Siemens eller likeverdig, i energiklasse D/E. Leilighet C604 leveres med kjøle- og fryseskuffer.

Det er mulighet for å velge mellom tre ulike interiørkonsepter. Se romskjema for innhold i de ulike konseptene.

## Ventilasjon

Leilighetene planlegges med balansert ventilasjon fra eget luftbehandlingsanlegg i hver enkelt leilighet. Luftbehandlingsanlegg er plassert i bod, over himling eller i egen nisje. Plassering fremkommer på kontraktstegning. Mindre avvik ift plassering kan forekomme. Behandlet friskluft tilføres i stue og soverom. Avtrekk fra bad, boder og kjøkken.

## Oppvarming

Leilighetene varmes opp via sentralt plassert viftekonvektor (fancoil) som fortrinnsvis monteres skjult i himling med varmluftsrist i front og inspeksjonsluke. For leilighet B504 og B505 leveres viftekonvektor i vegg, rist for inntak og utluft vil her bli synlig på vegg. Enheten trekker inn uteluft og varmer denne opp slik at oppvarmet luft igjen blåses inn i oppholdsrom. Temperaturen på luft ut av konvektoren begrenses av effekten på

konvektoren, men hastigheten på luftutblåsing kan justeres ved ønske om hurtigere temperaturøkning. Det må påregnes noe støy ved økte hastigheter enn ved normal drift. På bad blir det termostatstyrt vannbåren varme som komfortvarme i gulv. Maksimal overflatetemperatur på gulv og respons på regulering er noe lavere for vannbåren gulvvarme enn for elektrisk gulvvarme.

På soverom leveres elektrisk varmefolie med termostatstyring.

Kostnader for forbruk faktureres basert på leilighetsareal BRA-i (BRA), eller på måling. I hver bolig leveres det målere med mulighet for fjernavlesning for varmt tappevann og for oppvarming med konvektorer.

**Kabel-/bredbånd/telefon**

IKT- punkter leveres iht gjeldende NEK krav. Det legges opp til uttak for bredbånd samt uttak for kabel-tv i stue. Selger vil på vegne av sameiet tegne avtale for bredbånd med varighet inntil 3 år.

**Porttelefon**

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

**Låssystem**

Det installeres et digitalt adgangssystem som gjør det mulig for boligeierne å gi tilgang til sin bolig for ulike servicefunksjoner, f.eks. renhold og varelevering direkte til boligen. Type system vil bli avklart i detaljprosjekteringen.

**Elektro**

Hovedbryter og måler for hver leilighet samt kurssikringer for lys i fellesareal, installeres ute i byggets fellesareal i hver etasje. I enkelte tilfeller kan det være at underfordeler er plassert en etasje ned eller opp. Sikringsskap for hver enkelt leilighet plasseres i leiligheten. Plassering avklares i detaljprosjekteringen. Alle sikringer leveres som kombinert sikring og jordfeilbryter. Det leveres downlights i bad og i entre med dimmer, samt belysning i innvendig bod, under overskap på kjøkken og over speil på baderom. Det leveres stikkontakt og belysning på balkong. Elektropunkter leveres iht. gjeldende NEK. Omfang vil fremkomme av elektrotegning som distribueres i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Stikkontakter, brytere og dimmere leveres i Elko Plus, overflatefarge iht. konsept.



**Varmtvann**

Leilighetene forsynes med varmtvann fra tappevannsveksler tilkoblet fjernvarme. Kostnader for forbruk faktureres basert på leilighetsareal BRA-i (BRA)  eller måling.

**Solskjerming**

Energi og inneklimavurderinger ligger til grunn for hvilke vindusarealer som er solutsatt. Der det er behov vil utenpåliggende screen bli montert på vindusfelt i fasaden. Hvilke vindusarealer dette gjelder avklares i detaljprosjektering. For de vindusfelt hvor det ikke moteres utenpåliggende screens iht. krav, vil det klargjøres (tomrør) for montasje i alle vindusfelt. Komplett leveranse kan bestilles som tilvalg.

**Brannsikring**

Hele bygget skal tilfredsstille dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i alle fellesarealer, i alle leilighetene, og utvendig på balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Sprinkelhoder vil være synlige i alle rom, noen synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må også påregnes. Det leveres i tillegg slukke-redskap iht. krav til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg – avstillingsmulighet ved feilutløsning i hver leilighet.

**Energiattest**

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimmensjonert iht. Tekniske forskrifter til plan og bygnings-loven 1997 med ajourførte endringer i 2017 (TEK17). Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå.

Det tas forbehold for at avvik kan forekomme spesielt i boliger med mye vindusflate.

**Inspeksjonsluker/-dører**

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap, fjernvarme, ventilasjons-anlegg, fancoils, klosett og sikringsskap mm. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom eller soverom.

**Sportsboder/boder**

Sportsboder (à ca. 5 kvm. pr. stk.) iht. kontraktstegning vil ligge i kjeller (K1), noen boder er kompensert med noe større areal grunnet søyleplassering i boden. Det leveres dobbelt stikkontakt (utenpåliggende, med synlig kabling) tilknyttet hver bod. Stikkontakter er koblet mot fellesanlegg i

kjeller. I tilknytning til oppgang E i plan K1,  etableres det et fellesrom med mulighet for enkel skylling av utstyr og klær. Noen leiligheter vil ha adkomst til bodarealet fra annen oppgang enn sin egen. Det etableres et antall felles sykkelplasser i kjeller, og utendørs. Avhengig av endelig arrondering og organisering, vil sportsboder og sykkelplassering være plassert innenfor sameiet eller på annen manns eiendom. Ved plassering på annen manns eiendom, vil det bli etablert/sikret bruksrettigheter samt avtale om fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader mellom eiendommene for det arealet som ikke vil bli sammenføyd med hovedeiendommen. Fri takhøyde kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelgater for elektro- og ventilasjonskanaler. Sportsbodene vil få nettingvegger av type Troax eller tilsvarende.

### Smarthus

Det vil bli tilbudt smarthuspakke som tilvalg i alle leiligheter. Denne vil kunne inneholde funksjoner for styring av for eksempel lys, varme og solavskjerming. Detaljerte opplysninger vil bli gitt i tilvalgsprosessen. Leverandør og produkter er ikke besluttet.

### Parkering

Tomten (felt B8B) Mariakvartalet er ikke ferdig arrondert og organisert. Parkeringsplasser blir plassert i kjeller, under bygget og gater, kjelleren vil også kunne betjene andre eiendommer i Bispevika Syd (felt B8A, B6B og B9). P-plassene har et nettomål på 5,2x2,50 meter og leveres med el-bil lader.

### Kameraovervåkning

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

## Tilvalg

Leilighetene har en god og gjennomtenkt standard. Interiørarkitekt har utarbeidet tre interiørkonsepter som Kjøper kostnadsfritt kan velge mellom.

Det vil i tillegg tilbys en rekke tilvalg, innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Tilbudet formes av hensynet til rasjonell fremdrift og tekniske begrensninger, og leveres av våre forhåndsvalgte leverandører.

Selger utarbeider en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillings-frister. De fleste tilvalgsmulighetene blir utstilt i et kundesenter, og det kan avtales et møte med tilvalgsansvarlig, som orienterer og hjelper til med en eventuell bestilling.



Alle tilvalgsmulighetene blir valgt etter kriteriene for BREEAM-NOR.

Tilvalg på kjøkken og garderober, gjøres hos endelig valgt leverandør.

Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister. Hvis det ikke gjøres noen tilvalg innen fristene, leveres leiligheten med standard konseptvalg, som er «Mokka».

### Aktuelle tilvalg

- Kjøkken og garderobe
- Blandebatteri på kjøkken
- Baderomsinnredning
- Baderomsfliser
- Badekar, der det dette er inntegnet på kontraktstegning
- Servant- og dusjarmatur på bad
- Innerdører og vridere
- Parkett, fotlister, terskler
- Malingsfarger på malte vegger
- Elektro
- Smarthus
- Solavskjerming (der dette ikke leveres)

Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover det som fremgår av tilvalgslisten. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15% av total kjøpesum for boligen. Jfr. Bustadoppførinslova paragraf 9, annet ledd.

## Endringer

Endringsarbeider er alle ønsker utover den forhåndsdefinerte tilvalslisten. Endringer krever vanligvis omprosjektering og endring i eksisterende tegnings- eller teknisk underlag og må derfor godkjennes av byggherre og entreprenør.

En endringsforspørsel kan involvere prosjekterende, arkitekt, entreprenør og myndigheter.

Alle endringer må prosjekteres og fremdriften i prosjektet vil avgjøre om endringen er mulig å gjennomføre samt dennes priskonsekvens.

Det åpnes ikke for endringer som påvirker andre boliger eller byggets fasade. Alle tekniske innstallasjoner må som hovedregel beholde sin opprinnelige plassering.

Selger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. selv om utarbeidelsen ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side, jfr. Bustadoppføringslova paragraf 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgslisten må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

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

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastesettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

# Forbehold

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

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

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

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



# Selger

Selger av boligene er Bispevika B8b Bolig AS. Bispevika B8b Bolig AS, Bispevika B8b FBK AS og Bispevika B8b Barnehage AS er opprettet for det formål å utvikle, bygge, selge og eventuelt leie ut bebyggelsen som oppføres på Mariakvartalet. Selskapet er eiet av Oslo S Utvikling AS som igjen er eiet av Linstow AS og Entra ASA. Oslo S Utvikling AS står for utvikling av om lag 420 000 kvadratmeter i Bjørvika.

---

Oslo 03.10.2023, rev. 01.03.2024

Bispevika B8b Bolig AS

# Romskjema

## Kjøkken

**Gulv**

Parkett type Pergo Eik Accent Nordlys 1-stavs eikeparkett eller likeverdig. Dimensjon 1820x190x12,5 mm.
Fas på 2 sider. Overflatebehandling børstet grå mattlakkert.

Dørterskler Swedoor fargetilpasset til gulv.

Fotliste skrå i eik, fargetilpasset til parkett.
Dimensjon 15x50 cm.

**Vegger**

Sparklet og malt gips.

**Konsept Mokka:** Sheer Grey NCS 2102-Y26R

**Konsept Demring:** Kjerne NCS 1801-Y44R

**Konsept Hvete:** Sommersne NCS 1102-Y10R

**Tak/himling**

Malt betong med synlige v-fuger. Farge klassisk hvit NCS S0500-N. Fuget overgang mellom tak/vegg.

**Elektro**

Brytere og stikk iht. gjeldende NEK.

Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 amper til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator.

Stikk ved tak til belysning.

**Konsept Mokka:** Elektrokomponenter i Elko Plus sort.

**Konsept Demring:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.

**Konsept Hvete:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.

**Varme/Sanitær**

**Konsept Mokka:** Kjøkkenkran Tapwell EVO 184 matt sort med avstengning for oppvaskmaskin.

**Konsept Demring:** Kjøkkenkran Tapwell EVO184 i krom med avstengning for oppvaskmaskin.

**Konsept Hvete:** Kjøkkenkran Tapwell EVO 184 i krom med avstengning for oppvaskmaskin.

**Ventilasjon**

Røroshetta Slide Sense Safe med integrert komfyrvakt.

**Konsept Mokka:** Lakkert i farge NCS S7005-Y20R

**Konsept Demring:** Lakkert i farge NCS S4502-B

**Konsept Hvete:** Lakkert i farge NCS S2005-Y20R

Der komfyr er vist på kjøkkenøy leveres Røroshetta Easy med integrert benkeventilator.

Balansert ventilasjon.

**Innredning**

**Konsept Mokka:** Kjøkkenfronter i farge Mokka, mdf med fenixlaminat fra Sigdal eller HTH. Grep i Eloxert Brun.
Laminat benkeplate 558 Beton, tykkelse 20 mm.
Vask type Franke Maris MRG 210-52 matt sort.
Leiligheter over 80 kvm leveres med benkeplate i kompositttsten type Silestone Royal Reef 20 mm med underlimt vask Blanco Silgranit Subline 500U PD sort.
Foring over overskap utført i gips malt i samme farge som vegg.

**Konsept Demring:** Kjøkkenfronter i farge Grå, mdf med fenixlaminat fra Sigdal eller HTH. Grep i Antrasitt.
Laminat benkeplate 643 Lavento Marmor, tykkelse 20 mm.
Vask type Franke Maris MRG 210-52 stone grey.
Leiligheter over 80 kvm leveres med benkeplate i kompositttsten type Silestone Blanco Maple 20 mm med underlimt vask Blanco Andano 500 U. Foring over overskap utført i gips malt i samme farge som vegg.

**Konsept Hvete:** Overskap med kjøkkenfronter i farge Beige, malt mdf fra Sigdal eller HTH. Høyskap og benkeskap i laminert hvit eik fra Sigdal eller HTH. Grep minimal eller minimlistic hvit. Laminat benkeplate 638 Kandia Marble, tykkelse 20 mm. Vask type Franke Maris MRG 210-52 råhvit.
Leiligheter over 80 kvm leveres med benkeplate i kompositttsten type Silestone White Storm 20 mm med underlimt vask Blanco Andano 500 U. Foring over overskap utført i gips malt i samme farge som vegg.

Grepsløse overskap. LED lys under overskap.

Demping på skuffer og skapdører. Kildesortering i skuff under vask. Stuss og avløp for oppvaskmaskin.

**Hvitevarer**

Helintegrert kombiskap, komfyr og oppvaskmaskin fra Siemens eller likeverdig.

Induksjon platetopp fra Siemens eller likeverdig.

Energiklasse D/E.

Der komfyr er vist på kjøkkenøy leveres Røroshetta Easy med integrert benkeventilator, der avtrekket fra platetopp går til kullfilter i kjøkkenøy med lufterist i sokkel.

Leilighet C604 leveres med kjøle- og fryseskuffer.

**Annet**

**Konsept Mokka:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge dempet sort, NCS S8500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge dempet sort, NCS S8500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Demring:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Hvete:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

Farge vindusomramming NCS S0500-N Klassisk hvit.



## Stue

**Gulv**

Parkett type Pergo Eik Accent Nordlys 1-stavs eikeparkett eller likeverdig. Dimensjon 1820x190x12,5 mm.
Fas på 2 sider. Overflatebehandling børstet mattlakkert.

Dørterskler Swedoor fargetilpasset til gulv.

Fotliste skrå i eik, fargetilpasset til parkett.
Dimensjon 15x50 cm.

**Vegger**

Sparklet og malt gips.

**Konsept Mokka:** Sheer Grey NCS 2102-Y26R

**Konsept Demring:** Kjerne NCS 1801-Y44R

**Konsept Hvete:** Sommersne NCS 1102-Y10R

**Tak/himling**

Malt betong med synlige v-fuger.

Farge klassisk hvit NCS S0500-N.

Fuget overgang mellom tak/vegg.

**Elektro**

Brytere og stikk Iht. til gjeldende NEK.

Uttak for TV-/data.

Stikk ved tak over sofagruppe og spisebord til belysning.

**Konsept Mokka:** Elektrokomponenter i Elko Plus sort.

**Konsept Demring:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.

**Konsept Hvete:** Elektrokomonenter i Elko Plus hvit.

**Varme/Sanitær**

Sprinkelhoder innstøpt i dekke eller i tak der det er nedforet innkassing.

**Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

**Annet**

**Konsept Mokka:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge dempet sort, NCS S8500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge dempet sort, NCS S8500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Demring:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Hvete:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

Farge vindusomramming NCS S0500-N Klassisk hvit.

## Entré

**Gulv**

Parkett type Pergo Eik Accent Nordlys 1-stavs eikeparkett eller likeverdig. Dimensjon 1820x190x12,5 mm.
Fas på 2 sider. Overflatebehandling børstet mattlakkert.

Dørterskler Swedoor fargetilpasset til gulv.

Fotliste skrå i eik, fargetilpasset til parkett. Dimensjon 15x50 cm.

**Vegger**

Sparklet og malt gips.

**Konsept Mokka:** Sheer Grey NCS 2102-Y26R

**Konsept Demring:** Kjerne NCS 1801-Y44R

**Konsept Hvete:** Sommersne NCS 1102-Y10R

**Tak/himling**

Nedforet gipshimling sparklet og malt. Farge klassisk hvit NCS S0500-N. Fuget overgang mellom tak/vegg.

**Elektro**

Brytere og stikk iht. til gjeldende NEK.

Downlights i hvit utførelse type SG Junistar soft med dimmer. Antall tilpasses rommets størrelse.

**Konsept Mokka:** Elektrokomponenter i Elko Plus sort.

**Konsept Demring:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.

**Konsept Hvete:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.

Porttelefon med display og fjernåpning av inngangsdør.

**Varme/Sanitær**

Pop-up sprinkelhode i nedforet himling.

**Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

**Innredning**

Garderobe leveres ikke som standard, kan bestilles i tilvalgsprosessen.

**Annet**

**Konsept Mokka:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge dempet sort, NCS S8500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge dempet sort, NCS S8500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Demring:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Hvete:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

Farge vindusomramming NCS S0500-N Klassisk hvit.

## Soverom 1

**Gulv**

Parkett type Pergo Eik Accent Nordlys 1-stavs eikeparkett eller likeverdig. Dimensjon 1820x190x12,5 mm.
Fas på 2 sider. Overflatebehandling børstet mattlakkert.

Dørterskler Swedoor fargetilpasset til gulv.

Fotliste skrå i eik, fargetilpasset til parkett. Dimensjon 15x50 cm.

**Vegger**

Sparklet og malt gips.

**Konsept Mokka:** Refleksjon NCS 0801-Y25R
**Konsept Demring:** Linblå NCS 3908-B01G
**Konsept Hvete:** Blek Sand NCS S2005-Y20R

**Tak/himling**

Malt betong med synlige v-fuger. Farge klassisk hvit NCS S0500-N. Fuget overgang mellom tak/vegg.

**Elektro**

Brytere og stikk iht. gjeldende NEK.

Stikk ved tak til belysning.

**Konsept Mokka:** Elektrokomponenter i Elko Plus sort.
**Konsept Demring:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.
**Konsept Hvete:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.

**Varme/Sanitær**

Sprinkelhoder innstøpt i dekke eller i tak der det er nedforet innkassing.

**Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

**Innredning**

Garderobe leveres ikke som standard, kan bestilles i tilvalgsprosessen.

**Annet**

**Konsept Mokka:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge dempet sort, NCS S8500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge dempet sort, NCS S8500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Demring:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Hvete:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

Farge vindusomramming NCS S0500-N Klassisk hvit.

## Soverom 2/3

**Gulv**

Parkett type Pergo Eik Accent Nordlys 1-stavs eikeparkett eller likeverdig. Dimensjon 1820x190x12,5 mm.
Fas på 2 sider. Overflatebehandling børstet mattlakkert.

Dørterskler Swedoor fargetilpasset til gulv.

Fotliste skrå i eik, fargetilpasset til parkett. Dimensjon 15x50 cm.

**Vegger**

Sparklet og malt gips.

**Konsept Mokka:** Refleksjon NCS 0801-Y25R
**Konsept Demring:** Kjerne NCS 1801-Y44R
**Konsept Hvete:** Blek Sand NCS 2005-Y20R

**Tak/himling**

Malt betong med synlige v-fuger. Farge klassisk hvit NCS S0500-N. Fuget overgang mellom tak/vegg.

**Elektro**

Brytere og stikk iht. gjeldende NEK.

Stikk ved tak til belysning.

**Konsept Mokka:** Elektrokomponenter i Elko Plus sort.
**Konsept Demring:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.
**Konsept Hvete:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.

**Varme/Sanitær**

Sprinkelhoder innstøpt i dekke eller i tak der det er nedforet innkassing.

**Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

**Innredning**

Garderobe leveres ikke som standard, kan bestilles i tilvalgsprosessen.

**Annet**

**Konsept Mokka:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge dempet sort, NCS S8500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge dempet sort, NCS S8500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Demring:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Hvete:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

Farge vindusomramming NCS S0500-N Klassisk hvit.



## Bad

**Gulv**

**Konsept Mokka:** La Fenice Circus sand 60x60 cm.
Gulv i dusjsone La Fenice Circus sand 5x5 cm. Fug: sandgrå.

**Konsept Demring:** La Fenice Circus grey 60x60 cm.
Gulv i dusjsone La Fenice Circus grey 5x5 cm. Fug: grå.

**Konsept Hvete:** La Fenice Circus white 60x60 cm.
Gulv i dusjsone La Fenice Circus White 5x5 cm. Fug: lys grå.

**Vegger**

**Konsept Mokka:** La Fenice Circus sand 30x60 cm, montert stående. Fug: sandgrå.

**Konsept Demring:** La Fenice Circus grey 30x60 cm, montert stående. Fug: grå.

**Konsept Hvete:** La Fenice Cirucs White 30x60 cm, montert stående. Fug: lys grå.

**Tak/himling**

Sparklet og malt betonghimling uten synlige v-fuger. Farge klassisk hvit NCS S0500-N. Fuget overgang mellom tak/vegg.

**Elektro**

Brytere og stikk iht. til gjeldende NEK.

Downlights i hvit utførelse med dimmer. Antall tilpasses rommets størrelse.

**Konsept Mokka:** Elektrokomponenter i Elko Plus sort.
**Konsept Demring:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.
**Konsept Hvete:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.

**Varme/Sanitær**

**Konsept Mokka:** Servantkran Tapwell RIN071 i matt sort med pushventil Tapwell 74400 i matt sort. Dusj type Tapwell TVM7200 i matt sort. Toalett Laufen pro compact rimless med soft close sete. Innebygget sisterne. Betjeningsplate Grohe Skate Cosmopolitan. Hjørnesluk i sort utførelse. Dusjvegger type Vikingbad Liam med klart glass og fester i sort. Toalettrullholder Normark Kosmos i sort. Termostat i sort.

**Konsept Demring og Hvete:**
Servantkran Tapwell RIN071 i krom med pushventil Tapwell 74400 i krom. Dusj type Tapwell TVM7200 i krom. Toalett Laufen pro compact rimless med soft close sete. Innebygget sisterne. Betjeningsplate Grohe Skate Cosmopolitan. Hjørnesluk i børstet stål. Dusjvegger type Vikingbad Liam med klart glass og fester i krom. Toalettrullholder Normark Kosmos i krom. Termostat i hvit.

Vannbåren gulvvarme med egen termostat.
Sprinkelhode innstøpt i tak.

**Ventilasjon**

Avtrekk, tilluft med spalte under dør.

**Innredning**

**Konsept Mokka:** Innredning med skuffer i farge Mokka NCS S7002-Y20R, push open funksjon. Heldekkende hvit vask Utenpåliggende speil i hele innredningens bredde.
Lys over speil.

**Konsept Demring:** Innredning med skuffer i farge mørk grå NCS S7502-B, push open funksjon. Heldekkende hvit vask. Utenpåliggende speil i hele innredningens bredde.
Lys over speil.

**Konsept Hvete:** Innredning med skuffer i farge klassisk hvit NCS S0500-N, push open funksjon. Heldekkende hvit vask. Utenpåliggende speil i hele innredningens bredde.
Lys over speil.

**Annet**

**Konsept Mokka:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge dempet sort, NCS S8500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge dempet sort, NCS S8500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Demring:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Hvete:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

Farge vindusomramming NCS S0500-N Klassisk hvit.

# WC

**Gulv**

**Konsept Mokka:** La Fenice Circus Sand 30x30 cm.
Fug: sandgrå.

**Konsept Demring:** La Fenice Circus grey 30x30 cm.
Fug: grå.

**Konsept Hvete:** La Fenice Cirucs white 30x30 cm.
Fug: lys grå.

**Vegger**

Sparklet og malt gips. Glansgrad 07.

**Konsept Mokka:** Muskatnøtt NCS 4806-Y38R

**Konsept Demring:** St. Pauls Blue NCS 6108-B08G

**Konsept Hvete:** Marrakesh NCS 3606-Y29R

**Tak/himling**

Nedforet gipshimling sparklet og malt. Farge klassisk hvit NCS S0500-N. Fuget overgang mellom tak/vegg.

**Elektro**

Brytere og stikk iht. til gjeldende NEK.

Downlights i hvit utførelser type SG Junistar soft med dimmer. Antall tilpasses rommets størrelse.

**Konsept Mokka:** Elektrokomponenter i Elko Plus sort.

**Konsept Demring:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.

**Konsept Hvete:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.

**Varme/Sanitær**

**Konsept Mokka:** Servantkran Tapwel RIN071 i matt sort med pushventil Tapwell 74200 i matt sort. Toalett Laufen pro compact rimless med soft close sete. Innebygget sisterne. Betjeningsplate Grohe Skate Cosmopolitan. Termostat i sort. Toalettrullholder Normark Kosmos i sort.

**Konsept Demring:** Servantkran Tapwell RIN071 i krom med pushventil Tapwell 74200 i krom. Toalett Laufen pro compact rimless med soft close sete. Innebygget sisterne. Betjeningsplate Grohe Skate Cosmopolitan. Termostat i sort. Toalettrullholder Normark Kosmos i krom.

**Konsept Hvete:** Servantkran Tapwell RIN071 i krom med pushventil Tapwell 74200 i krom. Toalett Laufen pro compact rimless med soft close sete. Innebygget sisterne. Betjeningsplate Grohe Skate Cosmopolitan. Termostat i sort. Toalettrullholder Normark Kosmos i krom.

Vannbåren gulvvarme med termostat. Pop-up sprinkelhode i nedforet himling.

**Ventilasjon**

Avtrekk, tilluft med spalte under dør.

**Innredning**

**Konsept Mokka:** Fritthengende vask, Duravit Velo, med synlige rørføringer i krom. Utenpåliggende speil i samme bredde som vask.

**Konsept Demring:** Fritthengende vask, Duravit Velo, med synlige rørføringer i krom. Utenpåliggende speil i samme bredde som vask.

**Konsept Hvete:** Fritthengende vask, Duravit Velo, med synlige rørføringer i krom. Utenpåliggende speil i samme bredde som vask.

**Annet**

**Konsept Mokka:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge dempet sort, NCS S8500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge dempet sort, NCS S8500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Demring:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Hvete:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

Farge vindusomramming NCS S0500-N Klassisk hvit.



# Bod

**Gulv**

Parkett type Pergo Eik Accent Nordlys 1-stavs eikeparkett eller likeverdig. Dimensjon 1820x190x12,5 mm.
Fas på 2 sider. Overflatebehandling børstet mattlakkert.

Dørterskler Swedoor fargetilpasset til gulv.

Fotliste skrå i eik, fargetilpasset til parkett. Dimensjon 15x50 cm.

**Vegger**

Sparklet og malt gips.

**Konsept Mokka:** Sheer Grey NCS 2102-Y26R

**Konsept Demring:** Kjerne NCS 1801-Y44R

**Konsept Hvete:** Sommersne NCS 1102-Y10R

**Tak/himling**

Nedforet gipshimling sparklet og malt. Farge klassisk hvit NCS S0500-N. Fuget overgang mellom tak/vegg.

**Elektro**

Brytere og stikk iht. gjeldende NEK.

**Konsept Mokka:** Elektrokomponenter i Elko Plus sort.

**Konsept Demring:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.

**Konsept Hvete:** Elektrokomponenter i Elko Plus hvit.

Sikringsskap.

**Varme/Sanitær**

Pop-up sprinkelhode i nedforet himling.

**Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

**Annet**

**Konsept Mokka:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge dempet sort, NCS S8500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge dempet sort, NCS S8500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

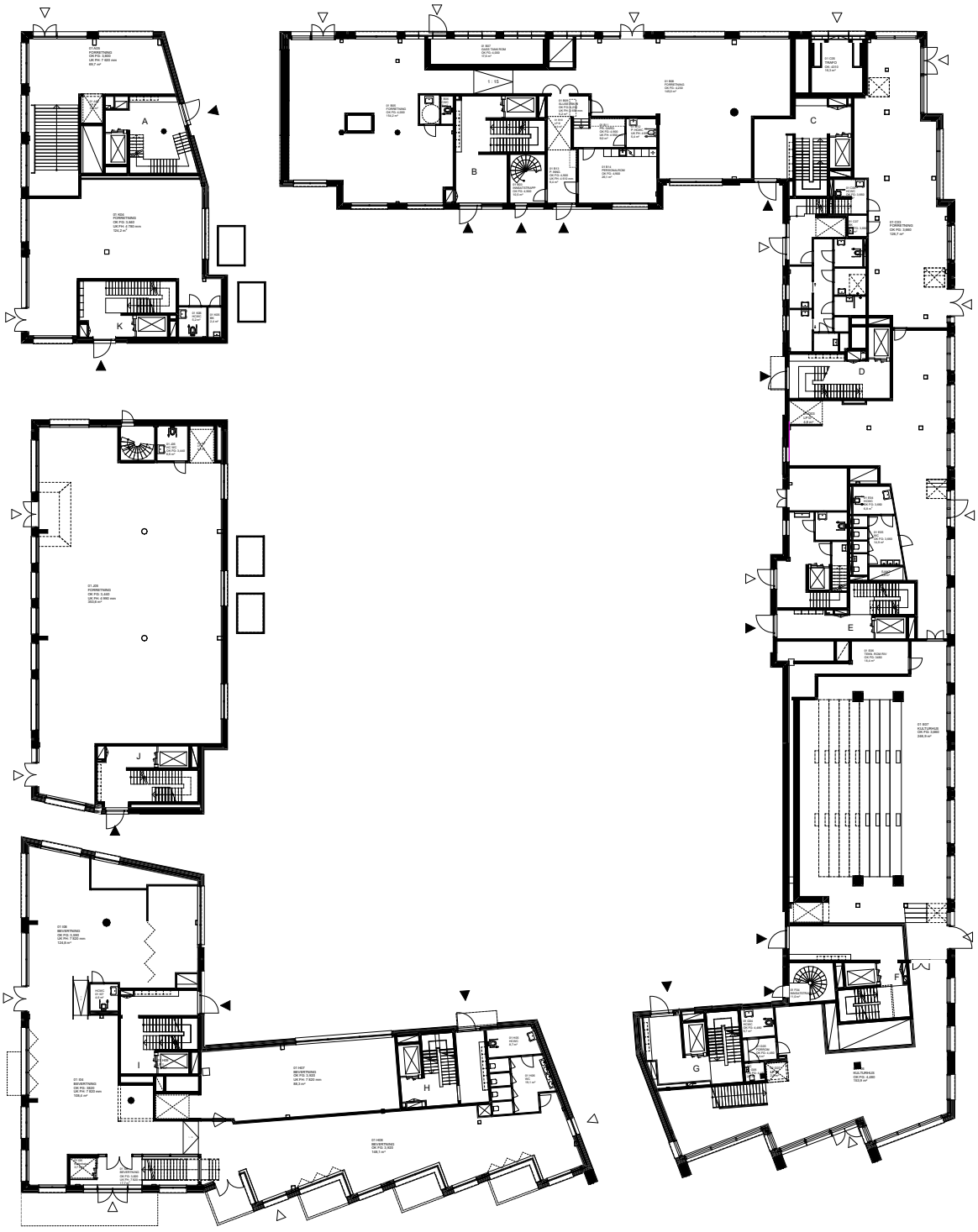
**Konsept Demring:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

**Konsept Hvete:** Dører Swedoor Stable Advance Line i farge klassisk hvit, NCS S0500-N. Rette gerikter, flekksparklet og malt i farge klasisk hvit, NCS S0500-N. Dørvrider Swedoor Stockholm Stainless Nuance.

Farge vindusomramming NCS S0500-N Klassisk hvit.

mariakvartalet.no

# Mariakvartalet






| | |
|---|---|
| Dato: | 20.02.2024 |
| Tegning: | Etasjeplaner |
| Etasje: | Plan 01 |
| Målestokk i plan: | 1:500 |
| Revisjon: | |

Tiltakshaver:
OSU

Arkitekt:
Lund+Slaatto Arkitekter

Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt.
Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.
Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk.

# Mariakvartalet




N

0 5m

| | |
|---|---|
| Dato: | 20.02.2024 |
| Tegning: | Etasjeplaner |
| Etasje: | Plan 02 |
| Målestokk i plan: | 1:500 |
| Revisjon: | |

Tiltakshaver:
OSU

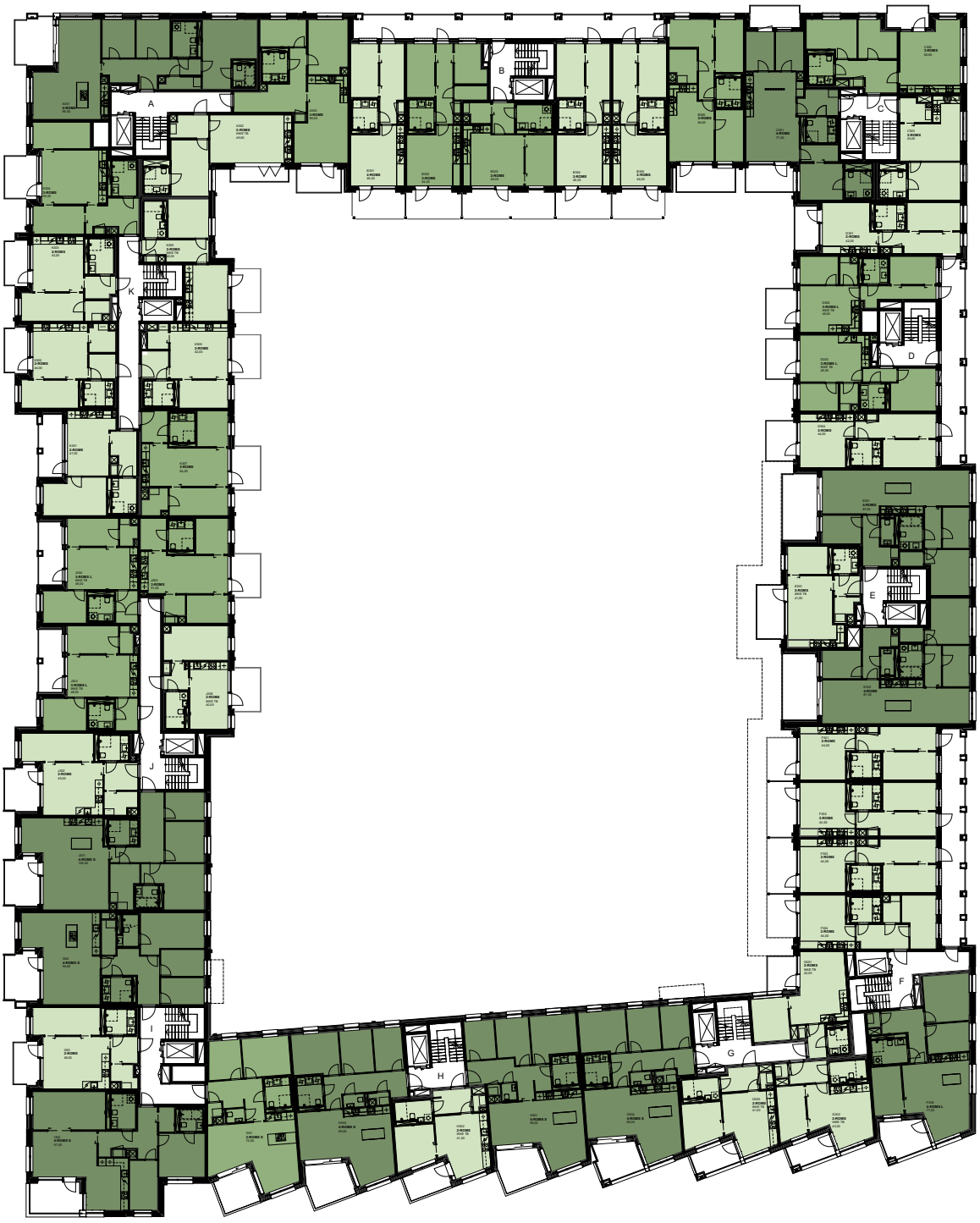
Arkitekt:
Lund+Slaatto Arkitekter

Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt.
Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.
Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk.

# Mariakvartalet




N

0 5m

| | |
|---|---|
| Dato: | 20.02.2024 |
| Tegning: | Etasjeplaner |
| Etasje: | Plan 03 |
| Målestokk i plan: | 1:500 |
| Revisjon: | |

Tiltakshaver:
OSU

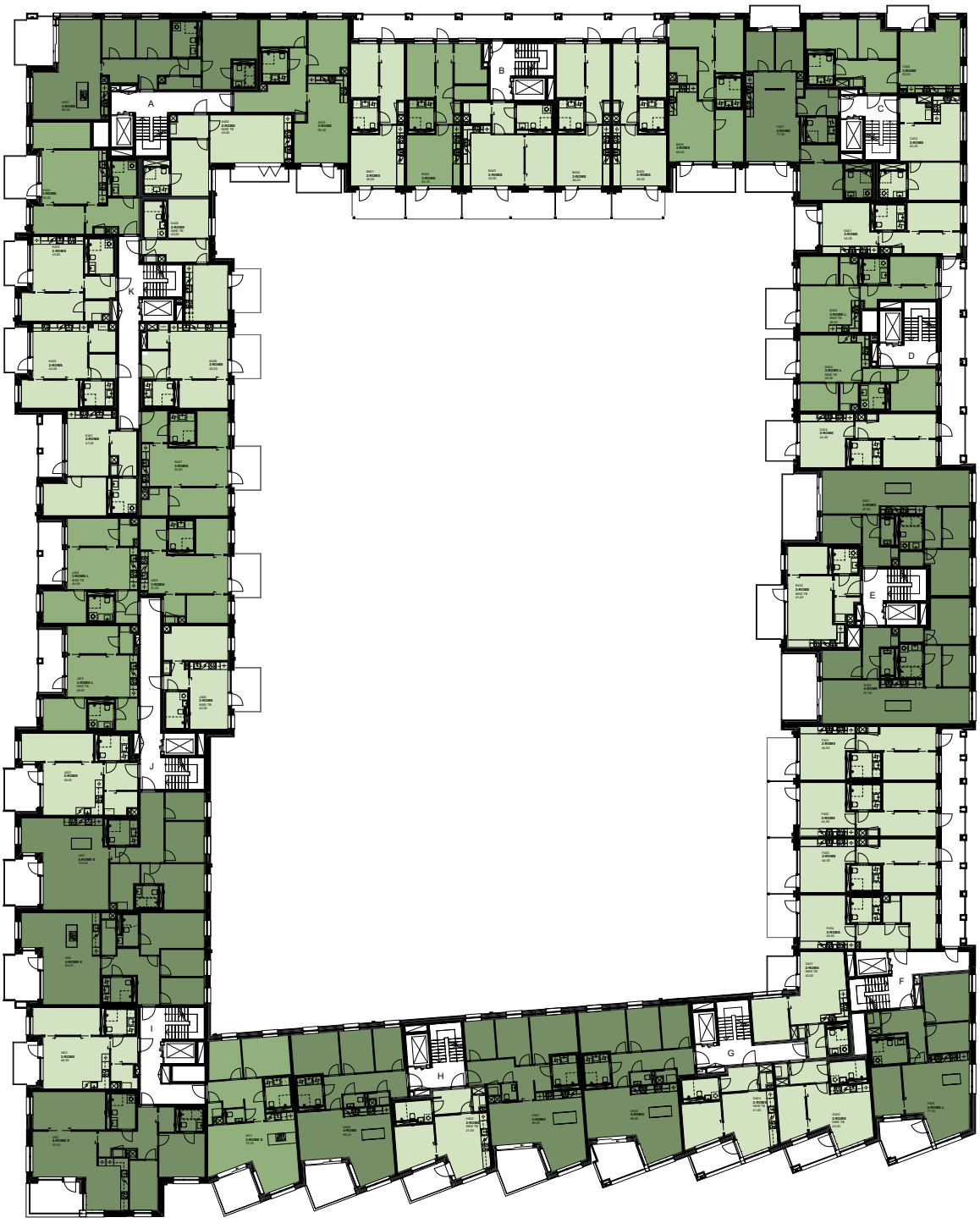
Arkitekt:
Lund+Slaatto Arkitekter

Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt.
Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.
Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk.

# Mariakvartalet




N

0 5m

| | |
|---|---|
| Dato: | 20.02.2024 |
| Tegning: | Etasjeplaner |
| Etasje: | Plan 04 |
| Målestokk i plan: | 1:500 |
| Revisjon: | |

Tiltakshaver:
OSU

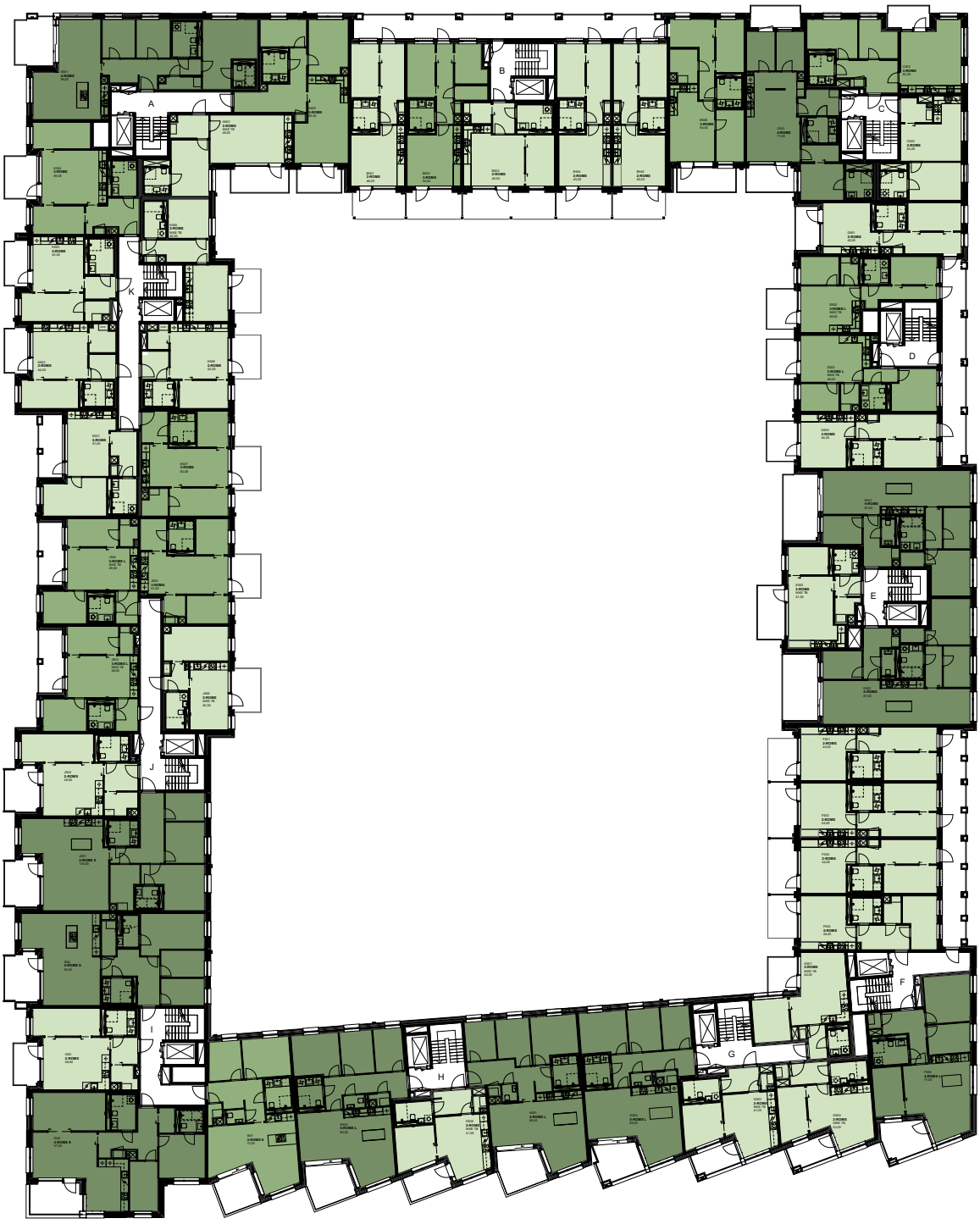
Arkitekt:
Lund+Slaatto Arkitekter

Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt.
Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.
Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk.

# Mariakvartalet




N

0 5m

| | |
|---|---|
| Dato: | 20.02.2024 |
| Tegning: | Etasjeplaner |
| Etasje: | Plan 05 |
| Målestokk i plan: | 1:500 |
| Revisjon: | |

Tiltakshaver: OSU

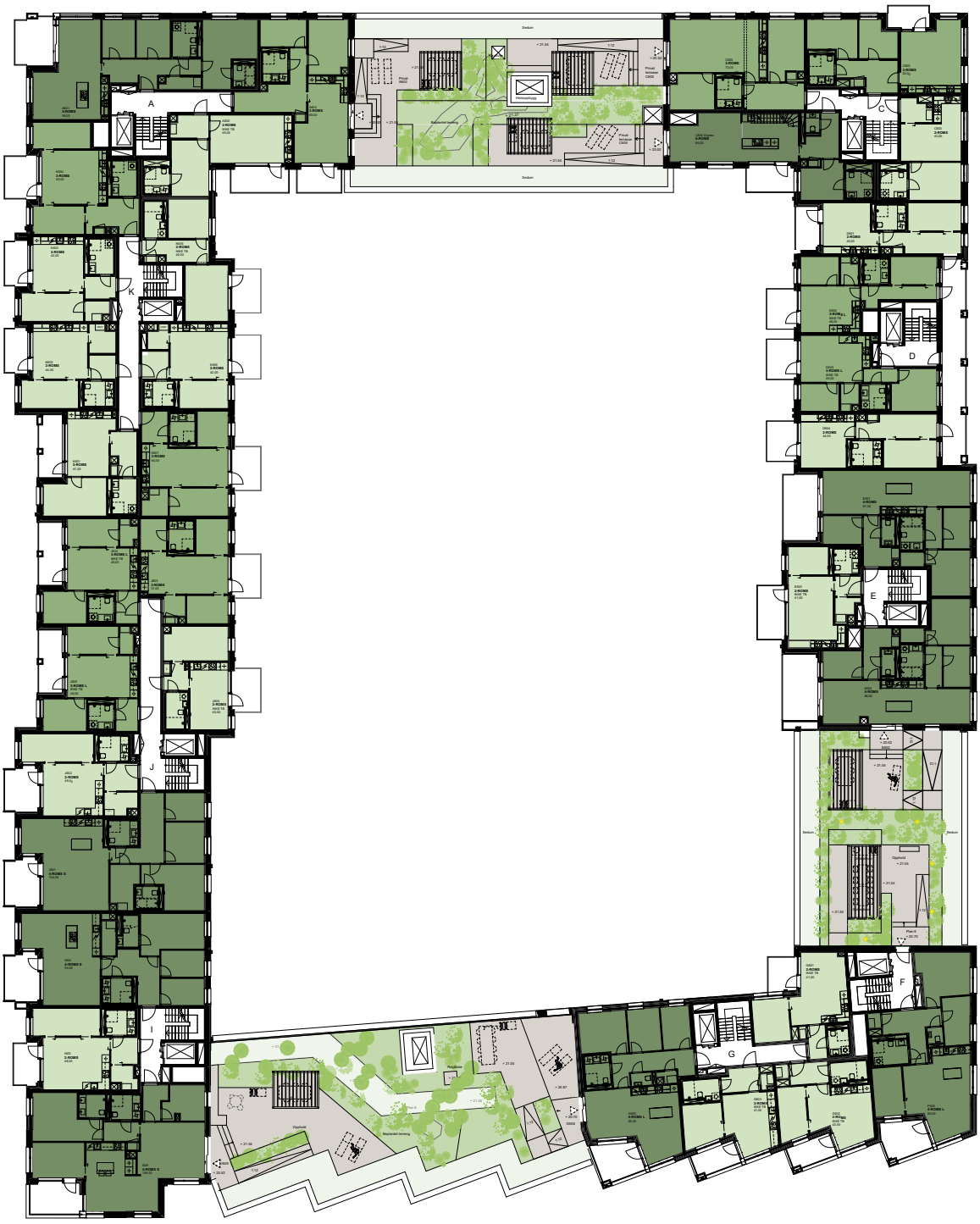
Arkitekt: Lund+Slaatto Arkitekter

Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt.
Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.
Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk.

# Mariakvartalet




N

0 5m

| | |
|---|---|
| Dato: | 21.02.2024 |
| Tegning: | Etasjeplaner |
| Etasje: | Plan 06 |
| Målestokk i plan: | 1:500 |
| Revisjon: | |

Tiltakshaver:
OSU

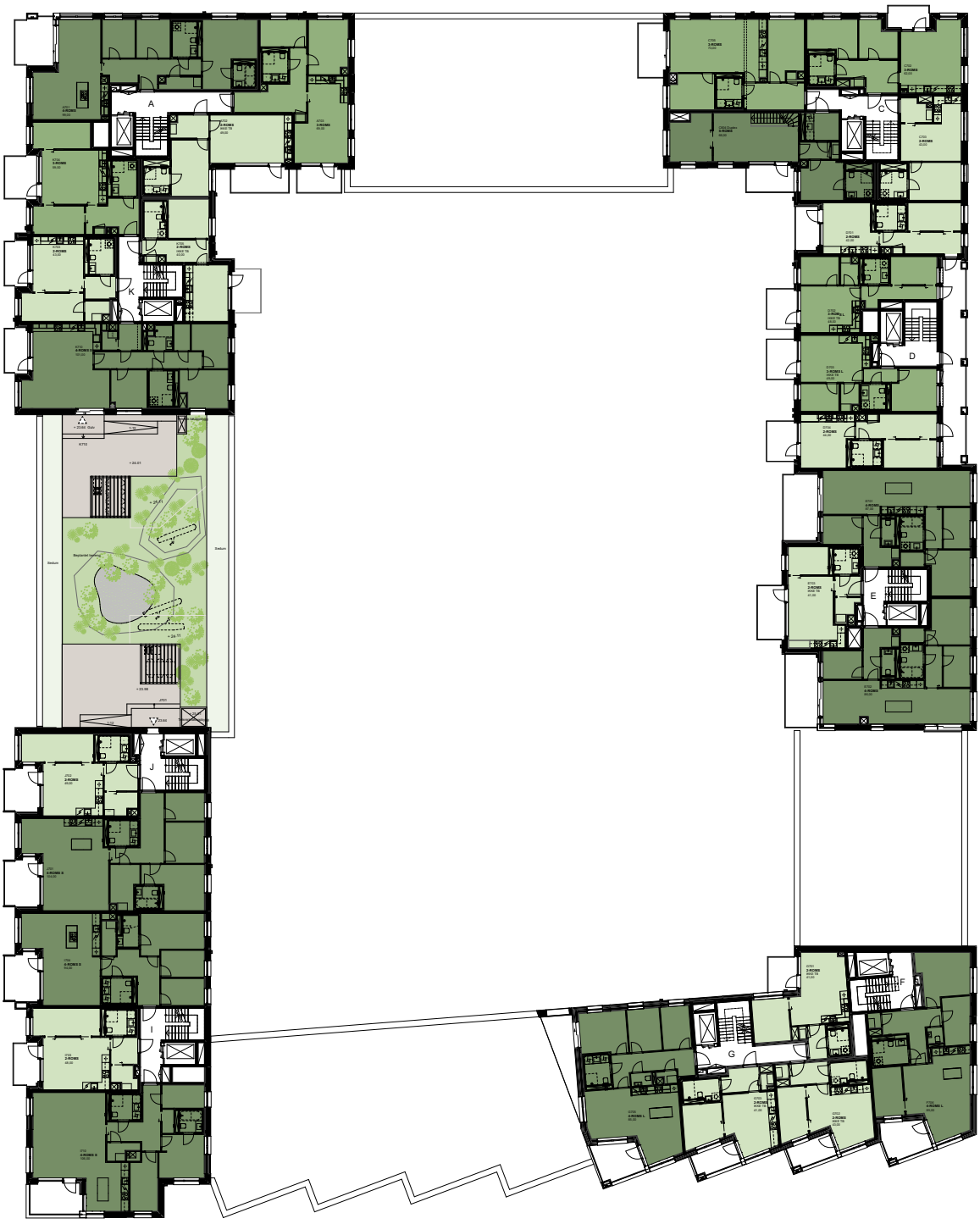
Arkitekt:
Lund+Slaatto Arkitekter

Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt.
Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.
Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk.

# Mariakvartalet




N

0 5m

| | |
|---|---|
| Dato: | 20.02.2024 |
| Tegning: | Etasjeplaner |
| Etasje: | Plan 07 |
| Målestokk i plan: | 1:500 |
| Revisjon: | |

Tiltakshaver:
OSU

Arkitekt:
Lund+Slaatto Arkitekter

Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt.
Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.
Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk.

# Mariakvartalet




N

0 5m

| | |
|---|---|
| Dato: | 20.02.2024 |
| Tegning: | Etasjeplaner |
| Etasje: | Plan 08 |
| Målestokk i plan: | 1:500 |
| Revisjon: | |

Tiltakshaver: OSU

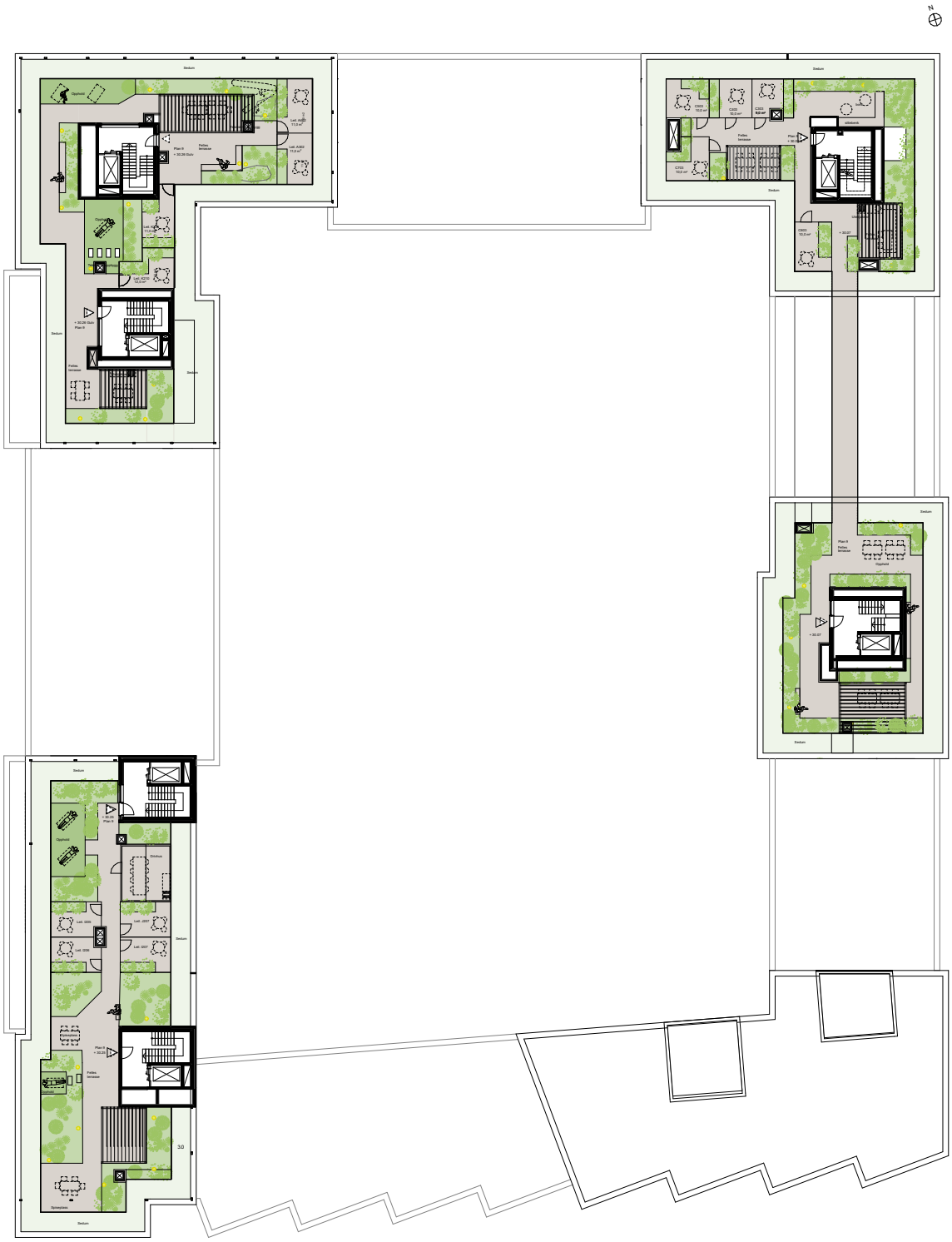
Arkitekt: Lund+Slaatto Arkitekter

Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt.
Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.
Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk.

# Mariakvartalet






| | |
|---|---|
| Dato: | 20.02.2024 |
| Tegning: | Etasjeplaner |
| Etasje: | Plan 09 |
| Målestokk i plan: | 1:500 |
| Revisjon: | |

Tiltakshaver:
OSU

Arkitekt:
Lund+Slaatto Arkitekter

Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Areal i henhold til NS 3940:2023
Inntegnede sjakter er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-i).
BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt.
Oppgitt romareal er netto romareal.

Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering.
Arealer på balkonger er beregnet fra innside rekkverk.

Mariakvartalet




1. Fasade nord



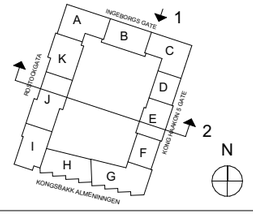

2. Fasade syd mot gårdsrom

0 5m 10m

| | |
|---|---|
| Dato: | 07.01.2024 |
| Tegningsnavn: | Fasade nord/gårdsrom- syd |
| Målestokk: | 1:400 |
| Revisjon: | |

Tiltakshaver: OSU

Arkitekt: Lund+Slaatto Arkitekter




Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Mariakvartalet




1. Fasade syd



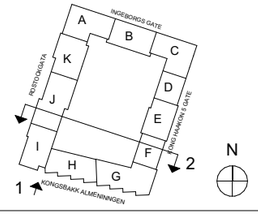

2. Fasade nord mot gårdsrom

0 5m 10m

| | |
|---|---|
| Dato: | 07.01.2024 |
| Tegningsnavn: | Fasade syd/gårdsrom- nord |
| Målestokk: | 1:400 |
| Revisjon: | |

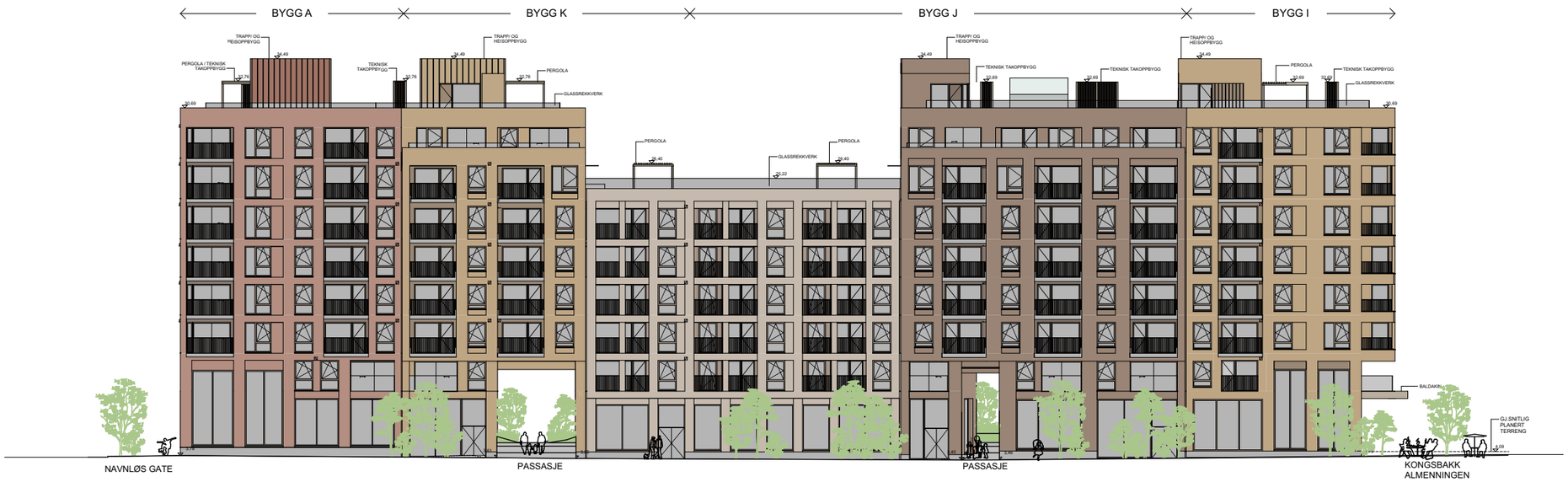
Tiltakshaver: OSU

Arkitekt: Lund+Slaatto Arkitekter




Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Mariakvartalet




1. Fasade vest



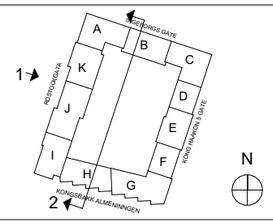

2. Fasade øst mot gårdsrom

0 5m 10m

| | |
|---|---|
| Dato: | 07.01.2024 |
| Tegningsnavn: | Fasade vest/gårdsrom- øst |
| Målestokk: | 1:400 |
| Revisjon: | |

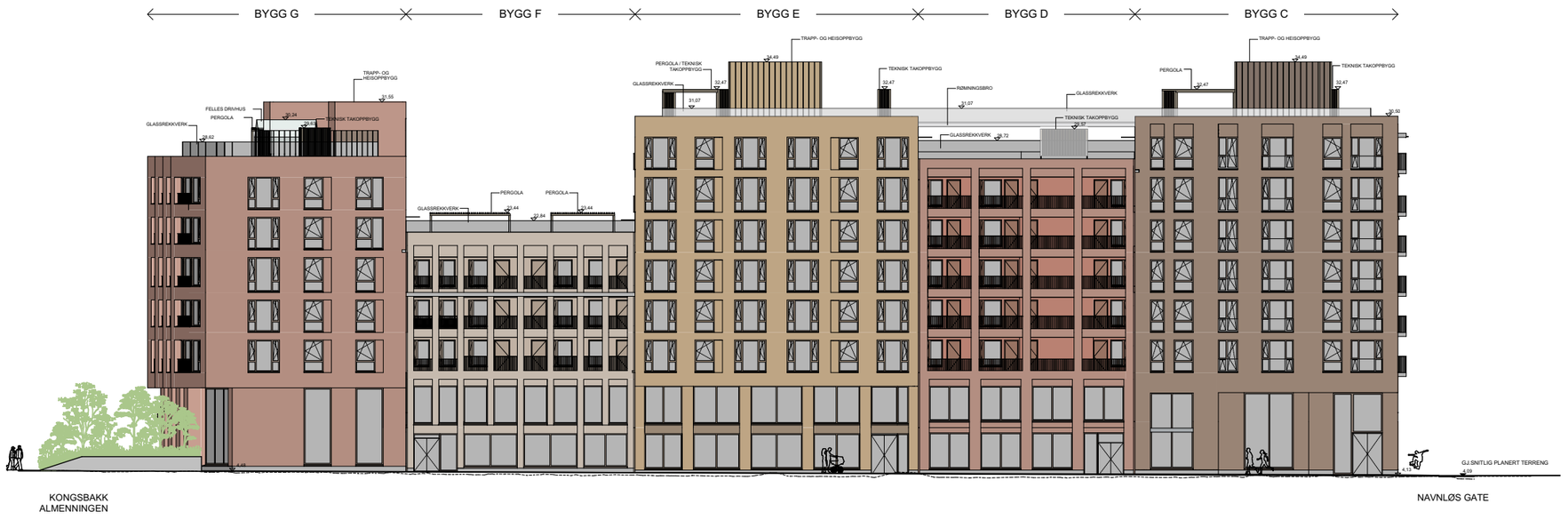
Tiltakshaver: OSU

Arkitekt: Lund+Slaatto Arkitekter




Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Mariakvartalet




1. Fasade øst



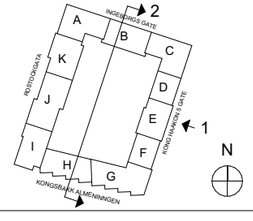

2. Fasade vest mot gårdsrom

0 5m 10m

| | |
|---|---|
| Dato: | 07.01.2024 |
| Tegningsnavn: | Fasade øst/gårdsrom- vest |
| Målestokk: | 1:400 |
| Revisjon: | |

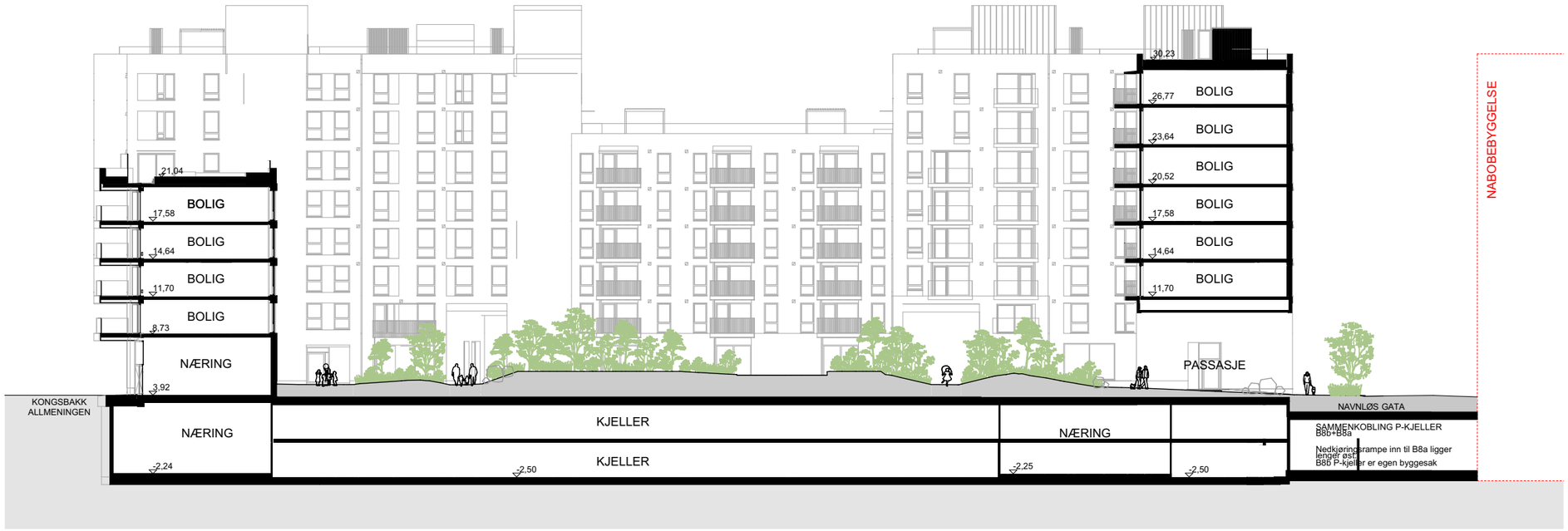
Tiltakshaver: OSU

Arkitekt: Lund+Slaatto Arkitekter

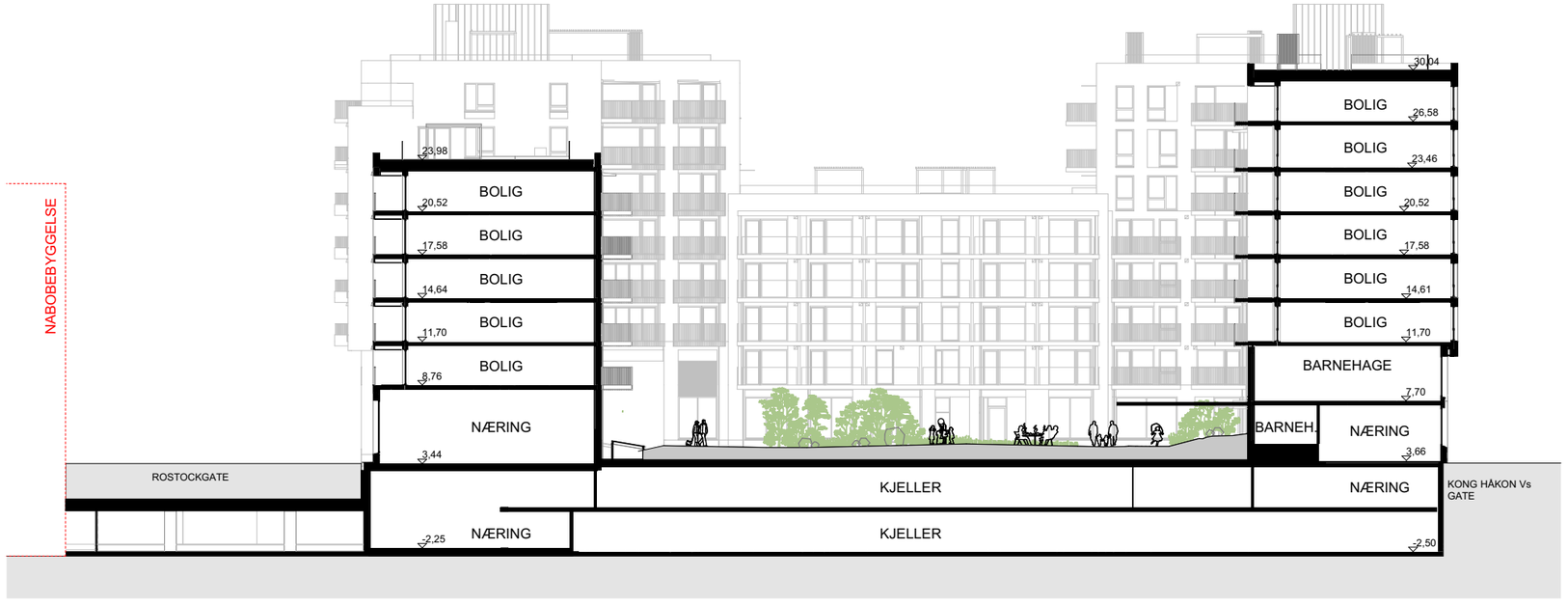



Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.

Mariakvartalet

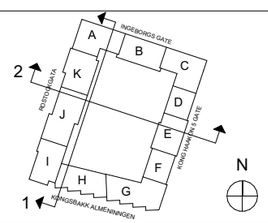



1. Snitt A

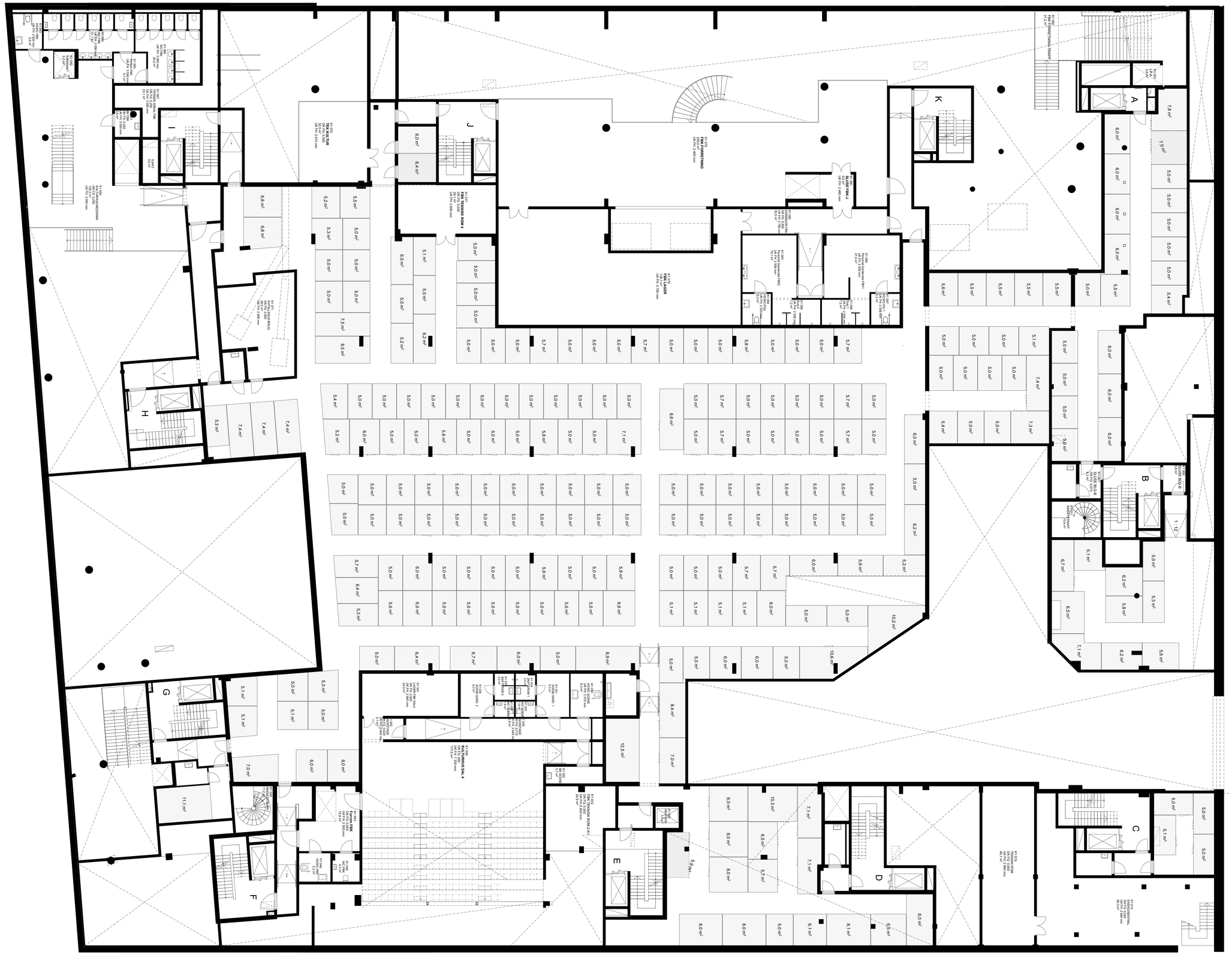



2. Snitt B

| | |
|---|---|
| Dato: | 07.01.2024 |
| Tegningsnavn: | Snitt A og B |
| Målestokk: | 1:400 |
| Revisjon: | |
| Tiltakshaver: OSU | Arkitekt: Lund+Slaatto Arkitekter |




Bygget er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer i forbindelse med prosjektering må kunne påregnes, blant annet for areal, størrelse og plassering av tekniske installasjoner, sjakter og nedforinger etc. Utstikkende søyler fra vegg og påforinger kan tilkomme ifm. detaljprosjektering.


K1.090
TEKN. STIGEBRETNING I TRAPP
K1.091
GARDEROBE
14 PLASS
K1.092
GARDEROBE
K1.093
GARDEROBE
K1.094
GARDEROBE
K1.095
GARDEROBE
K1.096
GARDEROBE
K1.097
GARDEROBE
K1.098
GARDEROBE
K1.099
GARDEROBE
K1.100
GARDEROBE
K1.101
GARDEROBE
K1.102
GARDEROBE
K1.103
GARDEROBE
K1.104
GARDEROBE
K1.105
GARDEROBE
K1.106
GARDEROBE
K1.107
GARDEROBE
K1.108
GARDEROBE
K1.109
GARDEROBE
K1.110
GARDEROBE
K1.111
GARDEROBE


K2 000 FERK KORRIDOR 739.2 m²
K2 001 FERK TEKNISK ROM 1 136.0 m²
K2 002 TEKNISK ROM 122.9 m²
K2 003 FERK KORRIDOR 37.5 m²
K2 004 FERK TEKNISK 83.2 m²
K2 005 FERK TEKNISK 90.1 m²
K2 006 AVFALLSROM 106.3 m²
K2 007 KJØRE AVFALLSROM 30 m²
K2 008 SMØRELAVARELEVERING 140.3 m²
K2 009 FERK TEKNISK 15.6 m²
K2 010 FERK TEKNISK 15.6 m²
K2 011 FERK TEKNISK 15.6 m²
K2 012 FERK TEKNISK 15.6 m²
K2 013 FERK TEKNISK 15.6 m²
K2 014 FERK TEKNISK 15.6 m²
K2 015 SYKKELPARKERING 354 m²
K2 016 SYKKELSTORE AVFALLSROM 83.3 m²
K2 017 SYKKELPARKERING 82.3 m²
K2 018 ENERGISENTRAL 92.3 m²
K2 019 KULTURHUS SAL 1 214.5 m² 2250
K2 020 KULTURHUS SAL 2 315.8 m²
K2 021 KULTURHUS SAL 3 97.7 m² 2250
K2 022 FERK TEKNISK ROM 2 100.4 m²
K2 023 FERK TEKNISK ROM 3 90.3 m²
K2 024 FERK TEKNISK ROM 4 90.3 m²
K2 025 FERK TEKNISK ROM 5 90.3 m²
K2 026 FERK TEKNISK ROM 6 90.3 m²
K2 027 FERK TEKNISK ROM 7 90.3 m²
K2 028 FERK TEKNISK ROM 8 90.3 m²
K2 029 GARDEROBE 2700 2 512.4 m²
K2 030 FERK TEKNISK ROM 9 90.3 m²
K2 031 FERK TEKNISK ROM 10 90.3 m²
K2 032 FERK TEKNISK ROM 11 90.3 m²
K2 033 FERK TEKNISK ROM 12 90.3 m²
K2 034 FERK TEKNISK ROM 13 90.3 m²
K2

# Mariakvartalet

# Salgsoppgave

**Adresse og matrikkelnummer**
Endelig adresse tildeles senere.
Gnr. 234, bnr. 60, i Oslo kommune. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

**Eier/selger**
Selger er Bispevika B8B Bolig AS, orgnr. 928 309 592 som er 100 % eiet av Oslo S Utvikling AS (OSU). OSU er eiet av Linstow AS og Entra ASA. OSU står også bak utbyggingen av Barcode og Bispevika Nord.

**Hjemmelshaver**
Hjemmelshaver til gnr. 234, bnr. 60 er Bjørvika Hjemmel B8B AS, orgnr. 996 346 684.

**Tomt og grunnareal**
Mariakvartalet har et areal på til sammen ca. 7373 kvm BRA. Det tas forbehold om eiendommens størrelse inntil eiendommen er ferdig organisert.

**Bebyggelse**
Planlagt bebyggelse for Mariakvartalet er på til sammen 23 100 kvm BRA. Det er planlagt ca. 246 leiligheter fordelt på et kvartalsbygg som omkranser et indre gårdsrom som bl.a. inneholder fellesareal, samt barnehage i byggets 2. etg. mot øst med tilhørende uteoppholdsareal i gårdsrom. I tillegg er det lokaler for næring, bevertning, forretninger og kulturell virksomhet, samt kjeller.

**Parkeringsplasser / Kjellerbod**
Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass. I kjelleretasjene vil diverse fellesarealer, fellesfunksjoner, varetorg, næring, boder, sykkelparkering, p-plasser mv. bli etablert. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i hele eller deler av Eiendommen Mariakvartalet eller fradeles som en egen anleggseiendom som også vil strekke seg under, og betjene andre eiendommer i Bispevika Syd.

Dersom kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom kan det bli aktuelt å foreta fradeling av arealer i kjellereiendommen (fellesarealer, mv.), for sammenslåing med eierseksjonssameiet der slike arealer alene tjener Mariakvartalet. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og kjellereiendommen som Selger anser mest hensiktsmessig. Sameiet og/eller Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad sameiets og/eller Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt pris.

Alle leilighetene har bruksrett til en sportsbod.
Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser.

**Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)**

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen gnr. 234, bnr. 60 og gnr. 234, bnr. 34 (som delvis kan inngå i kjellereiendommen etter ferdigstilt eiendomsorganisering):

- Bestemmelse om adkomstrett. Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G4. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune. Doknr. 924739-1, tinglyst 07.10.2015.
- Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om vedlikehold. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune. Doknr. 193553-10 og 193553-11, tinglyst 21.02.2023.
- Erklæring/Avtale. Bestemmelse om gassbeholder. Bestemmelse om adkomstrett. Doknr. 242374-1, tinglyst 06.03.2023.

- Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. sorterings-anlegg med silo. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Doknr. 403053-1, tinglyst 31.01.1947
- Erklæring/avtale. Bruksrett til kjørbar atkomstvei over d.e. for bnr. 60. Doknr. 29719-1, tinglyst 13.06.1991.
- Erklæring/avtale Felles rett til atkomst for rep. og vedlikehold og felles bruk av vann og avløpsanlegg mv. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd. Doknr. 29719-2, tinglyst 13.06.1991.
- Bestemmelse om adkomstrett. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune. Dok.nr. 193553-11, tinglyst 21.02.2023.

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

- Grunneiererklæring/avtale vedrørende fraskrivelse av kommunens ansvar for skade/lekkasje som følge av at Kjellereiendommen strekker seg under offentlige arealer

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 234, bnr. 60 og gnr. 234, bnr. 34 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

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

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

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

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

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

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

**Byggemåte**
Bygget fundamenteres til fjell med peler. Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål, med etasjedekker i betong. Fra utsiden vil Mariakvartalet se ut som flere ulike bygårdshus, der fargene varierer. Fasadene i kvartalet utføres i tegl med ulike fargevalører. Det benyttes ulike dybder for å skape relieff og skyggevirkning på fasaden. Kvartalet vil oppfattes med et variert, men samtidig helhetlig og solid uttrykk. Innvendige vegger av stålstendere kledd med gipsplater. Skillevegger mot naboleiligheter/fellesareal består av betongvegger og lydvegger. Betongvegger mot heis- og trappekjerne.

**Reguleringsplan og -bestemmelser**
Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven.
Mariakvartalet ligger på felt B8B som er regulert til bolig, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning og energianlegg. Reguleringsbestemmelser for felt B8B i Bjørvika er S-4826, vedtatt 12.11.2014. Detaljreguleringen er en del av reguleringsplan S-4099.
Felt B8B (Mariakvartalet) består av et kvartalsbygg, med reguleringshøyde på kote + 30.

Bebyggelse mot nord på Clemenskvartalet (felt B8A) er ferdig utbygget. Bebyggelse mot nordvest på Vannkunsten syd (felt B6B) er under bygging med reguleringshøyde på kote + 24. Fremtidig bebyggelse mot vest på felt B9 har reguleringshøyde på kote + 22. Felt B9 er under utvikling og endringer i bygningsvolumer og plassering av fremtidig bebyggelse vil skje i forhold til dagens regulering. Det vil bli søkt dispensasjon for økt reguleringshøyde på B9, antall etasjer blir maks 6. På takplan vil trappe- og heishus, fellesrom stikke opp over takplan mot Mariakvartalet. Feltene mot syd og mot sydvest (felt D23a-b og D24a-b-c-d) er regulert til offentlig park.
Videre mot syd planlegges fremtidig bebyggelse på felt D5, som er regulert til byggeområde for boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg, småbåthavn) og garasjeanlegg iht reguleringsplan S-4099 15.06.04. På felt D2 planlegges fremtidig bebyggelse som er regulert til undervisning/andre idrettsanlegg (flerbrukshall) med reguleringskote på + 23,4. Da de ubebygde feltene ikke er prosjektert vil det kunne bli endringer for disse. Ved Munchmuseet er det regulert inn gondolbane til Ekeberg. Reguleringskart med bestemmelser finnes som vedlegg til salgsoppgaven eller hos megler. For nærmere informasjon om byggets beliggenhet og høyde, se situasjonskart.

1. januar 2016 skiftet Oslo kommune måleregler for kotehøyde. Faktisk høyde vil dermed bli +37 cm høyere enn reguleringskart datert før nevnte dato.

**Andre offentlige planer**
Bjørvika og Bispevika er et område under utvikling og det understrekes at endringer av området vil skje. Selger (Oslo S. Utvikling AS) vil videreutvikle enkelte eiendommer rundt Mariakvartalet. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv, redusert fremkommelighet med mer, må påregnes på naboeiendommer og i nærområdet for øvrig i flere år fremover. Selger har intet ansvar for eventuelle ulemper som følger av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten. Se også www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no, http://www.vegvesen.no/Ferdigprosjekt/Bjorvika og www.haveiendom.no.

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

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

Alle som skal stå som eiere iht kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Endring av eierskap fra kjøpers side etter budaksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved Hjemmelsendring til nærstående vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

**Overtakelse**
Leilighetene i salgstrinn 1 (oppgang A-B-K) og salgstrinn 2 (oppgang C-D) forventes å kunne ferdigstilles fra 4. kvartal 2026, mens salgtrinn 3 (oppgang E-F-G) forventes å kunne ferdigstilles fra 1. kvartal 2027, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

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

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

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

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

**Ferdigattest / brukstillatelse**
Rammetillatelse datert 29.08.2022.
Det er gitt totalt 12 dispensasjoner fra reguleringsplanen og kommuneplanen i rammetillatelsen for Mariakvartalet. Dispensasjon 10 gjelder etablering av ensidige leiligheter mot støyutsatt gate. I nordøst er det gitt dispensasjon for leilighetene C303, C403, C503, C603 og C703. Rammetillatelsen er vedlagt kjøpekontrakten. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

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

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

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

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

**Eier- og organisasjonsform**
Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16.juni 2017, nr. 65. Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig hvor man bl.a. har stemmerett etter eierbrøk. Næringsarealene vil hovedsakelig ligge i 1. og 2. etasje. Eierseksjonsloven kan i sin helhet, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører/teknisk drifter, med varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå driftsavtaler med varighet inntil 3 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Selger forbeholder seg retten til å dele opp felt B8B (Mariakvartalet) i flere

eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor B8B slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere boligareal, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles, en storhandel fører til endring av boligmiksen e.l). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

**Vedtekter**
Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

**Fellesutgifter**
Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 42,- per kvm BRA-i (BRA) pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann kr. 15,- per kvm BRA-i (BRA) pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg. Det er inngått kollektivavtale for bredbånd fra NextGenTel 1000/1000 Mbps til kr. 149 pr. mnd, og Kjøper bestiller selv TV pakke etter ønsker og behov fra leverandør utpekt av selger. Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen.

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

**Betalingsbetingelser**
1) Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt samt Buofl. § 12 garantien er stilt. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital.
Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47.
2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.
4) Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

**Omkostninger**
I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.
Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 715,- pr. kvm. BRA. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 500,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 500,- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

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

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

BRA-i
Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttede vegger.

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

BRA-b
Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

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

Det gjøres oppmerksom på at Mariakvartalet på enkelte punkter i denne salgsoppgave forholder seg til den gamle arealstandarden, da en betydelig del av prosjektet er solgt på et tidspunkt med andre regler. Så for å beholde likhet mellom allerede solgte og fremtidig solgte leiligheter, vil beregninger av dokumentavgift, estimerte felleskostnader og henvisinger til arealer fra rammetillatelse være basert på «gammel BRA». Det understrekes at avviket mellom «gammel BRA» og BRA-i er svært små.

På kontraktstegningene for Mariakvartalet vil det i en overgangsperiode oppgis arealer både iht både ny og gammel standard. Kontraktstegning for den enkelte leilighet kan lastes ned via prosjektets boligvelger eller tilsendes ved henvendelse til megler.

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

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

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

**Forbehold**
Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 31.12.2024 dersom ikke nødvendig forhåndssalg eller tilfredsstillende finansiering for Mariakvartalet er oppnådd. Videre kan Selger kansellere dersom styrets godkjenning, igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen eller annen offentlig myndighet ikke gis innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av endelig tidspunkt for overlevering (Overtakelse) ref. kjøpekontrakten pkt. 13.1 andre avsnitt.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt eventuelt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter. Kjøper kan ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av felt B8B (Mariakvartalet) ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert på felt B8B (Mariakvartalet) eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp felt B8B i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor felt B8B slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere leiligheter, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D og VR-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

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

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

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasade- og snitt tegninger
- Foreløpig kjellerplan

- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpige sameievedtekter
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse, med tillatelse til endring
- Adressevedtak med kart

Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er og alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet: www.mariakvartalet.no, eller fås tilsendt fra megler.

**Finansiering**
Kjøper er selv ansvarlig for nødvendig finansiering og bekreftelse på denne. Dersom kjøper skal ha lånefinansiering, bes det oppgitt kontaktinformasjon til långiver slik at megler kan foreta en kontroll av kjøpers finansiering. Til informasjon, kan disse opplysningene bli videreformidlet til utbygger. Kjøper oppfordres til å innhente verdivurdering av egen bolig dersom egenkapital i nåværende bolig inngår i finansieringsplanen for dette kjøpet. Handelen er juridisk bindende for begge parter når kjøpers bud er akseptert av selger. Dersom kjøper likevel ikke skulle være i stand til å betale kjøpesummen, er kjøper likevel bundet av kjøpet. Selger vil i en slik situasjon kunne påberope seg vesentlig mislighold av avtalen og heve kontrakten. Kjøper er innforstått med at selger vil kunne selge boligen på nytt (dekningssalg) og at ethvert økonomisk tap som selger måtte bli påført som følge av kjøpers mislighold, vil bli krevd dekket av kjøper. Herunder omkostninger i forbindelse med et nytt salg, dekning av en mulig lavere salgspris, rentetap m.m.

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

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

Se www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**
Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

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

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

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

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

**Eiendomsmeglers vederlag:**
Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til 0,40% + mva av kjøpesum.

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

Oslo, 05.03.2024

DISSE VEDTEKTER ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED INNSENDELSE AV SEKSJONERINGSBEGJÆRING MV. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIGE ELLER UTTØMMENDE. FORHOLDET TIL EVENTUELL BARNEHAGESEKSJON VIL REGULERES FORUT FOR INNSENDELSE AV SEKSJONERINGSBEGJÆRING, OG ER FORELØPIG IKKE INKLUDERT I VEDTEKTENE.

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

# VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

## ”Mariakvartalet”

*i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65 (esl.)*

**§ 1**
NAVN OG FORMÅL
Eierseksjonssameie ”Mariakvartalet ” består av […] boligseksjoner og […] næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. XX bnr. XX i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art. Ved utarbeidelsen av disse vedtekter er organisering av tomtene ikke endelig, og fradelinger/sammenføyinger må påregnes. Endelig gårds- og bruksnummer vil foreligge senest ved innsending av seksjoneringsbegjæring.

**§ 2**
**ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring (og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer) med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen (og eventuelle reseksjoneringsbegjæringer), lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøte/styre og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan kun benyttes til formålet de er regulert for.

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

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

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

Elvia AS har rett til å etablere og ha liggende transformator-stasjon plassert på byggets nordside i plan 1. Transformatorstasjonen dekker strømbehovet for Mariakvartalet. Rettigheter og plikter for Hafslund i tilknytning til transformatorstasjonen (atkomst, bruksrett, vedlikehold og drift mv.) vil det kunne bli aktuelt å tinglyse på eiendommen.

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

Det kan bli aktuelt å tinglyse rett til skilting på fasaden til fordel for anleggseiendommer i kjelleretasjen i Bispevika Syd.

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

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

I byggets kjelleretasje vil det bli etablert diverse fellesarealer, varetorg, boder og parkeringsplasser. Deler av kjelleren vil i tillegg til Mariakvartalet betjene feltene B8A, B6B og B9. Ved utarbeidelsen av disse vedtekter er det uavklart om kjelleretasjene vil inngå som en del av Mariakvartalets eiendom eller om arealene helt eller delvis vil fradeles som en egen matrikkelenhet (anleggseiendom). *[I den utstrekning kjelleretasjene helt eller delvis etableres som en egen anleggseiendom vil det inntas bestemmelser i vedtektene om sameiets rettigheter/plikter i forbindelse med bruk av arealer i anleggseiendommen, atkomstrettigheter mv., og også eventuelt rettigheter/plikter i favør av anleggseiendommen i forbindelse med bruk av sameiets arealer i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold mv. og andre relevante reguleringer Før seksjoneringsbegjæring innsendes og organisering av kjelleretasjen er endelig, vil det også bli inntatt bestemmelser i disse vedtekter om blant annet atkomst og kostnadsfordeling knyttet til kjelleretasjen. Det er aktuelt å tinglyse erklæringer på eiendommene i forbindelse med bruk av kjelleretasjen].*

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse seksjonene fordeles mellom de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering og vedtektsendring.

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

**§ 3**
**FELLESUTGIFTER**

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

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

Fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøk (som angitt i seksjoneringsbegjæringen), men med følgende unntak:
*[Det vil komme ytterligere unntak fra deling etter sameierbrøk i endelige vedtekter. Dette vil defineres i forbindelse med detaljprosjektering og avklaring av tjenestetilbud til eiendommen]*

- Boligseksjonene betaler alene for utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk.
- Den enkelte næringsseksjonen betaler alene for utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener den enkelte næringsseksjons bruk.

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

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

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

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

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

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

Seksjonseierne skal forskuddsvis innbetale månedlige a-konto beløp til dekning av sameiets utgifter. À-akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

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

**§ 4**
**SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR**
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

**§5**
**SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR**
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

**§6**
**KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, PARKERINGSPLASS OG PORTTELEFON MED KAMERA**
Sameiet kan innenfor regelverket om personopplysninger, installere kameraovervåkning av inngangspartier, bodarealer og parkeringskjeller. Likeledes kan porttelefonsystem med kamera benyttes. Kameraovervåkningen skal merkes med skilt og i så liten grad som mulig ta opp områder der offentligheten har tilgang. Kameraopptak med lyd skal ikke brukes. Det skal dokumenteres en interesseavveining som viser at fordelene med slik kameraovervåkning overstiger personvernulempene for alle konkrete steder kamera utplasseres. Det skal utarbeides rutiner for oppbevaring, sletting og håndtering av innsynsbegjæringer samt rutiner for å sikre at opptakene ikke bruke til andre formål enn hva interesseavveiningen vektlegger.

**§ 7**
**VEDLIKEHOLDSFOND**

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

**§ 8**
**REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**
Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

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

**§ 9**
**STYRET**
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets beslutning hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum én og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

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

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

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

**§ 10**
**OM STYREMØTER**
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

**§ 11**
**ÅRSMØTET**
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

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

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

**§ 12**
**SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

**§ 13**
**MØTELEDELSE OG INNKALLING**
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (pr. e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

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

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum
- endring av grensen for korttidsutleie, jf. § 2

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

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

**§ 14**
## OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

**§ 15**
**FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP**
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med esl. § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

**§ 16**
**MINDRETALLSVERN**
Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**§ 17**
**MISLIGHOLD**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. esl. § 38. Advarsel skal opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**§ 18**
**FRAVIKELSE**
Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. esl. § 39.

**§ 19**
**BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**
Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser og annen utvendig solavskjerming, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

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

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

**§ 20**
**HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET**
Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

**§ 21**
**FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

**§ 22**
**VELFORENING**
Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Bispevika/Bjørvika. Seksjonseierne i sameiet har plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

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

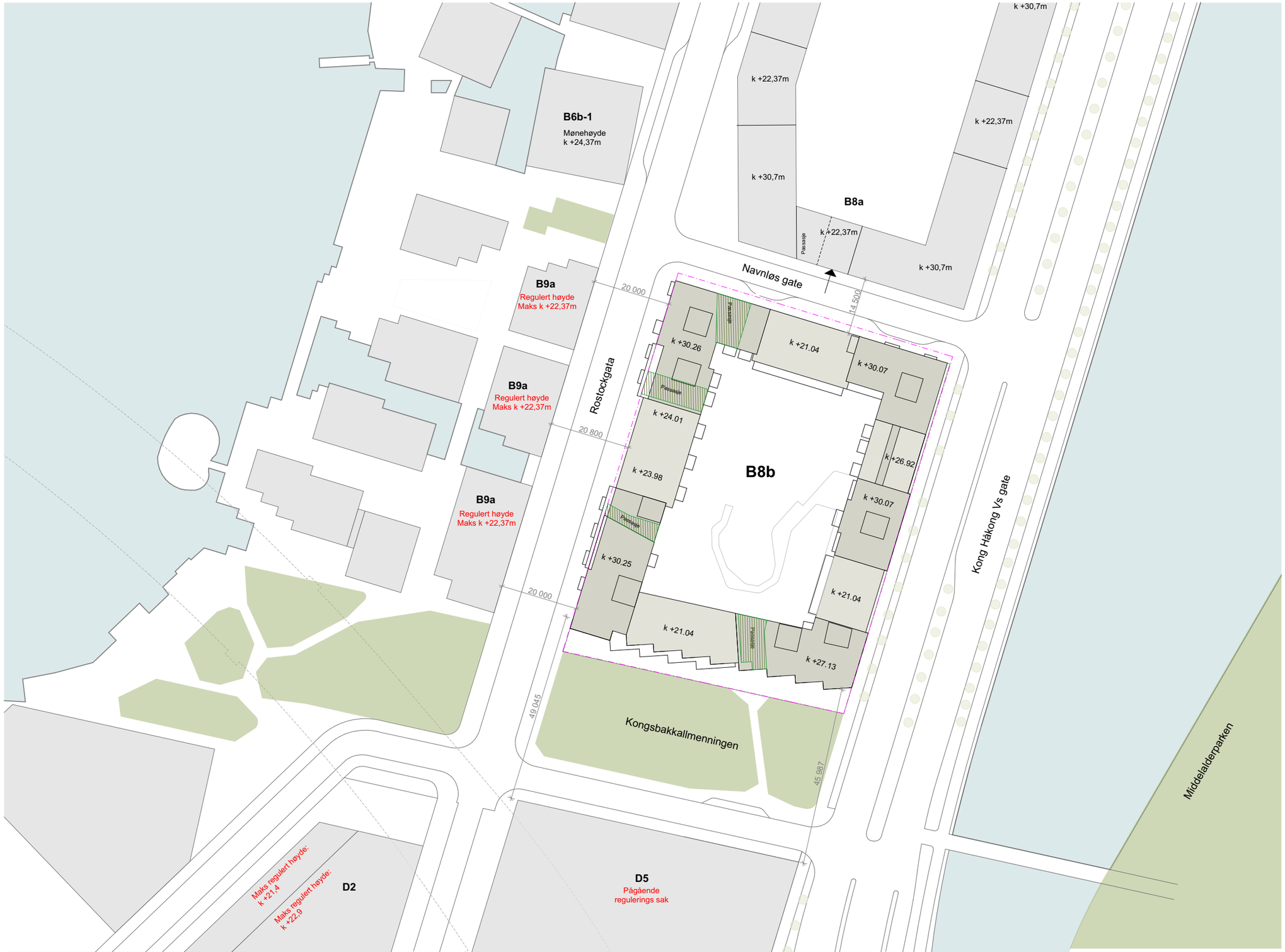
Den enkelte eiendom/seksjonseier er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene, fastsatt av styret i velforeningen. Inntil velforeningen er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden kan forvaltes av velforeningen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

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

**§ 23**
**OVERGANGSBESTEMMELSE**
Bispevika B8b Bolig AS, Bispevika B8b FBK AS, Bispevika B8b Barnehage AS og øvrige utbyggingsselskap, har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom for å besørge forsvarlig sikring mot pågående byggearbeider på felt B8B. Dette vil kunne medføre oppsetting av gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er rettighetshaver ansvarlig for å utbedre.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 23 bortfaller når felt B8B er ferdigstilt, og behovet for sikring således opphører.

# Mariakvartalet




Eiendomsgrense

Mariakvartalet

Mariakvartalet
nedsenket takterrasser

Passasje

Innkjøring
Garasjeanlegg

| | |
|---|---|
| Dato: | 07.01.2024 |
| Tegningsnavn: | Situasjonsplan |
| Målestokk: | 1:1000 |
| Revisjon: | |

Tiltakshaver: OSU

Arkitekt: Lund+Slaatto Arkitekter

N

Høydereferanse: NN2000

0 50m

Fremtidig bebyggelse mot syd på felt B9 er under utvikling og endringer i bygningsvolumer og plassering av fremtidig bebyggelsen vil skje i forhold til dagens regulering. B9 har reguleringshøyde på kote + 22,37. Det vil bli søkt dispensasjon for økt reguleringshøyde, antall etasjer blir maks 6. På takplan vil trappe- og heishus, fellesrom stikke opp over takplan mot Mariakvartalet.

Tverrgate

Kongsbakken

Rostockgata

5.9
5.4
4.9
4.5

Foreløpig
21.02.2024

0 1 2 5

| REV | RETTELSE | DATO | SIGN |
|---|---|---|---|

Oppdragsgiver:
Bispevika B8b Fbk AS

Prosjektnr:
2319

Tegningsstatus:
Salgstegninger

MARIAKVARTALET
FELLESPLAN

Dato: -
Sakbh: CKS
Tegnet: GAI/KJ
Kontr.: KJ

Målestokk/format:
1:200 / A1
1:400 / A3

LANDSKAPERIET

Tegning nr.:
LA 130

Rev.:

**BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BILOPPSTILLINGSPLASS**

Bispevika B8B Bolig AS , org. nr. 928 309 592 ("**Selger**"), er en av flere utbyggere av felt B8B i Bispevika Syd, som utgjør gnr. gnr. 234 bnr. 60 i Oslo kommune (heretter omtalt "**Mariakvartalet**").

[●] ("**Kjøper**") har inngått avtale med Selger, datert [●] ("**Kjøpekontrakten**") vedrørende kjøp av leilighet [●] i [●] etasje i Mariakvartalet ("**Leiligheten**"). Kjøper har i denne forbindelse også avtalt kjøp av eksklusiv og evigvarende rett til [●] stk. biloppstillingsplass(er) i kjeller beliggende under Bispevika Syd (B8A, B8B, B9 og B6B). Avtalt vederlag pr. biloppstillingsplass er kr [●] med tillegg av omkostninger (dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen og tinglysingsgebyr for skjøte på kr. 585. Størrelsen på omkostninger er avhengig av den endelige organiseringen av kjellereiendommen).

Organiseringen av kjellereiendommen under Mariakvartalet/Bispevika Syd er ikke endelig besluttet, og det er dermed pr. signering av denne bekreftelsen ikke avklart hvordan retten til biloppstillingsplass(er) i kjellereiendommen vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom ulike alternativer,;
- tinglyst evigvarende bruksrett til parkeringsplass i kjellereiendommen
- tilleggsdel til seksjon
- selvstendig seksjon eller som andel i samleseksjon
- ideelt eierskap til kjellereiendom med tilhørende bruksrett til parkeringsplass
- deltaker i garasjelag med tilhørende bruksrett til parkeringsplass
- annen hensiktsmessig organisering

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

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

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

Driftskostnaden er per dato for denne kjøpsbekreftelsen stipulert til ca. kr. 350 pr. måned pr. biloppstillingsplass.

Selger kan fritt transportere denne bekreftelse til annet selskap i Selgers konsern. Kjøper kan bare transportere denne bekreftelsen sammen med Kjøpekontrakten for Leiligheten, se regulering om dette i Kjøpekontraktens punk 18.2.

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

Oslo, _____

for Bispevika B8B Bolig AS

for [●]

_____
For Bispevika B8B Bolig AS
Jostein Ådalen
Iht. fullmakt

_____
Navn:

Vedlegg: Foreløpig kjellerplan, parkering

Oslo

# S-4826

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Syd i Bjørvikaplanen.

**Vedtaksdato:** 12.11.2014

**Vedtatt av:** Forslag

**Vedtaksdokumenter:** 201201119

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 201201119

Dokumentet består av 15 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

## § 1 Avgrensning

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

## § 2 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 1 under grunnen reguleres til:

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

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

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

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:

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

## § 3 Fellesbestemmelser

### 3. 1 Dokumentasjonskrav

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

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

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

Ved søknad om tillatelse til tiltak vedlegges eget Miljøoppfølgingsplan (MOP) for det enkelte prosjektet. MOP skal synliggjøre mål og retningslinjer, i forhold til relevante miljøtema og inkludere forslag til tiltak.
Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3d-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:
- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Sikt-/solforhold og skyggevirkninger i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom/gater.
- Virkninger på og innvirkning fra lokalklima, herunder hvordan volum-og fasadeutforming og beplantning brukes til lokalklimatisk forbedring av vindforhold.
- Utearealets overgang til tilliggende fortau-, torg-og gatearealer, innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilliggende felt for å sikre helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.
- Redegjørelse for fare for skipspåstøt.

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

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

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

3.2 Plassering av bebyggelsen

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

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

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

3.3 Utnyttelse

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

3.4 Høyder og utforming

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

3.5 Bruk

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

3.6 Boligkvalitet

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

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

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

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

3.7 Forretningsformål

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

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

Hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på 400 $m^2$ BRA.

3.8 Utomhusplan

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

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

3.9 Parkering

Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanleggpå egen tomt eller i fellesanlegg. Besøksparkering og av-/påstigning for forflytningshemmede tillates innpasset i Rostockgata og/ eller navnløs gate mellom feltB8a og B8b. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

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

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

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

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

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

3.10 Varelevering

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

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vertikalnivå 1 (under terreng)
§ 4 Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, barnehage, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg
Det tillates anlagt sentralløsninger for varme- og kjølesentral som skjult, underjordisk anlegg.

Vertikalnivå 2 (på terreng)
§ 5 Områder for bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg
5.1 Felt B6b-1, B6b-2, B6b-3
5.1.1 Utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 10 800 m² BRA for de tre feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.1.2 Utforming: Bebyggelsen skal varieres med tre ulike størrelser/volumer i henhold til byggegrenser. Bebyggelsen skal ha saltak og hver av de tre hustypene skal ha ulik takvinkel med en vinkel på minimum 18 grader. Møneretning skal følge anvisning på plankart. Bebyggelsen skal utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående fasademateriale. Fasademateriale skal samsvare med valgt materiale i B6a-feltene i Bispevika Nord. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegges for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde på minimum 0,8 meter som muliggjør vekst av busker og trær på deler av landfast uteareal. Maksimum 80 prosent av vannareal i felt E0i kan regnes som uteareal. Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

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

5.2 Felles for felt B8a og B8b
5.2.1 Utforming: Kvartalet skal vertikalinndeles i 4 - 6 enheter med eget fasadeuttrykk mot alle tilliggende gater og byrom. Det skal etableres en markant variasjon i byggevolumenes fulle høyde, slik de fremstår sett fra Kong Håkon 5s gate, Middelalderparken og Kongsbakkeallmenningen. Variasjon og relieffvirkning i fasadene skal etableres med

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

5.3 Felt B8a

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

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

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

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

5.4 Felt B8b

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

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

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

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

5.5 Felt B9a og B9b

5.5.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 15 100 $m^2$ for de to feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

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

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

## § 6 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Bruk og utforming

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

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

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

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

Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter i hele sin lengde. Havnepromenaden skal ha en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på6 meter innenfor en sone for minimum 10 meters bredde. 10 meters bredde skal væreallment tilgjengelig og skal omfatte både fri ferdsels- og oppholdssoner. Fri ferdselssone på minimum 6 meter skal være uten installasjoner, uteservering eller andre hindre. Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Arealer skal sikres for allment tilgjengelig opphold, møblering og sykkelparkering i tillegg til publikumstilbud og bevertningssteder. Belegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av hovedsakelig naturstein i tillegg til noe betong og tre. Betong skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon. Belegg av høy kvalitet skal benyttes på Havnepromenaden innenfor felt regulert til gangareal. Naturstein skal være primærbelegget på Havnepromenaden. Havnepromenadens belysning skal utformes etter et felles program for Bjørvika. Havnepromenadens ferdselsbelysning skal være nedadrettet og ensartet. Det skal ikke plasseres belysningsmaster på de ytterste 3 - 5 meter av Havnepromenaden. Dette området skal belyses med spredt belysning fra Havnepromenadens ferdselsbelysning. Det kan benyttes markeringslys både på kaikantens indre og ytre side som lyser ned mot kaikantens belegning og ned mot vannflaten. Det skal tilrettelegges for offentlig fortøyning av småbåter, kajakk, kano og lignende der det er mulig langs Havnepromenaden.

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

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

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

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

§ 7 Grønnstruktur - friområde

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

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

8.1 Felt E0u

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

8.2 Felt E0i og E0k

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

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

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

9.1 Felt E0l, E0m, E0w og E0x

Arealene skal være offentlige. Innenfor felt E0l, E0m og E0x skal etableres anlegg og konstruksjon på inntil 1 115 $m^2$, hvorav 917 $m^2$ er nedtrappet anlegg og 198 $m^2$ er flytende konstruksjoner som pirer, utstikkere, brygger og lignende, og hvor det skal tilrettelegges for allment tilgjengelig opphold og korte båtstopp. Nedtrappet anlegg skal utformes som en del av tilliggende havnepromenade og opparbeides i treverk. Innenfor felt E0w kan etableres mindre badehus og/eller sauna. Bygget tillates oppført med maksimalt én etasje og en grunnflate på inntil 40 $m^2$. Arealene skal være felles dersom det etableres badehus i feltet.

Vertikalnivå 3 (over terreng)

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

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

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

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

§ 12 Hensynssoner

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

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

12.2 Andre sikringssoner -restriksjoner for anlegg under Gondolbane H190_2

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

fremtidig gondolbane.

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

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

§ 13 Rekkefølgebestemmelser
13.1 Sjøbunn
Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkingstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

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

13.3 Kjøreveier/-gater, parker, torg og fortau
Der det er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også halvparten av tilgrensende gate/vei/torg som naturlig tilhører det aktuelle byggefeltet. Dersom byrommene (allmenningene og Havnepromenaden) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene den aktuelle etappen. Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommene tosidig bebyggelse, skal allmenninger, havnepromenade, gater, fortau, torg, gangareal, sykkelfelt, annen veigrunn/grøntareal, gang- og kjørebroer, og eventuelle øvrige tiltak for infrastruktur være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak. Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sjøvendte bebyggelsen i felt B6b-2, B6b-3, B9a og B9b, skal Havnepromenaden med elementer i feltE0l, E0m, E0w og E0x være ferdigstilt. Rostockgatas bru over Bispekilen skal etableres senest samtidig med Rostockgata innenfor planområdet. Gangbro over vannspeilet til Middelalderparken fra Kongsbakkeallmenningen skal være etablert før midlertidigbrukstillatelse gis for det første av de to tilliggende byggefeltene på vestsiden av Kong Håkon 5s gate, B9a og B8b. Barnehage, innenfor planområdet må kunne tas i bruk samtidig som de tilhørende feltene etter en norm på én fireavdelings barnehageenhet pr. 600 - 800 boliger.

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.03.2015

Rune Raknes, bem.

Oslo

# S-4880

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Syd-området i Bjørvika.

**Vedtaksdato:** 03.02.2016

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 201416731

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 201416731

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

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

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:

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

§ 3 Fellesbestemmelser

3. 1 Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Allmennhetens tilgang
Alle felles samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige.

Vertikalnivå 2 (på terreng)
§ 4 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Torg og gangareal
Torg T2 og T3 skal være felles for felt B9a og B9b
Torg T4 skal være felles for delfeltene innenfor B8a
Gangareal G1 skal være felles for delfeltene innenfor B6b-1
Gangareal G2 og G3 skal være felles for delfeltene innenfor B9a
Gangareal G4 skal være felles for B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4
Feltbetegnelsene viser til tilliggende reguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014).

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

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

4.3 Bestemmelsesgrenser

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

Vertikalnivå 3 (over terreng)

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

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

§ 6 Hensynssoner

6.1 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (tunnelanlegg for E18) H190_1

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

6.2 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg under Gondolbane H190_2

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

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) – H730

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

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Sjøbunn

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

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

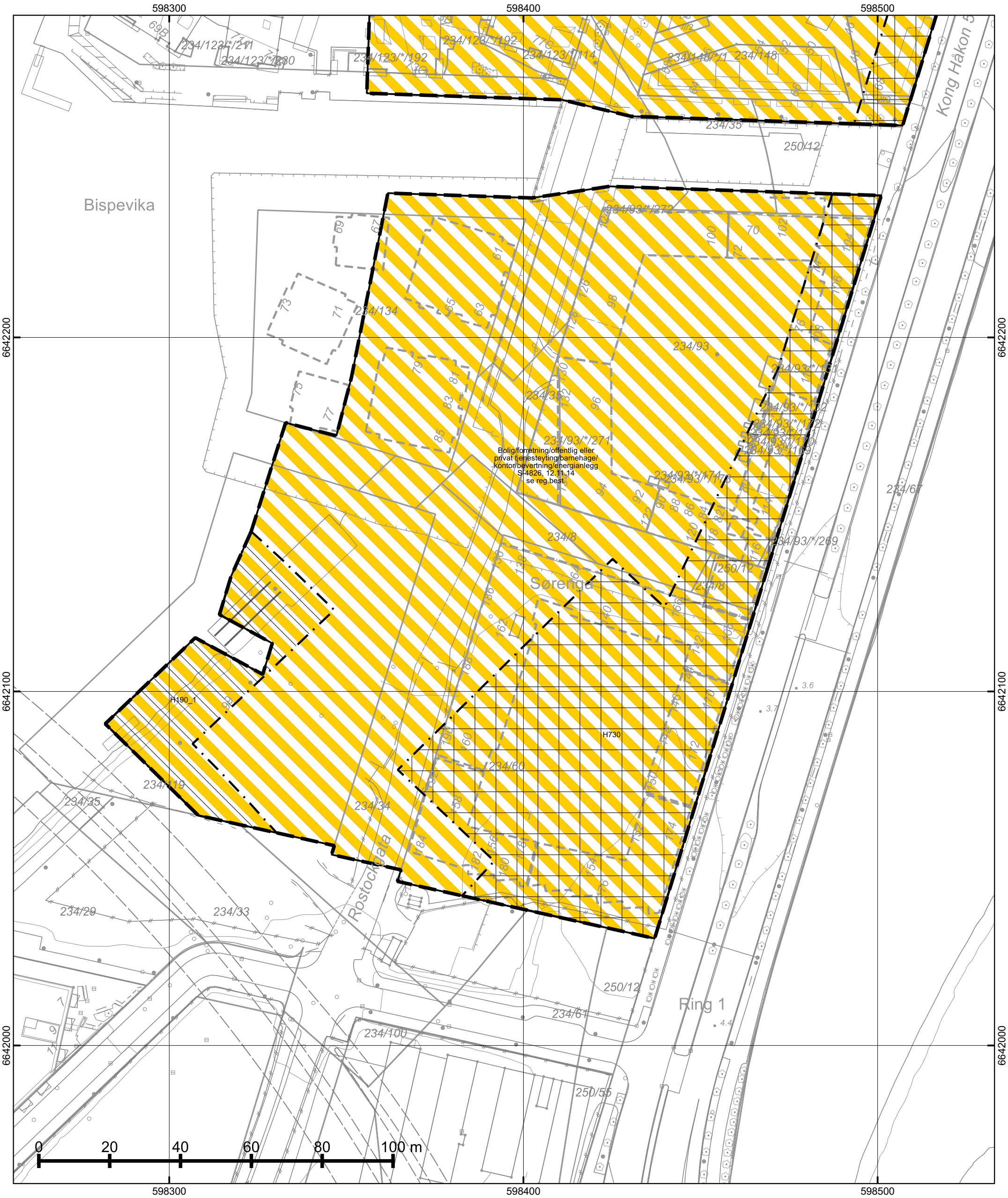
7.2 Torg, gangarealer og bro

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.02.2016

Rune Raknes, bem.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 314742/ 86476599
Adresse: ROSTOCKGATA 136
Gnr/Bnr: 234/60
Deres ref.: 19281/ NULL133831FAKTURA
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

598300 598400 598500

6642200 6642100 6642000

Bispevika

Sørenga

Felt E0
Friområde (vann/sjø)
S-4099, 15.6.04
se reg.best.

Spesialområde 1
Deponi for rene og forurensede masser
S-3982, 18.6.03
Se reg.best.

Spesialområde
Område for taubane med endestasjon
S-4099, 15.6.04
se reg.best.

Felt D5
Byggeområde for boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, servicetilbud, småbåthavn) og garasjeanlegg
S-4099, 15.6.04
se reg.best.

Restriksjoner for tunnel S-4099

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

# Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 314742/ 86476599

Adresse: ROSTOCKGATA 136

Gnr/Bnr: 234/60

Deres ref.: 19281/ NULL133831FAKTURA

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

598300 598400 598500

6642200 6642100 6642000

Bispevika

Sørenga

Ring 1

Kong Håkon 5

Rostockgata

234/123/*/211 234/123/*/230 234/123/*/192 234/123/*/114 234/148/*/1 234/148 234/35 250/12 234/93/*/272 234/93 234/93/*/271 234/93/*/132 234/93/*/172 234/93/*/171 234/93/*/170 234/93/*/169 234/93/*/173 234/93/*/174 234/93/*/269 234/67 234/8 234/134 234/60 234/119 234/34 234/29 234/33 234/61 234/100 250/55

S-4724

H190

o_Gangareal S-4825, 12.11,14

o_Gangareal

o_Kjørevei S-4724, 12.6.13

o_Gangareal

Bf f_Gangareal Intern bru S-4880

o_Gangareal S-4826

o_Gangar, Bf Intern bru

H190 2 Gangareal

o_Gangareal S-4826

Bbb-3 Bolltr mm S-4826 Maks + 30.0*

Bbb-2 Bolltr mm S-4826 Maks + 22.0* Maks + 30.0*

Bygningsrense

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 314742/ 86476599
Adresse: ROSTOCKGATA 136
Gnr/Bnr: 234/60
Deres ref.: 19281/ NULL133831FAKTURA
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 6700 - Friluftsområde
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål

- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

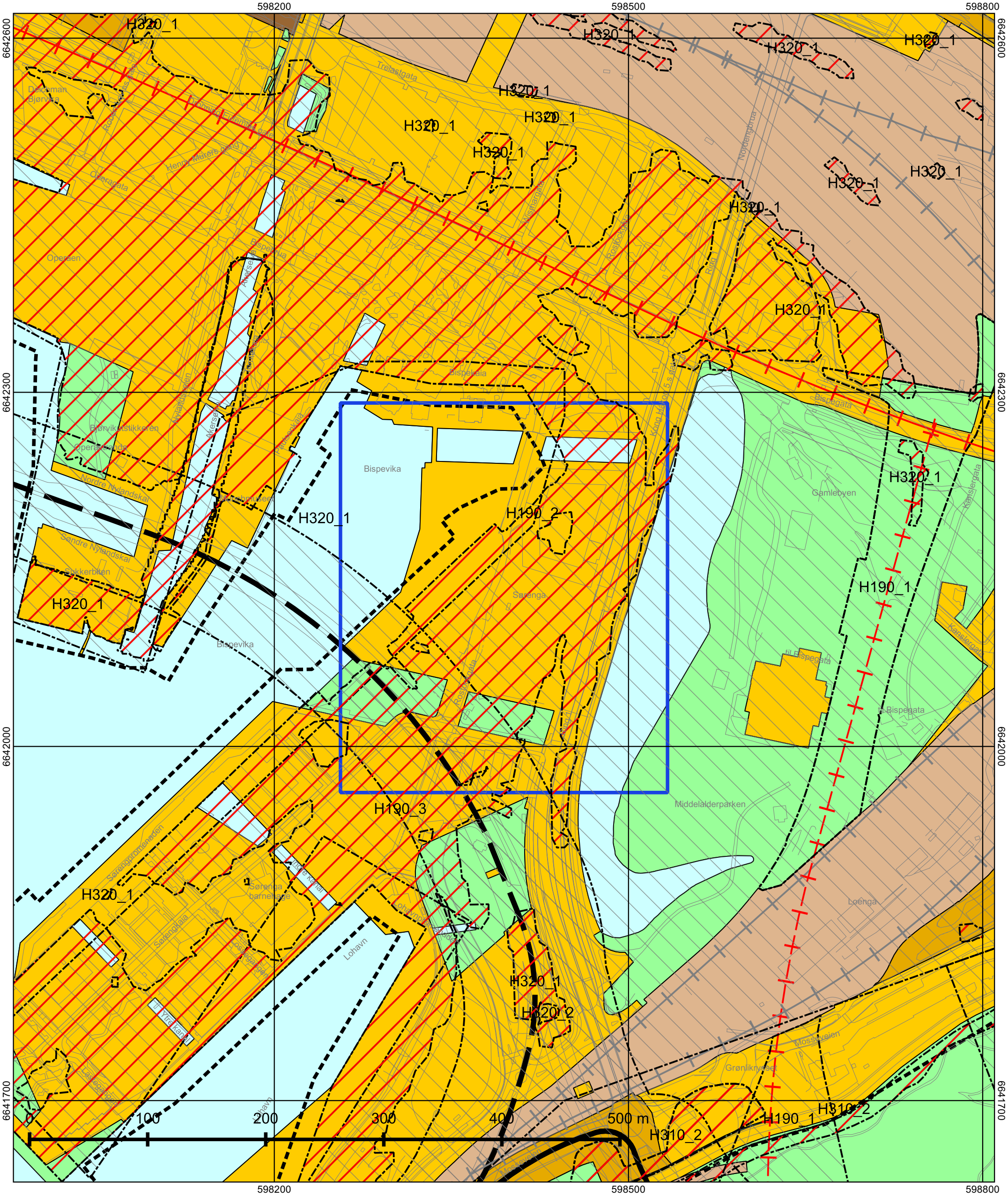
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel
- Brukar
- Regulert møneretning




Oslo

Dato: 21.08.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 314742/86476599
Deres ref.: 19281/

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 29.08.2022 |
|---|---|---|---|
| | 202204588 - 4<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Marte Vassel Birkeland | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | SØRENGKAIA 1 | Eiendom: | 234/60/0/0 |
| Tiltakshaver: | BISPEVIKA B8B FBK AS | Søker: | LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Rammetillatelse – Sørengkaia 1 – Felt B8b

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om utbygging av bykvartal med bolig, forretning, bevertning, kulturareal og barnehage på felt B8b på Sørengkaia, som vi mottok 22.03.2022. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.**

**Vi gir dispensasjon fra:**

- **Reguleringsplan S-4880 og S-4826 om regulert formål «G4_ Gangareal»**
- **Reguleringsplan S-4826 § 3.2 om byggegrenser mot gårdsrom**
- **Reguleringsplan S-4826 § 3.4 om regulert høyde**
- **Reguleringsplan S-4880 og S-4826 om regulert formålsgrense for portrom**
- **Reguleringsplan S-4826 § 5.4.3 og bestemmelsesgrense BG18 for etablering av baldakin og balkong over plan 1**
- **Reguleringsplan S-4826 § 3.4 om regulert høyde for maksimale kotehøyder**
- **Reguleringsplan S-4826 § 5.2.1 for etablering av heis- og trappehus (F, G, I og J)**
- **Reguleringsplan S-4826 § 5.2.1 for etablering av pergola som bygningselement på tak over maksimal høyde**
- **Reguleringsplan S-4826 § 5.2.1 for etablering av teknisk takoppbygg for avkast av ventilasjon**
- **Reguleringsplan S-4826 § 3.6 for etablering av ensidige hjørneleiligheter mot støyutsatt gate**
- **Kommuneplanen § 7.1 om etablering av barnehage i rød støysone**

- **Reguleringsplan S-4826 § 3.2 og § 5.4.1 for etablering av rampe og veranda i barnehagens uteareal**

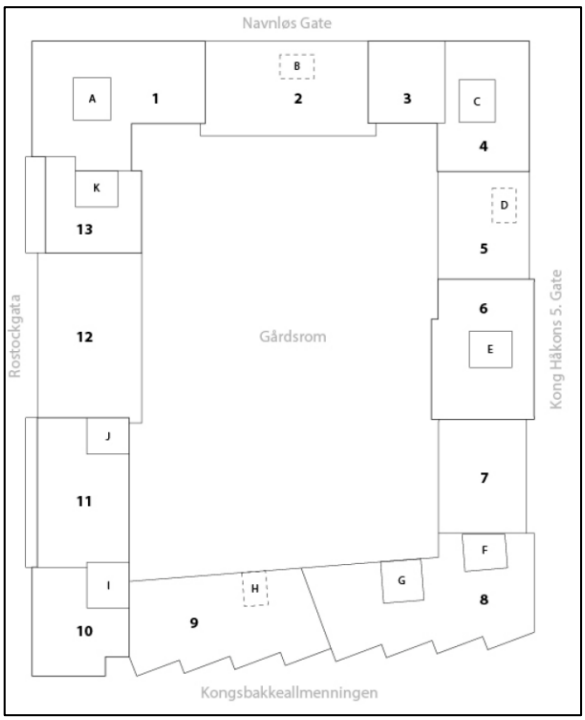
**Ansvarlig søker har varslet om tiltaket til de naboene som etter ansvarlig søkers vurdering berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 første og andre ledd. I søknaden foreligger det ingen merknader fra de varslede naboene.**

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

# Opplysninger om byggesaken

## Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter oppføring av et by-kvartal med bolig, forretning, bevertning, kulturarealer (FBK) og barnehage på Sørengkaia 1, felt B8b, i Bispevika i bydel Gamle Oslo. Tiltaket omfatter også kjeller under Rostockgata. Eiendommen ligger mellom Middelalderparken/Kong Håkon 5s gate i øst, Kongsbakkallmenningen i sør, Vannkunsten syd og Clemenskvartalet i nord og Rostockgata og fjorden i vest. Under følger en orienteringsfigur som viser by-kvartalet med de ulike oppdelingene i bygningsvolum (1-13) med heis og trappehus (A-K):




By-kvartalet er utformet i en klassisk urban karré-struktur, som bidrar til en tydelig avklaring av byrom ved å danne «vegger for de omkringliggende gatene og allmenningen i syd. Det etableres et indre gårdsrom, og fire portrom i kvartalet som knytter gårdsrommet sammen de omkringliggende byrommene.

Bebyggelsen består av en høy første etasje med publikumsrettet virksomhet i form av forretning, bevertning, kulturarealer (FBK-arealer), og 4-8 boligetasjer over samt 2 kjelleretasjer. Fireavdelingers barnehage plasseres på plan 2 i øst mot Kong Håkon 5s gate. Bebyggelsen foreslås med fasader med hovedmateriale i tegl med en varme terrakottafarger. Det foreslås uteoppholdsareal for boligene på base i gårdsrommet og på takene.

Mot Kongsbakkallmenningen i sør er fasadene utformet med ulike fasadeuttrykk. På gateplan er FKB-arealene planlagt i en høy førsteetasje. Hjørnelokalene gis dobbel innvendig høyde som også uttrykkes i fasaden. Det etableres en sammenhengende baldakin over 1. etasje som krager over uteareal, samt balkonger i 2. etasje. Balkongene utformes med en skråstilling.

## Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

| | |
|---|---|
| Tomtens areal | 7 373 m² |
| Tiltakets bruksareal (BRA) | 23 124,80 m² |
| Grad av utnytting | 12 124,80 |
| Tiltakets høyde | Gesims hus 1, 3, 4, 6 og 13: kote+ 30,70<br>Gesims hus 2: kote+ 22,37<br>Gesims hus 5, 8: kote+ 27,38<br>Gesims hus 7: kote+21,99<br>Gesims hus 9: kote+ 21,72<br>Gesims hus 10, 11: kote+ 30,32<br>Gesims hus 12: kote+ 21,44 |
| Antall boenheter | 242 boenheter omsøkt<br>7 bruksenheter annet |
| Antall parkeringsplasser<br>Antall sykkelplasser<br>Antall HC-plasser | 84 parkeringsplasser<br>427 sykkelplasser<br>4 HC-plasser |
| Uteoppholdsareal, inkl. uteareal barnehage | 3 727 m² |
| Uteareal barnehage | 1 055 m² |
| Andel grønne tak | Grønne flater: ca. 2000 m²<br>Terrasser: ca. 900 m² |

## Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/barnehage/kontor/bevertning/energianlegg* i reguleringsplan for Bispevika Syd i Bjørvikaplanen, S-4826, vedtatt 12.11.2014. Eiendommen er omfattet av hensynssone H730 om båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn). Dette gjelder områdets vertikalnivå 1 under grunnen, 2 på grunnen og 3 over grunnen. En mindre del av eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 om restriksjoner for anlegg under gondolbane.

Deler av eiendommen er regulert til underformål gangfelt (G4) i reguleringsplan for Bispevika Syd-området i Bjørvika, S-4880, vedtatt 03.02.2016.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-190_2 med restriksjoner for anlegg i grunnen, jf. kommuneplanen § 14.2 og H320_1 om flomfare (stormflo), jf. kommuneplanen § 14.4.

Eiendommen befinner seg i et område med avklarte nasjonale kulturminner og er regulert til bevaring. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

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

Eiendommen befinner seg i reklameområde L: Sentrum og S: Boligdominerte områder, jf. skilt- o reklameplanen.

## Tidligere saksbehandling

I saksnummer 202116609 er det gitt tillatelse til etablering av spunt og utgraving av byggegrop på felt B8b og Rostockgata. Tillatelsen er datert 16.02.2022. Tiltaksplan for forurenset grunn er godkjent med vilkår i eget vedtak datert 12.11.2021.

## Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Vann- og avløpsetaten:

Vann- og avløpsetaten (VAV) har gitt en samordnet forhåndsuttalelse datert 23.02.2022. VAV kan anbefale rammetillatelse. Uttalelsen kan leses i sin helhet i saken.

Bymiljøetaten:

Bymiljøetaten (BYM) har gitt en forhåndsuttalelse til tiltaket datert 01.02.2022. BYM opplyser om at behovet for varetransport, renovasjon, brannbil osv. må løses på egen grunn med tilstrekkelig manøvreringsareal. Ut fra utomhusplanen ser det ut til at det ikke er store nok arealer for at brannbilene kan snu eller kjøre igjennom de private utearealene, og derfor må rygge. Rygging på offentlig grunn med brannbil er ikke tillatt, og de må heller ikke blokkere andre utrykningskjøretøys mulighet til å passere. Tiltakshaver kan minimere behov for brannoppstillingsplass ved valg av brannkonsept. BYM mener at det positivt med løsning med doble trapperom.

Videre oppfordrer BYM tiltakshaver å benytte stedegne arter i størst mulig grad.

BYM ønsker et klart skille mellom offentlig og privat grunn, og ønsker ikke at overflaten innenfor tomtegrensen skal være sammenhengende med det offentlige parkområdet i Kongsbakken. Dette begrunnes i at det skal være enkelt for kommunen å drifte egne arealer.

Uttalelsen kan leses i sin helhet i saken.

Statens vegvesen:

Statens vegvesen uttalt seg til tiltaket i brev til ansvarlig søker datert 10.03.2022. Statens vegvesen opplyser om at felt B8b ligger helt inntil restriksjonssonen for E18 Operatunnelen og Statens vegvesen forutsetter at tiltaket ikke påvirker poretrykk og setninger av tunnelen. Videre ber Statens vegvesen om løpende å få oversendt avleste poretrykksmålinger iht. etablert måleprogram. Statens vegvesen har for øvrig ingen merknader til tiltaket.

Statens vegvesen har også gitt en uttalelse om oppstillingsplass for brannbil i Kong Håkon 5. gate datert 04.02.2022. Oppstilling av brannbil kan kun tillates ved akutte hendelser og nødstilfeller ved brann, og Statens vegvesen forutsetter at evt. øvrig oppstilling gjøres i gårdsrom og i andre gater.

I samme brev ber også Statens vegvesen om at tiltakshaver redegjør for tiltaksplan for fundamentering/peling av bygget inn mot restriksjonssonen for senketunnelen. Deformasjoner på grunnen som påvirker tunnelen negativt må ikke forekomme. Pelearbeidene må gjennomføres på en slik måte at de ikke påvirker poretrukket utover akseptable nivåer, og det skal benyttes innvendig avstivning av spunt i byggegropa. Tiltakets samlede påvirkning på tunnelen og på massene rundt tunnelen skal dokumenteres, herunder påvirkning av poretrykk og setninger. Det må også vurderes konsekvenser for trafikkavvikling i anleggsperioden som en del av rammesøknaden. Før det gis igangsettelsestillatelse for bygningsmessige tiltak i felt B8b bør det gjennomføres uavhengig 3. parts kontroll av den geotekniske prosjekteringen. Det må legges frem dokumentasjon på at poretrykksituasjonen er kartlagt og innarbeidet i prosedyrer, samt at systemer for løpende overvåking av poretrykk er etablert og fungerer.

Uttalelse fra Elvia

Elvia AS har uttalt seg til tiltaket i e-post til ansvarlig søker datert 28.02.2022. Elvia bekrefter at strømforsyningen til B8b ivaretas fra et nettstasjonsrom i bygget.

Uttalelsene kan leses i sin helhet i saken.

### Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

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

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

**Vurdering av plankravet**

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

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

# Tiltakets kvaliteter

## Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

## Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Tiltaket følger i all hovedsak formålsgrensene og bestemmelsesgrensene (med dispensasjon for mindre overskridelser for baldakin/utkraginger) mot de omkringliggende byrommene (allmenninger, torg, gate). Felt B8b er utformet i en klassisk urban karre-struktur, og inngår i en regulert kvartalsstruktur. Bebyggelsen brytes opp med fire portrom som fungerer som åpninger og gjennomgang gjennom det indre gårdsrommet.

## Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Tiltaket har fått en god tilpasning til terrenget slik at byggets første etasje møter de omkringliggende byrommene Kongsbakkeallmenningen, Rostockgata, Navnløs gate og Kong Håkon 5. gate på en god måte.

## Tiltakets forhold til kulturminner

Tiltaket er i konflikt med kulturminne-id 115037 i «Askeladden» (Riksantikvarens kulturminnedatabase) som er et sjøavsatt kulturlag som er definert som et skipsfunn, og er omfattet av kulturminneloven § 14 første ledd. Tiltaket berører også kulturminne-id 88460, Oslo middelalderby, som er automatisk fredet i medhold av lov 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 4 første ledd.

Det vises til parallellsak for byggegropen, sak 202116609. Riksantikvaren har i denne saken gitt tillatelse etter kulturminneloven § 10, den 20.12.2021. Tillatelsen er gitt med vilkår. Byantikvaren har gitt tillatelse etter kulturminneloven § 14, den 20.12.2021. Tillatelsen er gitt med vilkår. Se egne vedtak.

## Tiltakets arkitektoniske kvaliteter

Reguleringsplanen har bestemmelser om tiltakets utforming og arkitektoniske kvaliteter. Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Det følger av reguleringsplanen at kvartalet skal vertikalinndeles i fire til seks enheter med eget fasadeuttrykk mot alle tilliggende gater og byrom, jf. S-4826 § 5.2.1. Videre skal det etableres en markant variasjon i byggevolumenes fulle høyde. Det skal etableres variasjon og relieffvirkning i fasadene ved bruk av ulike fasadeelementer. Kvartalet skal ha variert materialbruk, som samtidig ivaretar et helhetlig uttrykk opplevd fra Middelalderparken. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Kvartalet er inndelt i 13 bygårdshus, med totalt fire portrom. Under følger en redegjørelse for de ulike bygårdshusenes arkitektoniske kvaliteter.

Bygårdshus nr. 1

Bygårdshus nr. 1 er plassert i kvartalets nordvestlige hjørne. Bygget har åtte etasjer, og gesimshøyde på k+ 30,7. Fasaden på gateplan er utadrettet, og hjørnet aksentueres med dobbel innvendig høyde. Vindusfelt på førsteetasjen utformes med store vinduer i dobbel etasjehøyde. Fasadens hovedmateriale er rødtonet tegl. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake (hvert andre skift trekkes inn 20 mm) for å skape skyggerelieff i fasaden. I disse feltene har muringen en annen karakter. Det etableres balkonger på fasade mot gate og gårdsrom. Metallrekkverk, aluminiumskledde dør- og vindusrammer, tette felt og alle beslag har en mørkere RAL-farge som harmonerer med fasadens farge. Rekkverk på tak er i glass, med trapp/heisoppbygg i en kledning som består av farget platekledning og trespiler. De fargede platene harmonerer med byggenes tegl-valør. Vi viser til skjema fasadeutforming 1 (PBE-id 10.32).

Bygårdshus nr. 2

Bygårdshus nr. 2 er plassert på kvartalet nordside mot Navnløs gate. Bygget har fem etasjer, og gesimshøyde er k+ 22,37. Første etasjen er ikke utformet med dobbeletasjehøyde, men som en høy første etasje med utadrettet uttrykk. Fasadens hovedmateriale mot gate er en gråtonet lys tegl. Det etableres svalgang mot gate med spilerekkverk, og utkragede balkonger med rekkverk i glass mot gårdsrommet. Felt i forbindelse med vinduer og svalganger er trukket noe tilbake, for å skape skyggerelieff i fasaden, samt et kontrasterende raster i forbindelse med svalgangene. I disse feltene har muringen en annen karakter, for å ytterligere forsterke relieffet. Metallrekkverk, aluminiumskledde dør- og vindusrammer, tette felt og alle beslag har en mørkere RAL-farge som harmonerer med fasadens farge. Vi viser til skjema fasadeutforming 2 (PBE-id 10.33).

Bygårdshus nr. 3

Bygårdshus nr. 3 er plassert mot nord/Navnløs gate. Bygget har åtte etasjer, og gesimshøyde k+ 30,7. Første etasje er utformet som en høy førsteetasje med et utadrettet uttrykk. Fasadens hovedmateriale mot gate er en bruntonet tegl. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake for å skape skyggerelieff i fasaden. Metallrekkverk, aluminiumskledde dør- og vindusrammer, tette felt og alle beslag har en mørkere RAL-farge som harmonerer med fasadens farge. Trapp/heisoppbygg klas i farget platekledning og trespiler. Det etableres tre balkonger på fasaden mot nord, to mot vest, og flere på bakgårdsfasaden. Balkongene utformes med spilerekkverk. Vi viser til skjema fasadeutforming 3 (PBE-id 10.34).

Bygårdshus nr. 4

Bygårdshus nr. 4 ligger på det nordøstlige hjørnet. Bygget har åtte etasjer, og gesimshøyde på k+ 30,7. Fasaden på gateplan er utadrettet, og hjørnet aksentueres med dobbel etasjehøyde. Hjørnet i første etasje trekkes inn fra fasaden. Fasadens hovedmateriale mot gate er en bruntonet tegl. Det etableres innglassede balkonger mot nord, mens fasaden mot øst holdes fri for balkonger. De innglassede balkongene skal ha en rammeløs utførelse. Felt i forbindelse med

vinduer er trukket noe tilbake for å skape skyggerelieff i fasaden. Metallrekkverk, aluminiumskledde dør- og vindusrammer, tette felt og alle beslag har en mørkere RAL-farge som harmonerer med fasadens farge. Trapp/heisoppbygg klas i farget platekledning og trespiler. Vi viser til skjema fasadeutforming 4 (PBE-id 10.35).

Bygårdshus nr. 5

Bygårdshus nr. 5 er plassert på kvartalets østside mot Kong Håkon 5. gate. Bygget har syv etasjer, og gesimshøyde på k+ 27,38. Fasadens hovedmateriale er rødtonet tegl. Første etasje er forbeholdt utadrettet virksomhet, og andre etasje barnehagen, og begge etasjene utformes med store vindusfelt. På fasaden mot gate etableres det svalgang med spilerekkverk. På fasaden mot gårdsrommet etableres det utkragede balkonger med glassrekkverk. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake for å skape skyggerelieff i fasaden. Metallrekkverk, aluminiumskledde dør- og vindusrammer, tette felt og alle beslag har en mørkere RAL-farge som harmonerer med fasadens farge. Vi viser til skjema fasadeutforming 5 (PBE-id 10.36).

Bygårdshus nr. 6

Bygårdshus nr. 6 er plassert på kvartalets østside mot Kong Håkon 5. gate. Bygget har åtte etasjer, og gesimshøyde på k+ 30,7. Første etasje er forbeholdt utadrettet virksomhet, og andre etasje barnehagen, og begge etasjene utformes med store vindusfelt. Barnehagens fasade er noe inntrukket i forhold til fasaden for øvrig, slik at det skapes en karnapp virkning. Fasadens hovedmateriale er en sandfarget tegl. Gatefasaden holdes fri for fasadeelementer, og det etableres utkragede balkonger med spilerekkverk på fasaden mot gårdsrommet. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake for å skape skyggerelieff i fasaden. Metallrekkverk, aluminiumskledde dør- og vindusrammer, tette felt og alle beslag har en mørkere RAL-farge som harmonerer med fasadens farge. Trapp/heisoppbygg klas i farget platekledning og trespiler. Vi viser til skjema fasadeutforming 6 (PBE-id 10.37).

Bygårdshus nr. 7

Bygårdshus nr. 7 er plassert på kvartalets østside mot Kong Håkon 5. gate. Bygget har fem etasjer, og gesimshøyde på k+ 21,99. Første etasje er forbeholdt utadrettet virksomhet, og andre etasje barnehagen, og begge etasjene utformes med store vindusfelt. Fasadens hovedmateriale er en gråtonet tegl. På fasaden mot gate etableres det svalgang med spilerekkverk. På fasaden mot gårdsrommet etableres det utkragede sammenhengende balkonger med glassrekkverk. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake for å skape skyggerelieff i fasaden. Metallrekkverk, aluminiumskledde dør- og vindusrammer, tette felt og alle beslag har en mørkere RAL-farge som harmonerer med fasadens farge. Vi viser til skjema fasadeutforming 7 (PBE-id 10.38).

Bygårdshus nr. 8

Bygårdshus nr. 8 er plassert på kvartalets sørøstlige hjørne. Bygget har syv etasjer, og gesimshøyde på k+ 27,38. Fasadens hovedmateriale er rødtonet tegl. Fasaden på gateplan er

utadrettet, og hjørnet aksentueres med dobbel etasjehøyde. Det etableres et portrom gjennom bygningen. Gatefasaden mot Kong Håkon 5. gate holdes fri for fasadeelementer. Gatefasaden som vender ut mot Kongsbakkeallmenningen i sør brytes opp med skråstilte balkonger. Balkongene er utformet som inntrukne innglassede balkonger med rammeløs utførelse. Balkongene får spilerekkverk. Balkongene fremstår godt integrert i fasaden. Første etasje er trukket litt inn i forhold til den øvrige fasaden. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake for å skape skyggerelieff i fasaden. Metallrekkverk, aluminiumskledde dør- og vindusrammer, tette felt og alle beslag har en mørkere RAL-farge som harmonerer med fasadens farge. Trapp/heisoppbygg etableres i tegl i kombinasjon med fargede plater og trespiler. Vi viser til skjema fasadeutforming 8 (PBE-id 10.39).

Bygårdshus nr. 9

Bygårdshus nr. 9 er plassert på kvartalets sørside. Bygget har fem etasjer, og gesimshøyde på k+21,72. Fasadens hovedmateriale er en gråtonet tegl. Fasaden mot Kongsbakkeallmenningen etableres som en høy førsteetasje, med et utadrettet uttrykk. Over andre første etasje etableres en sammenhengende baldakin samt balkonger i andre etasje. Fasaden brytes opp med skråstilte balkonger. Rekkverk utføres i glass. Det etableres ikke balkonger på fasaden mot gårdsrommet. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake for å skape skyggerelieff i fasaden. Metallrekkverk, aluminiumskledde dør- og vindusrammer, tette felt, baldakin og alle beslag har en mørkere RAL-farge som harmonerer med fasadens farge. Vi viser til skjema fasadeutforming 9 (PBE-id 10.40).

Bygårdshus nr. 10

Bygårdshus nr. 10 er plassert på kvartalets sørvestlige hjørne. Bygget har åtte etasjer, og gesimshøyde på k+ 30,32. Fasaden på gateplan er utadrettet, og hjørnet aksentueres med dobbel etasjehøyde. Fasadens hovedmateriale er en sandfarget tegl. Mot syd etableres fasaden over andre etasje som en karnapp, og det etableres innglassede balkonger på dette hjørnet. Balkongene fremstår som integrerte i fasaden, og balkongene skal ha en rammeløs utførelse og etableres med spilerekkverk. På fasaden mot Rostockgata i vest etableres en rad med utkragede balkonger med spilerekkverk. Trapp/heisoppbygg utformes i tegl tilsvarende bygningens fasade, med innslag av fargede plater og trespiler. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake for å skape skyggerelieff i fasaden. Metallrekkverk, aluminiumskledde dør- og vindusrammer, tette felt, baldakin og alle beslag har en mørkere RAL-farge som harmonerer med fasadens farge. Vi viser til skjema fasadeutforming 10 (PBE-id 10.41).

Bygårdshus nr. 11

Bygårdshus nr. 11 er plassert på kvartalets vestside mot Rostockgata. Bygget har åtte etasjer, og gesimshøyde på k+ 30,32. Fasadens hovedmateriale er en lys bruntonet tegl. Første etasje har en utadrettet utforming. Det etableres et portrom til bakgården gjennom bygningen. På gatefasaden etableres det utkragede balkonger fra tredje til syvende etasje. Åttende etasje er tilbaketrukket, og det etableres takterrasse over syvende etasje. Balkongrekkverk utføres som spilerekkverk. Selv om balkongene er utkragede, trekkes de også noe inn i fasaden. Dette mener

vi er et positivt grep, og det bidrar til at balkongene fremstår som en integrert del av fasaden. Trapp/heisoppbygg utformes i tegl tilsvarende bygningens fasade, med innslag av fargede plater og trespiler. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake for å skape skyggerelieff i fasaden. Metallrekkverk, aluminiumskledde dør- og vindusrammer, tette felt, baldakin og alle beslag har en mørkere RAL-farge som harmonerer med fasadens farge. Vi viser til skjema fasadeutforming 11 (PBE-id 10.42).

Bygårdshus nr. 12

Bygårdshus nr. 12 er plassert på kvartalets vestside mot Rostockgata. Bygget har seks etasjer, og gesimshøyde på k+ 24,44. Fasadens hovedmateriale er en gråtonet tegl. Første etasje etableres som en høy førsteetasje med utadrettet virksomhet. På fasaden mot gate etableres det inntrukne balkonger med spilerekkverk, mens det på bakgårdsfasaden etableres utkrage balkonger med glassrekkverk. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake for å skape skyggerelieff i fasaden. Metallrekkverk, aluminiumskledde dør- og vindusrammer, tette felt, baldakin og alle beslag har en mørkere RAL-farge som harmonerer med fasadens farge. Vi viser til skjema fasadeutforming 12 (PBE-id 10.43).

Bygårdshus nr. 13

Bygårdshus nr. 13 er plassert på kvartalets vestside mot Rostockgata. Bygget har åtte etasjer, og gesimshøyde på k+ 30,7.Fasadens hovedmateriale er en sandfarget tegl. Første etasje etableres som en høy førsteetasje med utadrettet virksomhet. På fasaden mot gate etableres det utkragede balkonger med spilerekkverk fra tredje til syvende etasje. Disse balkongene trekkes også noe inn i fasaden. Åttende etasje er inntrukket, og det etableres terrasse over syvende etasje. Mot gårdsrommet etableres utkragede balkonger med spilerekkverk. Det etableres et portrom til bakgården gjennom bygningen. Trapp/heisoppbygg etableres med tegl, fargede plater og trespiler. Felt i forbindelse med vinduer er trukket noe tilbake for å skape skyggerelieff i fasaden. Metallrekkverk, aluminiumskledde dør- og vindusrammer, tette felt, baldakin og alle beslag har en mørkere RAL-farge som harmonerer med fasadens farge. Vi viser til skjema fasadeutforming 13 (PBE-id 10.44).

Vurdering av bygårdskvartalet

Prosjektet spiller en viktig rolle i bybildet på grunn av beliggenhet, synlighet og størrelse. Kvartalet henvender seg til fire svært ulike sider og er del av rammen rundt Middelalderparken og vannspeilet.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til variasjon og relieffvirkning i fasadene, kvartalet skal ha variert materialbruk som samtidig ivaretar et helhetlig uttrykk opplevd fra Middelalderparken.

Plan- og bygningsetaten vurderer at den gjennomgående bruken av tegl i kvartalet er positivt. Dette skaper en sammenheng og en helhet i kvartalet. Variasjonen mellom de ulike bygningene er gitt i beskrivelsene over og på de ulike tegningene. Variasjonen i kvartalet ligger hovedsakelig i

de enkelte bygårdshusenes høyder og farger. Mot bakgården er det også variasjon i dybde på de ulike husene. Videre er bygningene også gitt variasjon i form av utforming av førsteetasjer, detaljering, samt bruk av utkragede bygningsdeler som balkonger, karnapper og baldakin. Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanens krav til variasjon og visuelle kvaliteter oppfylles, og at de ulike bygningene er gitt gode visuelle kvaliteter i seg selv, i relasjon til hverandre og til omgivelsene for øvrig.

## Boligarealer

Det er avsatt 18 444,5 $m^2$ BRA boligareal i prosjektet, og 86,3% av bruksarealet er bolig. Det etableres totalt 242 boenheter i prosjektet, med følgende fordeling:

| Type | Antall | Prosent i tiltaket | Regulert |
|---|---|---|---|
| 40-50 m2 | 135 | 56% | Maks 70 % |
| 50-80 m2 | 50 | 21% | Minimum 20% |
| Over 80 m2 | 57 | 23% | Minimum 10% |
| Totalt | 242 | 100% | |

Alle leiligheter har adkomst fra gårdsrom eller portrom, fordelt på elleve heis- og trappehus. Leilighetene vil ha tilhørende sportsboder i kjeller. Det forutsettes at bodene oppfyller tekniske krav. Leilighetene er organisert som gjennomgående, men det etableres også et visst antall ensidige leiligheter. Reguleringsplanen § 3.6 tillater ingen ensidige leiligheter mot støyutsatt gate. Fem boenheter mot Kong Håkon 5. gate er ensidige mot støyutsatt gate. Se egen dispensasjonsvurdering under.

Reguleringsplanen har et generelt krav til leilighetsdybde, men dette kan fravikes med opptil 25% dersom gode lysforhold sikres, jf. § 5.2.1. Ansvarlig søker redegjør for at noen leiligheter fraviker fra dybden på 12 meter, men at dette gjelder mindre enn 25% av leilighetene. Økt etasjehøyde er et kompenserende tiltak som også bidrar til bedre lysforhold.

Dagslysberegninger viser at noen av leilighetene havner under preakseptert ytelse på 2% gjennomsnittlig dagslysfaktor, jf. TEK § 13-7. leilighetene det gjelder er store gjennomgående familieleiligheter, der oppholdsrommene er plassert med godt dagslys og utsyn fra syd/gårdsrommet. Soverommene mot nord er «grunne» slik at man begrenser de mørke arealene innerst i rommet, og mindre soverom (barnerom) er plassert mot syd/gårdsrommet. Ansvarlig søker mener at tilfredsstillende dagslys og bokvalitet er ivaretatt. Det er ikke søkt om dispensasjon fra tekniske krav, og Plan- og bygningsetaten legger følgelig til grunn at tekniske krav til dagslys ivaretas.

## Barnehage

Tiltaket omfatter en fireavdelingers barnehage med tilhørende uteoppholdsareal, jf. §5.4.2. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider. Barnehagen er plassert på plan 2 i øst mot Kong Håkon 5. gate, med hovedinngang fra gårdsrom på plan 1 med heis og trapp til plan 2. Plan- og bygningsetaten mener at plasseringen i andre etasje er god, da dette bidrar til at barnehagens arealer blir noe mer skjermet fra innsyn,

samtidig som første etasjen kan benyttes til utadrettet virksomhet mot gate. Selv om det er noen fordeler med å plassere barnehagen i andre etasje, er det likevel viktig å sikre at barnehagen får en god og umiddelbar kontakt med uteareralene. Dette sikres ved å etablere en rampe ned til uteareralene i gårdsrommet. Rampen utformes som en lekeinstallasjon. Rampen er avhengig av dispensasjon, se egen dispensasjonsvurdering under. Barnehagens uteareal i gårdsrommet er 1 055 $m^2$ fordelt på areal på bakkeplan og på lekeinstallasjon (rampen). Dette arealet er basert på 60% av normen ettersom barnehagen etableres i den tette byen.

Barnehagens uteareal er utformet med mest mulig naturbasert lek, med bruk av naturlige og bærekraftige materialer. Uteareralene deles opp i forskjellige soner tilpasset ulike aldersgrupper. Lekeinstallasjonen/rampen blir et viktig element, som skal være funksjonell, ha estetiske kvaliteter og bidra til lek. Rampen skal tilby forskjellige aktiviteter som sandkasse, amfi, hytte under rampe, klatrekube under rampe, taulek under rampe, og trapp. Plan- og bygningsetaten mener at det er viktig å sikre at lekeinstallasjonen/rampen for høy kvalitet, og blir et positivt tilskudd til uteareralet. Det vil derfor stilles krav om ytterligere detaljtegninger av rampen/lekeinstallasjonen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten til søknad om igangsettingstillatelse. Plan- og bygningsetaten forutsetter at barnehagens uteareal blir opparbeidet slik som vist på innsendte landskapsplan.

Barnehagen etableres mot Kong Håkon 5. gate som er en svært støyutsatt gate, og denne fasaden ligger i rød støysone. Etablering av barnehage her, er derfor avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen som etablering i støyutsatt område. Se egen dispensasjonsvurdering under.

## FBK-arealer

Det er avsatt 3 138,7 $m^2$ BRA til næringsarealer. Disse er plassert hovedsakelig i første etasje, og i deler av andre etasje. FBK-arealene (forretning, bevertning og kultur) er omsøkt som rålokaler ettersom det ikke er avklarte hvilke leietakere som skal benytte lokalene. Konkretisering av disse FBK-arealene må omsøkes som endringssøknader på et senere tidspunkt. Reguleringsplanen forutsetter minimum 15 % kultur, minimum 35 % bevertning i første etasje, og maks 1 000 m2 forretning i første etasje med maks størrelse på 400 $m^2$ BRA pr forretningsvirksomhet. Plan- og bygningsetaten legger denne forutsetningen til grunn.

## Uteareraler

Uteareralene er plassert inne i gårdsrommet, på takflatene og det etableres balkonger. Barnehagens uteareal i gårdsrommet vil være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid. Det utformes fire portrom gjennom bebyggelsen som binder sammen de utenforliggende byrommene. Denne gangforbindelsen er regulert, men gangforbindelsen får en endret utforming. Den endrede utformingen er avhengig av dispensasjon, se egen dispensasjonsvurdering under. Landskapsplanen viser en «organisk utforming» slik at veien bukter seg gjennom gårdsrommet, og med varierende bredde mellom 4-7 meter. Gangforbindelsen består av en kombinasjon av fast dekke-belegg, og gressarmering. Uteareralet fremstår variert med et grønt preg. Videre fremstår uteområdet godt tilpasset flere brukergrupper med soner for ulik aktivitet. Plan- og bygningsetaten forutsetter at uteareralet opparbeides slik som vist på innsendte landskapsplan.

Omtrent 2 000 $m^2$ av takflaten etableres som grønne flater og ca. 900 $m^2$ etableres som terrasser. Dette oppfyller dermed reguleringsplanens krav om minimum 50 % grønne tak. Det er innsendt takplan som viser en variert opparbeidelse med soner for opphold, spiseplasser, parsellhage, beplantning og private uteoppholdsareal. Det etableres fem nedsenkede takterrasser som gir en varierende høyde. Fire av disse er sikret i reguleringsplanen, men omfanget er også økt, slik at dette tiltaket er avhengig av dispensasjon. Se egen dispensasjonsvurdering under.

### Skilt

Vi vil gjøre oppmerksom på § 6.6 i Kommuneplanen der det heter at forskrift for skilt og reklame i Oslo skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. I forskriften, Skilt- og reklameplan for Oslo med vedtekt og juridisk bindene retningslinjer, heter det i pkt. 6.12 at «For nybygg der skilting/reklame er aktuelt skal det utarbeides en samlet skilt- og reklameplan for det enkelte bygg som skal godkjennes av kommunen».

Vi ber om at dere følger opp dette med å utarbeide en skiltplan for nybygget, og sende den inn til oss for godkjenning. Vi anbefaler at den sendes inn som egen sak, med henvisning til denne byggesaken. Som egen sak vil den være mer sporbar ved behandling av søknader for enkeltskilt senere. Vi ber om at skiltplanen er innsendt og godkjent før det gir igangsettingstillatelse for fasadene.

## Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, jf. pbl § 29-5 og byggteknisk forskrift kapittel 10, 11, 12, 13 og 14.

### Tilgjengelig boenhet og universell utforming

Atkomstene til bygget sikres universell utforming. Det samme gjelder adkomst til uteoppholdsarealene i gårdsrommet og på boligtakene, som sikres med tilgang via heis.

### Avkjørsel, parkering og varelevering

Det skal ikke etableres ny avkjørsel til felt B8b, men avkjørsel til felt B8a benyttes for nedkjøring til parkeringskjeller. Avkjørselsplan finnes i byggesak 201907503 (for felt B8a). Parkeringskjeller har underjordisk forbindelse mellom felt B8a og B8b.

Det etableres totalt 84 bilparkeringsplasser i kjeller, og 4 plasser (5%) er avsatt til forflytningshemmede. Minimum 9 plasser (10%) etableres med strømuttak. Det etableres 472 sykkelparkeringsplasser hvorav 427 er innendørs. Dette er i tråd med reguleringsplanen § 3.9.

I tråd med reguleringsplanen § 3.10 legges et opp til at noe varelevering kan skje fra offentlig gate.

### Brann- og rømning

Brannkonseptet forutsetter ett trapperom ber bygning/bygårdshus. Det er sikret fremkommelighet for brannbil gjennom gårdsrommet, og det er avsatt tre oppstillingsplasser for

brannbil i gårdsrommet. Det tilrettelegges for gjennomkjøring på hovedtrase i gårdsrommet for å unngå rygging ut i offentlig areal. Det forutsettes bruk av oppstillingsplass for brannbil i offentlig gater (Navnløs gate, Kong Håkon 5. gate og Rostockgata). Det avsettes plass til to brannoppstillingsplasser på privat grunn i syd mot Kongsbakkeallmenningen.

### Støy
Eiendommen befinner seg i et område med rød og gul støysone, jf. kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015). reguleringsplanen § 3.12.2 åpner for at det etableres boliger inntil rød støysone dersom gitte kriterier ivaretas. I tiltaket gjennomføres følgende løsninger for å redusere støy: tette brystninger med noe økt høyde i svalganger vil skjerme bakenforliggende oppholdsrom (hus nr. 2), tett skjerming av glass på balkong skjermer balkong og bakenforliggende oppholdsrom (hus nr. 3, 4, 8 og 10), og dobbel fasade med spesialkonstruerte luftevinduer som demper støy (hus nr. 1, 4 og 11). Samtlige boenheter skal ha balansert ventilasjon.

Fem boenheter etableres ensidig mot rød støysone, og er avhengig av dispensasjon. Se egen dispensasjonsvurdering under.

### Renovasjon
Det anlegges avfallssug i kjeller, tilkoblet infrastruktur i gate, med nedkast fra gårdsrom. Det etableres fem renovasjonsnedkast i det sørvestlige hjørnet av gårdsrommet. Ansvarlig søker bekrefter at avstand fra boenheter til renovasjonsnedkast er tilsvarende god som den preaksepterte ytelsen i veiledningen til TEK17 § 12-12. Det etableres et midlertidig avfallsrom i kjeller i påvente av sentralt anlegg for søppelsug.

### Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg
Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5. Ansvarlig søker bekrefter at en tilknytningsavtale med Fortum Oslo Varme vil foreligge for søknad om igangsettingstillatelse.

### Flomrisiko
Alle konstruksjoner under bakken blir prosjektert med materiale som tåler vannpåkjenning, til en høyde som ivaretar kravene til minimum kote over Oslonull +2,6m, uten ekstra sikringstiltak. Kjeller utføres som vanntett betongkonstruksjon. Byggets laveste åpning over terrengnivå er på kote +3.6.

### Nettstasjon
Det etableres nettstasjon (trafo) med tilgang fra gate i bygårdshus nr. 4.

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

# Dispensasjon

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

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

## Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Det er søkt om dispensasjon fra flere bestemmelser i reguleringsplanen og reguleringsplankartet, samt kommuneplanen. Det er søkt om følgende dispensasjoner:

1. Reguleringsplan S-4880 og S-4826 om regulert formål «G4_ Gangareal»
2. Reguleringsplan S-4826 § 3.2 om byggegrenser mot gårdsrom
3. Reguleringsplan S-4826 § 3.4 om regulert høyde
4. Reguleringsplan S-4880 og S-4826 om regulert formålsgrense for portrom
5. Reguleringsplan S-4826 § 5.4.3 og bestemmelsesgrense BG18 for etablering av baldakin og balkong over plan 1
6. Reguleringsplan S-4826 § 3.4 om regulert høyde for maksimale kotehøyder
7. Reguleringsplan S-4826 § 5.2.1 for etablering av heis- og trappehus (F, G, I og J)
8. Reguleringsplan S-4826 § 5.2.1 for etablering av pergola som bygningselement på tak over maksimal høyde
9. Reguleringsplan S-4826 § 5.2.1 for etablering av teknisk takoppbygg for avkast av ventilasjon
10. Reguleringsplan S-4826 § 3.6 for etablering av ensidige hjørneleiligheter mot støyutsatt gate
11. Kommuneplanen § 7.1 om etablering av barnehage i rød støysone
12. Reguleringsplan S-4826 § 3.2 og § 5.4.1 for etablering av rampe og veranda i barnehagens uteareal

Vi viser til ansvarlig søkers begrunnelse for de ulike dispensasjonssøknadene i søknaden.

### 1. Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4880 og S-4826 om regulert formål «G4_ Gangareal»

Det er søkt om dispensasjon fra formålsgrense angitt i reguleringsplankartet i forbindelse med justering av plassering og utforming av gangpassasje gjennom gårdsrommet. I reguleringsplankartet er det offentlige gangarealet regulert som en rett forbindelse gjennom gårdsrommet fra sør til nord, og med to passasjer til vest. Det søkes om dispensasjon fra formålsgrensen for å utarbeide denne passasjen med en mer organisk utforming.

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

Hensynet bak formålsgrensen er å sikre en offentlig gangpassasje gjennom kvartalet. Intensjonen er å skape en forbindelse gjennom kvartalet, og ikke en siktlinje.

Plan- og bygningsetaten er positive til en mer «organisk» utforming av gangveien. Etter vår vurdering ivaretar denne formålet i bestemmelsen som er å sikre en offentlig gangvei gjennom kvartalet. Gangforbindelsen har tilsvarende areal og passasje som i reguleringsplanen, men selve utformingen er justert. Passasjen får en varierende bredde mellom 4-7 meter, og er således i tråd med reguleringsplanens bestemmelser om minste bredde på gangveien. Plan- og bygningsetaten mener derfor at fremkommeligheten for gående, syklende og trillende er ivaretatt gjennom gårdsrommet. Grunnet passasjens utforming fremstår den ikke som en snarvei gjennom kvartalet, og utformingen sikrer at høy hastighet gjennom gårdsrommet reduseres. Portrommene sikrer likevel at gangpassasjen gjennom kvartalet opprettholdes.

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

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**
En fordel ved å gi dispensasjonen er at gangpassasjen får en mer spennende og varierende utforming. Deler av gangpassasjen kan også virke mer intim og skjermet enn om denne var utformet i en rett linje. Vi mener at den endrede utformingen kan bidra til en mer spennende opplevelse av gårdsrommet. Videre anses det som en fordel at utformingen med ulike bredder og slake svinger kan bidra til at hastigheten til eksempelvis syklende reduseres gjennom gårdsrommet. Dette anses som en fordel for barn og andre brukere som oppholder seg i gårdsrommet. Det er også en fordel at gangpassasjen nå er trukket lengre mot vest enn det reguleringsplanen legger opp til. Dette bidrar til at de mest solrike arealene i gårdsrommet kan benyttes til uteopphold, og ikke ferdsel.

En ulempe ved å gi dispensasjonen er at besøkende/ikke beboere som ønsker å benytte passasjen som en gjennomfartsåre, må bruke noe mer tid på denne. Gangpassasjen fremstår ikke lengre som en snarvei mellom Navnløs gate/Rostockgata og Kongsbakkeallmenningen. Denne ulempen er derimot liten, ettersom passasjen og gjennomgangen fremdeles er sikret. Den er heller ikke vesentlig omlagt.

En annen ulempe ved å gi dispensasjonen er at det omsøkte gangarealet er ca. 50 $m^2$ større enn det regulerte gangarealet. Dette betyr at dispensasjonen medfører at utearealet før øvrig blir redusert med 50 $m^2$. Denne differansen er likevel marginal, og tiltaket oppfyller reguleringsplanens krav til uteoppholdsareal. På denne måten går ikke økningen i gangareal på bekostning av uteoppholdsarealene.

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.

## 2. Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 § 3.2 om byggegrenser mot gårdsrom

Det søkes om dispensasjon fra regulerte byggegrenser av tre bygningsvolum/bygårdshus mot gårdsrommet. Overskridelsene varierer fra 0,2 m til 1,3 m, og gjelder hus nr. 2, 12 og 13. Utkragede balkonger mot gårdsrom på disse byhusene krager 2,1-2,2 m ut fra bygningskroppen, slik at også disse vil være i strid med bestemmelsene om byggegrenser.

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

Hensynet bak regulert byggegrense mot gårdsrommet, er å sikre gårdsrommets størrelse i forhold til lys, luft og oppholdsareal. Videre er hensynet å fastsette hvor bebyggelsen skal være, samt fastsette hvilke arealer som skal være fri for bebyggelse.

I dette konkrete tilfellet er det snakk om mindre avvik fra byggegrensen mot gårdsrommet. Årsaken er at skillet mellom de vertikaldelte bygårdshusene forsterkes med mindre forskyvninger i horisontalplanet mot gårdsrommet. Bebyggelsen mot gårdsrommet er med andre ord ikke planlagt i en rett linje med sammenhengende fasader, men som enkeltstående hus med mindre forskyvninger i forhold til hverandre. For å oppnå dette, trekkes enkelte bygårdshus ut over byggegrensen mot gårdsrommet (hus nr. 2, 12 og 13), mens andre trekkes inn (hus nr. 1, 3, 4, 5, , 7 og 11). Dette grepet bidrar til å sikre at gårdsrommets bredde ikke reduseres. Avstanden mellom øst og vest fra byggegrense redusert med balkonger er 39,2 m. Denne bredden overholdes i store deler av gårdsrommet selv om byggegrensene endres. Det er mindre parti hvor avstanden er 38,7 m. Avviket er lite, og Plan- og bygningsetaten mener at gårdsrommets størrelse forblir tilnærmet lik. Vi kan heller ikke se at overskridelsen reduserer gårdsrommets lys/luft forhold ettersom det gjøres kompenserende tiltak som å trekke noen bygg tilbake fra byggegrensen. Plan- og bygningsetaten mener at opplevelsen av bygningenes volum ikke endres på en uheldig måte. Vi mener derimot at denne forskyvningen skaper et mer dynamisk og varierende gårdsrom.

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

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**

En fordel ved å gi dispensasjonen er at forskyvningene i horisontalplanet forsterker skillet mellom de vertikaldelte byhusene i bakgården. Forskyvningen bidrar også til en romlig variasjon, som vi anser som en fordel for opplevelsen av bakgården. Ettersom overskridelsene kompenseres for ved at enkelte bygninger trekkes tilbake fra byggegrensen, kan vi ikke se noen tungtveiende ulemper med tanke på uteoppholdsarealet sin størrelse og kvalitet. Overskridelsen av byggegrensen på bygningene i vest er noe større enn reduksjonen/tilbaketrekningen på byggene i øst, noe som kan medføre noe dårligere solforhold. Denne ulempen er derimot marginal, da det fremdeles vil være store og solfylte arealer både i utearealet og på takterrassene.

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.

## 3. Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 § 3.4 om regulert høyde

Det søkes om dispensasjon fra regulert høyde i forbindelse med plassering og justering av nedsenkede takterrasser og bygningsvolum. Det er regulert fire nedsenkede takterrasser i bygningsvolumet angitt med kote og høydegrenser. Det er prosjektert fem nedsenkede takterrasser, og de nedsenkede takterrassene er prosjektert med avgrensning som sammenfaller med kvartalets voluminndeling. Enkelte nedsenkede takterrasser er derfor utvidet i horisontalplanet. Nedsenket takterrasse mot Rostockgata (hus nr. 12) og mot Kong Håkon 5. gate (hus nr. 7) er avhengig av dispensasjon.

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**
Hensynet bak bestemmelsen er å begrense bebyggelses høyde i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene med tanke på sol, skygge, sikt og landskap. De nedsenkede takterrassene skal sikre kvalitet til boligbebyggelsen, variasjon, og sikt til/fra omkringliggende områder.

Den nedsenkede takterrassen på hus nr. 12 er plassert i forhold til den vertikale inndelingen av hus nr. 12. Takterrassens avgrensning mot syd sammenfaller med regulert høydegrense. Mot nord sammenfaller avgrensningen med regulert portrom på gateplan, og således utvides den nedsenkede takterrassen i horisontalplanet. Høyden på den nedsenkede takterrassen heves med en etasje (fra kote +22,37 til k+ 24,44).

Den nedsenkede takterrassen på hus nr. 7 er plassert i forhold til den vertikale inndelingen av hus nr. 7. Takterrassens avgrensning mot nord sammenfaller med regulert høydegrense. Mot syd sammenfaller avgrensningen med heis- og trappehus (F). Dette medfører at den nedsenkede takterrassen blir kortere i horisontalplanet enn det reguleringsplanen legger opp til.

Endringene av de nedsenkede takterrassene er et resultat av omfordelingsregnskapet for bygningsvolumene. Disse endringene kompenseres for ved at flere nedsenkede takterrasser er utvidet i horisontalplanet, og at det er introdusert en femte nedsenket takterrasse. Utregningen viser at det prosjekterte tiltaket har et utvidet omfang av nedsenkede takterrasser etter omfordelingen. Videre medfører ikke omfordelingen en høyere utnyttelse av tomten.

Ettersom det etableres nedsenkede takterrasser i et større omfang enn det som er regulert, anses justeringene som mindre vesentlige i forhold til hensynene bak bestemmelsen. Høydene blir begrenset ved at det også introduseres en ny nedsenket terrasse som ikke er regulert inn. Dette bidrar til at bygningenes totale volum virker varierende, og brytes opp. Vi vurderer dette som en god tilpasning til de omkringliggende områdene. Det ekstra nedsenkede arealet bidrar også til at bebyggelsen brytes opp, og det skapes bedre sikt gjennom bebyggelsen. Økningene i høyde vil heller ikke påvirke sol/skyggeforholdene i vesentlig grad ettersom disse omfordeles til lavere høyder andre steder. Det er ingen regulerte siktlinjer de regulerte høydene er ment å ivareta.

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

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**
En fordel ved å gi dispensasjonen er at kvartalets voluminndeling blir tydelig uttrykt, og tilpasset bygårdshusene. De nedsenkede takterrassene underbygger de enkelte husene og deres trappehus og leilighetsfordeling. De nedsenkede takterrassene har økt i omgang, noe som er en fordel for beboere og som er med på å heve kvaliteten på takterrassene. Plan- og bygningsetaten kan ikke se noen særlige ulemper ved justeringen.

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.

## 4. Reguleringsplan S-4880 og S-4826 om regulert formålsgrense for portrom

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens formålsgrense for utforming av portrom mot syd (Kongsbakkeallmenningen). Det regulerte portrommet mot Kongsbakkeallmenningen er plassert midt under høydegrense for nedsenket takterrasse, noe som kompliserer både de konstruktive og visuelle forholdene ved etablering av kvartalets voluminndeling. Plassering og bredde justeres i horisontalregning. Denne forskyvningen medfører at portrommet slutter seg til et av bygårdshusene, og bærelinjen kan etableres ned til bakken.

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en offentlig gangpassasje gjennom kvartalet. Hensynet

bak bestemmelsen er å sikre at portrommet får en tilstrekkelig plassering og utforming, og at denne muliggjør bruk av gangpassasjen.

I dette tilfellet søkes det om en justert plassering og utforming av portrommet mot Kongbakkeallmenningen. Portrommet har en regulert bredde på 12 meter. Tiltaket medfører at denne bredden reduseres til 6,3 m på det smaleste og 7,1 m på det bredeste. Det er derfor snakk om en relativt stor reduksjon av bredde på portrommet.

Plan- og bygningsetaten mener at den offentlige gangpassasjen blir sikret gjennom kvartalet. Bredden på portrommet tilsvarer bredden på gangveien gjennom gårdsrommet, og slik sett sikres forbindelsen og gjennomgangen. Bredden er videre stor nok til at flere mennesker kan bevege seg gjennom den samtidig uten at den fremstår trang. Selv om reduksjonen på bredden er stor, mener vi at denne fremdeles har et offentlig preg, og at den fremstår «inviterende». Den regulerte høyden på portrommet er beholdt, noe som er med å sikre at portrommet fremstår som offentlig tilgjengelig.

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

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**
Det er en fordel ved å gi dispensasjonen at portrommet får en naturlig plassering i forhold til bygårdshusene, og at det sammenfaller med nedsenket takterrasse over. Dette bidrar til å tydeliggjøre den vertikale inndelingen. Vi mener det er en fordel at portrommet er skråstilt slik at det i større grad forholder seg til regulert gangareal gjennom parken i sør (Kongsbakken). Den reduserte bredden kan videre ses på som både en ulempe og en fordel. Det kan være en ulempe for allmennheten at denne bredden reduseres da den kan fremstå mindre offentlig. Denne ulempen er likevel mindre vesentlig ettersom portrommet fremdeles vil ha en god høyde som fremstår offentlig. Samtidig er det en fordel for beboerne og brukerne av gårdsrommet ettersom gårdsrommet i større grad blir skjermet. En annen fordel er at den reduserte bredden bidrar til at det slippes inn mindre støy til gårdsrommet.

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.

## 5. Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 § 5.4.3 og bestemmelsesgrense BG18 for etablering av baldakin og balkong over plan 1

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsesgrense BG18 mot Kongsbakkeallmenningen. Det følger av reguleringsplanen § 5.4.3 at det innenfor bestemmelsesgrense BG18 innenfor formål byggeområde, med dybde på inntil 1,0 meter, tillates utkraget fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med tredje etasje. Det søkes om dispensasjon for å etablere en sammenhengende baldakin over første etasje, med integrerte balkonger i andre etasje på bygårdshus nr. 9 (i syd, mot Kongsbakkeallmenningen).

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**
Hensynet bak bestemmelsen er å regulere de private boligenes påvirkning på offentlig gaterom. Utkragede bygningselementer som balkonger og karnapper, skal ikke virke privatiserende i det offentlig gaterommet. Elementenes plassering skal heller ikke skape kollisjonsfare. Bestemmelsen ivaretar dette hensynet ved å stille krav til utstrekning og høyde for utkragede bygningsdeler.

I dette konkrete tilfellet søkes det om å etablere en baldakin med tilhørende balkonger over første etasje på bygårdshus nr. 9 i syd mot Kongsbakkeallmenningen. På denne fasaden er det ikke regulert offentlige arealer mellom Kongsbakken og fasadelivet. Det regulerte arealet under baldakinen er dermed bebyggelse og anleggsformål. På denne bakgrunnen er gjør ikke hensynet til offentlige gaterom seg gjeldende på denne fasaden som langs de øvrige tre fasadene rundt kvartalet. Etablering av baldakin over første etasje tilrettelegger for uteservering og bevertning på egen grunn langs fasaden, samtidig som den er med på å skjerme gaten fra boligene over. Baldakinen bidrar til å skape et skille mellom de to funksjonene.

Plan- og bygningsetaten vurderer situasjonen mot allmenningen som annerledes. Baldakinen utformes med samme farge som øvrige elementer på fasaden (rammer, tette, felt, beslag), og er utformet som en åpen bærekonstruksjon med overleggende glassinndekning slik at lys slippes gjennom. Det etableres balkonger over baldakinen som også utformes på samme måte som i etasjene over. Plan- og bygningsetaten vurderer at baldakinen med tilhørende balkonger fremstår som en integrert del av bygningens uttrykk.

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

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**
En fordel ved å gi dispensasjon forbaldakin og balkonger over første etasje, er at bokvaliteten til leilighetene i andre etasje heves. Disse vil få tilgang til privat balkong, noe som anses som en fordel for disse konkrete boenhetene. En annen fordel ved å gi dispensasjonen, er at det skapes et visuelt skille mellom næringslokalene i første etasje og boligene i andre etasje. Dette skille vil være en fordel for boligene over, og også for gjestene i serveringslokalene under. Baldakinen vil bidra til å skape et skjermet og intimt uterom hvor det legges til rette for bevertning. Dette vil

kunne bidra positivt til bylivet ved Kongsbakkeallmenningen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se noen særlige ulemper ved tiltaket.

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.

## 6. Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 § 3.4 om maksimalt tillatt kotehøyde

Det søkes om dispensasjon for maksimalt tillatt høyde. Maksimal kotehøyde er gitt med høydereferanse «Oslo lokal». Tiltaket prosjekteres etter høydereferanse NN2000, som ligger 0,37 meter over «Oslo lokal». Det søkes om å få øke de angitt høyde for bygningens hoved-volum med 0,33m. Maksimal høyde blir da satt til kote 30.7.

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en passende avgrensning av høyden på ny bebyggelse både i forhold til prosjektet i seg selv og i forhold til omkringliggende områder, med hensyn til sol, skygge, sikt, landskap, mm. Overskridelsen for hovedvolumene er på 0,33 m. Avviket er relativt lavt og sikrer gode løsninger og påkrevde nye energikrav, uten at det går på bekostning av sikt og andre hensyn bak bestemmelsen.

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

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**
Fordelene ved å gi dispensasjonen er at det sikres gode helhetlige løsninger for næringsarealene med god takhøyde på gateplan og leilighetene sikres tilsvarende med en god takhøyde. Nye energikrav kan oppfylles uten at det går på bekostning av de forannevnte løsningene. Ulempene er at hovedvolumene vil bli litt høyere, men økningen er så pass liten at ulempene må anses å være tilnærmet marginale.

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.

## 7. Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 § 5.2.1 for etablering av heis- og trappehus (F, G, I og J)

Det søkes om dispensasjon for etablering av fire heis- og trappehus ettersom disse ikke plasseres minimum 3 meter inn fra fasadelivet.

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**
Hensynet bak bestemmelsen er at takoppbygg skal være mindre synlig fra offentlig rom, og ikke bidra til mer skygge. Takoppbygg F, G, I og J plasseres inntil gesims/fasade mot gårdsrommet istedenfor 3 m tilbaketrukket for gesims. Plasseringen kan gi litt mer skygge i gårdsrommet, men blir samtidig mindre synlig fra omgivelsene og viktige byrom som Middelalderparken. Takoppbyggene som plasseres inntil gesims/fasade får tilsvarende utforming som bygårdshusene de plasseres på, noe som bidrar til at de fremstår som en integrert del av fasaden. Dette gjør også at synligheten fra omgivelsene ikke blir skjemmende.

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

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**
Takoppbyggenes plassering i gesims/fasade mot gårdsrom gir litt mer skygge for gårdsrommet, men blir også mindre synlig fra de omkringliggende viktige byrommene og med utearealene på taket sikres det litt mer solfylte uteareal. Fordelene med mindre synlighet fra omkringliggende byrom for majoriteten av takoppbyggene oppveier den marginalt mer skyggevirkningen de vil kunne gi for gårdsrommet.

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.

## 8. Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 § 5.2.1 for etablering av pergola som bygningselement på tak over maksimal høyde

Det søkes om dispensasjon for etablering av pergola som bygningselement på tak. Reguleringsbestemmelsene benevner ikke pergola som bygningselement på tak, og det søkes derfor om dispensasjon.

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**
Hensynet bak bestemmelsen er å styre hvor høy bebyggelsen kan være i forhold til omgivelsene (bebyggelse og byrom) og for tiltaket internt.

I dette konkrete tilfellet etableres det totalt seksten pergolaer på de ulike takterrassene. Pergolaene etableres som et vind- og solavskjermingstiltak. Overskridelsene for bebyggelsen er ikke så store at hoved-volumenes høydevirkning vesentlig endres. Det er kun mindre elementer som pergola og andre mindre elementer som i størrelse og plassering som vil synes i mindre grad fra gatene, men noe mer fra omkringliggende bebyggelse. Plan- og bygningsetaten vektlegger videre at overskridelsene er moderate, og at pergolaene etableres med en utforming som er tilpasset bygningene.

De omsøkte pergolaene er vist med beplantning slik at de vil fremstå som grønne og samtidig luftige og transparente i sommerhalvåret. De er tilbaketrukket fra fasadelivene med minimum 3,0 m slik at synligheten vil være liten og tilsvarende som for et rent vindskjermingstiltak. En pergola vil kunne ha en viss vindskjermingseffekt, spesielt med en del vegetasjon. Vi mener derfor at pergolaene delvis dekker vilkårene for tillatt vindskjermingstiltak i § 5.2.1 som taler for at hensynet bak bestemmelsen for maks. tillatt høyde (§ 3.4) ikke vesentlig tilsidesettes.

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

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**
Fordelene ved å gi dispensasjonen er at utearealet på takflaten får en variert utforming, med soner for ulik bruk. Pergolaene bidrar til å gi skygge til noen områder på taket som ellers kan være svært sol- og vindutsatt. Det er en fordel av taket gis variasjon tilpasset flere og ulike brukere/preferanser. Pergolaene er trukket inn på takflaten, og er i mindre grad synlige for omgivelsene.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at pergolaene kan synes fra omkringliggende bebyggelse og byrom. Vi vurderer likevel denne ulempen som liten, da pergolaene ikke vesentlig vil spille inn by kvartalets opplevde høyde.

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.

## 9. Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 § 5.2.1 for etablering av teknisk takoppbygg for avkast av ventilasjon

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for å etablere tekniske takoppbygg for avkast av ventilasjon på takene. Reguleringsbestemmelsene benevner ikke pergola som bygningselement på tak, og det søkes derfor om dispensasjon.

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**
Hensynet bak bestemmelsen er å begrense bebyggelsens høydevirkning i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene, med hensyn til sol, skygge, sikt og landskap.

Fremføring av ventilasjon er betinget av planløsning for boliger og FBK-arealer, og der avkast fra ventilasjon ikke kan fremføres i forbindelse med heis- og trappehus, må det bygges egne takoppbygg. Disse må ha tilstrekkelig høyde slik at brukt ventilasjonsluft kastes over oppholdssoner og samtidig hindrer at viftestøy og lukt forringer terrassenes kvaliteter. Høydene er prosjektert til ca. 2,8 meter over maksimal kotehøyde, og plassering er trukket mer enn 3 meter fra bebyggelsens fasadeliv. Materialkarakteren vil harmonisere med terrassedekker, pergolaer og øvrige vindavskjermingstiltak. Selv om det er mange delelementer for luftavkast, blir de integrert og gir en akseptabel helhet.

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

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**
Fordelene med å gi dispensasjon er at lukt- og støyproblemer på takterrassene minimeres. Luftavkastene blir sikrere med hensyn til avstand til snønivå på vinteren. I noen tilfeller vil avkastene også gi vindskjerming og dele opp takterrassene i flere soner for bedre og mer fleksibel bruk. Ulempene er at de i forskjellig grad vil være synlig lokalt og til en viss grad fra omkringliggende områder som for eksempel Middelalderparken. Like fullt blir det ikke flere elementer ved at de i forskjellig grad integreres med andre elementer og skaper et bedre helhetlig taklandskap. Den foreslåtte løsningen vil med andre ord se bedre ut fra blant annet Middelalderparken enn en løsning med flere og frittstående nye elementer på taket.

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.

## 10. Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 § 3.6 for etablering av ensidige hjørneleiligheter mot støyutsatt gate

Det søkes om dispensasjon for etablering av fem boenheter mot ensidige vendt mot støyutsatt gate i øst, mot Kong Håkon 5. gate. Boenhetene er plassert i bygårdshus nr. 4 i etasje 3-7.

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en god bokvalitet i leilighetene, både hva gjelder støy og utsyn.

I dette konkrete tilfellet etableres fem boenheter ensidig vendt mot støyutsatt gate i øst. De aktuelle boenhetene er mindre toroms-leiligheter på mellom 41-42 $m^2$. Ansvarlig søker begrunner behovet i at boenhetene er plassert i et hjørnet hvor det generere mer fasade mot gate enn mot gårdsrom.

Ansvarlig søker redegjør for a det etableres dempet fasade mot den støyutsatte uten, slik at halvparten av sove- og oppholdsrom har vindu til side med akseptabelt lydnivå (Lden $\leq$ 55 dB). Dobbelt fasade er en teknisk løsning for å få dempet fasade. Ensidige leiligheter ved nordlig hjørne langs Kong Håkon 5. gate oppnår dempet fasade, ved at man installerer spesialkonstruerte luftevinduer som demper støy. Løsningen danner en «dobbel fasade» der oppholdsrommet får lydnivå; Lden $\leq$ 55 dB. Løsningen sikrer «stille side» for >50% av oppholdsrommene. Videre redegjør ansvarlig søker for at god bokvalitet sikres ved gode sol- og dagslysforhold med åpent utsyn til Middelalderparken. Etasjehøyden er 2,6 meter som gi en opplevd kvalitet. Boenhetene etableres uten balkong, men får private uteareal i parseller på tak. Det installeres balansert ventilasjon.

Plan- og bygningsetaten har vurdert de enkelte leilighetene opp mot reguleringsbestemmelsene om god bokvalitet, og den støyutsatte situasjonen, og de kompenserende tiltakene. Selv om Plan- og bygningsetaten i utgangspunktet er skeptiske til ensidige leiligheter mot støyutsatt gate, anerkjenner vi at det konkrete hjørnet befinner seg i en situasjon hvor det er vanskelig å oppnå stille side for alle boenhetene. Videre gjelder dispensasjonen fem boenheter, som er en prosentvis liten andel i et prosjekt med 242 boenheter. Selv om det er en liten prosent av totalen, er det likevel viktig å sikre god bokvalitet i de aktuelle leilighetene. Ansvarlig søker har redegjort for en rekke kompenserende tiltak. Plan- og bygningsetaten har under tvil kommet til at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes. Bakgrunnen for dette er at det vil utføres kompenserende tiltak på fasaden som gir tilfredsstillende lydnivåer innendørs. Videre

vektlegger vi at de fem boenhetene vil få private parseller på takterrassene, noe som også bidrar til å heve bokvaliteten. Boenhetene er utformet med store vinduer som sikrer god tilgang til dagslys og utsyn over middelalderparken og Ekeberg. Dette bidrar også til å have bokvaliteten. Vi forutsetter at de nevnte tiltakene blir fulgt slik at nevnte stille side oppnås. Det forutsettes også at krav i reguleringsbestemmelsenes § 3.12.2 Støy om balansert mekanisk ventilasjon for boenheter mot rød støysone følges.

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

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**
En ulempe ved å gi dispensasjonen er at det etableres ensidige leiligheter mot støyutsatt gate. Det er en ulempe for de fem konkrete leilighetene at de verken er gjennomgående, eller har en naturlig stille side. På den andre siden, gjøres det kompenserende tiltak for å redusere ulempene for disse boenhetene. Vi vurderer at disse kompenserende tiltakene er tilstrekkelige for å minske ulempene. En fordel ved å gi dispensasjonen er at kvartalet kan bygges opp med boliger oppover i etasjene som forutsatt i reguleringsplanen. Alle leilighetene vil få gode dagslys- og utsiktsforhold, og det sikres en stille side gjennom en dempet fasade. De fem boenhetene får en privat parsell på taket, noe som anses som en fordel. En ulempe for de fem boenhetene er at man ikke kan lufte fra alle vanlige vinduer uten risiko for støy over grenseverdiene.

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.

## 11. Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplanen § 7.1 om etablering av barnehage i rød støysone

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanen § 7.1.3 b som sier at «grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/12. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.» Tiltaket omfatter etablering av en 4-avdelings barnehage som er plassert i 2. etasje i øst mot Kong Håkon 5. gate. Plasseringen ligger mot rød støysone.

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at grunnskoler og barnehager ikke plasseres i områder med rød støysone, og som fører til uakseptable støynivåer, i både inne- og utearealer.

Barnehagens plassering i kvartalet er et resultat av flere forhold. Det er kun arealet i øst som har en sammenhengende størrelse for etablering av barnehagens uteareal, med best solforhold gjennom dagen. Den valgte plasseringen vil tilstøte dette arealet. Videre sikrer plasseringen at barnehagen kan etableres over et sammenhengende areal, uten å bytes opp av portrom eller annet. Ettersom barnehagen plasseres mot rød støysone, er hensynet tilsidesatt. Spørsmålet blir om denne tilsidesettelsen er vesentlig eller ei.

Det redegjøres for at barnehagen kun vil få en av sine fasader mot rød støysone. Lydnivå foran barnehagens fasade er Lden = 71-74 dB. Fasaden er dimensjonert for innendørs lydnivå i barnehagens oppholdsrom i driftstid skal være under $L_{pA,eq,T} \leq 30$ dB (NS 8175:2012, lydklasse C). Fasaden prosjekteres med støyreduserende tiltak, som dobbel glassfasade (varevindu + lydisolerende glass). Barnehagen er gjennomgående, og har også en fasade mot gårdsrommet. Basearealene er lokalisert mot gårdsrommet, mens hoveddelen av kommunikasjonsarealene er lagt på østsiden mot den støyutsatte fasaden. Rommene som plasseres mot denne fasaden er temarom, korridor, stellerom og toaletter samt møterom og renholdssentral. Deler av spiseplassen vil også vende ut mot denne fasaden, men spiseplassen er gjennomgående slik at også denne vender mot gårdsrommet. Baserommene benyttes mest i løpet av dagen, og disse er plassert mot gårdsrommet. Behov for lufting ivaretas mot gårdsrommet. Arealet får balansert mekanisk ventilasjon. Planløsning, utforming og plassering er godkjent av Bydel Gamle Oslo (bruker) og Oslobygg KF (eier).

Ansvarlig søker redegjør for at utearealene år tilfredsstillende lydnivå. Uteareal og adkomst i gårdsrommet skjermes i hovedsak av karréstrukturen (bygningskroppen). Der støy trenger inn gjennom portrom i syd, etableres det støyskjerm som del av gjerde og rekkverk på rampe. Dette vil gi tilfredsstillende skjerming av utearealet. Barnehagens inne- og utearealer vil dermed være helt skjermet fra rød støysone.

Ettersom det gjennomføres støyreduserende tiltak i fasaden som sørger for at barnehagens arealer har tilfredsstillende lydnivå innendørs og at utearealene har tilferdsstillende lydnivå, konkluderer vi med at tilsidesettelsen av hensynet ikke er vesentlig.

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**
Fordelene ved å gi dispensasjonen er at barnehagen får en hensiktsmessig plassering i bebyggelsen, selv om denne har en fasade mot rød støysone. Barnehagen kan etableres på ett plan, og fr tilgang til gode og solfylte utearealer i direkte tilknytning til lokalene. Plasseringen i andre etasje har fordeler i form av at innsyn reduseres, og barnehagen får god utsikt mot Middelalderparken. Plasseringen i andre etasje frigir også lokaler i første etasje til utadrettet virksomhet. Det er en ulempe at barnehagen plasseres i et såpass støyutsatt område. Likevel er denne ulempen redusert ved at det etableres støyavbøtende tiltak, og at baserommene er plassert mot gårdsrommet. Selv om barnehagen plasseres i mot en støyutsatt gate, mener i at barnehagen innehar kvaliteter som veier opp for dette. Barnehagens plassering er også spennende, og sikrer godt utsyn, både mot øst og mot vest. Barnehagens uteareal får gode kvaliteter, og er plassert i et skjermet gårdsrom.

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.

## 12. Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 § 3.2 og § 5.4.1 for etablering av rampe og veranda i barnehagens uteareal

Det søkes om dispensasjon for etablering av rampe og veranda i barnehagens uteareal. Barnehagen er plassert i andre etasje. Det legges til rette utendørsarealer på veranda utenfor «basene» på plan 2. Arealene skal blant annet benyttes til «sovestasjoner» med barnevogn. Rampen danner en utendørs forbindelse mellom lekeareal på bakkeplan og arealene på plan 2. Rampen er en bygningsmessig installasjon som vil overskride byggegrense mot gårdsrom. Rampe og veranda genererer et måleverdig bruksareal på 125m$^2$, og det søkes også om dispensasjon fra kravet til grad av utnyttelse på 23 000 m$^2$ for de 124,8 m$^2$ som rampen overstiger.

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**
Hensynet bak bestemmelsen om regulert byggegrense mot gårdsrommet, er å sikre gårdsrommets størrelse i forhold til lys og luft, og størrelse på uteoppholdsareal. Hensynet bak regulert maks grad av utnyttelse er å avgrense utnytelse og begrense bebyggelsens volum.

I dette konkrete tilfellet søkes det om å etablere en veranda og en rampe fra barnehagen i andre etasje og ned til utearealet i gårdsrommet. Rampe og veranda genererer et måleverdig bruksareal på 125m$^2$, og plasseres utenfor byggegrensen. Øvrig bruksareal for bebyggelse er beregnet til 22.999,8m$^2$, og regulert utnyttelse er på 23 000 m$^2$. Overskridelsen av grad av utnyttelse på 124,8 m$^2$.

Plan- og bygningsetaten vurderer at rampen ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene om grad av utnytting og regulert byggegrense. Selv om rampen er en bygningsmessig installasjon, er denne tenkt utformet på en slik måte at den også fremstår som en integrert det av uteoppholdsarealet og gårdsrommet. Rampen og verandaen er lette og enkle konstruksjoner som skiller seg fra bygningenes volum ellers. Rampen vil kanskje kunne bidra til noe mer skygge i bakgården, men dette vil være begrenset ettersom rampen har et relativt beskjedent volum. Rampens plassering er også lagt slik at den i minst mulig grad vil påvirke solforholdene. Rampen bidrar ikke til at bebyggelsens volum fremstår større, ettersom rampen med sin utforming og funksjon, ikke kun er en del av bebyggelsen. I tillegg til å være en

forbindelse mellom de ulike planene, vil rampen være et sted for opphold og lek. Rampens organiske form med varierende bredde tilrettelegger for dette. Rampen «favner» rundt uterealet slik at det dannes et mer intimt uterom. Rampen vil etter vårt syn ikke oppleves som sjenerende. Rampen og verandaen danner overbygget uteareal som utformes med lekefunksjoner og oppholdssoner. Endelig utforming på rampen er ikke prosjektert enda, men ansvarlig søker beskriver at rampen skal bygges av robuste materialer, og at stolper under rampen ikke skal komme i konflikt med lekeapparater under rampen. Rampen skal tilby forskjellige aktiviteter som sandkasse, amfi, hytte under rampe, klatrekube under rampe, taulek under rampe, og trapp. Rampen vil også bidra til støyreduksjon i gårdsrommet ved at deler av rampens rekkverk og inngjerding på bakkeplan, vil bli bygget som en støyskjerm. Støyskjermingen vil få en transparent utforming for å sikre siktlinjer gjennom gårdsrommet.

Plan- og bygningsetaten mener at det er viktig å sikre at lekeinstallasjonen/rampen for høy kvalitet, og blir et positivt tilskudd til utearealet. Det vil derfor stilles krav om ytterligere detaljtegninger av rampen/lekeinstallasjonen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten til søknad om igangsettingstillatelse.

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

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**
Fordelene ved å gi dispensasjonen er at det kan etableres en rampe og en veranda i gårdsrommet som bidrar til å skape forbindelser mellom uteareal på ulike plan. Plan- og bygningsetaten mener at rampen kan gi et godt bidrag til uteoppholdsarealene i bakgården, ved at denne utformes også som en lekeinstallasjon. Rampen er med på å gi variasjon og dimensjon til utearealet. Rampen bidrar til å ramme inn barnehagens uteareal og skaper et mer intimt uteoppholdsareal. Samtidig bidrar rampen til å skjerme mot støy fra veien. Plan- og bygningsetaten mener at rampen kan bli et svært spennende element i bakgården, som åpner opp for gode muligheter for lek og opphold. Plan- og bygningsetaten kan ikke se noen ulemper av betydning for å gi dispensasjonen.

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

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

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

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

# Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202204588** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan vertikalnivå 1 | | 17.11.2021 | 1/36 |
| Situasjonsplan vertikalnivå 2+3 | | 22.03.2022 | 1/37 |
| Plan 2. kjelleretasje | E01 | 23.03.2022 | 1/41 |
| Plan kjeller | E02 | 23.03.2022 | 1/42 |
| Plan 1. etasje | E03 | 23.03.2022 | 1/43 |
| Plan 2. etasje | E04 | 23.03.2022 | 1/44 |
| Plan 3. etasje | E05 | 23.03.2022 | 1/45 |
| Plan 4. etasje | E06 | 23.03.2022 | 1/46 |
| Plan 5. etasje | E07 | 23.03.2022 | 1/47 |
| Plan 6. etasje | E08 | 23.03.2022 | 1/48 |
| Plan 7. etasje | E09 | 23.03.2022 | 1/49 |
| Plan 8. etasje | E10 | 23.03.2022 | 1/50 |
| Plan 9. etasje - Takoppbygg - Takterrasser | E11 | 23.03.2022 | 1/51 |
| Snitt A-A | E21 | 23.03.2022 | 1/53 |
| Snitt B-B | E22 | 23.03.2022 | 1/54 |
| Fasade Nord | E13 | 01.07.2022 | 10/17 |
| Fasade Øst | E14 | 01.07.2022 | 10/18 |
| Fasade Syd | E15 | 01.07.2022 | 10/19 |
| Fasade Vest | E16 | 01.07.2022 | 10/20 |
| Fasade gårdsrom, Nord | E17 | 01.07.2022 | 10/21 |
| Fasade gårdsrom Øst | E18 | 01.07.2022 | 10/22 |
| Fasade gårdsrom Syd | E19 | 01.07.2022 | 10/23 |
| Fasade gårdsrom Vest | E20 | 01.07.2022 | 10/24 |
| Landskapsplan - Bakkeplan | E26 | 24.06.2022 | 10/25 |
| Landskapsplan - Takplan | E27 | 24.06.2022 | 10/26 |
| Landskapssnitt A og B - Gårdsrom | E28 | 24.06.2022 | 10/27 |
| Landskapssnitt C og D - Gårdsrom | E35 | 24.06.2022 | 10/28 |
| Temategning - Jorddybde 15% | E31 | 11.03.2022 | 10/29 |
| Skjema - Fasadeutforming 1 | E36 | 01.07.2022 | 10/32 |
| Skjema - Fasadeutforming 2 | E37 | 01.07.2022 | 10/33 |
| Skjema - Fasadeutforming 3 | E38 | 01.07.2022 | 10/34 |
| Skjema - Fasadeutforming 4 | E39 | 01.07.2022 | 10/35 |
| Skjema - Fasadeutforming 5 | E40 | 01.07.2022 | 10/36 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Skjema - Fasadeutforming 6 | E41 | 01.07.2022 | 10/37 |
| Skjema - Fasadeutforming 7 | E42 | 01.07.2022 | 10/38 |
| Skjema - Fasadeutforming 8 | E43 | 01.07.2022 | 10/39 |
| Skjema - Fasadeutforming 9 | E44 | 01.07.2022 | 10/40 |
| Skjema - Fasadeutforming 10 | E45 | 01.07.2022 | 10/41 |
| Skjema - Fasadeutforming 11 | E46 | 01.07.2022 | 10/42 |
| Skjema - Fasadeutforming 12 | E47 | 01.07.2022 | 10/43 |
| Skjema - Fasadeutforming 13 | E48 | 01.07.2022 | 10/44 |
| Tematregning - Planteplan | E63 | 24.06.2022 | 10/57 |

## Krav til plassering av tiltaket

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

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

## Ansvar

| **Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202204588** | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 981124626 DR TECHN OLAV OLSEN AS | PRO - Konstruksjonssikkerhet for overbygg over kjeller, tkl.2 |
| 981124626 DR TECHN OLAV OLSEN AS | PRO - Konstruksjonssikkerhet fundamenter og konstruksjoner for global stabilitet under dekke over kjeller, tkl.3 |
| 943436347 LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS | PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.3 |
| 943436347 LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS | SØK - Ansvarlig søker, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Vannforsyning- og avløpsanlegg, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Energi, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Ventilasjon og klimainstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Kulde- og varmeinstallasjoner, tkl.3 |

| | |
|---|---|
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Premisser for lyd og vibrasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Geoteknisk prosjektering knyttet til fundamentering, peler, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Overvannshåndtering, tkl.3 |
| 962392687 NORCONSULT AS | UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3 |
| 962392687 NORCONSULT AS | PRO - Brannkonsept, tkl.3 |
| 850397252 SCAN SURVEY AS | PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3 |
| 850397252 SCAN SURVEY AS | UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3 |
| 913255682 SLA NORGE AS | PRO - Naturbaserte (åpne) løsninger for overvann, tkl.2 |
| 913255682 SLA NORGE AS | PRO - Utearealer og landskapsutforming, tkl.2 |

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

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

## Vilkår i den videre prosessen

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

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

### I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann tiltaksklasse 3

  - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger tiltaksklasse 3
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder flere overvannsanlegg som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn

## Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - avklaring rundt omlegging/forsterking etc. av kommunens hovedledninger
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
  - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
  - bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
  - håndtering av fettholdig avløpsvann
  - evt. påslipp og rensing av ikke sanitært avløpsvann - lensevann
  - utslipp av lensevann til vann og vassdrag
- Uttalelse fra Bymiljøetaten om påslipp til resipient
- Bekreftelse på at det er sikret tilstrekkelig slokkevannsdekning
  - Brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei
- Bekreftelse på at det er gitt igangsettingstillatelse i egen byggesak for omlegging av kommunale ledninger
- Tiltaksplan for forurenset grunn, se eget vedlegg til rammetillatelsen
  - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- Bymiljøetaten må ha godkjent belysnings- og byggeplan, jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.1 i S-4826, vedrørende koblinger til omkringliggende offentlige gater og byrom.
- Samtykke fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten
  - Dere må sende inn et samtykke fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten av detaljert løsning for avfallssug. Det vies i denne forbindelse til krav i reguleringsbestemmelsenes § 3.12.6 om etablering av avfallssug og godkjenning.
  - Dere må også sende inn dokumentasjon på godkjent midlertidig løsning for avfallshåndtering i kjeller fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten.
- Samtykke fra Arbeidstilsynet - før søknad om igangsettingstillatelse for innredning av næringslokaler
  - Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet for næringsarealet før det kan gis

igangsettingstillatelse for det aktuelle næringsarealet.
    - Vi minner om at det må sendes inn og godkjennes endringssøknad med avklart formål og detaljert planløsning for disse arealene før søknad om igangsettingstillatelse kan behandles.
- Detaljering av fasadene - vilkår til søknad om igangsettingstillatelse for fasader
    - Vi krever ytterligere detaljering av fasadene utover det overordnede nivået i rammetillatelsen. Det må sendes inn materialprøver, bilder av konkret forslag til materialbruk, prøveplater med påførte omsøkte ekte fargeprøver.
- Tilknytningsavtale med Fortum Oslo Varme
    - Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Ved søknad om igangsettingstillatelse må dere sende inn en tilknytningsavtale med Fortum Oslo Varme.
- Detaljtegninger av lekeinstallasjon/rampe
    - Dere må sende inn detaljerte tegninger av lekeinstallasjon/rampe som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten til søknad om igangsetting for utearealene. Detaljtegningene må vise utforming, materialitet, lekeinstallasjoner osv.
- Oppdaterte plantegninger
    - Noen av plantegningene mangler påføring av leilighetsnummer og leilighetsstørrelse samt rombenevnelse. Dette må påføres, og oppdaterte tegninger må sendes inn til første søknad om igangsettingstillatelse.

## Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- Dokumentasjon på at rekkefølgekrav er oppfylt ihht. reguleringsplanen § 13

## Vilkår for ferdigattest

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

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

### Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202204588

## Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

## Klageadgang

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

## Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/.

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

***Marte Vassel Birkeland - saksbehandler***
***Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BISPEVIKA B8B FBK AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

| **Vedlegg i sak 202204588-4** | |
|---|---|
| **Nr** | **Beskrivelse** |
| 1 | Rammetillatelse - Sørengkaia 1 - Felt B8b<br>(Dette dokument) |
| 2 | Vedlegg vann - Sørengkaia 1 - Utbygging av bykvartal med bolig, |
| 3 | Veiledning for tiltakshaver - løfteinnretninger |

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 01.12.2023 |
|---|---|---|---|
| | 202204588 - 55<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Kristin Agnethe Malvik | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | ROSTOCKGATA 136 -192 | Eiendom: | 234/60/0/0 |
| Tiltakshaver: | BISPEVIKA B8B FBK AS | Søker: | LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Endret tillatelse - Rostockgata 136 -192

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 23.10.2023.**

**Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 29.08.2022. Endringssøknaden omfatter søknad om dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 § 3.7.**

**Vi gir dispensasjon fra:**

- **reguleringsplan S-4826 § 3.7 som gir at «*Hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på 400 m² BRA*».**

**Nabovarsel unnlates iht. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3 andre ledd da tiltaket i liten grad vil berøre interesser til naboer og gjenboere.**

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

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av tiltaket

Søknaden omfatter oppføring av et by-kvartal med bolig, forretning, bevertning, kulturarealer (FBK) og barnehage på Sørengkaia 1, felt B8b, i Bispevika i bydel Gamle Oslo. Tiltaket omfatter også kjeller under Rostockgata. Eiendommen ligger mellom Middelalderparken/Kong Håkon 5s

gate i øst, Kongsbakkallmenningen i sør, Vannkunsten syd og Clemenskvartalet i nord og Rostockgata og fjorden i vest.

### Omsøkt endring

Endringssøknaden omfatter etablering av et større forretningslokale i kjelleren i felt B8b, med inngang fra bakkeplan. Endringen er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan S-4829 § 3.7 som gir at hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på 400 $m^2$ BRA.

## Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *Kombinert bebyggelse og anleggsformål* i reguleringsplan S-4826, vedtatt *12.11.2014*.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-190_2 – *Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen*, jf. kommuneplanen § 14.2.

Eiendommen befinner seg i et område med *Avklarte nasjonale kulturminner*. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

## Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

# Plan- og bygningsetatens vurdering

## Tiltakets kvaliteter

### Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

### Tiltakets utforming

Endringssøknaden omfatter etablering av et større forretningslokale i kjelleren i felt B8b, for mer plasskrevende varer. Det er planlagt for sportsbutikk. Lokalet har inngang fra bakkeplan. På plan 1 har lokalet størrelse 70,9 $m^2$. Trapp og heis leder ned til kjellerplan K1 og K2, hvor lokalet har størrelse henholdsvis 205,1 $m^2$ og 746 $m^2$. Til sammen er forretningslokalet på ca. 1022 $m^2$, og er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan S-4829 § 3.7 som gir at hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på 400 $m^2$ BRA.

Varelevering skjer i plan K2 fra vareleveringsplattform. Lastebiler kjører inn fra navnløs gate, ned gjennom Clemenskvartalet, og inn til K2, der vareleveringen vil foregå.

Tiltaket tar areal fra kjelleren til planlagt nabo-forretningslokale. Redusert kjellerlokale for nabolokalet vil ikke medføre økt varelevering fra offentlig gate, eller mer lukkede fasader på grunn av behov for lager. Tilstrekkelig lager og personalrom og garderober er fortsatt lokalisert i K1. Felles varelevering, lagring og avfallshåndtering er ivaretatt.

Denne tillatelsen tar ikke stilling til andre eventuelle endringer i plan 1, K1, eller K2, enn det som gjelder etablering av større forretningslokale.

## Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl § 21-4 første ledd.

## Dispensasjon

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

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

### Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Vi viser til søkers fullstendige redegjørelse i saken.

### Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 3.1 i reguleringsplan S-4826

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

Bestemmelsen gir at hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på 400 $m^2$ BRA. Hensynet bak bestemmelsen er at det skal etableres flere og varierte forretninger innenfor planområdet. Bestemmelsen hindrer at noen få store forretninger tar over alle lokalene.

Tiltaket vil etablere en større forretning på ca. 1022 $m^2$, som befinner seg hovedsakelig i kjelleretasjene. Inngangen er på bakkeplan sammen med en 70,9 $m^2$ stor utadrettet del av lokalet. Det er søkt om en forretning for mer plasskrevende varer (sportsbutikk). Tiltaket vil ikke endre antall forretningslokaler i området, men tar en del av kjellerlokalene til nabolokalet. Redusert kjellerlokale for nabolokalet vil ikke medføre økt varelevering fra offentlig gate, eller mer lukkede fasader på grunn av behov for lager. Tilstrekkelig lager, personalrom og garderober er fortsatt lokalisert i K1. Felles varelevering, lagring og avfallshåndtering er ivaretatt. Tiltaket bidrar til økt variasjon i typer varer som kan tilbys i området, og reduserer ikke arealet for øvrige forretninger på bakkeplan.

Vi konkluderer med at dispensasjonen for det konkrete forretningslokalet til sportsbutikk 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 det kan etableres en mer variert forretningssammensetning på et større område. Ett stort forretningslokale antas å bidra til økt flyt av kunder til området, som vil hjelpe de mindre forretningene som skal etableres. Videre åpnes kjellerplanet for utadrettet virksomhet som bidrar til noe positivt for området.

Ulempene ved å gi dispensasjonen er at nabolokaler mister deler av sine arealer i kjelleren. Vi fortsetter at redusert kjellerlokale for nabolokaler vil ikke medføre økt varelevering fra offentlig gate, eller mer lukkede fasader på grunn av behov for lager.

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

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

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

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

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 202204588/53** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 01 | | 29.09.2023 | 53/3 |
| Plan K1 | | 29.09.2023 | 53/4 |
| Plan K2 | | 29.09.2023 | 53/5 |

## Ansvar

| **Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202204588** | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 915229719 AFRY NORWAY AS | PRO - Konstruksjonssikkerhet for overbygg over kjeller, tkl.2 |
| 915229719 AFRY NORWAY AS | PRO - Konstruksjonssikkerhet dundamenter og konstruksjoner for global stabililtet under dekke over kjeller, tkl.3 |
| 981124626 DR. TECHN. OLAV OLSEN AS | KONT - Uavhengig kontroll av prosjektering av konstruksjonssikkerhet kjeller og fundamentering, tkl.3 |

| | |
|---|---|
| 981124626 DR. TECHN. OLAV OLSEN AS | KONT - Uavhengig kontroll av prosjektering av konstruksjonssikkerhet bygg over kjeller, tkl.2 |
| 981124626 DR. TECHN. OLAV OLSEN AS | KONT - Uavhengig kontroll geoteknikk, tkl.3 |
| 926836854 GEO FUNDAMENTERING & BERGBORING AS | UTF - Grunnarbeider, spunt, pel og fundamentering, tkl.3 |
| 943436347 LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS | PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.3 |
| 943436347 LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS | SØK - Ansvarlig søker, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Energi, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Ventilasjon og klimainstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Premisser for lyd og vibrasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Overvannshåndtering, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Vannforsyning- og avløpsanlegg, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Geoteknisk prosjektering knyttet til fundamentering, peler, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Kulde- og varmeinstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Geoteknisk prosjektering knyttet til fundamentering, tkl.3 |
| 962392687 NORCONSULT AS | PRO - Brannkonsept, tkl.3 |
| 962392687 NORCONSULT AS | UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3 |
| 850397252 SCAN SURVEY AS | PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3 |
| 913255682 SLA NORGE AS | PRO - Naturbaserte (åpne) løsninger for overvann, tkl.2 |
| 913255682 SLA NORGE AS | PRO - Utearealer og landskapsutforming, tkl.2 |
| 913479157 TURBOCONSTROI NORGE AS | UTF - Betongarbeider for utførelse av parkeringskjeller, næringslokaler, barnehage og boliger, inkludert montering av betongelementer, tkl.3 |
| 984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS | UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner, tkl.3 |

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

## Vilkår i den videre prosessen

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

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

### I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann tiltaksklasse 3
  - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger tiltaksklasse 3
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder flere overvannsanlegg som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for kontroll av PRO dagslysberegninger etter krav fra kommunen

## Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Samtykke fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten
  - Dere må sende inn et samtykke fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten av detaljert løsning for avallssug. Det vies i denne forindelse til krav i reguleringsbestemmelsenes § 3.12.6 om tablering av avfallssug og godkjenning.
  - Dere må også sende inn dokumentasjon på godkjent midlertidig løsning for avfallshåndtering i kjeller fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten.
- Bymiljøetaten må ha godkjent belysnings- og byggeplan, jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.1 i S-4826, vedrørende koblinger til omkringliggende offentlige gater og byrom.
- Detaljtegninger av lekeinstallasjon/rampe - vilkår til søknad om igangsettingstillatelse for uteområder
  - Dere må sende inn detaljerte tegninger av lekeinstallasjon/rampe som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten til søknad om igangsetting for utearealene. Detaljtegningene må vise utforming, materialitet, lekeinstallasjoner osv.
- Detaljering av fasadene - vilkår til søknad om igangsettingstillatelse for fasader
  - Vi krever ytterligere detaljering av fasadene utover det overordnede nivået i rammetillatelsen. Det må sendes inn materialprøver, bilder av konkret forslag til materialbruk, prøveplater med påførte omsøkte ekte fargeprøver.
  - Endringstillatelse gitt 24.04.2023 som omfatter omprosjektering av leiligheter, forutsetter fasadeendringer som må godkjennes i forkant av igangsettingstillatelse.
- Samtykke fra Arbeidstilsynet - vilkår til søknad om igangsettingstillatelse for innredning av næringslokaler
  - Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet for næringsarealet før det kan gis igangsettingstillatelse for det aktuelle næringsarealet.

    - Vi minner om at det må sendes inn og godkjennes endringssøknad med avklart formål og detlajert planløsning for disse arealene før søknad om igangsettingstillatelse kan behandles.
- Godkjent byggeplan fra VAV og BYM som gjelder felt B8b
- Oppdatert oversikt over leilighetsfordeling i prosjektet, jf. tillatelse til endring av 06.10.2023

### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- Dokumentasjon på at rekkefølgekrav er oppfylt ihht. reguleringsplanen § 13
- sluttrapport for forurenset grunn

### Vilkår for ferdigattest

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

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

## Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b.

Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

***Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler***
***Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll***
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BISPEVIKA B8B FBK AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 06.10.2023 |
|---|---|---|---|
| | 202204588 - 50<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Kristin Agnethe Malvik | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | ROSTOCKGATA 136 -192 | Eiendom: | 234/60/0/0 |
| Tiltakshaver: | BISPEVIKA B8B FBK AS | Søker: | LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Tillatelse til endring - Rostockgata 136 -192

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 14.09.2023**

**Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 29.08.2022. Endringssøknaden omfatter omprosjektering av leiligheter i 2. etasje i oppgang K. Omprosjekteringen innebærer ny leilighetsmiks.**

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

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av tiltaket

Søknaden omfatter oppføring av et by-kvartal med bolig, forretning, bevertning, kulturarealer og barnehage på Sørengkaia 1, felt B8b, i Bispevika i bydel Gamle Oslo.

### Søknad om endring

Søknad om endring omfatter omprosjektering av leiligheter i 2. etasje i oppgang K. Omprosjekteringen innebærer ny leilighetsmiks (oppdeling av én leilighet på 109 m2 til én leilighet på 40 m3 og én leilighet på 69 m2).

## Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/barnehage/kontor/bevertning/energianlegg* i reguleringsplan for Bispevika Syd i Bjørvikaplanen, S-4826, vedtatt 12.11.2014. Eiendommen er omfattet av hensynssone H730 om båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn). Dette gjelder områdets vertikalnivå 1 under grunnen, 2 på grunnen og 3 over grunnen. En mindre del av eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 om restriksjoner for anlegg under gondolbane.

Deler av eiendommen er regulert til underformål gangfelt (G4) i reguleringsplan for Bispevika Syd-området i Bjørvika, S-4880, vedtatt 03.02.2016.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-190_2 med restriksjoner for anlegg i grunnen, jf. kommuneplanen § 14.2 og H320_1 om flomfare (stormflo), jf. kommuneplanen § 14.4.

Eiendommen befinner seg i et område med avklarte nasjonale kulturminner og er regulert til bevaring. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

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

## Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

# Plan- og bygningsetatens vurdering

## Tiltakets kvaliteter

### Tiltakets utforming

Tiltaket omfatter omprosjektering av leiligheter i 2. etasje i oppgang K. Omprosjekteringen innebærer ny leilighetsmiks. Opplysninger om endret leilighetsfordeling i følgebrevet stemmer ikke overens med den endringen som er vist på innsendt plantegning sammenlignet med sist godkjent plantegning, da ny plantegning viser én færre leilighet over 80 m2, én flere leilighet mellom 40-50 m2, og én flere leilighet mellom 50-80 m2. Vi ber dere derfor sende inn en oppdatert oversikt over leilighetsfordeling i prosjektet. Vi forutsetter at endringen er i tråd med regulert leilighetsfordeling.

### Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl § 21-4 første ledd.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 202204588/46 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 2. etasje | E04 | 13.09.2023 | 46/4 |

## Ansvar

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202204588 | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 915229719 AFRY NORWAY AS | PRO - Konstruksjonssikkerhet for overbygg over kjeller, tkl.2 |
| 915229719 AFRY NORWAY AS | PRO - Konstruksjonssikkerhet dundamenter og konstruksjoner for global stabililtet under dekke over kjeller, tkl.3 |
| 981124626 DR. TECHN. OLAV OLSEN AS | KONT - Uavhengig kontroll av prosjektering av konstruksjonssikkerhet kjeller og fundamentering, tkl.3 |
| 981124626 DR. TECHN. OLAV OLSEN AS | KONT - Uavhengig kontroll av prosjektering av konstruksjonssikkerhet bygg over kjeller, tkl.2 |
| 981124626 DR. TECHN. OLAV OLSEN AS | KONT - Uavhengig kontroll geoteknikk, tkl.3 |
| 926836854 GEO FUNDAMENTERING & BERGBORING AS | UTF - Grunnarbeider, spunt, pel og fundamentering, tkl.3 |
| 943436347 LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS | PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.3 |
| 943436347 LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS | SØK - Ansvarlig søker, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Energi, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Ventilasjon og klimainstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Premisser for lyd og vibrasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Overvannshåndtering, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Vannforsyning- og avløpsanlegg, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Geoteknisk prosjektering knyttet til fundamentering, peler, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Kulde- og varmeinstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Geoteknisk prosjektering knyttet til fundamentering, tkl.3 |
| 962392687 NORCONSULT AS | PRO - Brannkonsept, tkl.3 |
| 962392687 NORCONSULT AS | UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3 |
| 850397252 SCAN SURVEY AS | PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3 |
| 913255682 SLA NORGE AS | PRO - Naturbaserte (åpne) løsninger for overvann, tkl.2 |

| | |
|---|---|
| 913255682 SLA NORGE AS | PRO - Utearealer og landskapsutforming, tkl.2 |
| 913479157 TURBOCONSTROI NORGE AS | UTF - Betongarbeider for utførelse av parkeringskjeller, næringslokaler, barnehage og boliger, inkludert montering av betongelementer, tkl.3 |
| 984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS | UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner, tkl.3 |
| 984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS | UTF - Utsetting og innmåling av tiltak, tkl.2 |

# Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

# Vilkår i den videre prosessen

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

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

## I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann tiltaksklasse 3
  - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger tiltaksklasse 3
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder flere overvannsanlegg som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for kontroll av PRO dagslysberegninger etter krav fra kommunen

## Vilkår for igangsettingstillatelse

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

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

  - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
  - bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
  - håndtering av fettholdig avløpsvann
  - evt. påslipp og rensing av ikke sanitært avløpsvann - lensevann
  - utslipp av lensevann til vann og vassdrag
- Uttalelse fra Bymiljøetaten om påslipp til resipient
- Bekreftelse på at det er sikret tilstrekkelig slokkevannsdekning
  - Brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei
- Samtykke fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten
  - Dere må sende inn et samtykke fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten av detaljert løsning for avallssug. Det vies i denne forindelse til krav i reguleringsbestemmelsenes § 3.12.6 om tablering av avfallssug og godkjenning.
  - Dere må også sende inn dokumentasjon på godkjent midlertidig løsning for avfallshåndtering i kjeller fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten.
- Bymiljøetaten må ha godkjent belysnings- og byggeplan, jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.1 i S-4826, vedrørende koblinger til omkringliggende offentlige gater og byrom.
- Detaljtegninger av lekeinstallasjon/rampe - vilkår til søknad om igangsettingstillatelse for uteområder
  - Dere må sende inn detaljerte tegninger av lekeinstallasjon/rampe som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten til søknad om igangsetting for utearealene. Detaljtegningene må vise utforming, materialitet, lekeinstallasjoner osv.
- Detaljering av fasadene - vilkår til søknad om igangsettingstillatelse for fasader
  - Vi krever ytterligere detaljering av fasadene utover det overordnede nivået i rammetillatelsen. Det må sendes inn materialprøver, bilder av konkret forslag til materialbruk, prøveplater med påførte omsøkte ekte fargeprøver.
  - Endringstillatelse gitt 24.04.2023 som omfatter omprosjektering av leiligheter, forutsetter fasadeendringer som må godkjennes i forkant av igangsettingstillatelse.
- Samtykke fra Arbeidstilsynet - vilkår til søknad om igangsettingstillatelse for innredning av næringslokaler
  - Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet for næringsarealet før det kan gis igangsettingstillatelse for det aktuelle næringsarealet.
  - Vi minner om at det må sendes inn og godkjennes endringssøknad med avklart formål og detaljert planløsning for disse arealene før søknad om igangsettingstillatelse kan behandles.
- Godkjent byggeplan fra VAV og BYM som gjelder felt B8b
- Oppdatert oversikt over leilighetsfordeling i prosjektet

## Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- Dokumentasjon på at rekkefølgekrav er oppfylt iht. reguleringsplanen § 13

- sluttrapport for forurenset grunn

### Vilkår for ferdigattest

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

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

## Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

## Klagefristen er tre uker

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

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

***Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler***
***Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll***
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BISPEVIKA B8B FBK AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 24.01.2024 |
|---|---|---|---|
| Espen S. Heier | 202204588 - 82<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Kristin Agnethe Malvik | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | ROSTOCKGATA 136 -192 | Eiendom: | 234/60/0/0 |
| Tiltakshaver: | BISPEVIKA B8B FBK AS | Søker: | LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Endret tillatelse - Rostockgata 136 -192

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 28.11.2023.**

**Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 29.08.2022. Endringssøknaden omfatter søknad om oppføring av to drivhus på tak.**

**Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan S-4815 § 5.2.1 om utforming.**

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

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av tiltaket

Søknaden omfatter oppføring av et by-kvartal med bolig, forretning, bevertning, kulturarealer (FBK) og barnehage på Sørengkaia 1, felt B8b, i Bispevika i bydel Gamle Oslo. Tiltaket omfatter også kjeller under Rostockgata. Eiendommen ligger mellom Middelalderparken/Kong Håkon 5s gate i øst, Kongsbakkallmenningen i sør, Vannkunsten syd og Clemenskvartalet i nord og Rostockgata og fjorden i vest.

### Omsøkt endring

Endringssøknaden omfatter oppføring av to drivhus på tak, og søknad om dispensasjon fra § 5.2.1 om utforming for oppføring av to drivhus på tak. Bestemmelsen gir at «*(...) Heis- og trappehus til felles takterrasser for boliger kan maksimalt bygge 4,5 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv*».

## Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *Kombinert bebyggelse og anleggsformål* i reguleringsplan S-4826, vedtatt *12.11.2014*.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-190_2 – *Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen*, jf. kommuneplanen § 14.2.

Eiendommen befinner seg i et område med *Avklarte nasjonale kulturminner*. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

## Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

# Plan- og bygningsetatens vurdering

## Tiltakets kvaliteter

### Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

### Tiltakets utforming

Tiltaket omfatter oppføring av to drivhus på tak, ett mellom oppgang G og F på sør-østlig takterrasse, og ett mellom oppgang I og J på sør-vestlig takterrasse.

Drivhusene har størrelse 4 meter bred, 4,5 meter lang, og maksimalt 3 meter høyde over maksimal kotehøyde, og har en lett of luftig konstruksjon.

Drivhusene plasseres mer enn 3 meter inn fra fasadeliv mot gate, og minimum 2 meter inn fra fasadeliv mot bakgård.

Reguleringsplanen § 5.2.1 åpner kun for vindskjermingstiltak oppført over maksimal kotehøyde på tak, og at tiltakene maksimalt kan bygge 3,0 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen.

## Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl § 21-4 første ledd.

## Dispensasjon

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

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

### Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i saken.

### Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4815 § 5.2.1 om utforming

**Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

Detaljreguleringen har fastsatt krav til gesimshøyder, og hva som tillates oppført på takflatene, samt hvilken avstand disse må ha til fasadeliv for ikke å påvirke bygningens høydeopplevelse. Bestemmelsen gir at heis- og trappehus til felles takterrasser for boliger kan maksimalt bygge 4,5 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv».

Hensynet bak bestemmelsen er å fastsette høyder, sikre tilstrekkelig lys og luft for tilgrensende byggverk og byrom, og sikre at tiltaket er godt tilpasset sine omgivelser.

Tiltaket omfatter oppføring av to drivhus på tak, som reguleringsplanen i utgangspunktet ikke åpner opp for. Drivhusene har størrelse 4 meter bred, 4,5 meter lang, og maksimalt 3 meter høyde over maksimal kotehøyde. Drivhusene plasseres mer enn 3 meter inn fra fasadeliv mot gate, og minimum 2 meter inn fra fasadeliv mot bakgård.

Plan- og bygningsetaten mener at oppføring av drivhus mer enn 3 meter fra fasadeliv mot gate ikke vil påvirke høydeopplevelsen til bygningen, eller tilgang på lys og luft for omgivelsene i noen nevneverdig grad. I alle tilfeller vil drivhus ikke ha større innvirkning enn om det ble oppført vindskjerming, slik som reguleringsplanen åpner opp for.

Plan- og bygningsetaten mener at de planlagte drivhusene er godt innpasset i takmiljøet på bygningen. Mot bakgård mener etaten at oppføring av drivhus minimum 2 meter fra fasadeliv vil

kunne påvirke høydeopplevelsen i noen grad, men med tanke på at drivhuset vil ha en lett og luftig konstruksjon, mener vi denne effekten ikke vil være vesentlig i dette konkrete tilfellet.

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

**Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**
Fordelen ved å gi dispensasjon er at takterassene kan utformes på ønsket måte for å øke komfort for beboerne på uteoppholdsarealet, bidra til et grønt preg med mulighet for dyrking av vekster, og forlenge perioden av året som takterrassen er i bruk.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at tiltaket ikke er i tråd med reguleringsbestemmelsene, og kan påvirke høydeopplevelsen til bygningen noe.

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

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

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

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

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 202204588/80** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan takterrasse - foreløpig | LA 110 | 23.11.2023 | 80/3 |

## Ansvar

| **Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202204588** | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 915229719 AFRY NORWAY AS | PRO - Konstruksjonssikkerhet fundamenter og konstruksjoner for global stabililtet under dekke over kjeller, tkl.3 |
| 915229719 AFRY NORWAY AS | PRO - Konstruksjonssikkerhet for overbygg over kjeller, tkl.2 |
| 981124626 DR. TECHN. OLAV OLSEN AS | KONT - Uavhengig kontroll geoteknikk, tkl.3 |
| 981124626 DR. TECHN. OLAV OLSEN AS | KONT - Uavhengig kontroll av prosjektering av konstruksjonssikkerhet bygg over kjeller, tkl.2 |

| | |
|---|---|
| 981124626 DR. TECHN. OLAV OLSEN AS | KONT - Uavhengig kontroll av prosjektering av konstruksjonssikkerhet kjeller og fundamentering, tkl.3 |
| 981124626 DR TECHN OLAV OLSEN AS | PRO - Konstruksjonssikkerhet fundamenter og konstruksjoner for global stabilitet under dekke over kjeller, tkl.3 |
| 981124626 DR TECHN OLAV OLSEN AS | PRO - Konstruksjonssikkerhet for overbygg over kjeller, tkl.2 |
| 926836854 GEO FUNDAMENTERING & BERGBORING AS | UTF - Grunnarbeider, spunt, pel og fundamentering, tkl.3 |
| 943436347 LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS | PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.3 |
| 943436347 LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS | SØK - Ansvarlig søker, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Premisser for lyd og vibrasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Overvannshåndtering, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Vannforsyning- og avløpsanlegg, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Geoteknisk prosjektering knyttet til fundamentering, peler, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Geoteknisk prosjektering knyttet til fundamentering, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Energi, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Ventilasjon og klimainstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Kulde- og varmeinstallasjoner, tkl.3 |
| 962392687 NORCONSULT AS | PRO - Brannkonsept, tkl.3 |
| 962392687 NORCONSULT AS | UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3 |
| 850397252 SCAN SURVEY AS | PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3 |
| 850397252 SCAN SURVEY AS | UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3 |
| 913255682 SLA NORGE AS | PRO - Utearealer og landskapsutforming, tkl.2 |
| 913255682 SLA NORGE AS | PRO - Naturbaserte (åpne) løsninger for overvann, tkl.2 |
| 913479157 TURBOCONSTROI NORGE AS | UTF - Betongarbeider for utførelse av parkeringskjeller, næringslokaler, barnehage og boliger, inkludert montering av betongelementer, tkl.3 |
| 984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS | UTF - Utsetting og innmåling av tiltak, tkl.2 |
| 984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS | UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner, tkl.3 |

# Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

# Vilkår i den videre prosessen

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

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

## I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann tiltaksklasse 3
  - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger tiltaksklasse 3
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder flere overvannsanlegg som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for kontroll av PRO dagslysberegninger etter krav fra kommunen

## Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Samtykke fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten
  - Dere må sende inn et samtykke fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten av detaljert løsning for avallssug. Det vies i denne forindelse til krav i reguleringsbestemmelsenes § 3.12.6 om tablering av avfallssug og godkjenning.
  - Dere må også sende inn dokumentasjon på godkjent midlertidig løsning for avfallshåndtering i kjeller fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten.
- Detaljtegninger av lekeinstallasjon/rampe - vilkår til søknad om igangsettingstillatelse for uteområder
  - Dere må sende inn detaljerte tegninger av lekeinstallasjon/rampe som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten til søknad om igangsetting for utearealene. Detaljtegningene må vise utforming, materialitet, lekeinstallasjoner osv.
- Detaljering av fasadene - vilkår til søknad om igangsettingstillatelse for fasader

    - Vi krever ytterligere detaljering av fasadene utover det overordnede nivået i rammetillatelsen. Det må sendes inn materialprøver, bilder av konkret forslag til materialbruk, prøveplater med påførte omsøkte ekte fargeprøver.
    - Endringstillatelse gitt 24.04.2023 som omfatter omprosjektering av leiligheter, forutsetter fasadeendringer som må godkjennes i forkant av igangsettingstillatelse.
- Samtykke fra Arbeidstilsynet - vilkår til søknad om igangsettingstillatelse for innredning av næringslokaler
    - Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet for næringsarealet før det kan gis igangsettingstillatelse for det aktuelle næringsarealet.
    - Vi minner om at det må sendes inn og godkjennes endringssøknad med avklart formål og detlajert planløsning for disse arealene før søknad om igangsettingstillatelse kan behandles.
- Godkjent byggeplan fra VAV og BYM som gjelder felt B8b
    - Bymiljøetaten må ha godkjent belysnings- og byggeplan, jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.1 i S-4826, vedrørende koblinger til omkringliggende offentlige gater og byrom.Det skal også foreligge tinglyste ansvarsavtaler før det gis igangsettingstillatelse.
    - Dette skal være klart til igangsettingstillatelse nummer 3 (bygg over bakken)
- Oppdatert oversikt over leilighetsfordeling i prosjektet, jf. tillatelse til endring av 06.10.2023

## Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- Dokumentasjon på at rekkefølgekrav er oppfylt ihht. reguleringsplanen § 13
- sluttrapport for forurenset grunn

## Vilkår for ferdigattest

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

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

## Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler***
***Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BISPEVIKA B8B FBK AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 25.04.2023 |
|---|---|---|---|
| | 202204588 - 19<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Kristin Agnethe Malvik | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | SØRENGKAIA 1 | Eiendom: | 234/60/0/0 |
| Tiltakshaver: | BISPEVIKA B8B FBK AS | Søker: | LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Endret tillatelse - Sørengkaia 1

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 23.02.2023.**

**Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 29.08.2022. Endringssøknaden omfatter omprosjektering av leiligheter.**

**Det er ikke merknader til søknaden.**

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

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av tiltaket

Søknaden omfatter oppføring av et by-kvartal med bolig, forretning, bevertning, kulturarealer og barnehage på Sørengkaia 1, felt B8b, i Bispevika i bydel Gamle Oslo.

### Omsøkt endring

Endringssøknaden omfatter omprosjektering av leiligheter i oppgang A, B og C basert på ny vurdering av dagslysforhold. Tilknyttet oppgang B blir antall leiligheter i 2. etasje økt fra to til fire, og antall leiligheter i 3. etasje økes fra tre til fem. De nye dagslysvurderingene gjør at balkonger, dører og vinduer justeres i flere plan i oppgang A, B og C, men disse fasadeendringene

er ikke illustrert i søknaden. Det forutsettes at fasadeendringene inngår i senere endringssøknad i forkant av igangsettingstillatelse.

## Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/barnehage/kontor/bevertning/energianlegg* i reguleringsplan for Bispevika Syd i Bjørvikaplanen, S-4826, vedtatt 12.11.2014. Eiendommen er omfattet av hensynssone H730 om båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn). Dette gjelder områdets vertikalnivå 1 under grunnen, 2 på grunnen og 3 over grunnen. En mindre del av eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 om restriksjoner for anlegg under gondolbane.

Deler av eiendommen er regulert til underformål gangfelt (G4) i reguleringsplan for Bispevika Syd-området i Bjørvika, S-4880, vedtatt 03.02.2016.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-190_2 med restriksjoner for anlegg i grunnen, jf. kommuneplanen § 14.2 og H320_1 om flomfare (stormflo), jf. kommuneplanen § 14.4.

Eiendommen befinner seg i et område med avklarte nasjonale kulturminner og er regulert til bevaring. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

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

## Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

# Plan- og bygningsetatens vurdering

## Tiltakets kvaliteter

### Tiltakets utforming

Endringssøknaden omfatter omprosjektering av leiligheter i oppgang A, B og C basert på ny vurdering av dagslysforhold. Tilknyttet oppgang B vil antall leiligheter i 2. etasje økes fra to til fire, og i 3. etasje vil antall leiligheter økes fra tre til fem. Leilighetsfordelingen holdes innenfor regulerte størrelser. Alle leiligheter er gjennomgående, med unntak av én to-roms i 3. etasje som ensidig vender mot bakgård mot vest.

Endringene i planløsning forutsetter fasadeendringer som ikke er illustrert i søknaden, og dette har ikke Plan- og bygningsetaten tatt stilling til. De nye dagslysvurderingene gjør at balkonger, dører og vinduer justeres i flere plan, i oppgang A, B og C. Fasadeendringer må godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis, og supplerende informasjon må sendes inn sammen med øvrig fasadedetaljering som er satt som vilkår i rammetillatelsen.

## Tiltakets tekniske kvaliteter

### Dagslys

Plan- og bygningsetaten har ikke vurdert dagslysberegningene, men legger til grunn ansvarlig søkers redegjørelse om at alle rom for varig opphold oppfyller funksjonskravet til dagslys jf. TEK17 §13-7.

# Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 202204588/15 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 2. etasje | E04 | 23.02.2023 | 15/5 |
| Plan 3. etasje | E05 | 23.02.2023 | 15/6 |

# Ansvar, kontroll og tilsyn

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202204588 | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 981124626 DR TECHN OLAV OLSEN AS | PRO - Konstruksjonssikkerhet for overbygg over kjeller, tkl.2 |
| 981124626 DR TECHN OLAV OLSEN AS | PRO - Konstruksjonssikkerhet fundamenter og konstruksjoner for global stabilitet under dekke over kjeller, tkl.3 |
| 943436347 LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS | PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.3 |
| 943436347 LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS | SØK - Ansvarlig søker, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Vannforsyning- og avløpsanlegg, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Energi, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Ventilasjon og klimainstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Kulde- og varmeinstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.3 |

| | |
|---|---|
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Premisser for lyd og vibrasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Geoteknisk prosjektering knyttet til fundamentering, peler, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.3 |
| 918836519 MULTICONSULT NORGE AS | PRO - Overvannshåndtering, tkl.3 |
| 962392687 NORCONSULT AS | UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3 |
| 962392687 NORCONSULT AS | PRO - Brannkonsept, tkl.3 |
| 850397252 SCAN SURVEY AS | PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3 |
| 850397252 SCAN SURVEY AS | UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3 |
| 913255682 SLA NORGE AS | PRO - Naturbaserte (åpne) løsninger for overvann, tkl.2 |
| 913255682 SLA NORGE AS | PRO - Utearealer og landskapsutforming, tkl.2 |

### Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Grunnet tiltakets kompleksitet krever vi uavhengig kontroll for PRO av dagslysberegninger. Dette er hjemlet i byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. 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. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

## Vilkår i den videre prosessen

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

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

## I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann tiltaksklasse 3
  - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger tiltaksklasse 3
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder flere overvannsanlegg som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for kontroll av PRO dagslysberegninger etter krav fra kommunen

## Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - avklaring rundt omlegging/forsterking etc. av kommunens hovedledninger
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
  - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
  - bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
  - håndtering av fettholdig avløpsvann
  - evt. påslipp og rensing av ikke sanitært avløpsvann - lensevann
  - utslipp av lensevann til vann og vassdrag
- Uttalelse fra Bymiljøetaten om påslipp til resipient
- Bekreftelse på at det er sikret tilstrekkelig slokkevannsdekning
  - Brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei
- Bekreftelse på at det er gitt igangsettingstillatelse i egen byggesak for omlegging av kommunale ledninger
- Tiltaksplan for forurenset grunn, se eget vedlegg til rammetillatelsen
  - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- Bymiljøetaten må ha godkjent belysnings- og byggeplan, jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.1 i S-4826, vedrørende koblinger til omkringliggende offentlige gater og byrom.
- Samtykke fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten
  - Dere må sende inn et samtykke fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten av detaljert løsning for avallssug. Det vies i denne forindelse til krav i reguleringsbestemmelsenes § 3.12.6 om tablering av avfallssug og godkjenning.

    - Dere må også sende inn dokumentasjon på godkjent midlertidig løsning for avfallshåndtering i kjeller fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten.
- Samtykke fra Arbeidstilsynet - før søknad om igangsettingstillatelse for innredning av næringslokaler
    - Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet for næringsarealet før det kan gis igangsettingstillatelse for det aktuelle næringsarealet.
    - Vi minner om at det må sendes inn og godkjennes endringssøknad med avklart formål og detlajert planløsning for disse arealene før søknad om igangsettingstillatelse kan behandles.
- Detaljering av fasadene - vilkår til søknad om igangsettingstillatelse for fasader
    - Vi krever ytterligere detaljering av fasadene utover det overordnede nivået i rammetillatelsen. Det må sendes inn materialprøver, bilder av konkret forslag til materialbruk, prøveplater med påførte omsøkte ekte fargeprøver.
    - Endringstillatelse gitt 24.04.2023 som omfatter omprosjektering av leiligheter, forutsetter fasadeendringer som må godkjennes i forkant av igangsettingstillatelse.
- Tilknytningsavtale med Fortum Oslo Varme
    - Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Ved søknad om igangsettingstillatelse må dere sende inn en tilknytningsavtale med Fortum Oslo Varme.
- Detaljtegninger av lekeinstallasjon/rampe
    - Dere må sende inn detaljerte tegninger av lekeinstallasjon/rampe som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten til søknad om igangsetting for utearealene. Detaljtegningene må vise utforming, materialitet, lekeinstallasjoner osv.
- Oppdaterte plantegninger
    - Noen av plantegningene mangler påføring av leilighetsnummer og leilighetsstørrelse samt rombenevnelse. Dette må påføres, og oppdaterte tegninger må sendes inn til første søknad om igangsettingstillatelse.

## Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- Dokumentasjon på at rekkefølgekrav er oppfylt ihht. reguleringsplanen § 13

## Vilkår for ferdigattest

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

- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten

- Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

- Samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

## Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

## Klagefristen er tre uker

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

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

***Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler***
***Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BISPEVIKA B8B FBK AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 234, Bruksnummer 34 i 0301 OSLO kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 20.02.2024 kl. 12.02 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 20.02.2024 kl. 12.00 |

## Adresse(r):

**Matrikkelenheten har ikke registrert adresse**

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1372161-12/200 07.12.2017 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
**BANE NOR EIENDOM AS**
ORG.NR: 980 374 505
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## HEFTELSER

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

### Heftelser i eiendomsrett:

1947/403053-1/105 31.01.1947 **ERKLÆRING/AVTALE**

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. sorterings-
anlegg med silo
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/29719-1/105 13.06.1991 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bruksrett til kjørbar atkomstvei over d.e. for bnr. 60
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/29719-2/105 13.06.1991 **ERKLÆRING/AVTALE**

Felles rett til atkomst for rep. og vedlikehold og felles
bruk av vann- og avløpsanlegg m.v. Kan ikke endres el.
slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/193553-11/200 21.02.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 152
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

## GRUNNDATA

1931/900053-2/105 29.01.1931 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 8

2010/414798-1/200 08.06.2010 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 60

2011/626673-1/200 10.08.2011 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 99

2014/371650-1/200 09.05.2014 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 120

2023/193537-1/200 21.02.2023 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 152

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 234, Bruksnummer 60 i 0301 OSLO kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 20.02.2024 kl. 12.02 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 20.02.2024 kl. 12.00 |

## Adresse(r):

Gateadresse: **Rostockgata 136**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 138**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 140**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 142**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 144**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 146**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 148**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 150**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 152**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 154**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 156**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 158**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 160**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 162**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 164**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 166**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 168**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 170**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 172**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 174**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 176**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 178**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 180**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 182**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 184**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 186**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 188**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 190**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 192**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

**Rettighetshavere til eiendomsrett**

2014/709809-1/200 25.08.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 52 657 557
Omsetningstype: Fritt salg
**BJØRVIKA HJEMMEL B8B AS**
ORG.NR: 996 346 684

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2023/976762-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

## HEFTELSER

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

**Heftelser i eiendomsrett:**

2015/924739-1/200 07.10.2015 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G4
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/633653-1/200 11.07.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 400 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2023/193553-10/200 21.02.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 151
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2023/193553-11/200 21.02.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 152
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2023/242374-1/200 06.03.2023 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 268
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 269

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 270
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 271
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 272
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 273
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 93 FNR: 0 SNR: 274
Bestemmelse om gassbeholder
Bestemmelse om adkomstrett

2023/976762-1/200 08.09.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 000 000 000
Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410

2023/976762-2/200 08.09.2023 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410

## GRUNNDATA

2010/414798-1/200 08.06.2010 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 34

2015/258185-1/200 23.03.2015 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 95
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 96
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 97
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 99
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 250 BNR: 54

2023/193429-1/200 21.02.2023 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 151

2023/193537-1/200 21.02.2023 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 152

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

2023/193553-7/200 21.02.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 152
Adkomstrett til fots
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2023/242490-1/200 06.03.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 152
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder også fremtidige fradelte parseller fra gnr. 234 bnr 134, 60 og 119
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/242529-1/200 06.03.2023 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 151
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 152
Bestemmelse om føringer og kabler
Bestemmelse om adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Se adresseliste

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 10.07.2023 |
|---|---|---|---|
| | 202308322 - 2<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Trine Engh | |

# Adressevedtak - Rostockgata 136-192

Plan- og bygningsetaten viser til brevet vi sendte 31.05.2023, og vedtar med dette nye adresser. Vi har ikke mottatt uttalelser fra berørte parter i denne saken.

## Vedtak

Vi vedtar å tildele og endre adressene som nevnt i tabellen under. Vedtaket er hjemlet i matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.

| Eiendom (gnr./bnr.) | Nåværende adresse | Ny adresse | Bygning/boenhet |
|---|---|---|---|
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 136** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 138** | Boliginngang A |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 140** | Boliginngang B |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 142** | Boliginngang C |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 144** | Personalinngang barnehage |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 146** | Boliginngang D |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 148** | Hovedinngang barnehage |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 150** | Boliginngang E |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 152** | Boliginngang F |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 154** | Boliginngang G |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 156** | Boliginngang H |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 158** | Boliginngang I |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 160** | Boliginngang J |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 162** | Boliginngang K |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 164** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 166** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 168** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 170** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 172** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 174** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 176** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 178** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 180** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 182** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 184** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 186** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 188** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 190** | Inngang næring |
| 234/ 60 | Sørengkaia 1 | **Rostockgata 192** | Inngang næring |

**Postnummer**
Eiendommen får postnummer 0194, OSLO.

## Adressene er nå gjeldende

Adressene er nå registrert i matrikkelen (Norges offisielle register for adresser, bygg og eiendom), og er dermed offisielt tilgjengelige.

Du kan finne informasjon om hva du må gjøre nå som adressene er gjeldende, sist i dette brevet.

## Begrunnelse for vedtaket

Vi viser til vår vurdering og begrunnelse for de nye adressene i informasjonsbrevet av 31.05.2023. Plan- og bygningsetaten mener at dette oppfyller vilkårene for adressevedtaket.

## Klagefristen er tre uker

Fristen for å klage på vedtaket er tre uker fra du mottok dette brevet. For mer informasjon om hvordan du klager, se: http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

## Aktuelt regelverk

- Vedtaket om tildeling av offisielle adresser er hjemlet i matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.
- Retten til å klage på vedtaket er hjemlet i matrikkelloven § 46 og forvaltningsloven kapittel VI.

Vi gjør oppmerksom på at tildeling av offisiell adresse ikke må sees på som noen form for godkjenning etter andre lovverk, som for eksempel plan- og bygningsloven.

## Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Trine Engh på telefon 912 49 537 eller på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no hvis du har spørsmål.

## Dette må du gjøre nå som adressene er gjeldende

Nå som adressene er gjeldende, må du

- sette opp husnummerskilt
- gi beskjed til dine kontakter om den nye adressen

## Husnummerskiltet skal være godt synlig

Et godt synlig husnummerskilt med riktig offisiell adresse er svært viktig. Skiltet må synes fra veien, også i mørket. Det er eiers/tiltakshavers ansvar å sette opp husnummerskilt.

For nye bygg skal husnummeret være satt opp før bygningen kan tas i bruk. For bygg som får endret adressen sin, skal eier sette opp riktig husnummerskilt innen åtte uker etter at adressen er blitt gjeldende.

Bruksenhetsnummer (bolignummer) er en del av den offisielle adressen når flere boliger deler hovedinngang. Det er viktig at dere merker leilighetsdører med riktige bruksenhetsnumre med de nye adressene.  Se de vedlagte plantegningene for riktig merking.

Kartverket har sluttet å tilby sin tjeneste med gratis boligmerker. Dere må derfor bestille boligmerker selv, hos en privat aktør.

## Hvordan informere kontakter om den nye adressen?

Posten har fått de nye adressene, og beboerne trenger derfor ikke melde omadressering til Posten. Men de må informere kontaktene sine om den nye adressen sin. For spørsmål til Posten: se www.posten.no eller ringe 22 03 00 00.

### Ta kontakt med Folkeregisteret

Det er viktig at riktig adresse og bruksenhetsnummer er registrert på den enkelte i Folkeregisteret.> En mulighet er at hver beboer selv registrerer seg riktig hos Folkeregisteret. Dette kan dere gjøre på Minside på www.skatteetaten.no eller på telefon 800 80 000.

## Enhetsregisteret

Dersom du har et firma på adressen din, må du melde den nye adressen til Enhetsregisteret, da dette ikke blir oppdatert automatisk.

# Husk å gi beskjed til andre berørte

Denne adressetildelingen vil påvirke alle som bor eller driver næring på eiendommen. Dette brevet er kun sendt til registrerte eiere (hjemmelshavere) på eiendommen. Det er derfor viktig at du gir beskjed til alle berørte, for eksempel leietakere eller sameiere.

Vennlig hilsen

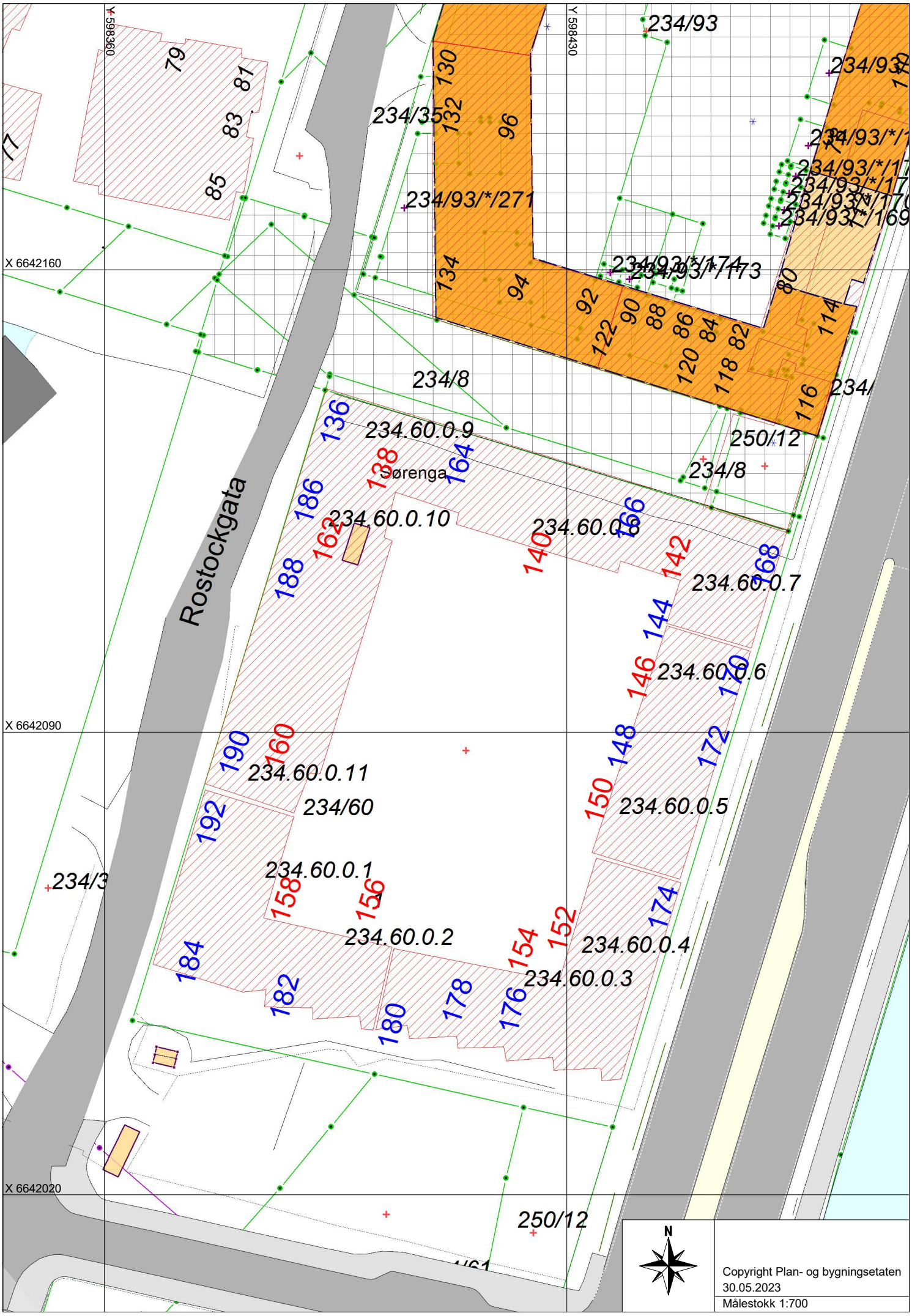
***Trine Engh - saksbehandler***
***Stig Knutsen - fungerende enhetsleder***
avdeling for geodata
matrikkelenheten

**Vedlegg:**
Adressekart
Adressevarsel
Plantegninger med bruksenhetsnumre

**Samme brev er sendt til:**
BJØRVIKA HJEMMEL B8B AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO
BISPEVIKA B8B FBK AS, v/ Thorbjørn Barrett Sele, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

**Kopi, med vedlegg, til:**
LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS, v/ Espen S Heier, Langkaia 1, 0150 OSLO

**Kopi, med adressekart, til:**
Skatt øst, Postboks 9200 Grønland, 0134 OSLO
Posten Norge AS, Divisjon Post - PMI - Adresseajourhold, Postboks 1500 Sentrum, 0001 OSLO


Y 598360
Y 598430
X 6642160
X 6642090
X 6642020
Rostockgata
Sørenga
234/93
234/93/*/271
234/93/*/174
234/93/*/173
234/8
234.60.0.9
234.60.0.10
234.60.0.8
234.60.0.7
234.60.0.6
234.60.0.5
234.60.0.4
234.60.0.3
234.60.0.2
234.60.0.1
234.60.0.11
234/60
234/35
250/12
234/3
79
81
83
85
17
130
132
96
134
94
92
122
90
88
86
120
84
118
82
80
114
116
136
138
164
186
162
188
140
166
142
168
144
146
170
172
148
150
174
152
154
176
178
180
182
184
158
156
160
190
192
N
Copyright Plan- og bygningsetaten
30.05.2023
Målestokk 1:700

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/RENATE RØNNINGHAUG MARKUSSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0264/22
Vår referanse: 3282592/22294115
Bestilling: C3 2023-09-05 (8) 22

Dato
05.09.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 193553 | 200 | 21.2.2023 | BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT<br>BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK<br>BESTEMMELSE OM VEG |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 234 | 8 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Org.nr. 971040823

Doknr: 193553 Tinglyst: 21.02.2023
STATENS KARTVERK



Saksnr. 202208269-17

# Rettighetserklæring

## Vedrørende følgende gnr./bnr.: 234/8, 34, 35, 60, 67, 93, 119, 134, 151, 152 og 250/12

### 1. Atkomstvei

Gnr. 234 bnr. 93, 151 og 152 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Kong Håkon 5. gate over gnr. 234 bnr. 8, 35 og gnr. 250 bnr. 12 som vist med gul farge på kart.

### 2. Atkomst

Gnr. 234 bnr. 151 skal ha rett til gangadkomst over gnr. 234 bnr. 93 og 152 i plan U1 for adkomst til egen eiendom.

### 3. Atkomst (Teknisk rom)

Gnr. 234 bnr. 93 skal ha rett til adkomst over gnr. 234 bnr. 151 og bnr. 152 i plan U1 for adkomst til tekniske rom.

Gnr. 234 bnr. 151 skal ha rett til adkomst over gnr. 234 bnr. 93 i plan U2 og UM1 for adkomst til tekniske rom.

Gnr. 234 bnr. 151 og 152 skal ha rett til adkomst over gnr. 234 bnr. 93 i plan U1 for adkomst til felles teknisk rom.

### 4. Atkomst (Trafostasjon)

Gnr. 234 bnr. 134 (Felt B6b), 151 og 152 skal ha rett til atkomst til felles trafostasjon på gnr. 234 bnr. 93.

### 5. Atkomst (Garasjeanlegg)

Gnr. 234 bnr. 60 skal ha bruksrett til gang- og kjøreadkomst gjennom anleggseiendom gnr. 234 bnr. 152 fram til egen eiendom.

### 6. Sykkelparkering

Gnr. 234 bnr. 93 skal ha bruksrett til 136 sykkelparkeringsplasser på gnr. 234 bnr. 152.

Gnr. 234 bnr. 151 skal ha bruksrett til 12 sykkelparkeringsplasser på gnr. 234 bnr. 152.

Ref. kopi bekreftes
Inger Dyrø 1/2-2023

Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

## 7. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 234 bnr. 93, 151 og 152 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på hverandres eiendom for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/konstruksjon.

Gnr. 234 bnr. 151 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 234 bnr. 8, 35, 60 og 67 og gnr. 250 bnr. 12 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/konstruksjon.

Gnr. 234 bnr. 152 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr.234 bnr. 8, 34, 35, 60, 119 og 134 og gnr. 250 bnr. 12 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/konstruksjon.

## 8. Vann- og avløpsanlegg:
## Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 234 bnr. 93 (ledningseier) gis rett til ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 234 bnr. 151 og bnr. 152 (grunneiere) frem til hovedledninger i Rostockgata og gaten sør for gnr. 234 bnr. 93.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

## 9. Vann- og avløpsanlegg:
## Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 234 bnr. 151 (ledningseier) gis rett til ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 234 bnr. 93 og bnr. 152 (grunneiere) frem til hovedledninger i gaten sør for gnr. 234 bnr. 93.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

**Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene**

| Gårdsnummer | Bruksnummer |
|---|---|
| 234 | 8, 34, 35, 60, 67, 93, 119, 134, 151, 152 |
| 250 | 12 |

**Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.**

Underskrifter:

For eiend. 234/93, 151 og 152:

| Oslo | 13/1 23 | Birger Kronberg | Lars Holm |
|---|---|---|---|
| Sted | Dato | Clemenskvartalet FBK AS | 918274804 |
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

Rett kopi bekreftes

Inger Dyås 1/2-2023

Plan- og bygningsetaten

8 Matrikkelenhet 234/67 ikke tinglyst

Saksnr: 202208269-17



**For eiend. 234/67, 151, 152 og 250/12:**

| Sted | Dato | | |
|---|---|---|---|
| Oslo | 11/1-23 | Svend Myhrgaard | 971032081 |
| | | Statens Vegvesen | |
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

**For eiend. 234/35, 151, 152:**

| Sted | Dato | | |
|---|---|---|---|
| | | Hav Eiendom AS | 985627134 |
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

**For eiend. 234/60, 151, 152:**

| Sted | Dato | | |
|---|---|---|---|
| | | Bjørvika Hjemmel BBB AS | 996346684 |
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

**For eiend. 234/8, 34, 152:**

| Sted | Dato | | |
|---|---|---|---|
| | | Bane Nor Eiendom AS | 980374505 |
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

**For eiend. 234/119:**

| Sted | Dato | | |
|---|---|---|---|
| | | Bjørvika Hjemmel B9 AS | 996346692 |
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

**For eiend. 234/134:**

| Sted | Dato | | |
|---|---|---|---|
| | | Vannkunsten Syd FBK AS | 999215823 |
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

Inger Dyås 1/2-2023

Plan- og bygningsetaten

**For eiend. 234/67, 151, 152 og 250/12:**

| Sted | Dato | Statens Vegvesen | 971032081 |
|---|---|---|---|
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

**For eiend. 234/35, 151, 152:**

Oslo 12.01.23

| Sted | Dato | Hav Eiendom AS | 985627134 |
|---|---|---|---|
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

INGVAR HEYER MATHIESEN

**For eiend. 234/60, 151, 152:**

Oslo 13/1-23

| Sted | Dato | Bjørvika Hjemmel B8B AS | 996346684 |
|---|---|---|---|
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

LARS HOLM

**For eiend. 234/8, 34, 152:**

| Sted | Dato | Bane Nor Eiendom AS | 980374505 |
|---|---|---|---|
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

**For eiend. 234/119:**

Oslo 13/1-23

| Sted | Dato | Bjørvika Hjemmel B9 AS | 996346692 |
|---|---|---|---|
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

LARS HOLM

**For eiend. 234/134:**

Oslo 13/1-23

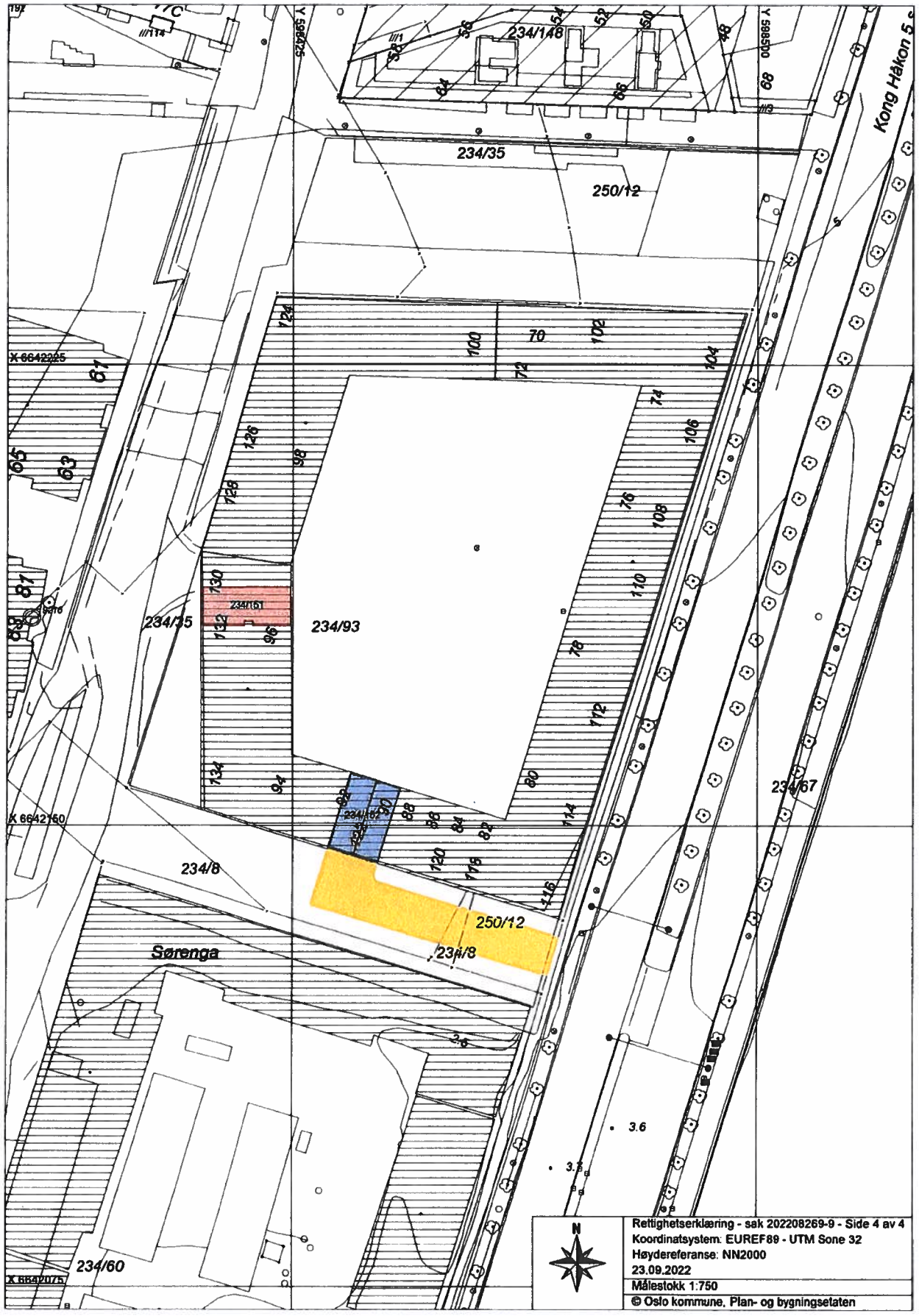
| Sted | Dato | Vannkunsten Syd FBK AS | 999215823 |
|---|---|---|---|
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

LARS HOLM

Ren kopi bekreftes

Inger Dyss 1/2-2023

Plan- og bygningsetaten


234/148
234/35
250/12
Kong Håkon 5
X 6642225
234/15
234/93
234/67
X 6642150
234/8
250/12
234/8
Sørenga
234/60
X 6642075
N
Rettighetserklæring - sak 202208269-9 - Side 4 av 4
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
23.09.2022
Målestokk 1:750
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

For eiend. 234/67, 151, 152 og 250/12:

| Sted | Dato | Statens Vegvesen | 971032081 |
|---|---|---|---|
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

For eiend. 234/35, 151, 152:

| Sted | Dato | Hav Eiendom AS | 985627134 |
|---|---|---|---|
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

For eiend. 234/60, 151, 152:

| Sted | Dato | Bjørvika Hjemmel B8B AS | 996346684 |
|---|---|---|---|
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

For eiend. 234/8, 34, 152:

| Sted | Dato | Bane Nor Eiendom AS | 980374505 |
|---|---|---|---|
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

Oslo 12.01.23

Bane NOR Eiendom AS
Org.nr. 980 374 505
Morten Stray Floberghagen
Direktør

For eiend. 234/119:

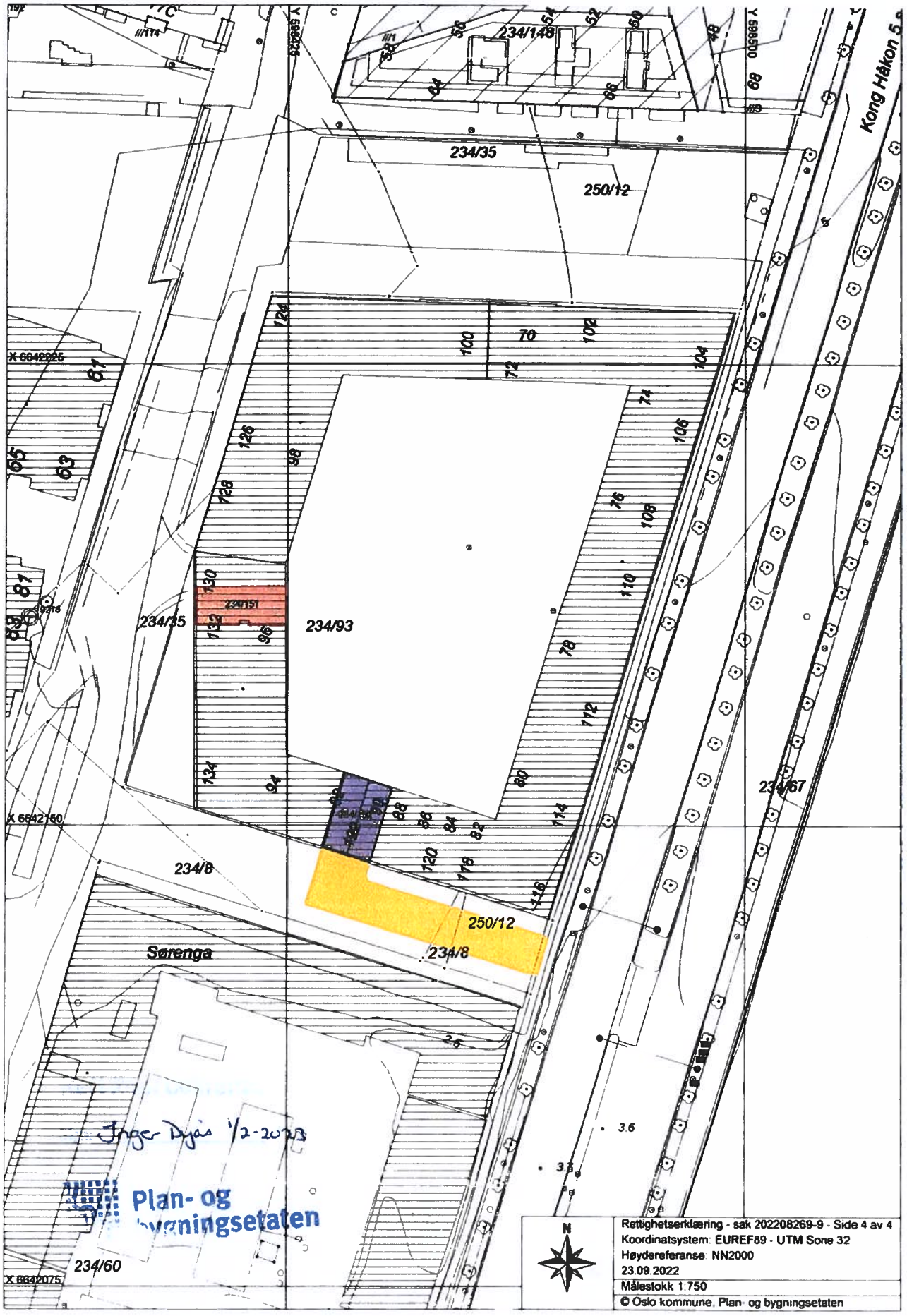
| Sted | Dato | Bjørvika Hjemmel B9 AS | 996346692 |
|---|---|---|---|
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

For eiend. 234/134:

| Sted | Dato | Vannkunsten Syd FBK AS | 999215823 |
|---|---|---|---|
| | | Hjemmelshaver | Org.nr. |

Inger Dyrø 1/2-2023

Plan- og bygningsetaten


234/148
234/35
250/12
Kong Håkon 5
234/93
234/151
234/35
234/67
234/8
250/12
234/8
Sørenga
234/60
Inger Dyås 1/2-2023
Plan- og bygningsetaten
Rettighetserklæring - sak 202208269-9 - Side 4 av 4
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
23.09.2022
Målestokk 1:750
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
99691812 2
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR. 242490
06 MAR 2023
STATENS KARTVERK

# ERKLÆRING VEDRØRENDE RETT TIL GANG- OG KJØREADKOMST

Anleggseiendommen gnr. 234 bnr. 151 ("**Butikkeiendommen**"), og eiendommen gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274 i Oslo kommune ("**Clemenskvartalet**") gis med dette rett til gang- og kjøreadkomst over anleggseiendommen gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune ("**Parkeringseiendommen**").

Naboeiendommene gnr. 234 bnr. 134 ("**Vannkunsten syd**"), gnr. 234. bnr. 60 ("**Mariakvartalet**") og gnr. 234 bnr. 119 i Oslo kommune ("**B9**") (samlet omtalt som "**Naboeiendommene**") og eventuelt fremtidig fradelte eiendommer fra disse, gis med dette rett til gang- og kjøreadkomst over Parkeringseiendommen for tilkomst til egne eiendommer.

Butikkeiendommen, Clemenskvartalet og Naboeiendommene skal dekke en forholdsmessig andel av årlige løpende drifts- og vedlikeholdskostnader til nedkjøringsrampe, kjøresone og porter etter nærmere avtale med Parkeringseiendommen.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune.

- - -

Som hjemmelshaver til gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune:

| | Clemenskvartalet FBK AS<br>org.nr. 918 274 804 | Clemenskvartalet FBK AS<br>org.nr. 918 274 804 |
|---|---|---|
| Signatur: | ..... | ..... |
| Navn: | LARS HVAM | BIRGER KRONBORG |
| Sted, dato: | Oslo 1/3/23 | Oslo 1.3.23 |

Som urådighetshaver i gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr. 994 194 410

TINGLYST
DOKUMENTNR. 242490
06 MAR 2023
STATENS KARTVERK

Signatur: .....
Navn: Grete Rosendal
Sted, dato: Anders Mogseth
Eiendomsmegler
Oslo 02.03.23

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
99918122
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR 242529
06 MAR 2023
STATENS KARTVERK

# ERKLÆRING VEDRØRENDE RETT TIL Å LEGGE FØRINGER OG KABLER

Eiendommene gnr. 234 bnr. 134, gnr. 234 bnr. 60, gnr. 234 bnr. 119 i Oslo kommune ("**Naboeiendommene**") gis med dette rett til å legge, og ha liggende, tekniske anlegg og føringer gjennom bnr. 234 bnr. 151 og gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune ("**Anleggseiendommene**").

Naboeiendommene gis også rett og plikt til å utøve nødvendig vedlikehold og reparasjon av de tekniske anleggene/føringene, samt rett til adkomst over Anleggseiendommene for å håndheve disse rettighetene.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr. 234 bnr. 151 og gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune.

***

Som hjemmelshaver til gnr. 234 bnr. 151 og gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune:

Clemenskvartalet FBK AS
org.nr. 918 274 804

Signatur: .....
Navn: LARS HOLM
Sted, dato: OSLO 01/03/23

Clemenskvartalet FBK AS
org.nr. 918 274 804

Signatur: .....
Navn: BIRGER KRONBORG
Sted, dato: OSLO 1.3.23

Som urådighetshaver i gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr. 994 194 410

Signatur: .....
Navn:
Sted, dato: Anders Mogseth
Eiendomsmegler
OSLO 02.03.23

TINGLYST
DOKUMENTNR 242529
06 MAR 2023
STATENS KARTVERK

Grete Rosendal

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/RENATE RØNNINGHAUG MARKUSSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0264/22
Vår referanse: 3282593/22294120
Bestilling: C3 2023-09-05 (8) 23

Dato
05.09.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 924739 | 200 | 7.10.2015 | BEST. OM ADKOMSTRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 234 | 60 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
885 719 392
org.nr./~~fødselsnr.~~ KLG

Tinglysingsgjenpart

# ERKLÆRING
# ALMENNHETENS TILGANG TIL AREALER

**BISPEVIKA SYD- FELT G4**

**Allmennheten har rett til ferdsel gjennom felt G4, areal regulert til felles_gangareal vist på vedlagte tinglysningskart for Bispevika Syd datert 13. mai 2015.**

**Retten gjelder fra det tidspunkt og forutsatt at området reguleres og opparbeides til felles_gangareal.**

**Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på gnr. 234 bnr. 60 i Oslo, og kan ikke endres eller slette uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr 958 935 420.**

**Dersom området ikke reguleres til felles_gangareal, kan erklæringen slettes uten samtykke fra Oslo kommune. Det samme gjelder ved eventuell omregulering av eiendommen.**

**Oslo, den** 29/9-15

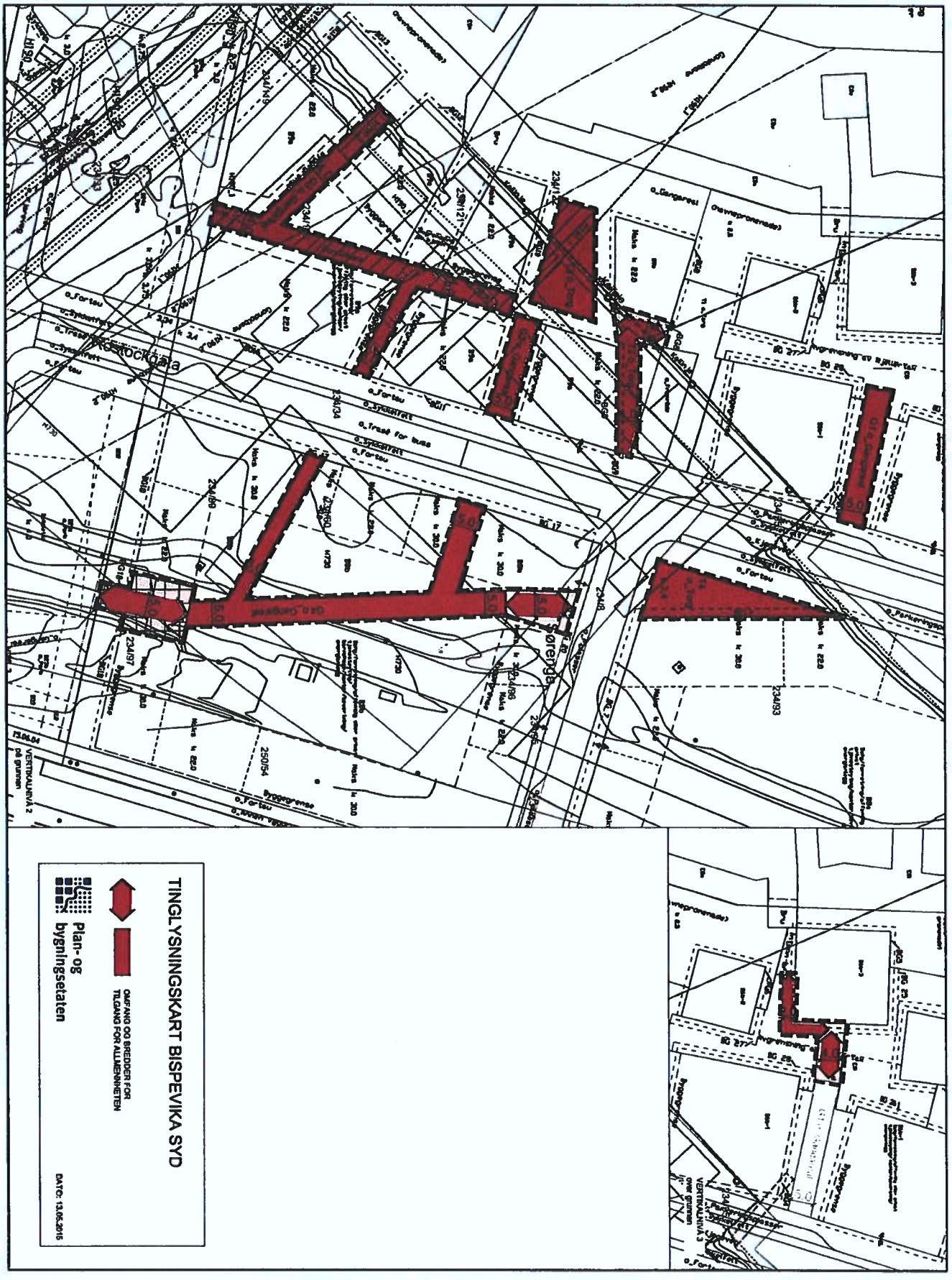
**For gnr. 234 bnr. 60**

**Bjørvika hjemmel B8b AS (org. nr 996 346 684)** **sign. navn (BLOKKBOKSTAVER)** RALF THORSEN

Doknr: 924739 Tinglyst: 07.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Advokatfirmaet Føyen Torkildsen AS
Pb 7086 St. Olavs Plass 2D, NO-0130 Oslo


TINGLYSNINGSKART BISPEVIKA SYD
OMFANG OG BREDDER FOR TILGANG FOR ALLMENNHETEN
Plan- og bygningsetaten
DATO: 13.06.2015
Bispeveien
Bispeveien
Bispeveien

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/RENATE RØNNINGHAUG MARKUSSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0264/22
Vår referanse: 3316524/22583010
Bestilling: C3 2023-10-06 (5) 26

Dato
06.10.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 29719 | 105 | 13.6.1991 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 234 | 34 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/29719/105
Uthentet 2023-10-06 14:46


Staten v/NSB, Oslo distrikt, Jernbanetorget 1, 0154 Oslo

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

DAGBOKFØRT

# ERKLÆRING

13. JUNI 91 029719

VEDRØRENDE GNR. 234 BNR. 34 OG BNR. 60

BYSKRIVEREN I OSLO

ATKOMSTVEI

Gnr. 234 bnr. 60
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (min. 4 meter bred)
fra Sørenga
over gnr. 234 bnr. 34
som vist med blå farge på kart på baksiden.

VANN- OG AVLØPSANLEGG.

Gnr. 234 bnr. 34 og bnr. 60 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 234 bnr. 34 og bnr.60
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

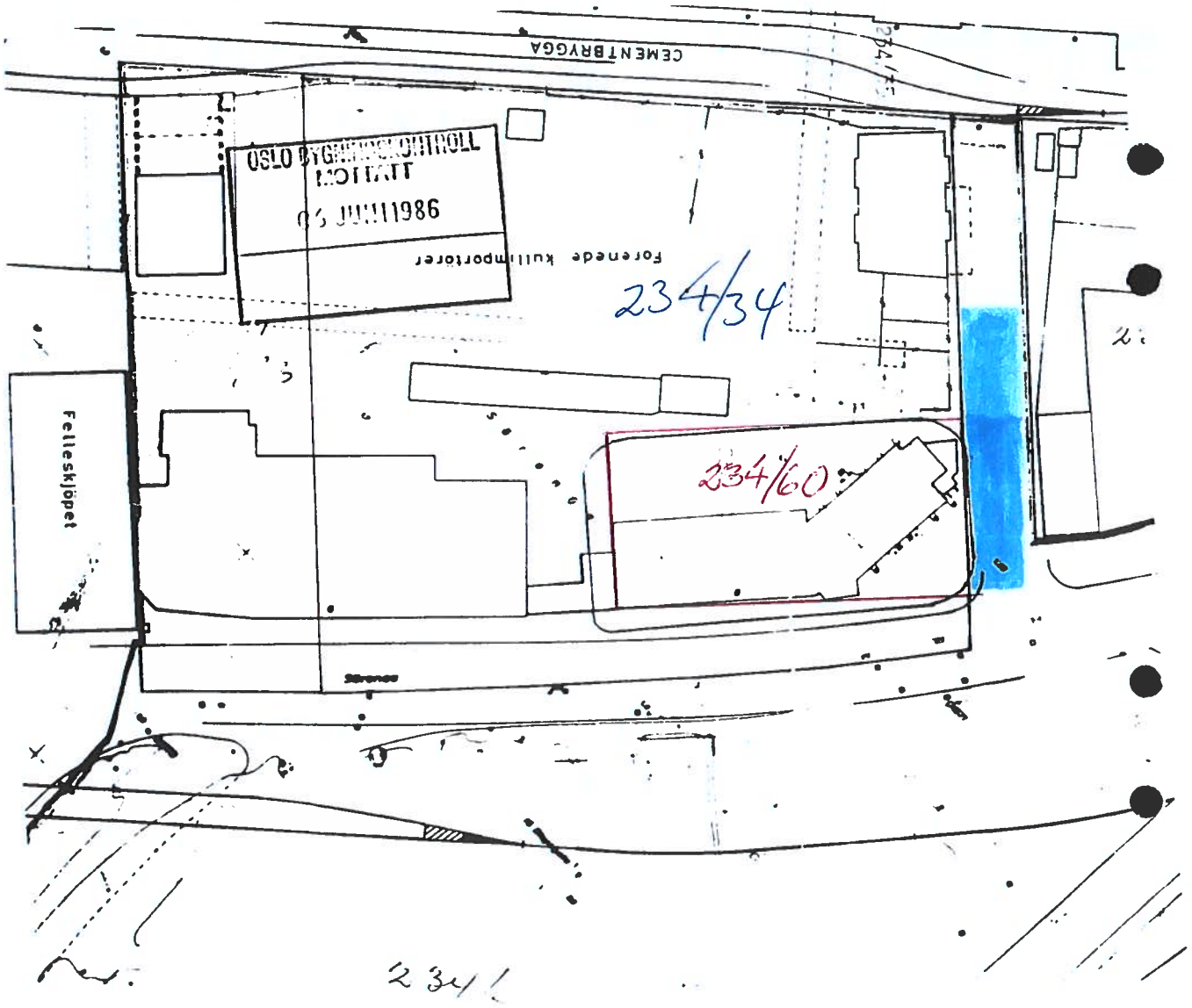
Oslo, den

NSB Eiendomskontoret
OSLO
Runar Gulbrandsen
Eiendomssjef

For gnr. 234 bnr. 34
og bnr.60

Hjemmelsinnehaver
Staten v/N.S.B.

Doknr 29719 Tinglyst 13.06.1991 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


CEMENTBRYGGA
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
06 JUNI 1986
Forenede Kullimportører
234/34
234/60
Felleskjøpet
234/1

234 · 34

nr. 3053 /1947
avskrift 31/5

# Erklæring.

*I anledning av at Oslo bygningsråd i møte den* 31. juli 1946 *har meddelt dispensasjon fra bygningslovens* ~~XXXX~~ *i henhold til samme lovs § 8* Sorteringsanlegg med silo i jernkonstruksjon på Matr. nr. 8, Sörenga.

Ø.d. *(Bygn. j.-nr.* 745/1946 *) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst det av bygningsrådet måtte forlanges uten erstatning atter å fjerne eller forandre det byggede.*

*Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

Oslo 28 - 5 - 1947

Forenede Kulimportører A/S

Nicolai Eger [signature] E. Ringvold

*(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift).*

Ovenstående erklæring vedtas under forbehold om at den også blir undertegnet av Forenede Kulimportörer A/S som har leiet omhandlede tomt av Statsbanene og videre under den forutsetning at utgiftene som eventuelt måtte påföres Statsbanene ved fjernelse eller forandring av det byggede i henhold til foranstående refunderes jernbanen.

NORGES STATSBANER
OSLO DISTRIKT
Distriktsjefen

Oslo, 30/5 1947.

For distriktsjefen

[signature]

Skjöteinnehaver.

**Undertegnede erklærer seg enig i det av Statsbanene påförte forbehold.** Oslo, den 30. mai 1947.

Forenede Kulimportører A/S

[signature] E. Ringvold

Bgv. bl. 32. 6. 41. 1000. R. A.

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/RENATE RØNNINGHAUG MARKUSSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0264/22
Vår referanse: 3282591/22294110
Bestilling: C3 2023-09-05 (8) 24

Dato
05.09.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 242374 | 200 | 6.3.2023 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 234 | 60 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

996918122

# ERKLÆRING VEDRØRENDE RETT TIL BRUK AV GASSBEHOLDER

Eiendommen gnr. 234 bnr. 93 snr. 268-274 i Oslo kommune ("**Næringsseksjonene i Clemenskvartalet**") gis med dette rett til å delta i bruk av gassbeholder beliggende på eiendommen gnr. 234 bnr. 60 i Oslo kommune ("**Mariakvartalet**").

Næringsseksjonene i Clemenskvartalet gis også rett til nødvendig adkomst over Mariakvartalet for utøvelse av rettigheten som tillegges etter denne erklæring.

Næringsseksjonene i Clemenskvartalet skal dekke en forholdsmessig andel av årlige løpende drifts-, forbruks- og vedlikeholdskostnader til gassbeholderen.

Denne erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr. 234 bnr. 60 i Oslo kommune.

***

Som hjemmelshaver til gnr. 234 bnr. 60 i Oslo kommune:

For Bjørvika Hjemmel B8B AS
org.nr. 996 346 684, ihht. firmaattest

Signatur: .....
Navn: Lars Holm
Sted, dato: Oslo 1/3/23

Doknr: 242374 Tinglyst: 06.03.2023
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anja Storm-Johannessen
Advokatfullmektig