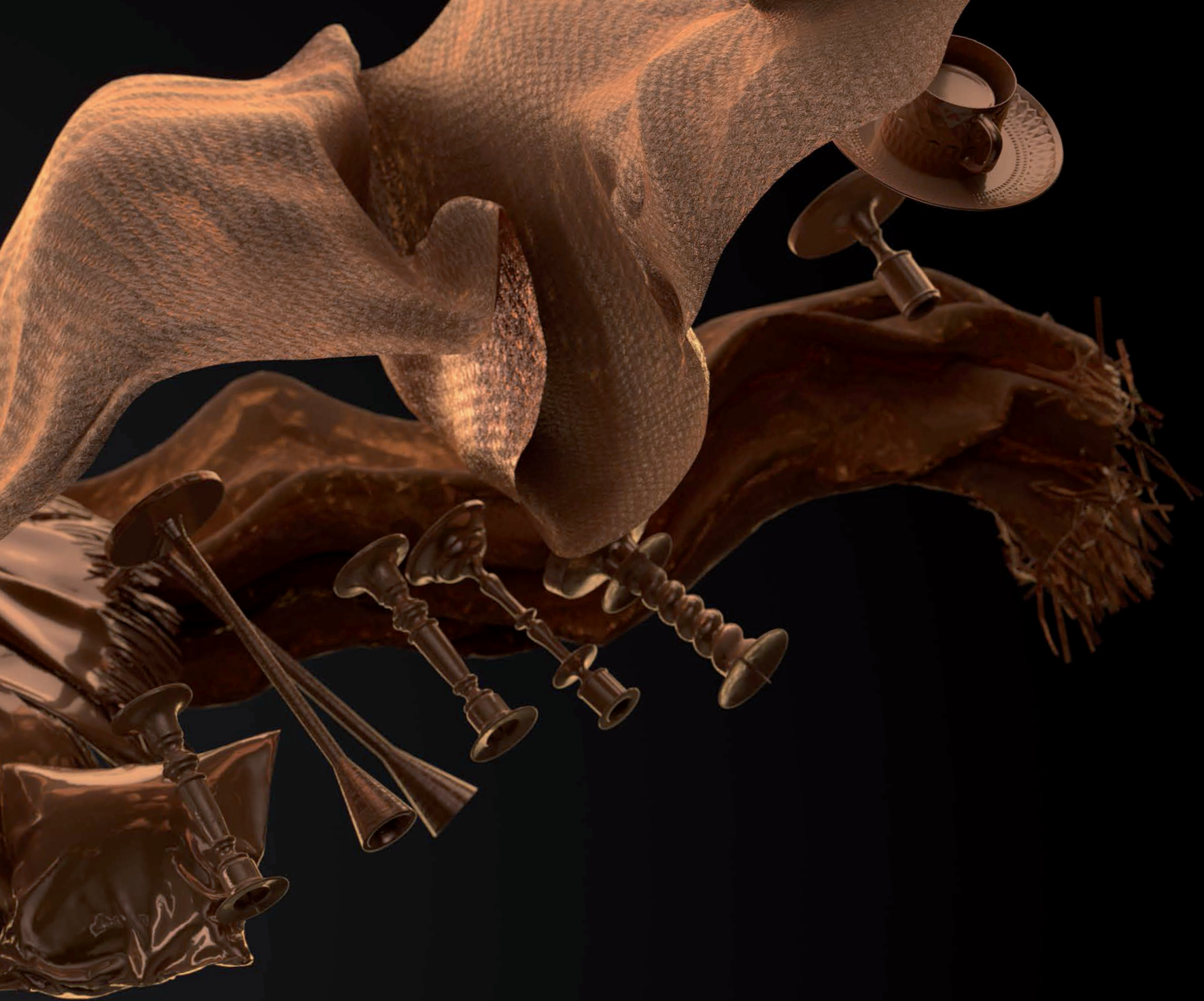


EUGENIES GATE 5  
BISLETT  
OSLO



# Innhold

06

INFORMASJON OM  
EIENDOMMEN

-

08

OM PROSJEKTET

-

10

KORT FORTALT

12

BELIGGHENHET OG  
FASILITETER

-

14

INFORMASJON TIL  
KJØPER

-

28

PLANTEGNING





Vejarbeid





# EUGENIES GATE 5

Lekre selveierleiligheter med uteplasser og felles takterrasse.  
Heis, vannbåren varme og eksklusive løsninger.

PRIMÆRROM

39 - 118m<sup>2</sup>

BOLIGTYPE

Selveierleilighet

EIEFORM

Eierseksjon



# Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning

4 500 000-  
17 000 000

4 500 000,- 17 000 000 (Prisantydning)

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi.

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 525,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 525,-

Pantattestgebyr pr. panterettsdokument kr 199,50

Det tas forbehold om endring i dokumentavgiften på  
tinglysningstidspunktet.

Det tas også forbehold om endringer av omkostningsbeløpenesom følge  
av politiske vedtak eller lovendringer.

For omkostninger per leilighet se prisliste i vedlegget til salgsoppgaven.



# Informasjon om megler og utbygger

## Meglerprofil

Ansvarlig megler  
Fredrik Dyve  
Daglig leder/Partner/Megler MNEF  
tlf. 92 21 14 65  
dyve@privatmegleren.no

Michael R. Øistad  
Eiendomsmegler  
tlf. 48 60 48 85  
mro@privatmegleren.no

PrivatMegleren Dyve & Partnere  
Karenslyst Allé 2  
0278 Oslo  
tlf. 22 55 01 11

Dyve & Partnere Eiendomsmegling  
AS, org. nr 912302180

## Betegnelse

Gnr. 217 Bnr. 105 i Oslo kommune

## Byggeår

2019

## Selger/Utbygger

EGT5 AS / BONUM

Adresse: Parkveien 37, 0258 Oslo  
E-post: kontakt@bonum.no  
Tlf: 22 23 23 85  
Nettside: bonum.no  
Prosjektside: eugeniesgate.bonum.no

## Om BONUM

Bonum er en eiendomsutvikler og kompetansepartner for bolig- og bæringsprosjekter i alle størrelser. I våre prosjekter har vi spesielt fokus på helhetsbildet, med hovedvekt på funksjonelle og moderne boliger som er tilpasset målgruppen, området og nærmiljøet.

Bonum har all nødvendig kompetanse in-house. Det betyr at vi kan håndtere hele prosessen effektivt fra prosjekt til levering, med gjennomgående flyt og kontroll – dette skiller oss fra andre aktører.

Bonum bygger attraktive boliger som er tilpasset ulike typer mennesker. Felles for alle våre prosjekter er at vi legger listen for bygningsmessige- og estetiske kvaliteter høyt.

Vi bygger gode hjem der folk vil trives og bo lenge, samtidig bidrar vi til flere sentrumsnære boliger.

Vi har til enhver tid en rekke spennende prosjekter i de fleste segmenter av markedet.

Vår prosjekterings- og utviklingsavdeling jobber kontinuerlig med å videreutvikle våre boligkonsepter og skaffe nye interessante prosjekter for å kunne levere enda flere boliger.

Kompetansen i bedriften spenner bredt og dekker store deler av kritiske funksjoner i vår verdikjede.





# Om prosjektet

I Eugenes gate 5 bygges det nå 11 flotte leiligheter fordelt på fem etasjer. Leilighetene oppføres i henhold til gjeldende regelverk, med smakfull innredning og moderne løsninger. Blant annet balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme, kvalitetskjøkken fra Sigdal, integrerte hvitevarer fra Siemens. Leilighetene får egen uteplass, og det vil også bli en flott, felles takterrasse.

Du kan velge mellom 2-roms, 3-roms og en lekker penthouseleilighet. Sistnevnte har egen hems og takterrasse, samt et lekkert kjøkken med kjøkkenøy. De andre leilighetene vil få stue og kjøkken i åpen løsning, og det blir utgang til terrasse/balkong fra stuedelen. Enkelte soverom får garderobesrom og/eller utgang til balkong, og alle leilighetene får bad med opplegg for vaskemaskin.

Hvorfor kjøpe nytt

- Boligen er i forskriftmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
- Lave kjøpsomkostninger (dokumentavgift beregnet ut fra tomteverdi).
- Energijøkonomiske og klimavennlige løsninger.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.





# Kort fortalt

- Lekre, nye selveierleiligheter.
- Heis til felles kjeller og etasjene.
- Fine uteplasser.
- Terrasser og/eller balkonger.
- Felles takterrasse med utsikt.
- To typer - 2-roms og 3-roms.
- Lekker penthouseleilighet.
- Sigdalkjøkken i alle leiligheter.
- Integrerte hvitevarer fra Siemens.
- Bad med stilfull innredning.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Store og pene soverom.
- Lagringsboder i felles kjeller.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Vannbåren gulvvarme.
- Elanlegg med automatsikringer.
- Dørcalling-anlegg.







# Beliggenhet og fasiliteter

Leilighetene ligger i et veletablert og meget etterspurt boligområde på Bislett/Bolteløkka, i bydel St.Hanshaugen. Det sjarmerende området er ypperlig for den som vil bo nær grønne lunges, men samtidig ha gangavstand til alt av hovedstadens fasiliteter. Her finner du populære handlegater, kafeer, uteliv, samt god offentlig kommunikasjon med både buss og trikk.

Både Stensparken og Idiøten ligger i området, og et steinkast unna ligger St. Hanshaugen park med fine grøntområder, turstier, festplass og fonteneanlegg. Parken er svært populær om sommeren, med fantastisk utsikt og mulighet for grilling og solbading i idylliske omgivelser. Det er heller ikke langt til Frognerparken med populære Frognerbadet og vakre Vigelandsparken.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Kiwi eller Coop Extra rett oppi gata. Eiendommen ligger også rett ved en rekke kaffebarer og spisesteder, og det er gangavstand til noen av hovedstadens mest attraktive handlegater og shoppingentre. På knappe ti minutter når du blant annet Bogstadveien, Hegdehaugsveien, Majorstuen.

Området har et godt kollektivtilbud med buss og trikk, og det er holdeplass for begge kun 2-300 meter unna. Med bil tar det ca. 3 min til Majorstuen, 5 min til Ullevål, 5 min til Oslo S og 40 min til Oslo Lufthavn.

Bolteløkka barneskole ligger rett over gata, og det er kort vei til Fagerborg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er også gangavstand til Veterinærhøyskolen, Tannlegehøyskolen og Blindern.









# Prosjekt hovedoppdrag

## Oppdragsansvarlig

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS / Fredrik Dyve

## Selger/Utbygger

EGT5 AS

## Betegnelse

Gnr. 217 Bnr. 105 i Oslo kommune

## Byggear

2019

## Forretningsfører

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt med forretningsfører vil bli inngått på vegne av sameiet ved etablering av dette. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

# Bebyggelse

## Arealer og fordeling per etasje

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) og (P-rom). BRA er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. P-rom er boligens måleverdige areal innvendig fratrukket innvendige boder. Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste kvadratmeter og er ikke å betrakte som eksakte arealer. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5% mindre eller større enn det markedsførte.

1. etasje, to 3-roms leiligheter: Entré, bad, 2 garderobesrom, 2 soverom og stue/kjøkken.  
H0101 P-rom 77 kvm, BRA 81 kvm  
H0102 P-rom 71 kvm, BRA 76 kvm

2. etasje, to 3-roms leiligheter: Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.  
H0201 P-rom 62 kvm, BRA 66kvm  
H0203 P-rom 58 kvm ,BRA 62kvm

2. etasje, en 2-roms leilighet: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.  
H0202 P-rom 39kvm, BRA 40kvm

3. etasje, to 3-roms leiligheter: Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.  
H0201 P-rom 62 kvm, BRA 66kvm  
H0203 P-rom 58 kvm, BRA 62kvm

3. etasje, en 2-roms leilighet: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.  
H0302 P-rom 39kvm, BRA 40kvm

4. etasje, to 3-roms leiligheter: Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.  
H0201 P-rom 61 kvm, BRA 66kvm  
H0203 P-rom 57kvm, BRA 61kvm

5. etasje: Penthouseleilighet: Heis, entré, hems, 3 soverom, 2 bad, garderobesrom, gang, stue og kjøkken.  
H0501 P-rom 118kvm, BRA 148kvm

Annet: Boder i felles kjeller.

## Innhold

Leilighet H0101: Leiligheten ligger i første etasje og består av entré, bad, to garderobesrom, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til terrasse på ca 7 kvm. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, sort/mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Begge soverommene har eget garderobesrom, og hovedsoverommet har i tillegg utgang til terrassen. Det tilhører bod i felles kjeller.

Leilighet H0102: Leiligheten ligger i første etasje og består av entré, bad, to garderobesrom, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til en balkong på ca 7,8 kvm. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har mørke, glatte fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Begge soverommene har eget garderobesrom, og hovedsoverommet har i tillegg utgang til balkongen. Det tilhører bod i felles kjeller.

Leilighet H0201: Leiligheten ligger i andre etasje og består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca 3,7 kvm. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, sort/mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Det ene soverommet har egen garderobedel og utgang til en luftbalkong på 1. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.

Leilighet H0202: Leiligheten ligger i andre etasje og består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca. 3,3 kvm. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Soverommet har god plass for skap, samt utgang til en balkong på ca 4. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.

Leilighet H0203: Leiligheten ligger i andre etasje og består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca 3,7 kvm. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Det ene soverommet har egen garderobedel og utgang til en luftbalkong på 1. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.

Leilighet H0301: Leiligheten ligger i tredje etasje og består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca 3,7 kvm. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, sort/mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Det ene soverommet har egen garderobedel og utgang til en balkong på 3,1. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.

Leilighet H0302: Leiligheten ligger i tredje etasje og består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca. 3,3 kvm. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, sort/mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Soverommet har god plass for skap, samt utgang til en balkong på ca. 4. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.

Leilighet H0303: Leiligheten ligger i tredje etasje og består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca. 3,7 kvm. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Det ene soverommet har egen garderobedel og utgang til en balkong på ca 3,1. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.

Leilighet H0401: Leiligheten ligger i fjerde etasje og består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca 7,3 kvm. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, sort/mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Det ene soverommet har egen garderobedel og utgang til en balkong på ca 3,1. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.

Leilighet H0402: Leiligheten ligger i fjerde etasje og består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca. 8 kvm. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Det ene soverommet har egen garderobedel og utgang til en balkong på ca 3,1. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.

Penthouseleilighet H0501: Stuen blir meget innbydende, med eikeparkett, vannbåren gulvvarme og malte vegger i tidsriktig farge. Trapp opp til hems med utgang til takterrasse. Trappen får eiketrinn med lys.

Kjøkkenet i leiligheten har innredning fra Sigdal, med lekker kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Benkeplate i stein og BORA benkeventilator. Rommet har også store, flotte utsiktstvinduer, samt god plass for spisebord. Det er to bad i leiligheten, begge med flislagte overflater, stilfull innredning og deilige badekar, samt vaskerom

Soverommene er praktisk plassert i leiligheten, med mastersoverommet adskilt fra de to andre. Mastersoverommet har eget bad og garderobesrom, og det andre badet ligger mellom de to andre soverommene. Dørene i penthouseleiligheten er i sort eik med sorte håndtak.

## Standard

### Entré

Bygningen har felles oppgang med trapp og heis opp til etasjene. Det leveres gulvfliser fra Flisekompaniet i felles adkomstareal, type Ergon Lombarda i fargen Bianco. Veggene males i fargen Warm grey 2 fra Flugger Dekso 5. I første etasje er det i tillegg stilige, sorte detaljer på deler av gulv, på vegg ved postkasse og ved heis.

### Stue og kjøkken

Alle leilighetene bortsett fra penthouseleiligheten får stue og kjøkken i en moderne, åpen løsning. Rommet får enstavs eikeparkett på gulv, vannbåren varme, malte vegger og store vindusflater. Veggene males i fargen Warm grey 2 fra Flugger Dekso 5. Stuen i penthouseleiligheten har samme gulv og vegger.

Kjøkkenet i alle leilighetene leveres fra Sigdal, og innredningen tilpasses de forskjellige leilighetene.

### To ulike konsepter - Kjøkken

Fem av leilighetene (H0102, H0202, H0203, H0303, H0402) får innredning med glatte fronter i fargen "sand", med blandebatteri fra Tapwell i fargen matt sort. De fem andre (H0101, H0201, H0301, H0302, H0401) får innredning med glatte fronter i fargen S 7005-G80Y med blandebatteri fra Tapwell i krom. Begge konseptene leveres med mørk, laminert benkeplate. Over kokesone monteres det ventilator, og alle hvitevarer er integrert. Glassplate bak kokesonen kan leveres som tilvalg. Hvitevarene er fra Siemens og består av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøll/frys.

Penthouseleiligheten får kjøkken i eget rom med store, heldekkende utsiktvinduer. Det legges eikeparkett på gulvet, og veggene males i fargen

Warm Grey 2. I tillegg får rommet takhøy innredning, lekker kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Benkeplaten er i stein, av typen Ceasarstone Pietra Grey Polert 20 mm, og har en underlimt, firkantet oppvaskkum. Armatur leveres fra Tapwell og er av type EVM179 Black.

### Bad/wc/vaskerom

Leilighetene får stilrene, moderne bad med fliser fra Flisekompaniet.

### To ulike konsepter - Bad

Fem av leilighetene (H0102, H0202, H0203, H0303, H0402) får fliser på gulv og to vegger av typen Ergon Lombarda Nat, farge Bianco. Resten av flisene på badet er av type RAK Shine Stone i fargen White. De andre fem leilighetene (H0101, H0201, H0301, H0302, H0401) får gulv- og veggfliser av type Ergon Tr3end Concrete, i fargen White. Innredningen til begge disse konseptene leveres av Alterna i modellen Malin Grå og består av en heldekkende servant med grå underskuffer. Alle leilighetene får veggmontert toalett av type Laufen Pro S, samt dusjnische med regnfallsdusj, hånddusj og glassvegger. Over innredningene monteres det speil fra Scala Bad, type Tivoli speil med lys, og servantarmatur leveres av Tapwell. Badene får også vannbåren gulvvarme, downlights og opplegg for vaskemaskin.

Penthouseleiligheten får to bad - masterbad og gjeste/familiebad. Sistnevnte får gulv- og veggfliser fra Flisekompaniet i type RAK Shine Stone, i fargen White. Innredningen leveres fra Alterna i modellen All day matt grå, og har en heldekkende servant med mørke underskuffer. Over servanten monteres det speil. Masterbadet får gulv- og veggfliser fra Flisekompaniet av type LEA Ceramiche farge Gray stone velvet (matt). Store, flotte takvinduer slipper inn godt med lys, og downlights. Innredningen leveres fra Alterna i

modell Malin i fargen hvit matt. Det monteres speil over innredningen med lys på begge sider. Begge badene får veggmontert toalett av type Laufen Pro S, samt dusjnische med regnfallsdusj, hånddusj og glassvegg. Videre får begge badene også et deilig, frittstående badekar fra Brødrene Dahl, av typen Alterna Myday.

### Soverom og garderobe

Leilighetene får fra 1-3 pene soverom, alle med eikeparkett på gulv og vegger malt i enten Warm Grey 2 eller Oregon Grape. Hovedsoverommet i penthouseleiligheten males i fargen Blue Shade 4, og rommet får eget bad og garderoberom. Leilighetene i første etasje får soverom med egne garderoberom, og hovedsoverommet i leilighetene i andre, tredje og fjerde etasje får garderobedel og utgang til balkong.

I tillegg får leilighetene bod i felles kjeller, og her blir det også felles sykkelbod.

## Oppvarming

Leilighetene oppvarmes med vannbåren varme fra felles anlegg. I tillegg monteres det et balansert ventilasjonsanlegg.

## Parkering / Garasje

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Denne adressen er med i ordninger for beboerparkering og kjøpere kan søke om beboerkort. Beboerparkering for bil koster 3000 kroner for ett år. Det kan også være mulighet for leie av garasjeplass i nabobygg, se [www.bisletgarasjehus.no](http://www.bisletgarasjehus.no)



## Eiendom/Hage

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

### Utearealene

For balkonger, markterrasser og eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk

### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

### Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

1898/903267-1/105 Erklæring/avtale 05.05.1898  
Bestemmelse om benyttelse

## Offentlige forhold

### Vei / Vann / Avløp

Eiendommen vil være knyttet til offentlig nett for vei, vann og avløp.

### Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge innen overtagelse av boligene. Det er selgers ansvar og fremskaffe ferdigattest og midlertidig brukstillatelse på boligene. Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale sluttoppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta uten at midlertidig brukstillatelse foreligger kan kommunen kreve fraflytting og eventuelt bøter. Ved å velge og overta stopper eventuelle krav om dagbøter. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

### Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) eller kontakte

ansvarlig megler for nærmere informasjon om verdien ved skattefastsetting.

### Reguleringsforhold

Eiendommen ligger på en tomt regulert til byggeområde for boliger og reguleres etter bestemmelsene i S-2255 som gjelder for Oslo sentrum og indre sone. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi anbefaler alle å sette seg inn i denne. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan fra 23. september 2015. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

### Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

## Sameiet

### Beskrivelse av sameiet

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter

og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

## Økonomi

### Faste, løpende kostnader

Fellesutgifter skal dekke sameiets driftsutgifter, og vil blant annet avhenge av ytelsene sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil de ordinære fellesutgiftene (kommunale avgifter, sameiets forsikring, strøm til fellesarealer og evt. snømåking) utgjøre ca. kr 36 pr kvm.mnd. Fellesutgiftene fordeles i henhold til hvert enkelt sameiets vedtekter, som i utgangspunktet angir fordeling etter sameierbrøken. Sameiet skal etter konstituering beslutte hvor mange ytelser sameiet skal rekvirere.

Seksjonseier betaler 3 måneders felleskostnader ved overtagelse som oppstartskapital for sameiet.

Stipulerte månedlige fellesutgifter som følgende:  
Kr 36 pr kvm

Leil H0101 - Kr 2918  
Leil H0102 - Kr 2738  
Leil H0201 - Kr 2377  
Leil H0202 - Kr 1477  
Leil H0203 - Kr 2233  
Leil H0301 - Kr 2377  
Leil H0302 - Kr 1477  
Leil H0303 - Kr 2233  
Leil H0401 - Kr 2377  
Leil H0402 - Kr 2233  
Leil H0501 - Kr 5331

Det tas forbehold om endringer i stipulert felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt. For boliger er eiendomsskatten 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget er på inntil 4,6 millioner kroner. Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen:  $(\text{Eiendomsskattegrunnlag} - \text{bunnfradrag}) \times 0,003 = \text{eiendomsskatt per år}$ . For boliger hvor kommunen har mottatt boligverdi fra Skatteetaten, er eiendomsskattegrunnlaget 80 prosent av boligverdien.

### Andel fellesgjeld / formue

Det er ikke formue eller gjeld i sameiet.

### Oppgjør

10% av kjøpesummen skal betales inn til meglers klientkonto senest 14 dager etter kontraktssignering (20% dersom kjøper er å regne som profesjonell/aksjeselskap). Beløpet skal tjene som sikkerhet for kjøpers gjennomføring av handelen, jf. buofl. § 46 (2) og vil renteberegnes til fordel for kjøper. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et 1/2 R. Utbyggeren kan fritt velge å stille forskuddsgaranti etter § 47 og få hele eller deler av beløpet utbetalt. Ved garantistillelse etter § 47, vil beløpet ikke lenger renteberegnes til fordel for kjøperen. Utbygger forbeholder seg også retten til å stille § 47-garanti for inntil hele kjøpesummen i perioden fra sluttoppgjør innbetales til meglers klientkonto, og frem til overskjøting har skjedd. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet Restkjøpesummen, tilleggsarbeider + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommene, herunder for eksempel arbeider med ferdigstillelse av utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomtene, sammen med visnings- og byggeskilt frem til endelig ferdigstillelse.

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

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold.

### Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

### Spesifikasjon av lån

Det blir ikke lån i sameiet.

## Diverse

### Adgang til utleie (boligformål)

Eier har full råderett over egen seksjon og kan fritt

leie den ut til boligformål. Ved utleie må sameiets styre/forretningsfører få informasjon om hvem som bebor leiligheten. Eier av leiligheten er ansvarlig for at leietagers bruk er i samsvar med sameiets vedtekter og ev. trivselsregler.

## Øvrige kjøpsforhold

### Planlagt overtagelse

Forventet ferdigstillelse 3. kvartal 2019. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet. Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

### Salg av kontraktsposisjon

Salg av kontraktsposisjon er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning og overskjøte eiendommen til opprinnelig kjøper. Om slikt samtykke gis, vil selger fastsette et transportgebyr. Transportgebyret vil normalt utgjøre kr. 50 000,-. Selger står fritt til å fastsette dette i det enkelte tilfellet. Salg av kontraktsposisjon vil normalt uansett ikke skje tett opp mot ferdigstillelse.

### Avbestillinger

Kjøper har avbestillingsrett etter bufl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bufl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra

kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endringer og tilvalg må uansett betales i sin helhet.

### Tilvalg

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre enkelte tilvalg til boligene mot tillegg i pris. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum og innenfor et definert utvalg i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat skriftlig avtale. Etter at bygging er startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

- Endringer vil alltid kunne medføre at arkitekt eller entreprenør må vurdere gjennomførbarheten.
- Det er kun mulig å trekke ut deler av leveransen dersom det er gjort særskilt avtale om dette.
- Dersom pristilbud ikke aksepteres sammen med en eventuell tidskonsekvens og innenfor den gitte tidsfrist vil standardleveransen ligge til grunn.
- Selger har krav på vederlag for utarbeidelse av

pristilbud, tegninger m.v. jfr. Bustadoppføringslova § 44.

- Det må påregnes å betale veiledende priser for tilvalg, med et påslag på 15% (til dekning av administrasjon, koordinering, garantier, risiko, fortjeneste, med mer).

Alle tilvalgsbestillinger/endringer skal innbetales meglers klientkonto eller faktureres direkte fra selger eller den selger måtte oppnevne. Innbetalinger forbundet med tilvalg/endringer skal ikke utbetales selger eller andre selger måtte oppnevne før skjøtet er tinglyst på kjøper eller det er stilt garanti iht. bustadoppføringslovas § 47. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse og senest samtidig med sluttoppgjøret.

### Selgers forbehold

Det tas et generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid ved søknad om midlertidig brukstillatelse

Ved overtakelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer av omkringliggende bebyggelse og utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakt som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og prospektet for øvrig.



Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder som kan avvike fra endelig oppførelse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede. Alle plantegninger i prospektet er kun ment som illustrasjon og er ikke målbare.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller liknende. Selger tar forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomføring.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten gjelder følgende krav:

De tekniske løsningene skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens egenskaper/funksjon eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å

varsle kjøper om endringer uten utgrunnet opphold.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall seksjoner og sammensetninger av usolgte boliger dersom det vurderes som hensiktsmessig. Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandling i kommunen. Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr 12. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Boligen leveres i byggerengjort stand.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud/kjøpetilbud på fritt grunnlag. Selger kan velge å tildele leiligheter uten å begrunne tildelingen og uten forutgående varsel til andre som har lagt inn bud på samme leilighet.

Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessant mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøtet, må det tas forbehold om dette i bud.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 25.000,- som innbetales til meglers klientkonto. Eventuell endring krever utbygger samtykke. Se ellers bestemmelsene knyttet til salg av kontraktsposisjon.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundekontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle

rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser underveis i prosjektet.

Alle illustrasjoner, 3D perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. lamper, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette; (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Tinglysning og gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret vil skje gjennom Noroppgjør. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

### Solgt ihht bustadoppføringsloven

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og

plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

### Garantier

Selgeren skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten iht. bustadoppføringsloven § 12. For perioden frem til overtagelse skal garantien være på minst 3 % av vederlaget. Fra overtagelse og frem til 5 år etter overtagelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget. Dersom selger stiller § 47 garanti, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskri - ving av renter opphører. Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

### Forsikring

Eiendommen og bygget vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtagelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

### Budgiving

Boligene selges til fastpris.

Alle bud/kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens hjemmeside for prosjektet, se på den enkelte bolig.

Som budgiver hos Privatmegleren kan du kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført.

Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Budgiver som ikke blir kjøper, kan kreve kopi av anonymisert budjournal.

### Meglernes vederlag og utlegg

Provisjonene er avtalt til 1% inkl. mva. av endelig kjøpesum pr leilighet. Bonus avregnes og forfaller når prosjektet i sin helhet er sluttsolgt. Det er avtalt 5 % bonus ved salgssum over kr 80 350 000 og 10% bonus ved salgssum over 85 mill. Tilrettelegging betales med kr 25 000,- for hele prosjektet og oppgjør belastes med kr 7 500 pr enhet. Dersom handel ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver faktiske utlegg.



Illustrasjon fra leilighet H0101. Stue og kjøkken i en moderne, åpen løsning. Rommet får enstavs eikeparkett på gulv, vannbåren varme, malte vegger og store vindusflater. Veggene males i fargen Warm grey 2 fra Flugger Dekso 5.







24



Illustrasjon H0501. Kjøkkenet i Penthouse leiligheten har innredning fra Sigdal, med lekker kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Rommet har store, flotte utsiktvinduer, samt god plass for spisebord.





Illustrasjon soverom H0303. Leilighetene får fra 1-3 pene soverom, alle med eikeparkett på gulv og vegger malt i enten Warm Grey 2 eller Oregon Grape.





Illustrasjon bad leilighet H0203. Badet er flislagt med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin.





Illustrasjon badroom H0501. Masterbadet får gulv- og veggfliser fra Flisekompaniet av type LEA Ceramiche farge Gray stone velvet (matt).



# Plantegning

1. ETASJE



# Plantegning H0101

Leiligheten ligger i første etasje og består av entré, bad, to garderoberoom, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til terrasse på ca. 7 kvm.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, sort/mørk benkeplate og integrerte hvitevarer

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Begge soverommene har eget garderoberoom, og hovedsoverommet har i tillegg utgang til terrassen. Det tilhører bod i felles kjeller.





# Plantegning H0102

Leiligheten ligger i første etasje og består av entré, bad, to garderoberoom, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til en balkong på ca. 7,8 kvm.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har mørke, glatte fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Begge soverommene har eget garderoberoom, og hovedsoverommet har i tillegg utgang til balkongen. Det tilhører bod i felles kjeller.

30



# Plantegning 2. etasje





# Plantegning H0201

Leiligheten ligger i andre etasje og består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca. 3,7 kvm.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, sort/mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Det ene soverommet har egen garderobedel og utgang til en luftbalkong på 1. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.

32

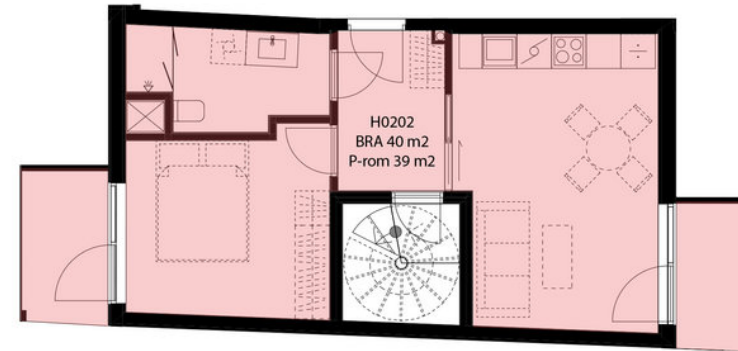


# Plantegning H0202

Leiligheten ligger i andre etasje og består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca. 3,3 kvm.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Soverommet har god plass for skap, samt utgang til en balkong på 4. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.

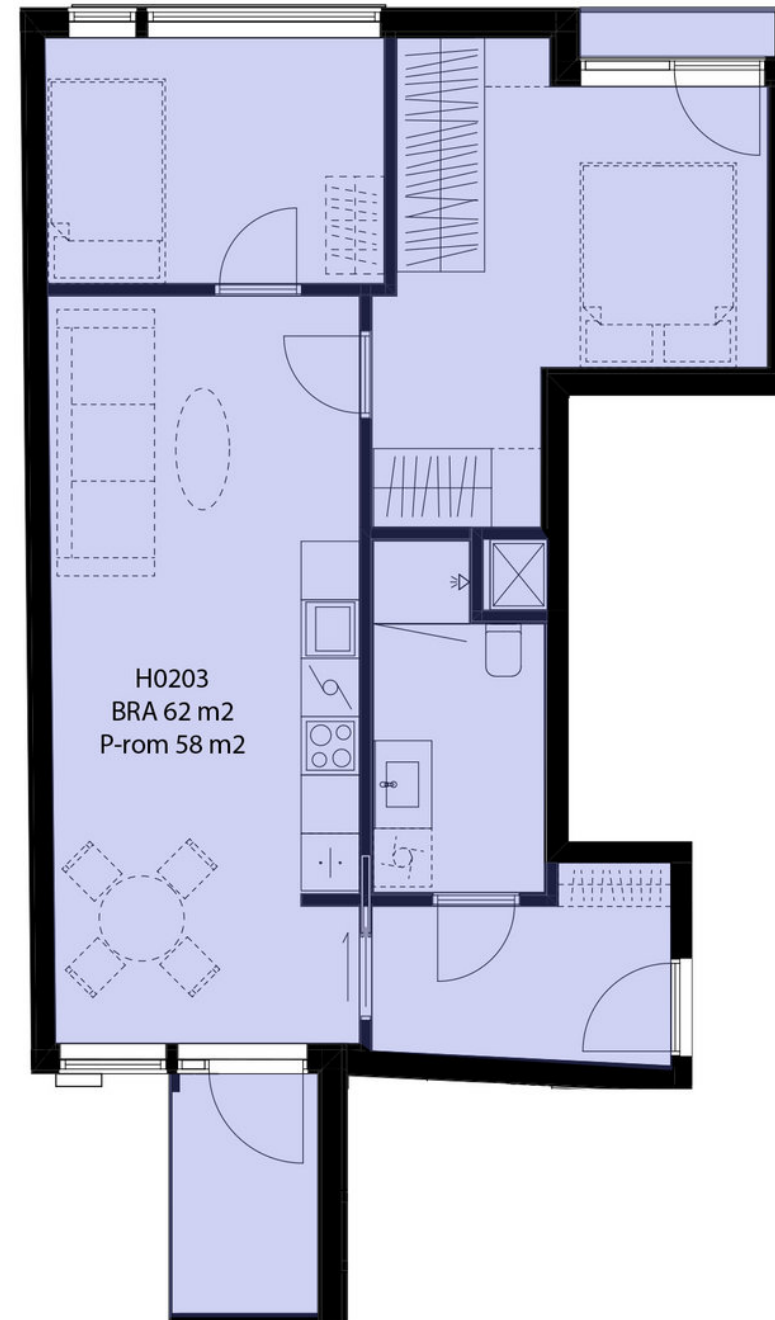




# Plantegning H0203

Leiligheten ligger i andre etasje og består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca. 3,7 kvm. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Det ene soverommet har egen garderobedel og utgang til en luftbalkong på 1. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.



# Plantegning

## 3 etasje





# Plantegning H301

Leiligheten ligger i tredje etasje og består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca. 3,7 kvm.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, sort/mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Det ene soverommet har egen garderobedel og utgang til en balkong på 3,1. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.

36

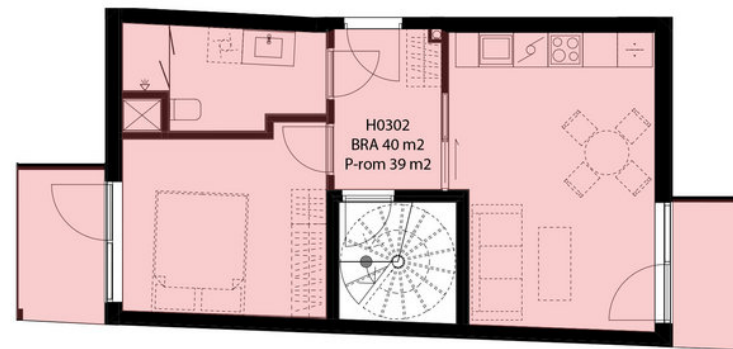


# Plantegning H302

Leiligheten ligger i tredje etasje og består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca. 3,3 kvm.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, sort/mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Soverommet har god plass for skap, samt utgang til en balkong på 4. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.





# Plantegning H0303

Leiligheten ligger i tredje etasje og består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca. 3,7 kvm.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Det ene soverommet har egen garderobedel og utgang til en balkong på 3,1. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.

38



# Plantegning 4. etasje





# Plantegning H0401

Leiligheten ligger i fjerde etasje og består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca. 7,3 kvm.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, sort/mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Det ene soverommet har egen garderobedel og utgang til en balkong på 3,1. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.

40

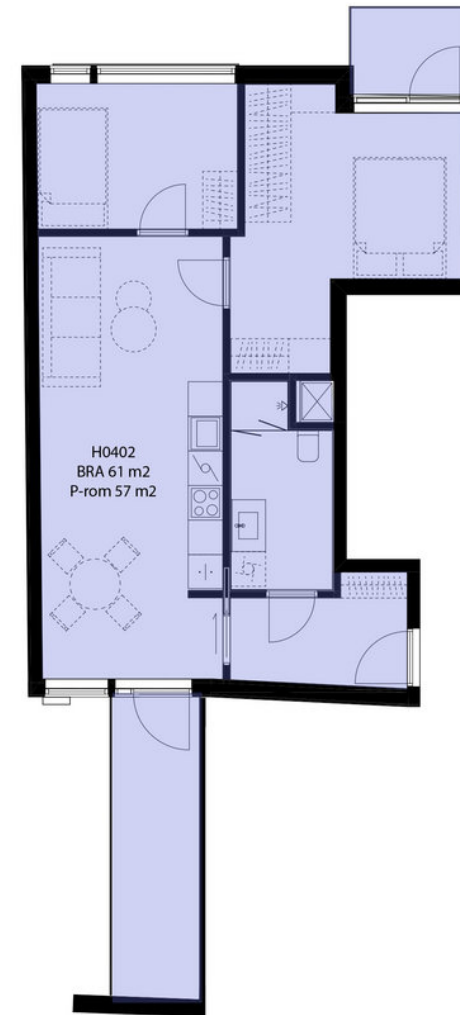


# Plantegning H0402

Leiligheten ligger i fjerde etasje og består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Stue og kjøkken har en moderne, åpen løsning, og rommet har utgang til balkong på ca. 8 kvm.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer.

Badet er flislagt, med delikate fliser fra Flisekompaniet, og rommet har opplegg for vaskemaskin. Det ene soverommet har egen garderobedel og utgang til en balkong på 3,1. kvm. Det tilhører bod i felles kjeller.





# Plantegning H0501

Denne leiligheten ligger i bygningens toppetasje, og har også trapp opp til hems med utgang til takterrasse. Trappen får eiketrinn med lys. Stuen blir meget innbydende, med eikeparkett, vannbåren gulvvarme og malte vegger.

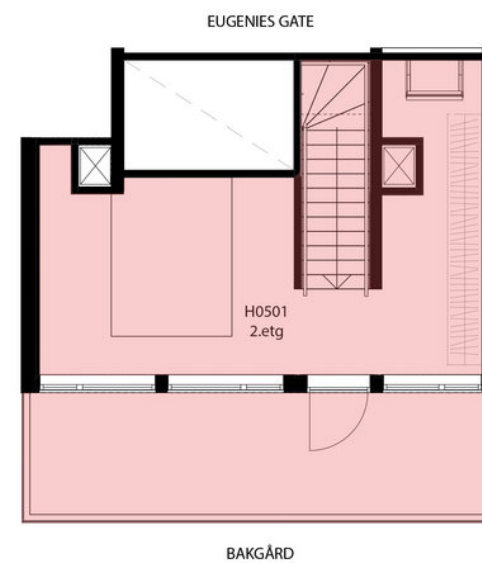
Kjøkkenet i leiligheten har innredning fra Sigdal, med lekker kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Sten benkeplate og benkeventilator. Rommet har også store, flotte utsiktstvinder, samt god plass for spisebord.

Det er to bad i leiligheten, begge med flislagte overflater, stilfull innredning og deilige badekar.

Soverommene er praktisk plassert i leiligheten, med mastersoverommet adskilt fra de to andre. Mastersoverommet har eget bad og garderoberom, og det andre badet ligger mellom de to andre soverommene. Dørene i penthouseleiligheten er i sort eik med sorte håndtak.



# Plantegning Hems



## Prisliste Eugenes gate 5

Etasje	Leilighet	P-ROM	BRA	Fellesutgifter	Dok avgift	Pris	Pris ink. Omkost
1	H0101	77	81	kr 2 918	kr 65 800	kr 6 950 000	kr 7 017 049,50
1	H0102	71	76	kr 2 738	kr 61 750	kr 6 750 000	kr 6 812 999,50
2	H0201	62	66	kr 2 377	kr 53 620	kr 6 800 000	kr 6 854 869,50
2	H0202	39	40	kr 1 477	kr 32 500	kr 4 500 000	kr 4 533 749,50
2	H0203	58	62	kr 2 233	kr 50 370	kr 6 600 000	kr 6 651 619,50
3	H0301	62	66	kr 2 377	kr 53 620	kr 7 100 000	kr 7 154 869,50
3	H0302	39	40	kr 1 477	kr 32 500	kr 4 650 000	kr 4 683 749,50
3	H0303	58	62	kr 2 233	kr 50 370	kr 6 900 000	kr 6 951 619,50
4	H0401	61	66	kr 2 377	kr 53 620	kr 7 400 000	kr 7 454 869,50
4	H0402	57	61	kr 2 233	kr 49 550	kr 7 200 000	kr 7 250 799,50
5	H0501	118	148	kr 5 331	kr 120 250	kr 17 000 000	kr 17 121 499,50





PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt  
Bolig under oppføring  
(selveier/eierseksjon)

Eugenies gate 5

**Megler:** Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr.  
912302180MVA  
**Type oppdrag:** 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)  
**Eierform:** Selveier / Eiet tomt  
**Oppdragsnr:** --  
**Omsetningsnr:**

## **KJØPEKONTRAKT**

### **Om rett til selveiet bolig under oppføring**

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

**Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en bindende del av denne kontrakt.**

#### *Mellom*

EGT5 AS  
Epost: ay@bonum.no

orgnr. 916930224

*heretter kalt selgeren, og*

*heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale*

## § 1

### SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

<b>Type eiendom</b>	Selveierleilighet
<b>Matrikkel</b>	Gnr. 217 Bnr. 105 i Oslo kommune. Seksjonsnummer er pt. ikke fastsatt.
<b>Eierform tomt</b>	Eiet tomt

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom som foreløpig er betegnet som bolig nr. **xx** i salgsoppgaven. Eiendommen skal seksjoneres og boligens seksjonsnummer vil foreligge etter seksjonering.

Seksjoneringsvedtak foreligger.

Eiendommen ligger på eiet grunn.

Hjemmelshaver til eiendommen er Kristin Gurholt, Sissel Gurholt og Terje Gurholt

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt, byggetillatelse (TEK10) mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt, med de forbehold som er angitt i kontrakten og prospektet.

Illustrasjoner og tegninger i salgsprospektet og ellers i markedsføringen er kun ment som illustrasjoner og er i detaljer mht. møbler, innredning, mv. ikke bindende for selger. Selger vil levere innredning, utstyr og utearealer slik som beskrevet i leveransebeskrivelsen (teksten). Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at plantegningene i salgsprospektet ikke er i målestokk og derfor ikke kan benyttes til måltaking eller arealberegning. Boligens areal er oppmålt på tegninger før boligen er detaljprosjektert. Selger tar forbehold om arealavvik +/- 5% uten at kjøper kan kreve kompensasjon.



## § 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for boligen utgjør Kr.....,- kroner 00/100.

Partene har avtalt at Kjøper skal innbetale forskudd med 10 % av Kjøpesummen i forbindelse med kontraktsinngåelsen. Forskuddsbeløpet forfaller for betaling til meglers klientkonto 7 dager etter selgers budaksept, dog forutsatt at selger har stilt sikkerhet. Når lovbestemt sikkerhet er stilt kan selger kreve forskuddsbeløpet utbetalt til seg.

Kjøper må betale kjøpesummen og omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret, jfr. § 3. Under følger en total oppstilling:

<b>Kjøpesum og omkostninger</b>	<b>Beløp</b>
Kjøpesum	
Dokumentavgift (2,5 % av tomteverdi 32 500 pr kvm , -)	xxx,-
Tingl.gebyr skjøte	525,-
Tingl.gebyr pantedokument	525,-
Pantattest kjøper	199,50,-
<b>Totalt kr.</b>	<b>xxxx,50,-</b>

Hertil kommer tinglysningsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før kjøpers overtagelse av boligen.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

### § 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av :

Noroppgjør AS  
Pb 3871 Ullevål Stadion  
0805 Oslo.  
Tlf 22 70 15 80 Fax: 22 70 15 81 / E-post: overtagelse@noroppgjor.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **60010507971**, og merkes med **KID-kode 027284**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47, bortsett fra i saker hvor utbygger har tatt forbehold om igangsettingstillatelse, åpning av byggelån eller salg av et bestemt antall enheter. I disse tilfellene er det tilstrekkelig at det er stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i boligen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom deknings salg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til

klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til boligen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

#### **§ 4 GARANTIER**

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.



## § 5 HEFTELSE

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for heftelser, unntatt:

[1898/903267-1/105](#) ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

05.05.1898

Bestemmelse om benyttelse

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Boligen overdras fri for andre tinglyste heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter som fremgår av salgsoppgaven eller som tinglyses i forbindelse med seksjoneringen og skal følge med boligen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige tinglyste heftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører boligen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

## § 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det innen overtakelsen er gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen for alle boligene i prosjektet, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmevlingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

## § 7 BOLIGEN

- (1) Boligen og fellesarealene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt, byggetillatelse mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.
  - (2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet.
  - (3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.
  - (4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.
  - (5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Kjøper er i salgsprospektet gjort kjent med at selger fastsetter bestillingsfrister for tilvalg og endringer og at selger har rett til å nekte å utføre bestillinger som innkommer for sent.
- Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt. Selger har rett til å delegerer avtalekompetansen til å inngå avtaler om endringer eller tilleggsarbeider til sine kontraktører.
- (6) Som et vedlegg til denne kjøpekontrakten er det utarbeidet en tilvalgliste. Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av eiendommen. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11.
  - (7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9. Kjøper kan ikke regne med å kunne kreve endringer som gjelder fellesarealer eller endringer i boligen som er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven.
  - (8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.
  - (9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt boligen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Selger har rett til å kreve forskuddsbetaling dersom selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i utomhusanlegg, fellesareal, konstruksjoner, rørføringer og materialvalg mv, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

## **§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER**

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at hele bebyggelsen/prosjektet er ferdig. Inntil samtlige seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på fellesareal. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

## **§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE**

Boligen overtas av kjøper høsten 2019 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst fjorten dagers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen. (

Selger skal overlevere boligen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele boligen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Fra overtagelse av boligen svarer kjøper for alle boligens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter.



## **§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON**

Dersom boligen har mangel eller selgeren ikke overleverer boligen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av boligen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

## **§ 11 FORSIKRING**

Eiendommen er fullverdiforsikret.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Kjøper skal fra overtakelsen forsikre boligen via felles forsikring i sameiet, jf. § 13.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

## **§ 12 AVBESTILLING**

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Ved avbestilling blir kjøper bl.a. ansvarlig for selgers kostnader og prisdifferanse med å selge boligen på i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

## **§ 13 SAMEIET**

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av det sameiet som blir etablert på eiendommen. Vedtekter for sameiet følger vedlagt kjøpekontrakten. Vedtektene er bindende for partene, dog slik at selger har rett til å gjøre nødvendige tilpasninger og endringer i forbindelse med søknad om seksjonering. Sameiet skal ivareta drift og vedlikehold av fellesarealer og sameiets felles anliggender.

Alle seksjonseiere i sameiet skal svare for sin forholdsmessige andel av fellesutgifter til sameiet. Fordelingsnøkkel for sameiets utgifter reguleres i vedtektene og seksjoneringsbegjæringen. Boligens månedlige felleskostnader er stipulert til kr. 36 pr. kvm BRA pr. mnd. Kjøper er gjort kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, ønsket servicenivå, sameiets egne vedtak mv.

Selger forplikter seg til å innkalle alle boligkjøperne til et felles møte for å etablere sameiet i forbindelse med ferdigstilling av boligene. Det er boligkjøperne i fellesskap som har ansvar for at sameiet blir etablert, bl.a. valg av styre og forsikring for sameiets eiendom.

Selger skal innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesareal. Kjøper gir ved signering av kjøpekontrakten styret fullmakt til å overta sameiets fellesareal.

#### § 14 BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Avtalen mellom kjøper og selger er underlagt bestemmelsene i bustadoppføringslova. Der hvor denne avtale eller der hvor Bustadoppføringslova setter krav til at meddelelser skal være skriftlig, er partene enige om at bruk av elektronisk kommunikasjon skal anses å oppfylle kravet til skriftlighet.

#### § 15 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- Selgers beskrivelse av eiendommen (leveransebeskrivelse)
- Meglers salgsoppgave med informasjon/informasjonsbrosjyre til kjøper av bolig under oppføring
- Grunnbokutskrift for eiendommen
- Utskrift av tinglyste erklæringer,
- Godkjente plantegninger
- Tilvalgliste
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Opplysninger fra kommunen
- Målebrev/arealbekreftelse/kart
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse (når den foreligger)
- Budjournal
- Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løssøre og tilbehør
- Oppgjørsinstruks
- Strømskjema
- Overtagelsesprotokoll

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: ,

Kjøper:

Selger:

.....

.....  
EGT5 AS  
v/ Alexander M-H Yan

LEVERANSEBESKRIVELSE  
1.-4.ETG



# GENERELT

## INNERDØRER



## INNERDØR VRIDER



Leverandør: Habo  
Produkt: Amsterdam  
Utførelse: Rustfritt stål

Leverandør: Swedoor  
Produkt: Stable m/dempelist  
Farge: Hvit (0502-Y)

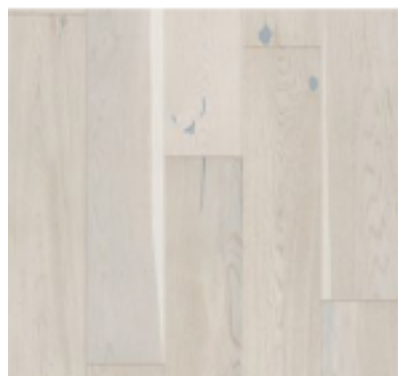
## ELEKTRO



Leverandør: Elko  
Produkt: RS  
Utførelse: Hvit

# OVERFLATER/MATERIALER

## PARKETT



Leverandør: Parkett Partner  
Produkt: Barlinek Parkett  
Utførelse: 1-stav Eik Cappuccino  
Grande Various hvit mattlakk m/fas  
Mål: 13,5x180x220mm

## GULVLISTER



Leverandør: Maxbo  
Produkt: Glattkant Furu 12x70  
Farge: Ferdigmalt hvit (0502-Y)

## TAKLISTER

Overgang mellom vegg og tak fuges

## HIMLING

Tak sparkles og males i hvit

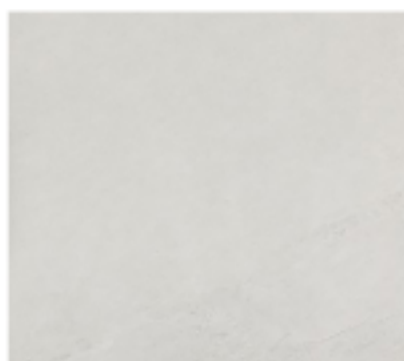
## FLISER BAD

LEILIGHET: H0102, H0202, H0203, H0303, H0402



Gulv og to vegger i dusj

Leverandør: Flisekompaniet  
Produkt: Ergon Lombardia Nat.  
Farge: Bianco  
Mål: 60x60 på gulv og 2 vegger i dusjone, det legges mosaikk 5x5 i dusjsone



Resterende vegger

Leverandør: Flisekompaniet  
Produkt: RAK Shine Stone  
Farge: White  
Mål: 60x60

LEILIGHET: H0101, H0201, H0301, H0302, H0401



Gulv og vegger

Leverandør: Flisekompaniet  
Produkt: Ergon Tr3nd Concrete  
Farge: White  
Mål: 60x60 på gulv og vegger, det legges mosiakk 3x3 i dusjsone



# FARGESKALA MALING

Alle tak males hvite

Det vil bli anledning for tilvalg



## Generelt

Leverandør: Flugger

Navn: Warm Grey 2

Nr: IN-706



## Soverom

Leverandør: Flugger

Navn: Oregon Grape

Nr: IN-765

Fargene kan avvike fra disse illustrasjonene, det anbefales å hente ut fargeprøver for eksakte fargegjengivelse



# BADEROM

## SPEIL



Leverandør: Scala Bad  
Produkt: Tivoli speil m/lys  
Mål (cm): Speil Ø 75

## SERVANTARMATUR



Leverandør: Tapwell  
Produkt: SK071  
Farge: Krom

## SERVANTMØBEL



Leverandør: Alterna  
Produkt: Malin baderomsmøbel  
Front: Grå matt  
Mål: B 80, D 45, H 55

## BETJENINGSPLATE



Leverandør: Geberit  
Produkt: Sigma 20  
Farge: Matt, Krom, Matt

## TOALETT



Leverandør: Laufen  
Produkt: Laufen Pro  
Farge: Hvit

## DUSJVEGGER



Produkt: Dusjvegger  
Farge: Klarglass, Krom

## TAKDUSJ



Leverandør: Tapwell  
Produkt: SK5200  
Farge: Krom

# KJØKKEN



LEILIGHET: H0102, H0202, H0203, H0303, H0402

Leverandør: Sigdal

Front: Sand

Benkeplate: Sort laminat 20mm

Beslag: Edge messing 40mm

Vask: Underlimt, Franke MTG 610-50 Grafit 2H

Servantarmatur:



Leverandør: Tapwell

Produkt: RIN184 Kjøkkenbatteri

Farge: Matt sort



LEILIGHET: H0101, H0201, H0301, H0302, H0401

Leverandør: Sigdal

Front: Uno palett NCS 7005-G80Y

Benkeplate: Sort laminat 20mm

Beslag: Edge antikk brun 40mm

Vask: Underlimt, Franke MTG 610-50 Grafit 2H

Servantarmatur:



Leverandør: Tapwell

Produkt: RT2184 Kjøkkenbatteri

Farge: Krom

# HVITEVARER

## KOMBISKAP



Produsent: Siemens  
Produkt: KI38W20

## OPPVASKMASKIN



Produsent: Siemens  
Produkt: SN614X04AE

## INDUKSJONSTOPP



Produsent: Siemens  
Produkt: 60cm rammeløs EU611BEF1X

## STEKEOVN



Produsent: Siemens  
Produkt: HB510ABR0S

LEVERANSEBESKRIVELSE  
PENTHOUSE



# GENERELT

## INNERDØRER



Leverandør: Swedoor  
Produkt: Stable Advance line  
Utførelse: Sort Eik

## INNERDØR VRIDER



Leverandør: Habo  
Produkt: New York  
Utførelse: Sort

## ELEKTRO

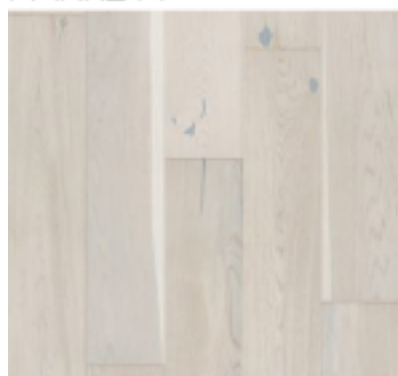


Leverandør: Elko  
Produkt: Plus  
Utførelse: Hvit



# OVERFLATER/MATERIALER

## PARKETT



Leverandør: Parkett Partner  
Produkt: Barlinek Parkett  
Utførelse: 1-stav Eik Cappuccino  
Grande Various hvit mattlakk m/fas  
Mål: 13,5x180x220mm

## GULVLISTER



Produkt: Glattkant fotlist  
Utførelse: Males i samme farge som vegg  
Mål: 15 x 120mm

## TAKLISTER

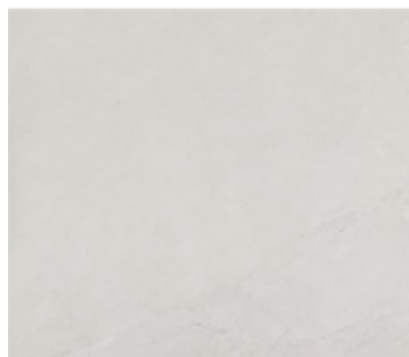
Overgang mellom vegg og tak fuges

## HIMLING

Tak sparkles og males i hvit

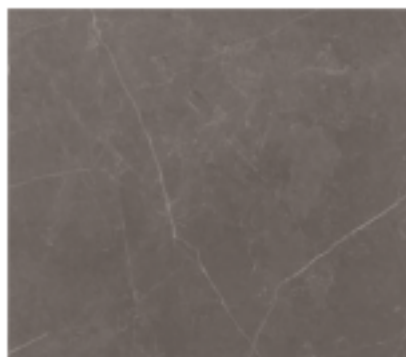
## FLISER BAD

### BAD



Gulv og vegger  
Leverandør: Flisekompaniet  
Produkt: RAK Shine Stone  
Farge: White  
Mål: 60x60

### MASTER-BAD



Gulv og vegger  
Leverandør: Flisekompaniet  
Produkt: LEA Ceramiche  
Farge: Gray stone velvet (matt)  
Str: 75x75

# FARGESKALA MALING

Alle tak males hvite

Det vil bli anledning for tilvalg

## Soverom

Leverandør: Flugger  
Navn: Oregon Grape  
Nr: IN-765

## Master-soverom

Leverandør: Flugger  
Navn: Blue Shade 4  
Nr: IN-733



## Generelt

Leverandør: Flugger  
Navn: Warm Grey 2  
Nr: IN-706

Fargene kan avvike fra disse illustrasjonene, det anbefales å hente ut fargeprøver for eksakte fargegjengivelse

# BADEROM

## SPEIL



Leverandør: Scala Bad  
Produkt: Tivoli speil m/lys  
Mål (cm): Speil Ø 75

## SERVANTARMATUR



Leverandør: Tapwell  
Produkt: SK071  
Farge: Krom

## SERVANTMØBEL



Leverandør: Alterna  
Produkt: AllDay baderomsmøbel  
Utførelse: Matt grå  
Mål: B80, D46, H55

## BETJENINGSPLATE



Leverandør: Geberit  
Produkt: Sigma 20  
Farge: Matt, Krom, Matt

## TOALETT



Leverandør: Laufen  
Produkt: Laufen Prc  
Farge: Hvit



# BADEROM

## DUSJVEGGER



Festes i vegg

Produkt: Hengslede fastfelt  
Farge: Klarglass, Krom

## TAKDUSJ



Leverandør: Tapwell  
Produkt: TVM7200  
Farge: Krom

## BADEKAR



Leverandør: Brødrene Dahl  
Produkt: Alterna Myday frittstående badekar  
Mål(cm): L 180, B 80, H 60  
Utførelse: Sanitetakryl

## BADEKARBATTERI



Leverandør: Tapwell  
Produkt: EVM026 Dusj- og badekarbatteri  
Utførelse: Krom

# MASTER-BADEROM

## SPEIL



Produkt: Speil  
Mål: B80 - går fra kant  
baderomsinnredning og  
føres helt opp til tak

## SERVANTARMATUR



Leverandør: Tapwell  
Produkt: EVM071 Servantbatteri  
Utførelse: Krom

## SERVANTMØBEL



Leverandør: Alterna  
Produkt: Malin baderomsmøbel  
Utførelse: Hvit matt  
Mål: L100, enkel servant, D45, H55

## BETJENINGSPLATE



Leverandør: Geberit  
Produkt: Sigma 20  
Farge: Matt, Krom, Matt

## TOALETT



Leverandør: Laufen  
Produkt: Laufen Pro  
Farge: Hvit

# MASTER-BADEROM

## DUSJVEGGER



Festes i vegg

Produkt: Hengslede fastfelt  
Farge: Klarglass, Krom

## TAKDUSJ



Leverandør: Tapwell  
Produkt: Box 7200 Takdusj  
Farge: Krom  
Innebygget

## BADEKAR



Leverandør: Brødrene Dahl  
Produkt: Alterna Myday frittstående badekar  
Mål(cm): L 180, B 80, H 60  
Utførelse: Sanitetakryl

## BADEKARBATTERI



Leverandør: Hafa  
Produkt: Floor badekarsbatteri  
Mål(mm): H 1104  
Utførelse: Krom

# KJØKKEN

Bildet er kun ment for å illustrere utforming av kjøkkeninnredning



Leverandør: Sigdal  
Front: Line Palett NCS 6502-Y  
Benkeplate: Ceasarstone Piatra Grey Polert 20mm  
Beslag: Push to open  
Vask: Underlimt, Bianco Subline 500-F PD Antra  
Servantarmatur:



Leverandør: Tapwell  
Produkt: EVM179 Black Kjøkkenbatteri  
Utførelse: Krom/Sort



# HVITEVARER

## KOMBISKAP



Produsent: Siemens  
Produkt: KI38VV20

## OPPVASKMASKIN



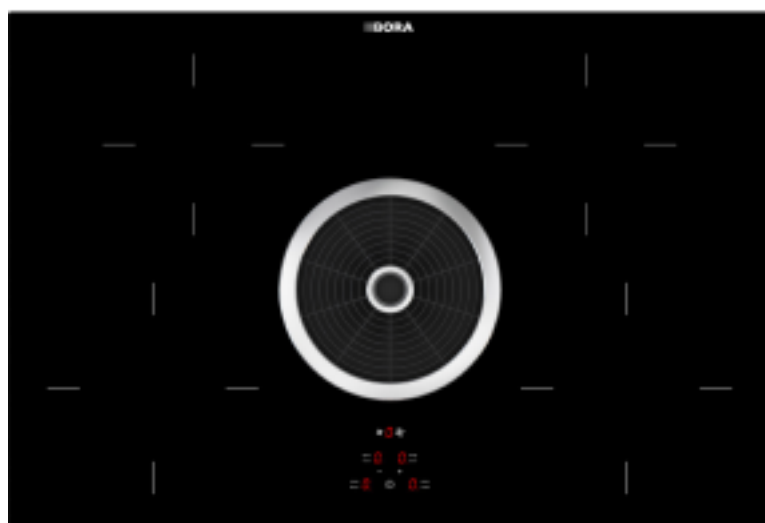
Produsent: Siemens  
Produkt: SN614X04AE

## STEKEOVN



Produsent: Siemens  
Produkt: HB478GCB05 stål

## BENKEVENTILATOR



Produsent: Bora  
Produkt: Basic Benkeventilator m/induksjonstopp



# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET EUGENIES GATE 5

## 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er eierseksjonssameiet Eugenies gate 5

Sameiet består av eiendommen gnr 217 bnr 105.

Sameiet består av 11 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst (...).

## 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

## 3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

## 4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Seksjon 1, 2, 6, 8,9 og 10 har bruksrett til del av fellesareal (balkong/markterasse/hage) som av formelle årsaker ikke kunne inkluderes i seksjoneringsbegjæringen. Seksjonseier(ne) kan ikke fjerne opparbeidede bed eller annen beplantning på slikt fellesareal. Det gjøres oppmerksom på at bygget og eiendommen til enhver tid skal være i samsvar med gitte offentligrettslige tillatelser.

Styret bestemmer hvordan øvrige fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, samt deler av fellesareal som er til eksklusiv bruk for noen seksjoner.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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 også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## **6. Parkering**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.



## **6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

## **7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

## **8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

## **9. Seksjonseierens ansvar utad**

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

## **10. Årsmøtet**

### **10.1 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

### **10.3 Årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **10.4 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

#### **10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

#### **10.6 Møteledelse. Protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **11. Styret**

### **11.1. Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### **11.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### **11.3. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### **11.4. Styrets beslutningsmyndighet**

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

## **12. Forretningsfører**



Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

### **13. Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **14. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

### **15. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **16. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

### **17. Revisjon**

Sameiet skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor, ev. internrevisor

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

## **18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

## **19. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

## **20. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## **21. Eierseksjonsloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo



PrivatMegleren Dyve & Partnere  
Pb 84 Skøyen  
0212 OSLO

Dato: 02.05.2019

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86380314  
40067 / WM120\_43\_3002747

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 105

---

Vi viser til bestilling av 20190501 for EUGENIES GATE 5.

### **GNR. 217 BNR. 105**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.05.1898.

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

**256 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

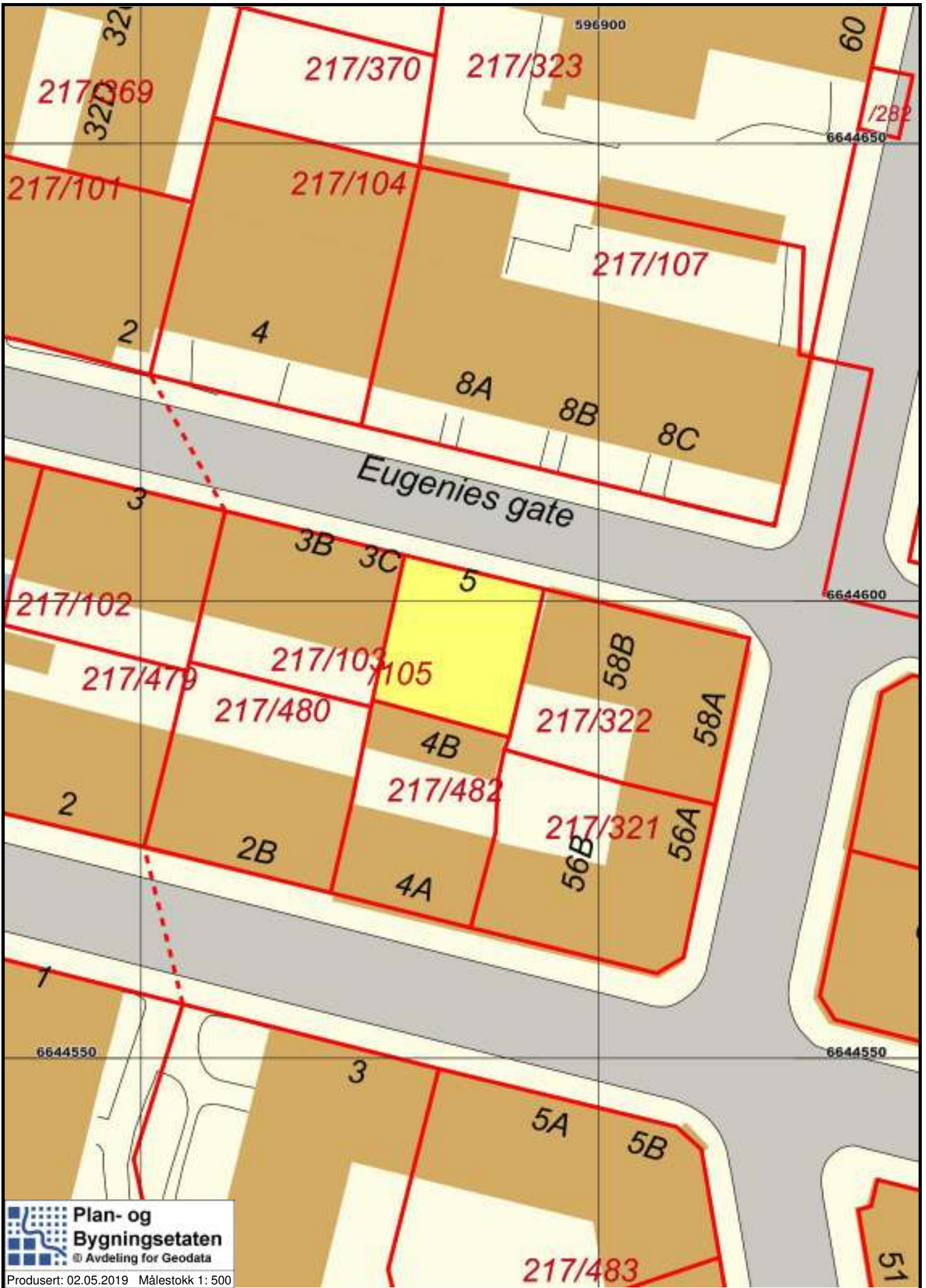
Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

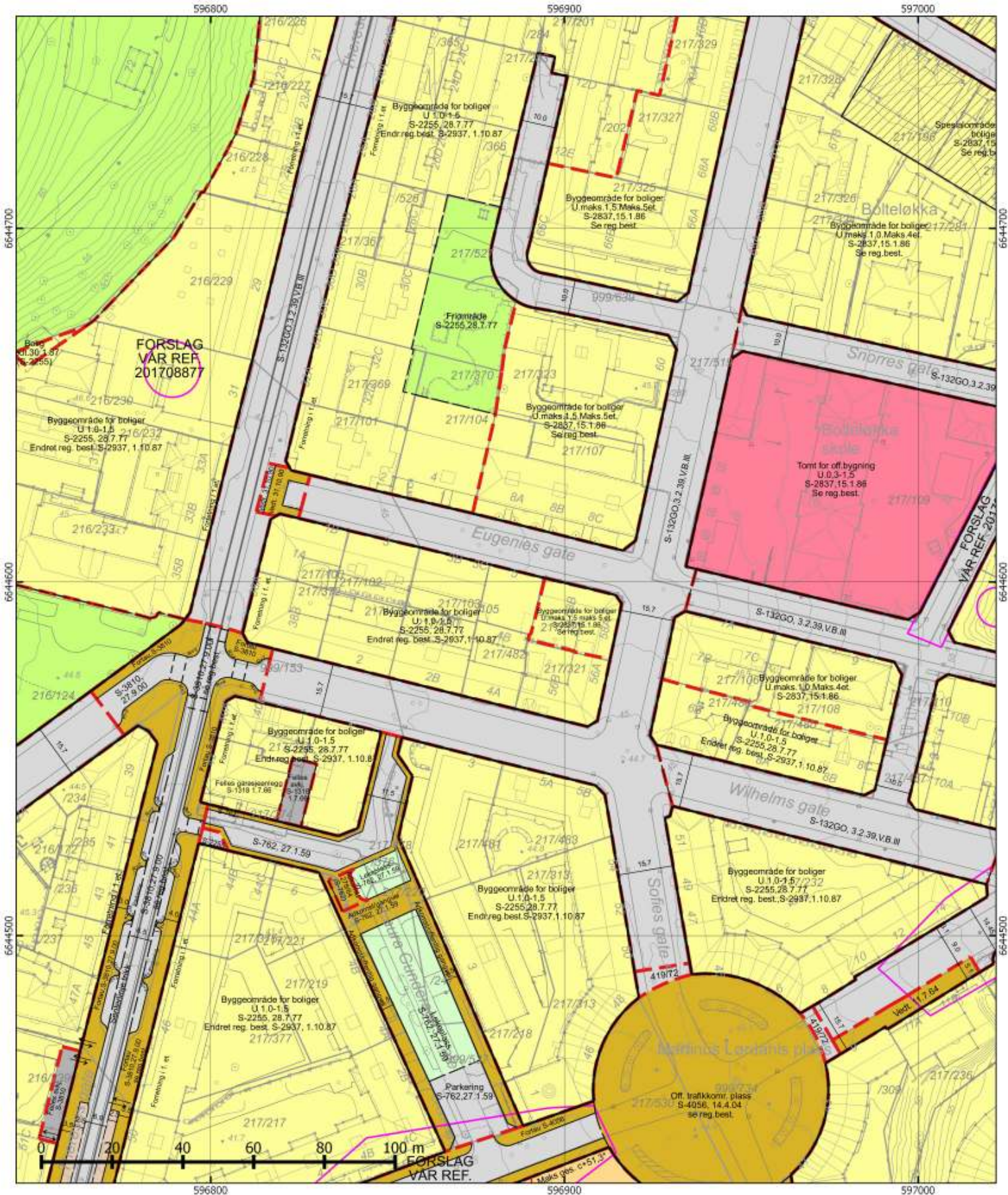
Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
[Org.nr.: 971 040 823 MVA](http://Org.nr.: 971 040 823 MVA)







	<b>Plan- og bygningssetaten</b>
Dato: 02.05.2019	
Bruker: tas	
Målestokk 1:1000	
Ekvidistanse 1m	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	
Høydereferanse: NN2000	
Reguleringsplan: Se reg.best.	
Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3	

Adresse: EUGENIÉS GATE 5
Gnr/Bnr: 217/105
Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning
Kan ikke brukes til byggesak
Kartutsnittet gjelder vertikaltivå 2.

*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.
PlottID/Best.nr: 108722 / 86380314
Deres ref.: 40067 / WM120 43 3002747
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune
Se tegnforklaring på eget ark




## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	335 - Torg
	936 - Regulert fotgjengerovergang

 660 - Spesialområde bevaring bolig

 RbBevaringGrense


 70 - Felles avkjørsel


 312 - Fortau


 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk


 913 - Formålevgrensning

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

# S-2255

**Saken gjelder:** Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00      Organisasjonsnummer:  
Telefaks: 23 49 10 01      971 040 823 MVA

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

### REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

### FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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





Plan- og  
bygningsetaten



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

A38 arkitekter as  
Sarbuvollveien 38  
1363 HØVIK

Deres ref.:

Vår ref.: 201407923-65  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Annelise Christiansen

Dato: 28.02.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass: EUGENIES GATE 5 Eiendom: 217/105/0/0  
Tiltakshaver: BONUM AS Adresse: Parkveien 37, 0258 OSLO  
Søker: A38 arkitekter as Adresse: Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Igangsettingstillatelse 1 - Eugenies gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av boligblokk, mottatt 08.02.2017.

Igangsettingstillatelsen omfatter deler av tiltaket, herunder grunnarbeider og betongarbeider for kjelleretasjen.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

### Søknaden

Eiendommen ligger på Bislett i bydel St. Hanshaugen. Tiltaket omfatter oppføring av boligblokk med fem etasjer og kjeller, og består av 11 leiligheter.

### Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201407923	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
915891284 A38 ARKITEKTER AS	SØK PRO, tkl. 3 Planløsning og arkitektur PRO, tkl. 2 Landskapsutforming
952391992 GK INNEKLIMA AS	PRO, tkl. 2 Utvendig VA UTF, tkl. 2 Utvendig VA (tilkobling vann og avløp)
998346053 ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS	KONTROLL, tkl. 2 PRO konstruksjonssikkerhet KONTROLL, tkl. 2 PRO Geoteknikk
988189022 KF ENTREPRENØR AS	UTF, tkl. 3 Grunnarbeider UTF, tkl. 3 Plasstøpt betongkonstruksjon UTF, tkl. 3 Geoteknikk
910253158	PRO, tkl. 2 Geoteknikk, begrenset til utarbeidelse av



MULTICONSULT ASA	tiltaksplan forurenset grunn
964105944 PROJEKT PLANUNG AS	PRO, tkl. 2 Konstruksjonssikkerhet spunting og fundamentering PRO, tkl. 3 Brannkonsept PRO, tkl. 2 Bygningsfysikk PRO, tkl. 2 Akustikk - lyd PRO, tkl. 2 Geoteknikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse geoteknikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse konstruksjonssikkerhet KONTROLL, tkl. 2 Utførelse bygningsfysikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse fuktsikring
820857062 SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS	PRO, tkl. 3 Oppmålingsteknisk prosjektering for plassering av tiltak UTF, tkl. 3 Utføre utstikking i høyde/plan

### Krav om uavhengig kontroll

Plan- og bygningsetaten stiller krav om uavhengig kontroll for UTF av landskapsarkitektur for utforming av utearealer og overvannshåndtering.

Årsaken til kravet er kritiske områder i tiltaket.

### Tilsyn

Plan- og bygningsetaten vurderer å gjennomføre tilsyn i saken.

### Løfteinnretninger/heis

Det gjøres oppmerksom på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i tidligere vedlagt *Veiledning for tiltakshaver/søker – Løfteinnretning*.

### Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.



## **Forurenset grunn**

Tiltaksplan er godkjent 27.02.2017 med vilkår. Se eget vedtak. Sluttrapport for forurenset grunn skal sendes inn når arbeidene er ferdige.

## **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, brukstillatelse og ferdigattest.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for kontroll av landskapsarkitektur for utforming av utearealer og overvannshåndtering etter krav fra kommunen

## **Vilkår for igangsettingstillatelse**

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

- godkjenning fra Bymiljøetaten om å bruke gategrunn til parkering

## **Vilkår for midlertidig brukstillatelse**

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

- driftstillatelse for heis

## **Vilkår for ferdigattest**

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

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann og avløpsetaten
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

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

## **Klage**

Rammetillatelsen er påklaget, men klagen er ikke endelig avgjort. Igangsetting av arbeidet skjer således på egen risiko inntil det foreligger endelig avgjørelse av klagesaken.



### **Klagefristen er tre uker**

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

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.02.2017 av:

Annelise Christiansen - saksbehandler

Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

### **Kopi til:**

BONUM AS, Parkveien 37, 0258 OSLO



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

A38 arkitekter as  
Sarbuvollveien 38  
1363 HØVIK

Deres ref.: Georg Piantino

Vår ref.: 201407923-92

**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll

Dato: 05.06.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass: EUGENIES GATE 5

Eiendom: 217/105/0/0

Tiltakshaver: BONUM AS

Adresse: Parkveien 37, 0258 OSLO

Søker: A38 arkitekter as

Adresse: Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

## Igangsettingstillatelse - Del 2

**Søknad om igangsettingstillatelse av 28.06.2017, med tilleggsdokumentasjon av 22.03.2018, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-2 femte ledd. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.03.2016 tillates nå igangsatt.**

**Igangsettingstillatelsen omfatter råbygg.**

**Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.**

**Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

### Opplysninger om søknaden

#### Tiltaket

Eiendommen ligger på Bislett i bydel St. Hanshaugen. Tiltaket omfatter oppføring av boligblokk med fem etasjer og kjeller, og består av 11 leiligheter.

#### Søknad om igangsetting

Plan- og bygningsetaten ga tillatelse til igangsetting av grunnarbeider og betongarbeider for kjelleretasjen i vedtak av 28.02.2017.

Søknad om igangsetting mottatt 28.06.2017, med tilleggsdokumentasjon av 22.03.2018, omfatter råbygg.



**Erklærte ansvarsretter**

<b>Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201407923</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
915891284 A38 ARKITEKTER AS	SØK PRO, tkl. 3 Planløsning og arkitektur PRO, tkl. 2 Landskapsutforming
952391992 GK INNEKLIMA AS	PRO, tkl. 2 Utvendig VA UTF, tkl. 2 Utvendig VA (tilkobling vann og avløp) UTF, tkl. 2 Sanitær-, varme-, kulde- og slukkeinstallasjoner UTF, tkl. 2 Ventilasjonsanlegg
998346053 ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS	KONTROLL, tkl. 2 PRO konstruksjonssikkerhet KONTROLL, tkl. 2 PRO geoteknikk KONTROLL, tkl. 2 PRO bygningsfysikk KONTROLL, tkl. 2 våtrom
988189022 KF ENTREPRENØR AS	UTF, tkl. 3 Grunnarbeider UTF, tkl. 3 Plasstøpt betongkonstruksjon UTF, tkl. 3 Geoteknikk UTF, tkl. 2 Montering av metall- og betongkonstruksjoner
910253158 MULTICONSULT ASA	PRO, tkl. 2 Geoteknikk, begrenset til utarbeidelse av tiltaksplan forurenset grunn
964105944 PROJEKT PLANUNG AS	PRO, tkl. 2 Konstruksjonssikkerhet spunting og fundamentering PRO, tkl. 2 Bygningsfysikk PRO, tkl. 2 Akustikk - lyd PRO, tkl. 2 Geoteknikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse geoteknikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse konstruksjonssikkerhet KONTROLL, tkl. 2 Utførelse bygningsfysikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse fuktsikring
915251293 RAMBØLL NORGE AS	KONTROLL, tkl. 3, Brannkonsept
979656874 ROAR JØRGENSEN AS	PRO, tkl. 3, Brannkonsept
945834382 SCHINDLER STAHL HEISER AS	PRO, tkl. 2 Prosjektering av heis UTF, tkl. 2 Installasjon av heis
820857062 SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS	PRO, tkl. 3 Oppmålingsteknisk prosjektering for plassering av tiltak UTF, tkl. 3 Utføre utstikking i høyde/plan

**Krav om uavhengig kontroll**

Plan- og bygningsetaten stiller krav om uavhengig kontroll for UTF av landskapsarkitektur for utforming av utearealer og overvannshåndtering.

Årsaken til kravet er kritiske områder i tiltaket.

**Tilsyn**

Plan- og bygningsetaten vurderer å gjennomføre tilsyn med tiltaket.

## **Løfteinnretninger/heis**

Det gjøres oppmerksom på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som beskrevet i tidligere utsendt veiledning.

## **Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler**

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

## **Forurenset grunn**

Tiltaksplan er godkjent 27.02.2017 med vilkår. Se eget vedtak. Sluttrapport for forurenset grunn skal sendes inn når arbeidene er ferdige.

## **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, brukstillatelse og ferdigattest.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for kontroll av landskapsarkitektur for utforming av utearealer og overvannshåndtering etter krav fra kommunen

### **Vilkår for neste igangsettingstillatelse**

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

- godkjenning fra Bymiljøetaten om å bruke gategrunn til parkering

### **Vilkår for midlertidig brukstillatelse**

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

- driftstillatelse for heis



### Vilkår for ferdigattest

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

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann og avløpsetaten
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

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.

### Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på [www.dibk.no](http://www.dibk.no).

### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.06.2018 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler

Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

BONUM AS, Parkveien 37, 0258 OSLO



Oslo kommune  
**Plan- og bygningssetaten**

A38 arkitekter as  
Sarbuvollveien 38  
1363 HØVIK

Deres ref.: Georg Piantino

Vår ref.: 201407923-129

Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll

Dato: 11.02.2019

Arkivkode: 531

**Oppgis alltid ved henvendelse**

Byggeplass:	EUGENIES GATE 5	Eiendom:	217/105/0/0
Tiltakshaver:	BONUM AS	Adresse:	Parkveien 37, 0258 OSLO
Søker:	A38 arkitekter as	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

## Igangsettingstillatelse - Del 3

**Søknad om igangsettingstillatelse av 08.02.2019, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-2 femte ledd. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 16.03.2016 tillates nå igangsatt.**

**Igangsettingstillatelsen omfatter tett bygg.**

**Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.**

**Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

Plan- og bygningssetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

### Opplysninger om søknaden

#### Tiltaket

Eiendommen ligger på Bislett i bydel St. Hanshaugen. Tiltaket omfatter oppføring av boligblokk med fem etasjer og kjeller, og består av 11 leiligheter.

#### Søknad om igangsetting

Søknad om igangsetting mottatt 08.07.2019 omfatter tett bygg.

Tidligere gitte igangsettingstillatelser:

- grunnarbeider og betongarbeider for kjelleretasjen (28.02.2017)
- råbygg (05.06.2018)



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

**Erklærte ansvarsretter**

<b>Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201407923</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
976527569 AKERSHUS ELEKTRO AS	UTF, tkl. 2, Brannalarm og nødlysanlegg
915891284 A38 ARKITEKTER AS	SØK PRO, tkl. 3 Planløsning og arkitektur PRO, tkl. 2 Landskapsutforming
952391992 GK INNEKLIMA AS	PRO, tkl. 2 Utvendig VA UTF, tkl. 2 Utvendig VA (tilkobling vann og avløp) UTF, tkl. 2 Sanitær-, varme-, kulde- og slukkeinstallasjoner UTF, tkl. 2 Ventilasjonsanlegg
998346053 ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS	KONTROLL, tkl. 2 PRO konstruksjonssikkerhet KONTROLL, tkl. 2 PRO geoteknikk KONTROLL, tkl. 2 PRO bygningsfysikk KONTROLL, tkl. 2 våtrom
988189022 KF ENTREPRENØR AS	UTF, tkl. 3 Grunnarbeider UTF, tkl. 3 Plasstøpt betongkonstruksjon UTF, tkl. 3 Geoteknikk UTF, tkl. 2 Montering av metall- og betongkonstruksjoner UTF, tkl. 2, Tekking av tak og fasade UTF, tkl. 1, Landskapsutforming
910253158 MULTICONSULT ASA	PRO, tkl. 2 Geoteknikk, begrenset til utarbeidelse av tiltaksplan forurenset grunn
964105944 PROJEKT PLANUNG AS	PRO, tkl. 2 Konstruksjonssikkerhet spunting og fundamentering PRO, tkl. 2 Bygningsfysikk PRO, tkl. 2 Akustikk - lyd PRO, tkl. 2 Geoteknikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse geoteknikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse konstruksjonssikkerhet KONTROLL, tkl. 2 Utførelse bygningsfysikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse fuktsikring
915251293 RAMBØLL NORGE AS	KONTROLL, tkl. 3, Brannkonsept
979656874 ROAR JØRGENSEN AS	PRO, tkl. 3, Brannkonsept
945834382 SCHINDLER STAHL HEISER AS	PRO, tkl. 2 Prosjektering av heis UTF, tkl. 2 Installasjon av heis
916247389 SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS	PRO, tkl. 3 Brannalarm og nødlysanlegg
820857062 SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS	PRO, tkl. 3 Oppmålingsteknisk prosjektering for plassering av tiltak UTF, tkl. 3 Utføre utstikking i høyde/plan
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL, tkl. 2, Overvann KONTROLL, tkl. 2, Prosjektering av landskapsutforming

**Tilsyn**

Plan- og bygningsetaten vurderer å gjennomføre tilsyn med tiltaket.

## **Løfteinnretninger/heis**

Det gjøres oppmerksom på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som beskrevet i tidligere utsendt veiledning.

## **Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler**

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

## **Forurenset grunn**

Tiltaksplan er godkjent 27.02.2017 med vilkår. Se eget vedtak. Sluttrapport for forurenset grunn skal sendes inn når arbeidene er ferdige.

## **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 neste igangsettingstillatelse, brukstillatelse, ferdigattest og eventuelle endringer.

### **Vilkår for igangsettingstillatelse**

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

- godkjenning fra Bymiljøetaten om å bruke gategrunn til parkering

### **Vilkår for midlertidig brukstillatelse**

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

- driftstillatelse for heis



## Vilkår for ferdigattest

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

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann og avløpsetaten
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

## 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=201407923>

## Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på [www.dibk.no](http://www.dibk.no).

## Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.02.2019 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler  
Bjørn Wikan - enhetsleder

Kopi til:  
BONUM AS, Parkveien 37, 0258 OSLO



A38 arkitekter as  
Sarbuvollveien 38  
1363 HØVIK

Deres ref.:

Vår ref.: 201407923-46  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Annelise Christiansen

Dato: 16.03.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass: EUGENIES GATE 5 Eiendom: 217/105/0/0  
Tiltakshaver: NORDISK HUSPROSJEKT AS Adresse: Hoffsjef Løvenskiolds vei 69B, 0382 OSLO  
Søker: A38 arkitekter as Adresse: Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Påklaget vedtak omgjort – Rammetillatelse - Eugenies gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om boligblokk med 11 nye boenheter, mottatt 06.06.2014. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra:

- Pbl. § 29-4 annet ledd vedrørende avstand til nabogrense
- Reguleringsplanens formål offentlig kjørebane - veigrunn

Det er merknader/protester til søknaden.

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

### Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger på Bislett i Bydel St. Hanshaugen. Tiltaket omfatter oppføring av boligblokk med fem etasjer og kjeller, og består av 11 leiligheter. Det står i dag en lagerbygning på eiendommen som dekker hele tomtens areal. Det er gitt tillatelse til riving av lagerbygningen, jf. sak 20140739.

### Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	259,80 m <sup>2</sup>
Tiltakets bruksareal (BRA)	1078 m <sup>2</sup>
Tiltakets høyde	Møne: kote +62,29 Gesims: kote +57,20 Gesims takterrasse mot bakgård kote +59,99



Antall boenheter Omsøkt og totalt	11 boenheter omsøkt 11 boenheter totalt i bygget ( <i>Ny + eksisterende</i> )
Antall parkeringsplasser Antall sykkelplasser Antall HC-plasser	2 parkeringsplasser (gateparkering) 37 sykkelplasser 0 HC-plasser
Uteoppholdsareal	155 m <sup>2</sup> , herunder 35 m <sup>2</sup> felles

### Plangrunnlaget for eiendommen

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

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

### Dispensasjonssøknader med søkers begrunnelse

#### *Dispensasjon fra pbl. § 29-4 annet ledd*

Det er søkt om dispensasjon fra pbl. § 29-4 annet ledd da bebyggelsen legges i nabogrensen. Tiltaket plasseres inntil tre naboeiendommer, henholdsvis gnr. 217/bnr.103, gnr.217/bnr.322, og gnr.217/bnr.482. Eier av sistnevnte har gitt sitt samtykke til plasseringen. Søker begrunner søknad om dispensasjon med at bygget er en del av en sammenhengende rekke bygninger i gateløpet, og at reguleringsplanen ikke inneholder bestemmelser vedrørende avstand til nabogrense. Videre meddeles det at tiltaket legges inntil bakgårdsbygning da eksisterende bygning ligger der i dag, og det meddeles at brannkrav mot nabogårdsrom vil bli ivaretatt.

#### *Dispensasjon fra reguleringsplanens formål offentlig kjørebane – veigrunn*

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan S-132GO da balkonger krager utover formål offentlig kjørebane – veigrunn. Søker begrunner søknad om dispensasjon med at balkongene ligger minst fem meter over bakken og stikker kun én meter ut, og dermed ikke er til hinder for trafikk eller vedlikehold av vei. Balkongene gir en mer funksjonell uteplass med bedre lysforhold, og nybygget vil ha et moderne estetisk uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse.

### Tidligere saksbehandling

- Plan- og bygningsetaten fattet i vedtak av 30.09.2014 avslag på søknaden
- Den 03.10.2014 ble vedtaket påklaget av Advokatfirma Ræder DA (saken ble senere overtatt av Advokatfirma Lønnum DA) på vegne av tiltakshaver Nordisk husprosjekt AS
- Den 04.12.2014 ble klagesaken oversendt til byrådsavdeling for byutvikling
- I byutviklingskomiteens møte 25.11.2015 ble klage fra tiltakshaver tatt til følge, og saken ble sendt tilbake til etaten for videre behandling

### Protester/merknader fra naboer og/eller gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader fra naboer etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det kom inn protester til søknaden av 06.06.2014 fra sameiet i Eugenie's gate 3 B v/ Andrea Hegnar, Vibeke Hiland og Per Christian Tyldum, borettslaget Sofie's gate 56 v/ styreleder Malin Gylvik, styret i Eugenie's gate 8 v/ Trygve Stene, og Siv Sinober, seksjonseier i sameiet Sofie's gate 58. Tiltaket har i etterkant blitt omprosjektert, og nytt nabovarsel ble utsendt. Her ble det

innsendt felles protest fra styret Sofies gate 58 v/ Siv Sinober og styret Eugenies gate 3B v/ Per Christian Tyldum.

Naboene protesterer på:

- den omsøkte bakgårdsbygningen bryter med bebyggelsesstrukturen i området da den ikke forholder seg til karrébebyggelse med utearealer på bakkeplan
- det er ikke riktig å la den eksisterende bakgårdsbygningen sette føringer for å ytterligere gjenbygge bakgården da eksisterende bakgårdsbygning i seg selv var et feiltrinn
- tiltaket har vesentlige ulemper i forhold til innsyn, lyd, og lys, og medfører lavere kvalitet for svært mange beboere
- innsendte perspektivtegninger er misvisende da naboers utearealer er fremstilt som om de tilhører Eugenies gate 5. Mangelen på utearealer i omsøkte prosjekt kan medføre at de fremtidige beboerne benytter naboers utearealer
- tiltaket forutsetter at naboer må holde sin bakgård fri for bebyggelse og andre tiltak
- fordrøyningsanlegget er ikke en godkjent løsning og sannsynligvis ikke gjennomførbart

### Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til protester

Ansvarlig søker har valgt å ikke kommentere innkomne protest til omprosjektert løsning.

I redegjørelse av 02.02.2016 opplyser søker om at tiltaket er omprosjektert i etterkant av avslaget. Antall leiligheter er redusert fra 12 til 11 leiligheter, det er tilrettelagt for større leiligheter, takoppløft mot gate er redusert, vindusinnstillingen i fasade mot gate er revidert, det tilrettelegges for flere sykkelparkeringsplasser, det avsettes ladepunkter for to el-biler i Eugenies gate, tett brystning på balkonger/terrasser erstattes av glassrekkverk, og det er innsendt utomhusplan, solstudier, illustrasjoner og perspektiver.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers 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, vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), 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*

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.



Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

#### *Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området*

Tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse med tanke på høyder, men fraviker fra den omkringliggende bebyggelsesstrukturen med fellesarealer i bakgård. Det vises til dispensasjonsvurdering.

#### *Tiltakets arkitektoniske kvaliteter*

I henhold til pbl. § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

I avslag av 30.09.2015 vurderte Plan- og bygningsetaten at tiltaket ikke tilfredstilte pbl. § 29-2 vedrørende visuelle kvaliteter. På bakgrunn av dette har tiltaket blitt omprosjektert.

Fasader og tak utføres med metalkledning i grå naturfarge, takoppløft mot gate utføres med slanke isolerte stålprofiler og glass, og terrasser, balkonger og inngangsparti kles med ubehandlet trepanel. Takinngrepene bygger på elementer i underliggende fasade, og takoppløft har blitt slankere og mindre massivt.

Plan- og bygningsetaten anser tiltaket for å være i henhold til pbl. § 29-2 vedrørende visuelle kvaliteter.

#### *Tiltakets tekniske kvaliteter*

#### *Tiltaket oppfyller alle kravene til tilgjengelig boenhet*

Tiltaket medfører krav om tilgjengelig boenhet, og alle boenheter har tilgang på heis.

#### *Vår vurdering av naboprotester*

Naboer protesterer blant annet på dårlig prosjekterte utearealer og at fordrøyningsanlegget sannsynligvis ikke er gjennomførbart. Som vilkår for igangsettingstillatelse krever Plan- og bygningsetaten ansvarsbelegging av prosjektering av landskapsarkitektur og kontroll av landskapsarkitektur i forbindelse med utformingen av utearealer og overvannshåndtering.

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

#### **Dispensasjoner**

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

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan vi ikke gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke gi dispensasjon med mindre fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra pbl. § 29-4 annet ledd

*Plan- og bygningsetatens vurdering av om tiltaket setter lovens hensyn vesentlig til side*  
Hensynet bak bestemmelsen er brannvern hensyn og å sikre tilstrekkelig lys og luft mellom bygninger.

Plasseringen mot gate og bygninger oppført i tett nærhet til hverandre er en del av områdets struktur. Området er imidlertid dominert av en karrébebyggelse der bakgårdsarealer forblir ubebygget. Vanligvis ville ikke Plan- og bygningsetaten akseptert gjenbygging av gårdsrommet. Dette er imidlertid et særtilfelle. Eiendommen har frem til nå vært bebygget med et lagerbygg som fortsetter inn i bakgården og som har samme fotavtrykk som omsøkte tiltak. Videre er det et eksisterende bygg i bakgården som nybygget legger seg inntil. Tiltaket bygger dermed på elementene som har vært i bakgården over lang tid, og etaten vurderer at vi her har en situasjon hvor det er hensiktsmessig å fortette, og hvor dette kan gjøres uten at hensynet til naboene tilsidesettes i vesentlig grad.

Bygget følger den dominerende høyden i gateløpet, og den delen som er plassert i bakgården underlegger seg høyden til det eksisterende bakgårdsbygget. Tiltakets plassering nord for gårdsrommet vil ikke ha store konsekvenser for lysinnslipp, men kan i mindre grad skygge for solen morgen og kveld. Det eksisterende bakgårdsbygget har imidlertid større konsekvenser for lysinnslippet, og mørklegger store deler av dagen bakgårdsarealet som det omsøkte tiltaket opptar. Videre kan tiltaket medføre noe innsyn til andre leiligheter, men etaten vurderer at tiltaket ikke vil være til betydelig sjenanse for naboer. Videre er fasadelivet forskjøvet innover med balkonger på yttersiden som medfører større avstand fra selve fasadelivet til nabobebyggelse. Det tidligere lagerbygget fremstod som en mur i bakgårdsmiljøet, mens det nye tiltaket vil gi et mer åpent uttrykk grunnet fasadens forsyvninger, åpninger og materialitet. Bakgårdsarealet er for øvrig stort og åpent med mye lys og luft. I forhold til brannvern hensyn forutsettes dette å være ivaretatt gjennom prosjekteringen.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

*Plan- og bygningsetatens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene*

Fordeler ved å gi dispensasjon er at tiltaket tilbyr nye nødvendige boliger.

Ulemper er at tiltaket ikke sikrer gode utearealer på terreng på eiendommen, og naboer kan oppleve økt sjenanse i form av innsyn og redusert lysinnslipp.

Plan- og bygningsetaten vurderer at da tiltaket ikke vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til lys og innsyn, og ikke opptar større flate enn tidligere lagerbygg, anser etaten at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene da tiltaket gir nye boliger til området.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra reguleringsplanens formål veigrunn

*Plan- og bygningsetatens vurdering av om tiltaket setter planens hensyn vesentlig til side*  
Hensynet bak formålet er å sikre god fremkommelighet for trafikanter. Etaten vurderer at balkongene ikke vil være til hinder for trafikanter da de er plassert fem meter over bakkenivå.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

*Plan- og bygningsetatens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene*

Etaten kan ikke se at det foreligger noen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon, og anser fordelene ved å gi dispensasjon som klart større da balkonger gir verdifulle utearealer til boenhetene som medfører høyere bokvalitet for beboerne.

Plan- og bygningsetaten 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, og vi gir derfor dispensasjon.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201407923			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan		28.01.2016	38/4
Plan kjeller	2A-101	24.01.2016	38/5
Plan 1. etasje	2A-102	24.01.2016	38/6
Plan 2. etasje	2A-103	24.01.2016	38/7
Plan 3. etasje	2A-104	24.01.2016	38/8
Plan 4. etasje	2A-105	24.01.2016	38/9
Plan 5. etasje	2A-106	24.01.2016	38/10
Takplan	2A-107	24.01.2016	38/11
Generelt snitt A og fasade mot vest	2A-108	24.01.2016	38/12
Generelt snitt B	2A-109	24.01.2016	38/13
Generelt snitt C og fasade mot øst	2A-110	24.01.2016	38/14
Situasjonsplan	D1	14.03.2016	48/2
Gårdsfasade Snitt D	E11	14.03.2016	48/3
Fasade nord	E12	14.03.2016	48/4

### Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket skal plasseres 0 meter fra nabogrensen. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1.etasje og fastsettes til kote +45,50.

### Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201407923	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
915891284 A38 ARKITEKTER AS	SØK PRO, tkl. 2 Arkitektur, planløsning og utforming

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Ansvarlig søker skal oppdatere gjennomføringsplanen i samsvar med planlagte og gjennomførte kontroller. Kontrollerklæringene skal ikke sendes til kommunen, men oppbevares av ansvarlig søker.

### Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

### Vilkår i den videre prosessen

#### Vilkår for igangsettingstillatelse

Før vi kan gi igangsettingstillatelse, må du sende oss søknad om igangsettingstillatelse vedlagt følgende dokumenter:

1. resterende erklæringer om ansvarsretter for prosjektering og kontroll.  
Gjennom vår saksbehandling har vi kommet frem til noen områder som må ansvarsbelegges særskilt:
  - a. ansvarsretten for oppmålingsteknisk prosjektering (PRO) skal være i tiltaksklasse 3.
  - b. erklæring om ansvarsrett for overvannshåndtering (PRO og UTF)
  - c. erklæring om ansvarsrett for landskapsarkitektur (PRO)
  - d. erklæring om ansvarsrett for kontroll av landskapsarkitektur for utforming av utearealer og overvannshåndtering
2. erklæring om ansvarsrett for uavhengige kontrollerende
3. oppdatert gjennomføringsplan
4. tiltaksplan for forurenset grunn
5. forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV), se eget vedlegg
6. godkjenning fra Bymiljøetaten om å bruke gategrunn til parkering

### Innsending av erklæringer

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må sendes inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres hver gang det skjer en endring i ansvarsrettene.

### Vilkår for brukstillatelse

Før vi kan gi brukstillatelse, må du sende oss søknad om brukstillatelse vedlagt følgende dokumenter:

1. oppdatert gjennomføringsplan
2. driftstillatelse for heis

### Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må du sende oss søknad om ferdigattest vedlagt følgende dokumenter:

1. oppdatert gjennomføringsplan
2. driftstillatelse for heis
3. bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til VAV
4. sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
5. sluttrapport for forurenset grunn

### Andre forhold som har betydning for tiltaket

#### Vann

Vilkår for igangsettingstillatelse:

- 1) Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.
- 2) Overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO/UTF.

Vilkår for ferdigattest:

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til forhåndsuttalelse er sendt VAV.

#### Avfallsplan

Tiltaket utløser krav om avfallsplan jf. TEK10 § 9-6.

Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering, med vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker, være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

#### Forurenset grunn

Se eget vedlegg.

### **Rammetillatelsens varighet og klageadgang**

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at vi må ha gitt igangsettelsestillatelse, og du må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

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



**Klagefristen er tre uker**

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

**Du kan kreve å få dekket sakskostnadene**

Vedtaket fra 30.09.2014 er omgjort i klagesaksbehandlingen. Du kan kreve å få dekket sakskostnadene som er knyttet til utarbeidelsen av klagen. Dette er hjemlet i forvaltningsloven § 36. Du må fremme kravet innen tre uker fra du mottar dette vedtaket. Kravet må inneholde informasjon om timeantall, dato for arbeidet og timepris. I tillegg må det inneholde en generell beskrivelse av arbeidet som er utført, og hvorfor dette har vært nødvendig og relevant for utfallet av klagesaken.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.03.2016 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

**Kopi til:**

NORDISK HUSPROSJEKT AS, Hoffsjef Løvenskiolds vei 69B, 0382 OSLO,

morten@nordiskhusprosjekt.no

Sameiet Sofiesgate 58 og Sameiet Eugeniegate 3b, v/ Per Christian Tyldum, Eugeniegate 3 B, 0168 OSLO, p-chr@online.no

SIVARK Siv Helene Sinober, Bygdøy allé 5, 0257 OSLO, sivark@online.no

Advokatfirmaet Lønnum DA, Postboks 2837 Solli, 0204 OSLO, al@adlo.no

Borettslaget Sofies gate 56 v/ Styreleder Malin Gylvik, Ingierstrandveien 127, 1420

SVARTSKOG, gylvik@hotmail.com

Styret i Eugeniegate 8 v/ Trygve Stene, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,

eugeniegate8@hotmail.com

**Vedlegg**

Veiledning heis

Vedlegg - vann

Vedlegg – forurenset grunn



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

A38 arkitekter as  
Sarbuvollveien 38  
1363 HØVIK

Deres ref.:

Vår ref.: 201407923-100  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll

Dato: 31.05.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass:	EUGENIES GATE 5	Eiendom:	217/105/0/0
Tiltakshaver:	BONUM AS	Adresse:	Parkveien 37, 0258 OSLO
Søker:	A38 arkitekter as	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

## Endret tillatelse

**Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.**

**Søknad om tillatelse til endring av 24.05.2018 godkjennes. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.**

**Søknaden om endring omfatter ny innvending rømningstrapp fra felles takterrasse i 4. etasje til kjeller.**

**Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.**

**Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.**

**Det foreligger ikke merknader til søknaden.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

### Opplysninger om byggesaken

#### Tiltaket

Eiendommen ligger på Bislett i Bydel St. Hanshaugen. Tiltaket omfatter oppføring av boligblokk med fem etasjer og kjeller, og består av 11 leiligheter.

#### Søknad om endring

Omsøkt endring av 24.05.2018 omfatter ny innvendig rømningsstrapp fra felles takterrasse i 4. etasje til kjeller. Rømningsvei gjennom kjelleren og en ny trapp fører opp til 1. etasje ved hovedinngangen. Endringen medfører en ny dør i fasaden henvendt mot nord, samt et oppbygg på takterrassen i 4. etasje.



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80  
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

## Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål *bebyggelse og anlegg (eksisterende)* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 (KP), vedtatt 23.09.2015.

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

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Det har kommet inn merknader til søknaden fra Styret i Eugenie's gate 3 B (gbnr. 217/103) og Styret i Sofie's gate 58 (gbnr. 217/322).

Merknadene gjelder:

- Nybyggets grad av utnytting er større en byggetomtens tålegrense
- Oppbygg på takterrassen reduserer felles uteoppholdsareal for de nye boenhetene
- Nye leiligheter i 1. etasje har utfordringer med lysinnslipp og utsyn
- Nybyggets fløy i bakgården synes å ha blitt bredere på sist innsendte situasjonsplaner

### Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Søker opplyser at den nye rømningstrappen i nybyggets bakgårdsfløy krever en overdekking ved utgangen til takterrassen i 4. etasje, for skjerming mot vær og vind samt at gjenstander plasseres over adkomsten. Dette er løst med et lite oppbygg i glass over og rundt branntrappens adkomstpunkt til takterrassen.

Oppbygget er vist plassert i samsvar med lovens avstandsbestemmelse, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 annet ledd, i relasjon til felles nabogrenser med Eugenie's gate 3 og Sofie's gate 58. Det foreligger samtykke fra Wilhelms gate 4 B for plassering i felles nabogrense mot deres eiendom.

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten har ingen merknader til tiltakets innbyrdes endringer som følge av branntrappen i bakgården, eller etablering av ny dør på fasaden mot nord forutsatt at denne utføres som beskrevet/vist. Vi stiller oss for øvrig positive til at antallet gjennomlyste boenheter økes. Takterrassen mot bakgården i 4. etasje reduseres med ca. 5 m<sup>2</sup> som følge av den nye adkomsten og oppbygget, men ikke slik at resterende deler av takterrassen ikke kan benyttes i samsvar med sitt tiltenkte formål som uteoppholdsareal. Utformingen av oppbygget med glass som hovedmateriale vil gi det et mest mulig lett og transparent utseende, som etter etatens skjønn har tilstrekkelige visuelle kvaliteter i seg selv og i relasjon til nybyggets arkitektur for øvrig, jf. pbl. § 29-2.

Takoppbygget plasseres i felles nabogrense med Wilhelms gate 4 B (gbnr. 217/482). Det foreligger samtykke fra hjemmelshaver i Wilhelms gate 4 B for den foreslåtte plasseringen. Plan- og bygningsetaten legger til grunn at oppbygget over rømningstrappen ikke medfører ulemper vedrørende brannsikkerheten for nevnte nabo, og endringen anses for øvrig å ha et størrelsesomfang som ikke medfører betydelig negative konsekvenser for lys og luft mellom eiendommene. Etter en konkret vurdering anser vi derfor at endringen er i overensstemmelse med pbl. §29-4 tredje ledd bokstav a).

### Vår vurdering av nabomerknader

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

Tiltakets grad av utnytting har tidligere blitt vurdert i rammetillatelsen av 16.03.2016, der vi kom frem til at nybygget kunne aksepteres. Tilpasning til den omkringliggende bebyggelsesstrukturen, samt at plasseringen av bakgårdsfløyen ikke medfører *vesentlig* negative konsekvenser for omgivelsene begrunner dette. Fylkesmannen i Oslo og Akershus fant å kunne slutte seg til etatens vurderinger i sitt vedtak datert 16.03.2017. Oppføring av et overbygg på ca. 5 m<sup>2</sup> plassert på takterrassen i 4. etasje, over ny innvendig rømningstrapp, medfører etter vårt skjønn ikke konsekvenser for grad av utnytting som foranlediger en ny vurdering av tiltaket i sin helhet.

Vedrørende fotavtrykket til nybyggets fløy mot bakgård henviser vi til redegjørelsen fra ansvarlig søker mottatt 28.05.2018, der det fremgår at tiltakets fotavtrykk ikke er endret siden rammetillatelsen. Avvik på situasjonsplanen er nå korrigert, og samsvarer med tidligere godkjent situasjon.

### Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

### Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201407923			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan		28.01.2016	38/4
Takplan	2A-107	24.01.2016	38/11
Plan kjeller	A20-01	31.01.2018	98/11
Plan 1. etasje	A20-02	31.01.2018	98/12
Plan 2. etasje	A20-03	30.01.2018	98/13
Plan 3. etasje	A20-04	30.01.2018	98/14
Plan 4. etasje	A20-05	30.01.2017	98/15
Plan 5. etasje	A20-06	31.03.2017	98/16
Plan hems	A20-07	30.01.2018	98/17

Snitt A og B	A30-01	30.04.2018	98/18
Snitt C og D	A30-02	30.01.2018	98/19
Fasade nord og sør	A40-01	30.04.2018	98/20
Fasade vest og øst	A40-02	30.04.2018	98/21
Situasjonsplan	D-1	25.05.2018	103/3

## Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201407923	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
915891284 A38 ARKITEKTER AS	SØK PRO, tkl. 3 Planløsning og arkitektur PRO, tkl. 2 Landskapsutforming
952391992 GK INNEKLIMA AS	PRO, tkl. 2 Utvendig VA UTF, tkl. 2 Utvendig VA (tilkobling vann og avløp) UTF, tkl. 2 Sanitær-, varme-, kulde- og slukkeinstallasjoner UTF, tkl. 2 Ventilasjonsanlegg
998346053 ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS	KONTROLL, tkl. 2 PRO konstruksjonssikkerhet KONTROLL, tkl. 2 PRO geoteknikk KONTROLL, tkl. 2 PRO bygningsfysikk KONTROLL, tkl. 2 våtrom
988189022 KF ENTREPRENØR AS	UTF, tkl. 3 Grunnarbeider UTF, tkl. 3 Plasstøpt betongkonstruksjon UTF, tkl. 3 Geoteknikk UTF, tkl. 2 Montering av metall- og betongkonstruksjoner
910253158 MULTICONSULT ASA	PRO, tkl. 2 Geoteknikk, begrenset til utarbeidelse av tiltaksplan forurenset grunn
964105944 PROJEKT PLANUNG AS	PRO, tkl. 2 Konstruksjonssikkerhet spunting og fundamentering PRO, tkl. 2 Bygningsfysikk PRO, tkl. 2 Akustikk - lyd PRO, tkl. 2 Geoteknikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse geoteknikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse konstruksjonssikkerhet KONTROLL, tkl. 2 Utførelse bygningsfysikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse fuktsikring
915251293 RAMBØLL NORGE AS	KONTROLL, tkl. 3, Brannkonsept
979656874 ROAR JØRGENSEN AS	PRO, tkl. 3, Brannkonsept
945834382 SCHINDLER STAHL HEISER AS	PRO, tkl. 2 Prosjektering av heis UTF, tkl. 2 Installasjon av heis
820857062 SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS	PRO, tkl. 3 Oppmålingsteknisk prosjektering for plassering av tiltak UTF, tkl. 3 Utføre utstikking i høyde/plan

## 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 igangsettingstillatelse, brukstillatelse, ferdigattest samt ved eventuelle endringer.



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

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for kontroll av landskapsarkitektur for utforming av utearealer og overvannshåndtering etter krav fra kommunen

#### Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- godkjenning fra Bymiljøetaten om å bruke gategrunn til parkering

#### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- driftstillatelse for heis

#### Vilkår for ferdigattest

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

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann og avløpsetaten
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

#### 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=201407923>

#### Plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

#### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

**Bortfall av tillatelse**

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for tillatelse og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for rammetillatelse. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.05.2018 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler

Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

BONUM AS, Parkveien 37, 0258 OSLO

SAMEIET EUGENIESGATE 3B, Eugenies gate 3B, 0168 OSLO, p-chr@online.no

SAMEIET SOFIESGATE 58, Stytti 3, 6863 LEIKANGER



Oslo kommune  
**Plan- og bygningssetaten**

A38 arkitekter as  
Sarbuvollveien 38  
1363 HØVIK

Deres ref.: Georg Piantino

Vår ref.: 201407923-122

Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll

Dato: 01.10.2018

Arkivkode: 531

**Oppgis alltid ved henvendelse**

Byggeplass:	EUGENIES GATE 5	Eiendom:	217/105/0/0
Tiltakshaver:	BONUM AS	Adresse:	Parkveien 37, 0258 OSLO
Søker:	A38 arkitekter as	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

## Endret tillatelse

**Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.**

**Søknad om tillatelse til endringer av 14.08.2018 godkjennes. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonsplan.**

**Endringssøknaden omfatter en formalisering av avvik etter kontrollmåling av tiltaket, som har vist at nybygget er plassert 0,2 meter nærmere felles nabogrense mot Sofies gate 58 enn tidligere anslått. Balkonger mot gårdsrom reduseres i dybde for å kompensere for avviket. Videre endres kotehøyden i 1. etasje fra + 45,50 til + 46,10 for å tilpasse tiltaket fortauet utenfor. Gesims- og mønehøyde vil tilpasses nabobebyggelsen, som tidligere godkjent.**

**I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) 19-2 gis det dispensasjon for:**

- plassering av tiltaket nærmere felles nabogrenser enn lovens generelle minstekrav, jf. pbl. § 29-4 annet ledd
- krav om snusirkel med diameter 1,5 meter på balkonger, jf. TEK 10 § 12-11 tredje ledd bokstav b)

**Det foreligger ikke merknader til søknaden.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

Plan- og bygningssetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.



## Opplysninger om byggesaken

### Tiltaket

Eiendommen ligger på Bislett i Bydel St. Hanshaugen. Tiltaket omfatter oppføring av boligblokk med fem etasjer og kjeller, og består av 11 leiligheter.

### Søknad om endring

Endrings søknaden omfatter en formalisering av avvik etter kontrollmåling av tiltaket, som har vist at nybygget er plassert 0,2 meter nærmere felles nabogrense mot Sofies gate 58 enn tidligere anslått. Balkonger mot gårdsrom reduseres i dybde for å kompensere for avviket. Videre endres kotehøyden i 1. etasje fra + 45,50 til + 46,10 for å tilpasse tiltaket fortauet utenfor. Gesims- og mønehøyde vil tilpasses nabobebyggelsen, som tidligere godkjent.

### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg (eksisterende) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 (KP), vedtatt 23.09.2015.

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

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Det har kommet inn merknader til søknaden fra Styret i Eugenie's gate 3 B (gbnr. 217/103) og Styret i Sofies gate 58 (gbnr. 217/322).

Merknadene gjelder:

- Naboer motsetter seg at det innvilges dispensasjon
- Løsning for å hindre brannsmitte pga. innvendig hjørne er ikke vist
- Naboer stiller seg kritiske til økningen på 0,6 meter i byggets 1. etasje

### Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Søker redegjør at det i forbindelse med detaljprosjekteringen av tiltaket har blitt utført en kontrollmåling, og avstanden mellom nybygget og felles nabogrense mot Eugenie's gate 3 B er på 3,0 meter. Avstanden til Sofies gate 58 er målt til 2,8 meter.

Det er innvilget dispensasjon i rammetillatelsen, for å kunne plassere tiltaket nærmere felles nabogrenser enn angitt i lovbestemmelsen, jf. pbl. § 29-4 annet ledd. Kontrollmålingen har avdekket avvik, men tiltaket vil fremdeles ha samme avstand til Eugenie's gate 3 B og samme grunnflate som tidligere.

I den samme kontrollmålingen er det påvist at kotehøyden i 1. etasje må justeres fra kote + 45,50 til kote + 46,10 for at tiltaket skal kunne tilpasses fortauet i gaten utenfor hovedinngangen og nabobebyggelsen. Gesims- og mønehøyde vil fremdeles være den samme som i rammetillatelsen.

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Tiltakets utforming og visuelle kvaliteter er allerede vurdert i rammetillatelsen, og dette endres ikke som følge av endringssøknaden mottatt 14.08.2018. Justeringen av kotenivået for nybyggets 1. etasje kommer som følge av en tilpasning til terrengnivået i gaten utenfor, og på bakgrunn av det fremlagte tegningsmaterialet synes det ikke som om denne justeringen endrer høydene på tiltaket ellers. Snittegningene ifm. rammesøknaden var av prinsipiell karakter, og gjenga ikke den faktiske situasjonen i detalj. Den noe skissemessige utførelsen underbygger dette. Vi er ikke overrasket over at det har blitt justeringer når en nå har gått over til det faktiske prosjekteringsgrunnlaget, dog minner vi om at høyder og plassering likevel *er* å anse som tiltakets ytre rammer som skal være avklart til ramme.

Ut over dette har vi ingen merknader til kotejusteringen av 1. etasjen, for å tilpasse tiltaket terrengnivået i gaten utenfor. Vi legger til grunn at det kun dreier seg om en justering som følge av kontrollmålingen. Det skal ikke gjøres endringer av gaten.

### **Dispensasjoner**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven, og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

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.

#### **1 Avstand nabogrense**

##### Søkers begrunnelse for dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra lovens avstandskrav, jf. pbl. § 29-4 annet ledd, som angir en minsteavstand tilsvarende byggets halve høyde mot felles nabogrenser. I dette tilfellet er det tidligere innvilget dispensasjon for å plassere nybygget i Eugenes gate 5 inntil gavlvægger på nabobygg, men en kontrollmåling har vist at bygget er plassert ytterligere 0,2 meter nærmere nabogrense mot Sofies gate 58.

Søker argumenterer for at ny dispensasjon bør kunne gis, da det kun er snakk om et mindre avvik og at dybden på balkongene mot Sofies gate 58 reduseres tilsvarende avviket. Slik vil lys og luft mellom bebyggelsen ikke endres i noen betydelig grad som følge av endringen.

##### Etatens vurdering av hvorvidt hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak pbl. § 29-4 er behovet for å sikre tilstrekkelig lys og luft, en viss avstand mellom bebyggelse og hensyn til brannsikkerhet, herunder brannsmittfare mellom eiendommer. Sistnevnte ivaretas imidlertid i økende grad gjennom prosjektering av nye tiltak, spesielt innenfor tettbygde områder der det er etablert praksis å plassere bebyggelse nær eller i nabogrensen.



Bestemmelsen skal anvendes av kommunen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar utbyggers interesser og ønsker, samt offentlige interesser med hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter, jf. rundskriv H-8/15 fra Kommunal og moderniseringsdepartementet. Denne saken omfatter arbeider på en større boligbygning i indre by som siden oppførelsen har vært plassert i eiendomsgrensen, tilsvarende nabobebyggelsen og kvartalsbebyggelsen for øvrig i det aktuelle området.

I denne saken har vi allerede innvilget dispensasjon for å plassere bygget nærmere felles nabogrense enn byggets halve høyde. Vår vurdering la til grunn plasseringen som ble omsøkt i rammetillatelsen, og toleransen for avvik er følgelig lik null. Dette er årsaken til at den endrede plasseringen gjør seg avhengig av en ny dispensasjon. Spørsmålet i det følgende blir dermed om avviket på 0,2 meter setter saken i et annet lys enn tidligere, og hvorvidt tilsidesettelsen nå blir å regne som vesentlig.

Eugenies gate 5 ligger i et område karakterisert av karrébebyggelse, der plassering av bebyggelsen mot gate og gavl mot gavl i felles nabogrenser er en del av bebyggelsesstrukturen. Felles uteoppholdsarealer legges til kvartalenes gårdsrom, men disse preges også av bakgårdsbebyggelse flere steder. Vanligvis ville ikke Plan- og bygningsetaten akseptert nedbygging av gårdsrommet, men dette er imidlertid et særtilfelle. Eiendommen har frem til nå vært bebygget med et lagerbygg som fortsetter inn i bakgården, og som har samme fotavtrykk som omsøkte tiltak. Videre er det et eksisterende bygg i bakgården, som nybygget legger seg inntil. Tiltaket bygger dermed på elementene som har vært i bakgården over lengre tid, og etaten vurderer at det her er snakk om en situasjon hvor det er hensiktsmessig å fortette, og hvor dette kan gjøres uten at hensynet til naboene tilsidesettes i vesentlig grad.

Omsøkt endring medfører at bygget kommer 0,2 meter nærmere felles nabogrense i Sofies gate 58. Bygget følger derimot fremdeles den dominerende høyden i gateløpet, og den delen som er plassert i bakgården underordner seg høyden til det eksisterende bakgårdsbygget. Tiltakets plassering nord for gårdsrommet vil ikke ha store konsekvenser for lysinnslipp, men kan i mindre grad skygge for solen morgen og kveld, også inklusiv omsøkt endring. Det eksisterende bakgårdsbygget har større konsekvenser for lysinnslippet, og mørklegger store deler av dagen bakgårdsarealet som det omsøkte tiltaket opptar. Videre kan tiltaket medføre noe innsyn til andre leiligheter, men etaten vurderer at tiltaket ikke vil være til betydelig sjenanse for naboer. Videre er fasadelivet forskjøvet innover som medfører større avstand fra selve fasadelivet til nabobebyggelse. Balkonger på fasaden reduseres fra 1,5 til 1,3 meters dybde for å kompensere for at fasadelivet kommer noe nærmere nabogrensen enn tidligere. Det tidligere lagerbygget fremstod som en mur i bakgårdsmiljøet, mens det nye tiltaket vil gi et mer åpent uttrykk grunnet fasadens forsyvninger, åpninger og materialitet. Bakgårdsarealet er for øvrig stort og åpent med mye lys og luft. I forhold til brannvern hensyn forutsettes dette å være ivaretatt gjennom prosjekteringen.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

#### Etatens vurdering av fordeler og ulemper ved å dispensere

Etter ovennevnte blir neste spørsmål om det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å dispensere. Ulempene ved å dispensere er som tidligere at tiltaket ikke sikrer gode uteoppholdsarealer på terreng. Utformingen med en sentrisk bakgårdsfløy bidrar også til at naboer kan oppleve økt sjenanse i form av innsyn og redusert lysinnslipp. Dette er ikke ubetydelige ulemper, men begrenses av at nybygget ikke medfører større ulemper enn det tidligere lagerbygget som stod oppført på samme eiendom.

Videre mener vi at en plassering av bygget 0,2 meter nærmere felles nabogrense mot Sofies gate 58 enn tidligere, ikke innebærer betydelig større ulemper sammenlignet med det allerede godkjente tiltaket.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tiltaket tilbyr et betydelig antall nye boliger i et allerede etablert boligområde. Det opprettes 11 nye, tilgjengelige boenheter i tråd med kommuneplanens overordnede utviklingsstrategi om løpende fortetting der forholdene ligger til rette for det, samt den politiske målsetningen om flere sentralt beliggende boliger i indre by. Vi finner å kunne tillegge de samfunnsmessige fordelene forenevnte innebærer avgjørende vekt.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

## 2 Krav til balkonger

### Søkers begrunnelse for dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra krav om snusirkel på balkonger mot bakgård, som følge av at disse reduseres i dybde fra 1,5 til 1,3 meter. Søker argumenterer for at dispensasjon bør kunne innvilges, ved å henvise til krav i ny forskrift (TEK 17). TEK 17 åpner for at det kan tilrettelegges for snurektangel med dimensjon 1,3 x 1,8 meter som et alternativ til snusirkel. Tross en grunnere balkong, vil tilgjengeligheten være ivaretatt.

### Etatens vurdering av hvorvidt hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak TEK 10 § 12-11 tredje ledd bokstav b) er å sikre tilgjengelighet på balkonger, slik at disse kan benyttes likeverdig av flest mulig uavhengig av fysisk tilstand. I den anledning stiller TEK 10 krav om snusirkel. Tiltaket denne saken omfatter er prosjektert i henhold til krav i TEK 10, og tilrettelegging av balkonger med snurektangel fremfor snusirkel vil derfor føre til at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt. Spørsmålet i det følgende blir da om tilsidesettelsen er å regne som *vesentlig*.

I forarbeidene til ny bygningsteknisk forskrift, TEK 17, foreslo Direktoratet for byggkvalitet (Dibk) å innføre et alternativ til TEK 10s krav om snusirkel, henholdsvis snurektangel med dimensjoner 1,3 x 1,8 meter. Endringen bl.a. foreslått da Dibk vurderte at hensynene til tilgjengelighet og brukbarhet fremdeles ville bli ivaretatt, samtidig som alternativer til snusirkel ville gi større fleksibilitet i utformingen. Endringen ble vedtatt som foreslått, og fremgår p.t. av bl.a. TEK 17 § 12-11 tredje ledd bokstav b).

Med henblikk på at balkongene mot bakgård er tilrettelagt i henhold til krav i TEK 17, anser vi at tilgjengelighet er tilstrekkelig ivaretatt. Tilsidesettelsen av hensynene bak bestemmelsene i TEK 10 i dette konkrete tilfellet blir dermed ikke vesentlig.

### Etatens vurdering av fordeler og ulemper ved å dispensere

Etter ovennevnte blir neste spørsmål om det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å dispensere. Ulempene i dette tilfellet blir i all hovedsak av formell karakter. Løsningen med snurektangel som søkes lagt til grunn for tiltaket er i henhold til TEK 17, og vil gi tilfredsstillende tilrettelegging av balkonger for flest mulig. Ulempene anses derfor ikke som særskilt tungtveiende.

Fordelene ved å dispensere er at en kan legge til grunn en løsning som ivaretar hensynene bak bestemmelsen, samtidig som balkongene kan reduseres i størrelse for å kompensere for at nybyggets fasadeliv er plassert 0,2 meter nærmere felles nabogrense. Slik vil lys og luft i gårdsrommet ikke bli betydelig endret sammenlignet med godkjent situasjon i rammen.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at tilretteleggelse for tilgjengelighet på balkonger med snurektangel fremfor snusirkel er et akseptabelt kompromiss for å kompensere for at bygningen er plassert noe nærmere felles nabogrense enn tidligere anslått. Reduksjonen ivaretar hensyn til generell brukbarhet, og trekker samtidig balkongene unna nabogrensen slik at tiltakets ytre rammer i all vesentlighet opprettholdes som tidligere godkjent. Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes derfor som oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

## Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

## Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201407923			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	09.07.2018	112/7
Utomhusplan	A10-02	11.06.2018	112/8
Plan kjeller	A20-01	11.06.2018	112/9
Plan 1. etasje	A20-02	11.06.2018	112/10
Plan 2. etasje	A20-03	11.06.2018	112/11
Plan 3. etasje	A20-04	11.06.2018	112/12
Plan 4. etasje	A20-05	11.06.2018	112/13
Plan 5. etasje	A20-06	11.06.2018	112/14
Plan hems	A20-07	11.06.2018	112/15
Snitt A og B	A30-01	09.07.2018	112/16
Snitt C og D	A30-02	11.06.2018	112/17
Fasade nord og sør	A40-01	09.07.2018	112/18
Fasade vest og øst	A40-02	09.07.2018	112/19

## Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201407923	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
915891284 A38 ARKITEKTER AS	SØK PRO, tkl. 3 Planløsning og arkitektur PRO, tkl. 2 Landskapsutforming
952391992 GK INNEKLIMA AS	PRO, tkl. 2 Utvendig VA UTF, tkl. 2 Utvendig VA (tilkobling vann og avløp) UF, tkl. 2 Sanitær-, varme-, kulde- og slukkeinstallasjoner UTF, tkl. 2 Ventilasjonsanlegg

998346053 ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS	KONTROLL, tkl. 2 PRO konstruksjonssikkerhet KONTROLL, tkl. 2 PRO geoteknikk KONTROLL, tkl. 2 PRO bygningsfysikk KONTROLL, tkl. 2 våtrom
988189022 KF ENTREPRENØR AS	UTF, tkl. 3 Grunnarbeider UTF, tkl. 3 Plasstøpt betongkonstruksjon UTF, tkl. 3 Geoteknikk UTF, tkl. 2 Montering av metall- og betongkonstruksjoner
910253158 MULTICONSULT ASA	PRO, tkl. 2 Geoteknikk, begrenset til utarbeidelse av tiltaksplan forurenset grunn
964105944 PROJEKT PLANUNG AS	PRO, tkl. 2 Konstruksjonssikkerhet spunting og fundamentering PRO, tkl. 2 Bygningsfysikk PRO, tkl. 2 Akustikk - lyd PRO, tkl. 2 Geoteknikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse geoteknikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse konstruksjonssikkerhet KONTROLL, tkl. 2 Utførelse bygningsfysikk KONTROLL, tkl. 2 Utførelse fuktsikring
915251293 RAMBØLL NORGE AS	KONTROLL, tkl. 3, Brannkonsept
979656874 ROAR JØRGENSEN AS	PRO, tkl. 3, Brannkonsept
945834382 SCHINDLER STAHL HEISER AS	PRO, tkl. 2 Prosjektering av heis UTF, tkl. 2 Installasjon av heis
820857062 SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS	PRO, tkl. 3 Oppmålingsteknisk prosjektering for plassering av tiltak UTF, tkl. 3 Utføre utstikking i høyde/plan

### 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 bygningsetaten vurderer tilsyn

Plan- og bygningsetaten vurderer å føre tilsyn med tiltaket.

### 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 igangsettingstillatelse, brukstillatelse, ferdigattest samt ved eventuelle endringer.

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

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for kontroll av landskapsarkitektur for utforming av utearealer og overvannshåndtering etter krav fra kommunen

#### Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- godkjenning fra Bymiljøetaten om å bruke gategrunn til parkering

#### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- driftstillatelse for heis

#### Vilkår for ferdigattest

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

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann og avløpsetaten
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

#### 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=201407923>

#### Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Høydeplasseringen definert som overkant gulv kjelleretasje fastsettes til kote + 43,37. Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

#### Løfteinnretninger/heis

Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i vedlagt Veiledning for tiltakshaver/søker – Løfteinnretning



## Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

## Bortfall av tillatelse

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for tillatelse og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for rammetillatelse. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

## Plan- og bygningssetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.10.2018 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler

Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

BONUM AS, Parkveien 37, 0258 OSLO

Sameiet Sofiesgate 58 og Sameiet Eugeniesgate 3b, v/ Per Christian Tyldum, Eugeniesgate 3 B, 0168 OSLO, post.sivark@gmail.com



## BONUM

Bonum er en eiendomsutvikler og kompetansepartner for bolig- og næringsprosjekter i alle størrelser. I våre prosjekter har vi spesielt fokus på helhetsbildet, med hovedvekt på funksjonelle og moderne boliger som er tilpasset målgruppen, området og nærmiljøet.

Bonum har all nødvendig kompetanse in-house. Det betyr at vi kan håndtere hele prosessen effektivt fra prosjekt til levering, med gjennomgående flyt og kontroll – dette skiller oss fra andre aktører.

Bonum bygger attraktive boliger som er tilpasset ulike typer mennesker. Felles for alle våre prosjekter er at vi legger listen for bygningsmessige- og estetiske kvaliteter høyt. Vi bygger gode hjem der folk vil trives og bo lenge, samtidig bidrar vi til flere sentrumsnære boliger.

Vi har til enhver tid en rekke spennende prosjekter i de fleste segmenter av markedet.

Vår prosjekterings- og utviklingsavdeling jobber kontinuerlig med å videreutvikle våre boligkonsepter og skaffe nye interessante prosjekter for å kunne levere enda flere boliger.

Kompetansen i bedriften spenner bredt og dekker store deler av kritiske funksjoner i vår verdikjede.

**BESØKSADRESSE:**  
Parkveien 37, 0258 Oslo

**TLF:**  
22 23 23 85

**E-POST:**  
kontakt@bonum.no

**NETTSIDE:**  
bonum.no

**PROSJEKTSIDE:**  
akersveien.bonum.no



Sendes til: Privatmegleren PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Fredrik Dyve  
Tlf: 92 21 14 65 Mail: dyve@privatmegleren.no

For eiendommen: Eugenes gate 5  
Gnr. 217 Bnr. 105 i Oslo kommune  
Oppdragsnummer: 159-19-9002  
Bolignummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: kr. \_\_\_\_\_ med bokstaver: 00/100

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave m/tilbehør for eiendommen.

Ved første gangs oversendelse må kopi av leg. for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort).

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Bank/låneinstitusjon:	Referanse & tlf. nr.	
Lån		Kr
Egenkapital		Kr
Totalt		Kr

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Nordea?  JA  NEI

\* Ved ønsket finansieringstilbud fra Nordea, så aksepteres det at megler får informasjon fra Nordea om utfallet av søknadsprosessen.

Ønskes uforpliktende verdivarderig av egen eiendom fra Privatmegleren  JA  NEI

Overtagelse; ved ferdigstillelse - som angitt i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende til og med den:

Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at utbygger/selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Budgiver er kjent med meglers forbrukerinformasjon om budgivning og de forpliktelser som budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha mottatt komplett salgsoppgave/eiendomspresentasjon med alle vedlegg samt informasjonsbrosjyren, «til kjøper av nyoppført bolig». Kjøpetilbudet er bindende for budgiver når det er kommet til utbyggers/ selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at kjøpetilbud og bud logg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Budgiver aksepterer at selger/megler kan innhente kredittopplysninger.

Navn:	Navn:
Adr./Postnr.:	Adr./Postnr.:
Fødsels-og personnr.:	Fødsels-og personnr.:
E-post:	E-post:
Tlf./mob.: Tlf. arb.:	Tlf./mob.: Tlf. arb.:
Dato:	Dato:
Sign.:	Sign.:

(Fylles ut av utbygger/selger)

Selgers aksept/mothud til denne budgiver:

Kr.

Sted/ dato:

Sign.:



### **Betalingsplan**

10 % ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12 og § 47. Det forutsettes 20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppfl. § 47.

### **Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:**

- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/leveres, sendes på epost eller via **BankID** på hjemmesiden til prosjektmegler.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.
- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet.

### **Kostnader ved avbestillinger:**

Kjøper er ved avbestilling ansvarlig for alle merkostnader ved et videresalg. Kontakt megler for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet av kjøper.

### **Omkostninger:**

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales, tinglysningsgebyr for skjøte med kr 525,-, tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr. 525,- og 2,5 % av andel tomteverdi (se prisliste). Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

### **Arealberegning:**

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder. P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

### **Formidling:**

PrivatMegleren Dyve & Partnere mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken.

### **Selgers forbehold:**



### **Selgers forbehold**

#### **<b> Salg av kontraktsposisjon </b>**

Salg av kontraktsposisjon er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning og overskjøte eiendommen til opprinnelig kjøper. Om slikt samtykke gis, vil selger fastsette et transportgebyr. Transportgebyret vil normalt utgjøre kr. 50 000,-. Selger står fritt til å fastsette dette i det enkelte tilfellet. Salg av kontraktsposisjon vil normalt uansett ikke skje tett opp mot ferdigstillelse.

#### **<b> Avbestillinger </b>**

Kjøper har avbestillingsrett etter bufl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bufl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endringer og tilvalg må uansett betales i sin helhet.

#### **<b> Tilvalg </b>**

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre enkelte tilvalg til boligene mot tillegg i pris. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum og innenfor et definert utvalg i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat skriftlig avtale. Etter at bygging er startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

- Endringer vil alltid kunne medføre at arkitekt eller entreprenør må vurdere gjennomførbarheten.
- Det er kun mulig å trekke ut deler av leveransen dersom det er gjort særskilt avtale om dette.
- Dersom pristilbud ikke aksepteres sammen med en eventuell tidskonsekvens og innenfor den gitte tidsfrist vil standardleveransen ligge til grunn.
- Selger har krav på vederlag for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. Bustadoppføringslova § 44.
- Det må påregnes å betale veiledende priser for tilvalg, med et påslag på 15% (til dekning av administrasjon, koordinering, garantier, risiko, fortjeneste, med mer).

Alle tilvalgsbestillinger/endringer skal innbetales meglers klientkonto eller faktureres direkte fra selger eller den selger måtte oppnevne. Innbetalinger forbundet med tilvalg/endinger skal ikke utbetales selger eller andre selger måtte oppnevne før skjøtet er tinglyst på kjøper eller det er stilt garanti iht. bustadoppføringslovas § 47. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse og senest samtidig med sluttoppjøret.

Det tas et generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid ved søknad om midlertidig brukstillatelse

Ved overtakelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer av omkringliggende bebyggelse og utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakt som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og prospektet for øvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder som kan avvike fra endelig oppførelse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede. Alle plantegninger i prospektet er kun ment som illustrasjon og er ikke målbara





**Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger.**

---

Sted/dato

---

Budgivers signatur

---

Budgivers signatur

