Kontraktsdokument for Haslevangen

Kjøpekontraktens vedlegg:

4. Kontraktsdokumenter

4.1.1 Leveransebeskrivelse og romskjema, datert 01.06.2026
4.1.2 Plantegning
4.1.3 Etasjeplaner, datert 01.01.2025
4.1.4 Fasade- og snittegninger, datert 23.02.2024 og 01.01.2025
4.1.5 Salgsoppgave, datert 05.05.2025, rev 22.01.2026
4.1.6 Foreløpige vedtekter for borettslaget, eierseksjonssameiet og garasjesameiet
4.1.7 Foreløpig Utomhusplan og takplan, datert 01.01.2025 og 04.06.2025
4.1.8 Foreløpig budsjett for borettslaget
4.1.9 Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass

5. Offentlige dokumenter

5.1.1 Reguleringsbestemmelse S-5156 med kart vedtatt 19.10.2022.
5.1.2 Rammetillatelse datert 29.02.2024
5.1.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 124 bnr. 202, datert 01.04.2025

11. Heftelser

11.1 Tinglyste servitutter på gnr. 124, bnr. 202

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

Mottatt: Dato:

Leveransebeskrivelse – Haslevangen Borettslag

01.06.2026

GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og salgstegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Det samme gjelder øvrige dokumenter i salgsprospektet. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

De tekniske løsningene skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK 17. Under detaljprosjektering vil det bli mindre endringer ved prosjektet og leilighetene. 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 endringene.

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

Leilighetene og fellesarealene leveres i alminnelig rengjort stand. Det må regnes med noe byggestøv i perioden etter overtakelse.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

GRUNN OG FUNDAMENTER

Bygget fundamenteres til fjell.

BÆREKONSTRUKSJONER

Bæresystemet er i stål og betong. Etasjeskillere leveres hovedsakelig i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger av betong. Eventuelle synlige dragere i himling vil markeres på salgstegning. Ytterligere søyler og bjelker/dragere vil kunne forekomme uten at det er markert på tegning.

INNERVEGGER

Innvendige vegger leveres med stålstendere og kledd med gipsplater. Skillevegger mot naboleiligheter/fellesareal består av betongvegger eller lydvegger av stål og gips.

YTTERVEGG/FASADE

Fasader består i hovedsak av teglstein og puss med ulike fargevalører.

BALKONGER, MARKTERRASSER OG TAKTERRASSER

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av ubehandlet betong. Balkonger, markterrasser og takterrasser leveres med tremmegulv av tre. Rekkverkene på balkongene og takterrassene er et spilerekkverk av aluminium eller stål. Håndløper leveres i lakkert/malt stål eller aluminium. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Der det er krav til støyreduksjon leveres det glassplate bak rekkverksspilene og lydabsorberende plater i underkant av balkongdekke. Avrenning fra balkonger skjer ut over balkongkant eller via nedløpsrør. Det monteres

en utelampe og en stikkontakt på balkong. Der det er privat takterrasse monteres en utelampe over dør til privat takterrasse. Stikk kan være innlemmet i utelampen på balkongen/takterrassen. Balkonger, takterrasser og markterrasser er å anse som utvendig konstruksjoner, slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/ terrasse må påregnes.

Private takterrasser vil kunne ha ramper/trapper fra leiligheten til terrassen som ikke vil være vist på salgstegningen eller utomhusplanen. For private takterrasser leveres det ikke plantekasser, planter/ plantefelt eller pergolaer som kan være vist i markedsføringsmaterialet. Tekniske takoppbygg og takoppstikk som f.eks. ventilasjonssjakter, lufting etc. er ikke detaljprosjektert noe som kan påvirke endelig form og størrelse på den private takterrassen uten at dette gir krav på prisavslag.

FELLESANLEGG

UTOMHUS

Det vil bli opparbeidet et grønt utomhusareal, med blant annet lekeapparater, benker og interne gangveier. En foreløpig utomhusplan for Haslevangen er inntatt i prospektet og som vedlegg til kjøpekontrakten. Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på utearealet i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres et begrenset antall frostsikre utekraner i forbindelse med utomhusarealet. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig utomhusplan. Utomhusplanen vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for selger. Selger forbeholder seg også retten til å ferdigstille utomhusarealer etter ferdigstillelse av leiligheter avhengig av årstid.

RENOVASJON

Det vil bli nedgravde avfallscontainere som vist på utomhusplan. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene i en videre detaljering sammen med Oslo kommune. Det vil måtte påregnes noe støy ved den regelmessige tømmingen.

FELLES TAKTERRASSER

Deler av tak A, B og F skal benyttes som felles takterrasser tilgjengelige for beboerne. Takene vil ha ulike tema og tilrettelegges for ulik type aktivitet. De vil opparbeides med ulike materialer og med belysning og beplantning for å skape en hyggelig atmosfære. Mellom private og felles takterrasser vil det være et skille og skjerming i form av vegetasjon eller skillevegg. Ventilasjonssjakter vil kles i et egnet materiale og implementeres som en del av takanlegget. Taket på bygg G er prosjektert som et grønt tak, med eng- eller sedumvegetasjon. Takplanene vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for selger.

Tema for tak A er putting green og opphold. Det er planlagt en liten sittegruppe, en putting green med vegetasjonsfelt rundt og benker.

Tak B har tema utekjøkken og opphold. Det er avsatt plass for utekjøkken og sittegrupper, men det leveres ikke utekjøkken og sittegrupper. På taket er det plassert plantekasser og avsatt soner for opphold. Over noen av arealene leveres pergola. Taket har en privat terrasse.

På tak F er tema kjøkkenhage. Sentralt på taket er det et veksthus som kan benyttes til planting og/eller opphold. Taket har en privat terrasse.

TRAPPEROM
Hovedtrappene utføres i betong og rømningstrappene utføres i stål. Rekkverk leveres med spiler. Trapper leveres med malte og sparklede opptrinn. Gulvbelegg i inntrinn. Trappenesene vil bli levert med en kontrastfarge. Det leveres flis på gulv i inngangspartiet i første etasje og epoxy på gulv i parkerings- og bodnivået. Gangarealer i øvrige etasjer leveres med gulvbelegg. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Det leveres systemhimling i henhold til arkitektens himlingsplan. Underside av trapp males. Rekkverk og håndløper i trapp leveres i malt/lakkert/børstet utførelse i stål eller aluminium.

INNGANGSPARTI
Hovedinngangsdør leveres i glass/aluminium med pumpe og dørautomatikk i henhold til arkitektens fargevalg. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til bl.a. brannkrav.

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

HEIS
Alle leiligheter er tilgjengelig med heis direkte fra parkeringsanlegg/inngangsparti til leilighetsplan. Heisene vil ha hastighet på 1.0 m/s og det vil være alarmoverføring til vaktsentral.

GARASJEANLEGG
Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motordrift. “Parqio” smart system eller tilsvarende løsning med skiltgjenkjenning eller app med automatisk åpning for inn-/utkjøring. Valg av leverandører/produkt og endelig løsning besluttes under detaljprosjekteringen. Innkjøringen vil ha plass til en bil i bredden. Garasjeanlegget utføres i ubehandlet betong, hvor vegger og tak støvbindes hvitt og gulv oljes. Skjolder vil kunne forekomme. Gulv vil være asfalt- eller betongdekke / belegningsstein. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming og drenering. Garasjen er beregnet for tørt vedlikehold uten fall og sluk. Det må tidvis påregnes kondens på overflater og vann på gulvet som følge av bl.a. vannsøl og snøsmelting fra biler. Det må børstes snø av biler før biler kjøres inn i parkeringsanlegget. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen er 210 cm. I områder med tekniske føringer kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/ føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsarealet bli endret. Alle p-plasser leveres med el-lader. Det vil være et fleksibelt ladesystem med laststyring som fordeler etter tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Parkeringsplassene i garasjekjelleren er prosjektert med utgangspunkt i at brukere av parkeringsplassene er «Faste brukere». Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike fra ulike anbefalinger/veiledninger/ tolkninger fra f.eks Sintef eller veimyndighetene. Bredden på p-plassene vil være minimum 250 cm (målt fra vegg til midt delelinje) samt fri høyde på minimum 210 cm over minimum 2/3 av plassens lengde.

SYKKELPARKERING/SYKKELVASK
Det vil bli etablert sykkelparkering og lastesykkelparkering i garasjeanlegget og på utvendig fellesareal. Det kan ikke påregnes at sykkelparkering ligger i umiddelbar nærhet av heis i forhold til leilighetsoppgang. Det er avsatt et eget areal i kjeller til sykkelvask og enkle sykkelreparasjoner.

Sykkelstativer leveres iht. utomhusplan og kjellerplan. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen for sykkelparkering bli endret.

SPORTSBOD

Alle leiligheter får egen sportsbod bortsett fra leilighet A101, som har bod i leiligheten. Sportsbodene vil være lokalisert i egne bodareal i kjeller eller i leilighetsplan. Det kan ikke påregnes at bod ligger i umiddelbar nærhet av parkeringsplass eller nærmeste heis i forhold til leilighetsoppgang. Bodene fordeles av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på ca. 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller ca. 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Gulv i gang- og bodarealer leveres oljebehandlet. Vegger og himlinger støvbindes hvitt. Bodvegger leveres med tette vegger i metall, gips eller leca mot fellesareal i en høyde på opptil 2,2m. Lysarmaturene monteres i korridor i bodområdet. Dør leveres med mulig feste for hengelås. Innvendige skillevegger mellom boder kan leveres som nettingvegger. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Det anmerkes at man ikke skal benytte seg av lagring nærmere sprinkelhode enn 50 cm, sprinkelrørene skal heller ikke benyttes til oppbevaring eller til oppheng. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

TEKNISK ROM

Gulv leveres oljebehandlet. Vegger og himling støvbindes i hvitt.

LEILIGHETENE

ROMHØYDE

Netto romhøyde er i hovedsak ca. 255 cm. Noen leiligheter vil kunne få høyere takhøyde. For leilighet A101 vil deler av leiligheten ha dobbel høyde grunnet mesaninetasje og netto takhøyde i arealer der det ikke er dobbel høyde vil ha høyde på minimum 240 cm.

Det blir nedsenket glatt himling eller innkassing der det er tekniske installasjoner som må skjules. Baderom, bod og gang/entré vil få nedsenket himling, i tillegg til de områder i stue/kjøkken og på soverom som har tekniske installasjoner i tak. Dette er ikke vist på tegninger. Der det forekommer nedforet gipshimling, eventuell innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet, vil takhøyden være minimum 220 cm.

KJØKKENINNREDNING

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH modell ES Base eller Nordic Essence Eik fra HTH. Det gjøres oppmerksom på at volumet ovenfor overskap vil måtte bli benyttet til fremføring av ventilasjonskanaler og derfor ikke kan benyttes som skapplass. Det leveres hvitevarer fra Electrolux eller Siemens, se romskjema.

For noen leiligheter vil avkast fra kullfilterhette plasseres i front av ventilatorskap eller på siden av overskapet. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra hva som vises på salgstegninger.

Kjøkken i utleiedel leveres i følgende to utførelser:
I leilighetene D-204, D-304, E-104, E-204, E-304 og F-304 leveres det innredning fra HTH type Stockholm med smal skuffeseksjon der det er avsatt plass til platetopp med 2 soner, øverste skuff er blendet. Videre er det forberedt for mikro i overskap og kjøleskap under benk.

I leilighetene C-404, C504 og D-104 leveres det minikjøkken fra Intra i hvit utførelse. Kjøkkenet leveres med kjøleskap, vask og keramisk koketopp, samt overskap fra HTH.

BAD

Bad blir levert som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner). Størrelse på innredning tilpasses de ulike baderomstypene. Det leveres i hovedsak rette dusjvegger i glass. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Farge og størrelser på fliser kan avvike fra illustrasjoner, og vil ikke ha fugefølge mellom gulv og vegg. Baderomsinnredning leveres med skuffer og over servant monteres speil med belysning og stikkontakt. Alt utstyr som leveres eller velges i sort utførelse vil i større grad være utsatt for skader/riper uten at dette utgjør en mangel. Stikkontakt kan være plassert ved siden av baderomsinnredning. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulvet. Dusjveggene er ikke tette mot vegg/gulv og det må påregnes noe vannsprut som følge av dette. Det er avsatt plass til vaskemaskin/ tørketrommel på ett av badene i hver leilighet. For leveranse på WC og bad, se romskjema.

GULV

Det leveres tregulv type Bjelin herdet eik med matt lakkert overflate i stue, kjøkken, soverom innvendig bod og entré. Mindre fargeforskjeller og kvist vil forekomme. I rom med tregulv blir det levert fargetilpasset fotlist med synlig innfestning. Gulv på bad og eventuelt WC leveres med 60x60cm fliser. I dusjsone leveres mindre format(5x5cm).

TAK/HIMLINGER

Det leveres malt betong i rom med full høyde. Det blir synlige skjøter i betonghimlingen. Der det er nedforet fast gipshimling eller innkassinger, vil disse bli sparklet og malt. Innvendig bod kan få Tprofil himling. For å fremheve stilen i leiligheten, leveres det ikke taklister. Dette vil kunne medføre synlige sprekker/riss over tid på grunn av svinn og krymping av materialer, som er vanlig i nye bygg.

Sprinkleranlegg i himling leveres i alle leiligheter. Synlige dyser vil forekomme i alle rom. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg.

VEGGER

Innervegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Det leveres en farge på alle innvendige gips- betongvegger i leiligheten,Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon med unntak av vegger med skyvedør. Ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme. For leiligheter med mulighet for utleiedel leveres lydisolerte vegger med dobbel gips på en side.

DØRER

Innvendige dører eller skyvedører leveres som anvist på plantegning og etter beskrivelse i romskjema. Det leveres fabrikkmalte foringer og gerikter med synlige spikerhoder i farge bestemt av arkitekt. Dørterskel og feielist leveres i eik. Fargen på tersklene til inngangsdør og balkongdør kan avvike fra farge på gulv. Dørvridere i rustfritt stål. De fleste dører leveres med spalte mot flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt av arkitekt.

PORTTELEFON /LÅSER

Det leveres porttelefonanlegg m/kamera integrert i ringetablå, ved alle hovedinngangsdører og svarapparat i alle leiligheter. Alle svarapparater i leilighetene/fellesarealer utstyres med toveis kommunikasjon.

Det leveres et nøkkelfritt låssystem for hovedinngangsdører til blokkene og fellesarealer. Til hovedinngangsdøren til blokkene leveres et låssystem fra Unloc eller tilsvarende, med brikke eller appstyrt åpningssystem. På innvendige fellesdører leveres et smartair system, med adkomst via kort/brikke eller mobil. Adgangskontroll til hver enkelt leilighet er på låssystem med nøkkel og knappevrider. Det leveres tre nøkler til hver leilighet. Valg av leverandører/produkt og endelig løsning besluttes under detaljprosjekteringen.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

Vinduer, skyvedører og balkongdører leveres med energiglass og farger i henhold til arkitektens fargevalg utvendig og innvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Soverom og oppholdsrom som har vinduer med ekstra støyreduserende tiltak eller brannkrav, vil kunne ha vindusfelt med lufteluke. Vasking må da utføres fra bakkeplan. Type og utforming av disse er ikke ferdig detaljprosjektert og vil variere ut fra hvilke egenskaper de må ha. Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring.

Balkongdører leveres med innvendig knappevrider eller sylinder med egen nøkkel. Vindusstørrelser, vindu- og dørplassering samt antall balkongdører kan avvike fra salgstegningen, som følge av bl.a. bærestruktur, detaljprosjekteringen og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til terrasser og balkonger.

Vindussmyg og balkongdører leveres listefritt med sparklet og malt gipsforing iht. arkitektens beskrivelse.

Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet og på glassrekkverket.

SOLAVSKJERMING

Energi og inneklimavurderinger ligger til grunn for hvilke vindusarealer som leveres med solavskjerming. Der det følger av TEK, vil utenpåliggende screen bli montert på vindusfelt i fasaden. Hvilke vindusarealer dette gjelder, avklares i detaljprosjekteringen. Det kan ikke monteres solavskjerming der det kommer slagdører ut til balkongene. Det kan ikke påregnes at det kan monteres markiser eller solavskjerming.

INNVENDIG BOD

Det leveres bod i leilighet der det er vist på tegning.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til garderobe som vist på salgstegning. Avsatt plass til garderober/skap på tegning kan variere i dybde og kan være mindre enn dybde på 600 mm.

INNVENDIG TRAPP

Leiligheten A-101 går over 2-plan og det leveres tretrapp med rekkverk og håndløper i tre. Løsning er ikke ferdig detaljprosjektert, slik at endringer i utforming vil kunne skje.

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

TV/BREDBÅND
Det leveres ett stk data- og TV-punkt i stue. Dette avviker fra NEK700 kravet om antall punkt pr. m2. Selger har anledning til å tegne abonnement for TV, internett, telefon, fibernett eller tilsvarende på vegne av borettslaget/sameiet. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd.

OPPVARMING OG VARMTVANN
Leilighetene varmes opp med fjernvarme via vannbåren gulvvarme til opptil 22 grader i stue, kjøkken, entré og eventuelt WC-rom og utleiedel. På soverom kan kjøper sette inn elektrisk ovn ved behov. På bad blir det termostatstyrt vannbåren varme som komfortvarme i gulv. Maksimal overflatetemperatur på gulv og respons på regulering er noe lavere for vannbåren gulvvarme enn for elektrisk gulvvarme.
Leilighetene forsynes med varmtvann fra tappevannsveksler tilkoblet fjernvarme med vannmåler for varmtvann til hver leilighet.

VENTILASJON
Leilighetene leveres med balansert ventilasjon fra eget luftbehandlingsanlegg i hver enkelt leilighet. Luftbehandlingsanlegget er plassert enten i bod/teknisk rom, kjøkkenhette, over himling i entre, garderobe i entre eller i egen nisje. Behandlet friskluft tilføres i stue og soverom. Avtrekk fra bad, boder og kjøkken. Aggregatenes endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen. Kjøkkenavtrekk over koketopp vil bli levert som enten omluftsventilasjon (kullfilter) eller bli tilkoblet luftbehandlingsanlegget. For leiligheter som leveres med utleiedel, leveres det omluftsventilasjon i kjøkkeninnredningen.

ELEKTRISK ANLEGG
Det legges opp skjult elektrisk anlegg med hvite brytere og kontakter. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetsskiller av betong kan deler av det elektriske anlegget legges åpent med utenpåliggende stikk. Kombiskap for henholdsvis IKT og automatsikringer, overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter leveres i hver leilighet. Hovedsikring og målere i felles teknisk rom eller ute i byggets fellesareal i hver etasje. Denne underfordeleren kan være plassert en etasje ned eller opp.

Det leveres downlights med dimmer i entré, WC og på bad, som angitt i romskjemaet. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av sprinklerhoder, ventilasjonsanlegg etc. I bunnen av overskapene på kjøkkenet leveres innfelt LED grepslist. Disse fungerer både som håndtak og belysning. Dette leveres ikke på hjørneskap. Spesifisert tegning av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet.

Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hvert enkelt leilighetsplan.

BRANN
Hele bygget skal tilfredsstille dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i alle fellesarealer, i alle leilighetene, og utvendig på balkonger og terrasser hvor

teknisk forskrift krever dette. Der det er sprinkler på balkong vil det medføre innkassing på innsiden av leiligheten. Sprinkelhoder vil være synlige i alle rom, noen synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må også påregnes. Det leveres i tillegg slukkeredskap iht. krav til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg.

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

ENERGIATTEST
Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest. Boligens energibehov er dimensjonert iht. i 2017 (TEK17). Energimerkingen har som mål å ligge i kategori B. Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, spesielt i boliger med mye vindusflater.

FDV DOKUMENTASJON
Til hver leilighet vil det medfølge en brukerinstruks med FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Denne inneholder en vedlikeholdsinstruks, hvor det kommer frem hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

Det er ikke lenger mulighet for å gjøre tilvalg og endringer i leilighetene.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE
Arealer per bolig kommer frem i vedlagte prisliste. Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l.

På tegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger. Summen av de oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA-i.

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Det samme gjelder terskler og nivåforskjeller. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet ellers er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i, ved og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- og vindusutforming/inndeling, blomsterkasser, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av leveransebeskrivelsen og romskjema.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i entré og på soverom, vaskemaskin på bad og stiplede løsninger etc. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler. Det gjøres oppmerksom på at forslag til møblering vist på illustrasjoner og plantegninger ikke nødvendigvis gjenspeiler krav om tilgjengelighet. Eksempel på dette kan være på et soverom, hvor tilgjengelighetskravet er ivaretatt ved møblering av en enkeltseng, men illustrasjonen/plantegningen kan likevel vise en dobbeltseng.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag. Det bemerkes også at beplanting tar tid og det må derfor påregnes at enkelte planter/busker utvikles over tid og ikke er fullvokste ved overlevering.

Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

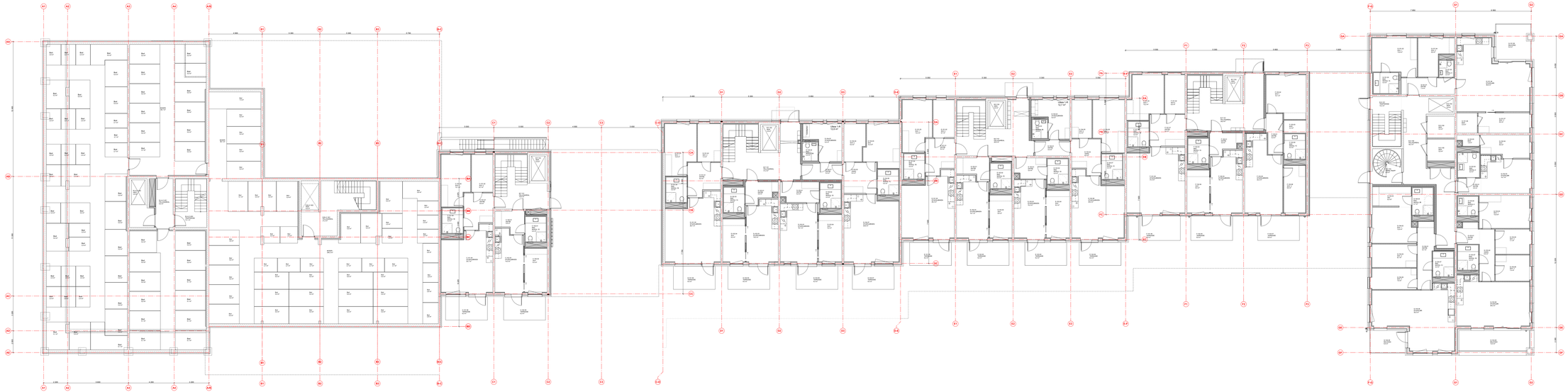
Dersom det er motstrid mellom romskjema, leveransebeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil. For øvrig gjelder øvrige forbehold omtalt andre steder i salgsdokumentasjonen

Romskjema Haslevangen Borettslag
Dato: 01.06.2026. Det er ikke lenger mulig å gjøre tilvalg/endringer

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitær	Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet
Kjøkken	Bjelin herdet eik Loshult 3.9 L. 180x2000x9,2 mm Overflate mattlakkert. Dørterskler fargetilpasset til gulv Fotliste skrå i eik, fargetilpasset til parkett. Dimensjon, 15x50 mm med synlige spikerhull	Sparklet og malt gips, Glansgrad 07 Listefritt rundt vinduer, sparkles og males inn mot smyg i samme farge som vegg. veggfarge Sommersne NCS 1102-Y10R i alle 2-roms i blokk **C, D og E** samt D101,D104,E101,E104 .Veggfarge Sheer Grey NCS 2102-Y26R leveres i alle andre leiligheter (alle 3 og 4 roms i **CDE**) Standard veggfarge i **A og B**: Sommersne NCS 1102-Y10R.	Malt betong med synlige v-fuger. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Glansgrad 02 Fuget overgang mellom tak/vegg.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK Tekn. stikk for komfyr og separat 25 ampere til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. Stikk ved tak til belysning. Alle brytere og stikk leveres i standard SG hvit. For leilighet A101,A302,A303,A402,A603,A903, B301,B401, B104, B204,C804, C704,C601,D504,D404,D304, D204,D104 og 3- og 4-roms leiligheter i blokk E leveres lavtbyggende SG sort.	Kjøkkenkran Mora INXX II SOFT, krom utførelse med avstengning for oppvaskmaskin plassert på kran. i alle kjøkken i Base varm grå. For alle kjøkken som leveres i Base Mokka eller Nordic Essence, leveres kjøkkenkran Mora INXX II SOFT, sort utørelse med avstengning for oppvaskmaskin plassert på kran.	Sort kjøkkenavtrekk over koketopp av type Slim enten som omluftsventilasjon (kullfilter) eller tilkoblet luftbehandlingsanlegg.	**Alle to-roms i C, D og E samt D101, D104,E101,E104, B104 og A101.** Kjøkkenfront HTH ES Base varm grå, NCS S3005-Y20R Grep type Line Antrasit Underlimt vask Intra Omnia i stål. Laminat benkeplate 652 Sandsten, tykkelse 20 mm. Alu-look lufterist under og over integrert kombiskap. LED gripelist under overskap. **Alle 3- og 4 roms i C,D og E med unntak av D101, D104, E101, E104, C601, C804, D504, E701 og E504:** Kjøkkenfront HTH modell ES Base Mokka, NCS S7005-Y20R Grep type Line brun Underlimt vask type Franke Maris matt sort. Laminat benkeplate 652 Sandsten, tykkelse 20 mm. Sort lufterist under og over integrert kombiskap. LED gripelist under overskap **Leiligheter i A og B samt C601, C804,,E701 og E504** leveres med fronter fra HTH i modell Nordic Essence mørk eik med et eller to vitrineskap ca 40cm uten lys i overskapene. Vitrineskap med doble sortlakkerte rammer og 3 hyller i glass. Mørk Eik Håndtak på underskap og overskap med led-gripelist.Laminat benkeplate 673 Light Grey, tykkelse 20mm. Sort lufterist under og over integrert kombiskap.Underlimt vask type Franke Maris matt sort. Leilighet **A101 og B104** leveres med konsept Balanse, (Base varm grå), se over	I blokk C, D og E leveres Siemens hvitevarer i alle 4 -roms leiligheter og hvitevarer fra Electrolux i 2- og 3-roms leiligheter. Siemens hvitevarer leveres i alle leiligheter i A og B	**BLokk C, D og E med unntak av 2-roms og D101, D104, E101, E104:** Dører leveres som massive innerdører i farge dempet sort NCS S8500-N. i Glatte gerikter med avrundede kanter 12x58 mm, fabrikkmalt i farge dempet sort NCS S8500-N med synlige spikerhoder. **Blokk A og B og alle 2-roms** Det leveres innerdører og gerikter i klassisk hvit med synlige spikerhoder i alle 2-roms samt D101,D104, E101, E104 samt i blokk A og B. Rustfri dørvrider fra Habo eller tilsvarende leverandør.
Stue	Bjelin herdet eik Loshult 3.9 L. 180x2000x9,2 mm Overflate mattlakkert. Dørterskler fargetilpasset til gulv Fotliste skrå i eik, fargetilpasset til parkett. Dimensjon, 15x50 mm med synlige spikerhull	Se over	Malt betong med synlige v-fuger. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Glansgrad 02 Fuget overgang mellom tak/vegg.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK Stikk ved tak til belysning. Alle brytere og stikk leveres i standard SG hvit. For leilighet A101,A302,A303,A402,A603,A903, B301,B401, B104, B204,C804, C704,C601,D504,D404,D304, D204,D104 og 3- og 4-roms leiligheter i blokk E leveres lavtbyggende SG sort.	Sprinkelhoder innstøpt i dekke				Dører se over
Entrè	Bjelin herdet eik Loshult 3.9 L. 180x2000x9,2 mm Overflate mattlakkert. Dørterskler fargetilpasset til gulv Fotliste skrå i eik, fargetilpasset til parkett. Dimensjon, 15x50 mm med synlige spikerhull	**se over**	Nedforet gipshimling sparklet og malt. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Glansgrad 02 Fuget overgang mellom tak/vegg.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK Downlights med dimmer type SG i hvit utførelse. Antall tilpasses rommets størrelse. Alle brytere, stikk og dimmer i standard SG hvit. For leilighet A101,A302,A303,A402,A603,A903, B301,B401, B104, B204,C804, C704,C601,D504,D404,D304, D204,D104 og 3- og 4-roms leiligheter i blokk E leveres lavtbyggende SG sort.	Pop-down sprinkelhode i nedforet himling		Garderobe leveres ikke		Dører se over
Soverom	Bjelin herdet eik Loshult 3.9 L. 180x2000x9,2 mm Overflate mattlakkert. Dørterskler fargetilpasset til gulv Fotliste skrå i eik, fargetilpasset til parkett. Dimensjon, 15x50 mm med synlige spikerhull	**Se over**	Malt betong med synlige v-fuger. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Glansgrad 02 Fuget overgang mellom tak/vegg.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK Stikk ved tak til belysning. Alle brytere og stikk i standard SG hvit. For leilighet A101,A302,A303,A402,A603,A903, B301,B401, B104, B204,C804, C704,C601,D504,D404,D304, D204,D104 og 3- og 4-roms leiligheter i blokk E leveres lavtbyggende SG sort.	Sprinkelhoder innstøpt i dekke		Garderobe leveres ikke som standard.		**Dører se over**

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitær	Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet
Bad	Fliser Dom Design Lab Produkt:Dom District Farge: Grey Mål: 60X60 cm Dusjsone: 5x5 cm Fugefarge: Mapei 112.	Fliser Dom Design Lab Produkt:Dom District Farge: Grey Mål: 60X60 cm Fugefarge: Mapei 112.	Nedforet himling i stål med synlige skjøter i farge hvit, NCS S0500-N	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK Downlights med dimmer type SG i hvit utførelse. Antall tilpasses rommets størrelse. Alle brytere og stikk i standard SG hvit. For 3 og 4-roms leilighetene i blokk A-E leveres brytere, stikk, dimmere og termostat for gulvvarme i sort farge.	Servantkran Mora MMix II i krom med pushventil Oras i krom Dusj type Mora MMix takdusj i krom. Sluk kvadrat i børstet stål. Toalett Geberit Selnova i hvit utførelse. Soft close sete. Innebygget sisterne. Betjeningsplate til toalett Geberit Sigma01 i matt krom. Dusjvegger med klart glass og fester i krom. 90x90 cm eller 80x80 cm avhengig av baderommets utforming. For 3 og 4-roms leilighetene i blokk A-E leveres badene med følgende utstyr i sort farge: - Servantbatteri Mora REXX B5, matt sort. - Push-down ventil Oras sort. - Dusjsystem Mora INXX II Shower system kit, matt sort, - Slukrist Design Kvadrat 20x20, matt sort - Betjeningsplate Geberit Sigma01 sort - Dusjvegger Vikingbad EMIL eller Vikingbad LIAM 90x90 cm eller 80x80 cm avhengig av baderommets utforming med klart glass og fester i sort. For leilighet A101 og A603 leveres badekar i et av badene med badekarvegg i glass med profilfarge i matt sort.		Baderomsinnredning leveres av kabinleverandør. Heldekkende hvit vask fra vegg til vegg der det leveres bad med side by side løsning med plass for vask/tørk. For bad uten side by side løsning leveres vask i samme bredde som innredning. Innredning med to skuffer med gripelist. Størrelse tilpasses de ulike baderomstypene. Innrednningen leveres i farge NCS S7005-Y20R Utenpåliggende speil med belysning leveres i tilnærmet samme bredde som baderomsinnredning.		**Dører se over**
WC	Fliser Dom Design Lab Produkt:Dom District Farge: White Mål: 60X60 cm Fugefarge: Mapei 110 Leveres med sokkelflis	se over	Nedforet gipshimling sparklet og malt. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Glansgrad02 Fuget overgang mellom tak/vegg.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK Downlights med dimmer type SG i hvit utførelse. Antall tilpasses rommets størrelse. Alle brytere og stikk i standard SG hvit. For leilighet A101,A302,A303,A402,A603,A903, B301,B401, B104, B204,C804, C704,C601,D504,D404,D304, D204,D104 og 3- og 4-roms leiligheter i blokk E leveres lavtbyggende SG sort.			**Standard:** Innredning med gripelist. Størrelse tilpasses til rommet. Hvit vask. Innrednningen leveres i farge NCS S3005-Y20R Utenpåliggende speil i samme bredde som innredning. Speilskap INR Stage leveres i A402 og B104, begge med farge tilsvarende konsept "balanse".		**Dører se over**
Bod	Bjelin herdet eik Loshult 3.9 L. 180x2000x9,2 mm Overflate mattlakkert. Dørterskler fargetilpasset til gulv Fotliste skrå i eik, fargetilpasset til parkett. Dimensjon, 15x50 mm med synlige spikerhull	**Se over**	Nedforet gipshimling/betong-himling sparklet og malt. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Glansgrad 02 Fuget overgang mellom tak/vegg.	Brytere og stikk iht til gjeldende NEK Takplafond som belysning. Alle brytere og stikk i standard SG hvit. For leilighet A101,A302,A303,A402,A603,A903, B301,B401, B104, B204,C804, C704,C601,D504,D404,D304, D204,D104 og 3- og 4-roms leiligheter i blokk E leveres lavtbyggende SG sort.	Pop-down sprinkelhode dersom nedforet himling ellers synlig sprinkel.				**Dører se over**



Tegningsnr.
A-V-PL-210
Revisjon nr.
Tegningstittel
PLAN UNDERETASJE/1. ETASJE

Rev. Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
Leveringsg.			

A B C D E F G

N

Arkitekt

SPIR

Spir Arkitekter AS
Tollbugaten 22
3111 Tønsberg
Tlf.: 33 31 80 80
post@spir.no

Fase
DETALJPROSJEKT

Fagansvar
SAM.EFIL

24911

HASLEVANGEN 14 - BYGG A-G

Haslevangen 14, 0579 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr./Seksjonsnr.
GBNR. 124/202

Tiltakshaver
Haslevangen utvikling AS
Brobekkveien 103, 0582 Oslo

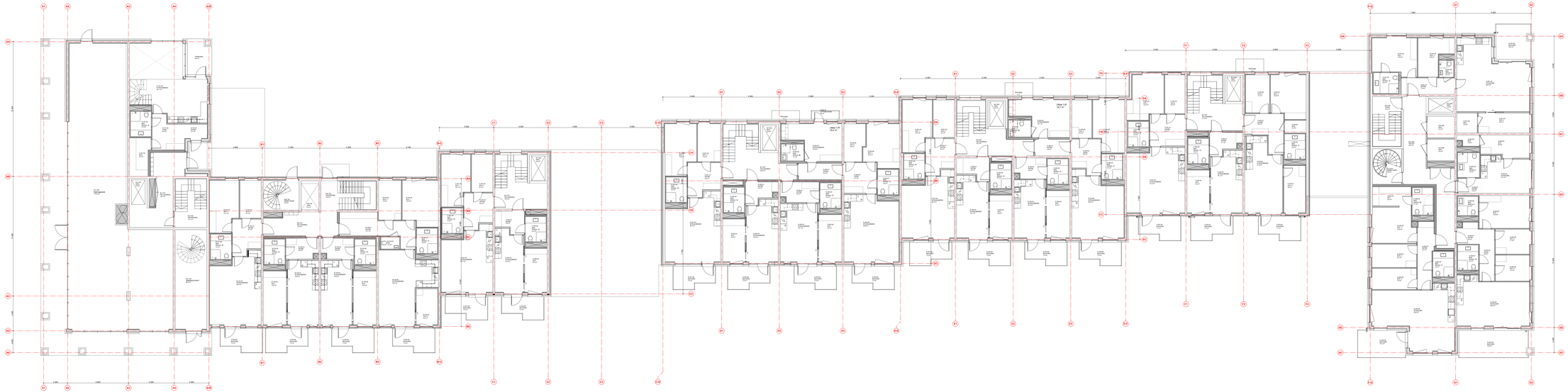
Entreprenør
Veidekke Entreprenør AS
Ryttera veg 4, 0579 Oslo

Kontrollansvarlig
Navn
Signatur
Dato

Ansvarlig arkitekt for tegningen
Navn: SAM.EFIL
Dato: 01.01.2025

Tegningsmålestokk
1:100 / A0 lang

Tegningsnr.
A-V-PL-210
Revisjon nr.
Tegningstittel
PLAN UNDERETASJE/1. ETASJE



Arkivkode: A-V-PL-211	Revisjon nr.
Tegningsnavn: PLAN 1. ETASJE/2. ETASJE	

Rev. Dato	Beskrivelse	Sign.	Godk.

Leveransemerking

A B C D E F G

Arkitekt

SPIR

Spir Arkitekter AS
Teknologiveien 22
3111 Tønsberg
Tlf.: 33 31 80 880
post@spir.no

Fase	Status
DETALJPROSJEKT	SAMLEFIL

24911

HASLEVANGEN 14 - BYGG A-G

Haslevangen 14, 0579 Oslo

Uni-Bim Portalen	Byggeår
GBNR. 124/202	

Tiltakshaver	Kontrol prosjekt	
Haslevangen utvikling AS	Navn	Signatur
Brinkveien 103, 0582 Oslo	Dato	

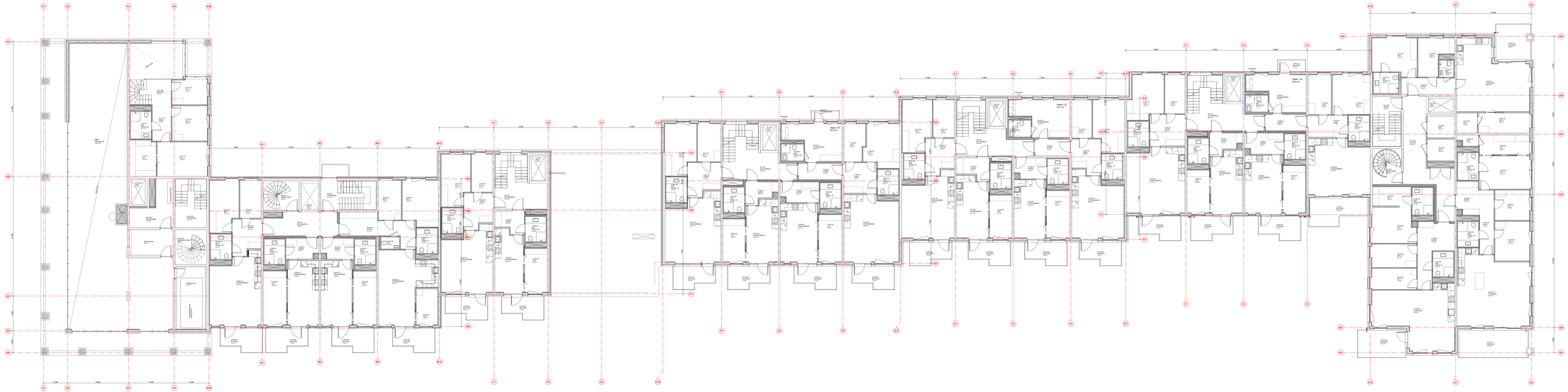
Entreprenør	Plotsign
Veidekke Entreprenør AS	JAN1 Nesset/Jørgen Nesset
Ryttera veg 4, 0579 Oslo	Dato 01.01.2025

Arkitekt	Plotskala
	1:100 / A0 farg

Arkivkode	Revisjon nr.
A-V-PL-211	

Tegningsnavn

PLAN 1. ETASJE/2. ETASJE



Arkivnr.
A-V-PL-212

Revisjon nr.

Tittel
PLAN MESANIN ETASJE/2. ETASJE/3. ETASJE

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Godk.

Leseanvisning

A B C D E F G

Arkitekt

SPIR

Spir Arkitekter AS
Tollbugaten 22
3111 Tønsberg
Tlf.: 33 31 80 80
info@spir.no

Fase
DETALJPROSJEKT

Fagansvar
SAM.EFIL

24911

HASLEVANGEN 14 - BYGG A-G

Haslevangen 14, 0579 Oslo

Uni-Bim Portalen
GBNR. 124/202

Tiltakshaver
Haslevangen utvikling AS
Brobekkveien 103, 0582 Oslo

Entreprenør
Veidekke Entreprenør AS
Ryalsveien 4, 0579 Oslo

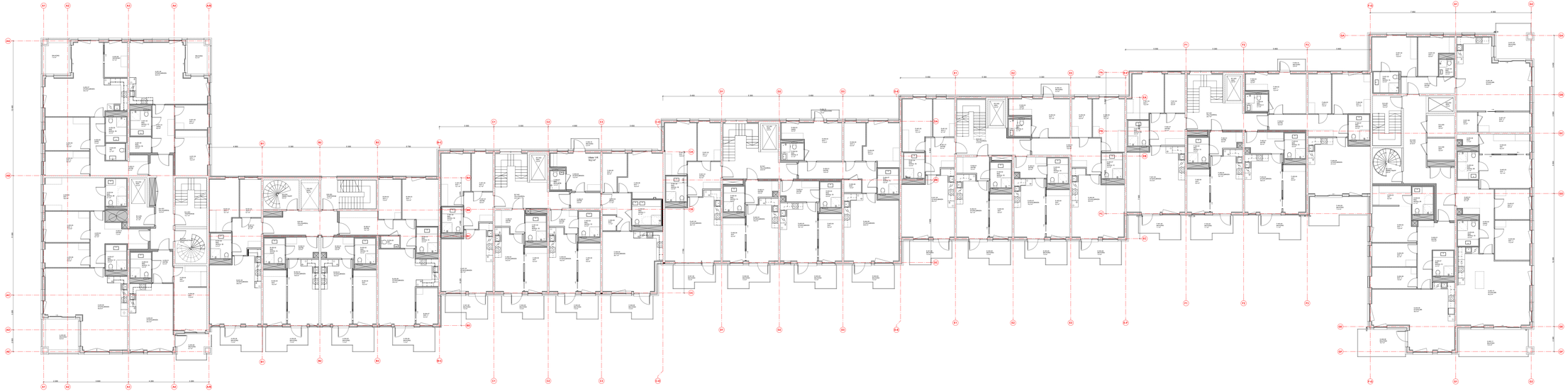
Kopiert av/dato
Kopiert fra Revisjon nr.
Dato

Målestokk
1:100 / A0 lang

Arkivnr.
A-V-PL-212

Revisjon nr.

Tittel
PLAN MESANIN ETASJE/2. ETASJE/3.



Revisjon nr.
A-V-PL-213

PLAN 2. ETASJE/3. ETASJE/4. ETASJE

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Leveringsmåte

A B C D E F G

Arkitekt

SPIR

Spir Arkitekter AS
Teatergaten 22
3111 Tønsberg
Tlf.: 33 31 80 80
post@spir.no

Fase: DETALJPROSJEKT

Type: SAMLEFIL

24911

HASLEVANGEN 14 - BYGG A-G

Haslevangen 14, 0579 Oslo

Uni-Bim Portalen:
GBNR. 124/202

Tiltakshaver:
Haslevangen utvikling AS
Brinkveien/veien 103, 0582 Oslo

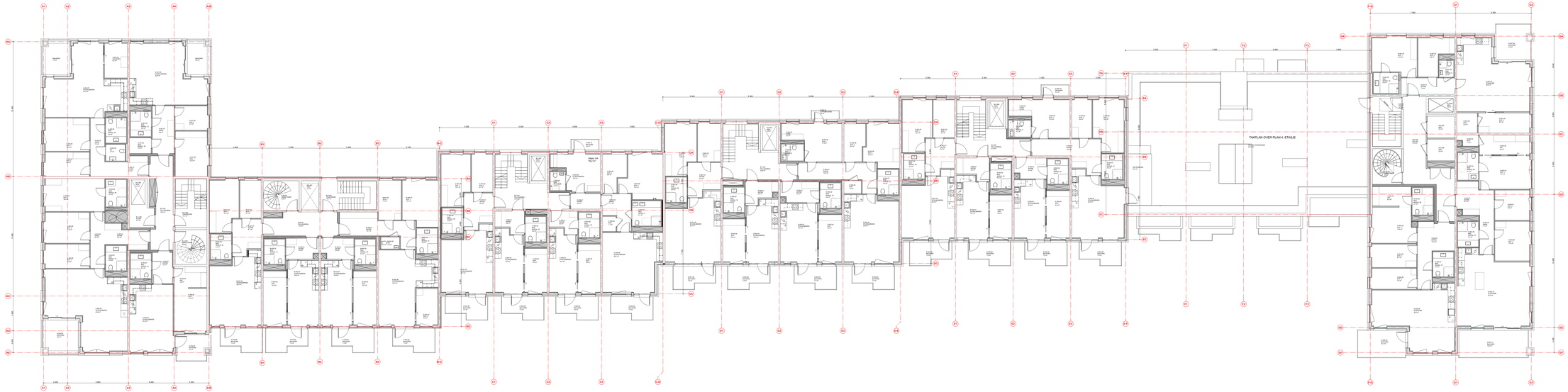
Entreprenør:
Veidekke Entreprenør AS
Østre veg nr 6, 0579 Oslo

Ansvarlig projekterende:
Navn: Dyvdrøl
Firma: SPIR Arkitekter AS
Ansvarsområde: Arkitekt
Dato: 01.01.2025

Målestokk:
1:100 / A0 lang

Revisjon nr.
A-V-PL-213

Tegningsnavn:
PLAN 2. ETASJE/3. ETASJE/4. ETASJE



Revisjon nr.
A-V-PL-214
Tegningsnavn
PLAN 3. ETASJE/4. ETASJE/5. ETASJE

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Leilighetstyp

A B C D E F G

Arkitekt

SPIR

Spir Arkitekter AS
Tollbugaten 22
3111 Tønsberg
Tlf.: 33 31 80 80
post@spir.no

Fase: DETALJPROSJEKT
Status: SAMLEFIL

24911

HASLEVANGEN 14 - BYGG A-G

Haslevangen 14, 0579 Oslo

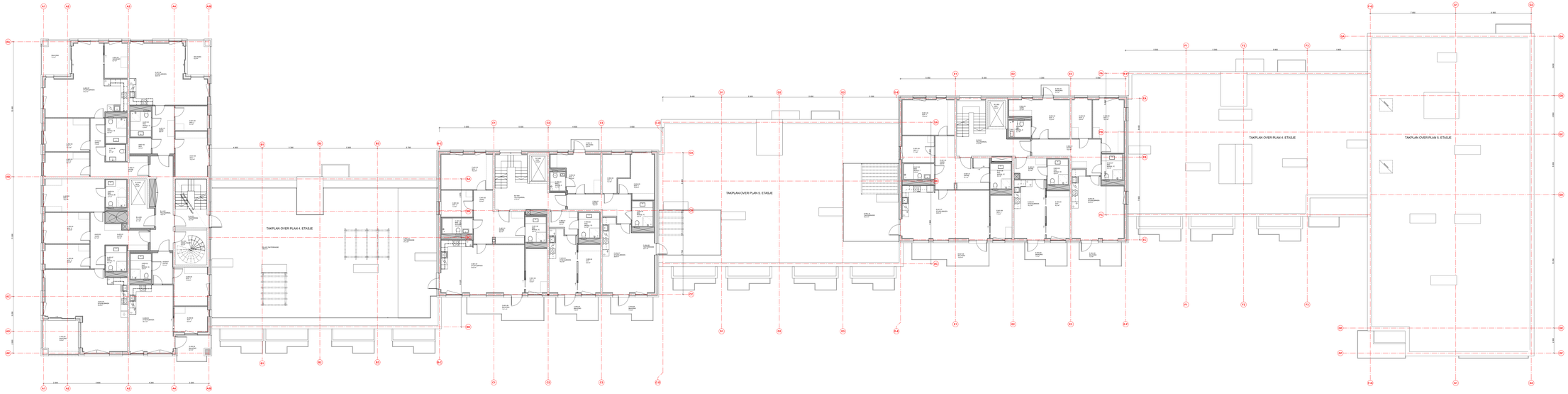
Uni-Bim Fasilitet
GBNR. 124/202

Tiltakshaver
Haslevangen utvikling AS
Brobekkveien 103, 0582 Oslo

Entreprenør
Veidekke Entreprenør AS
Østre veg 4, 0579 Oslo

Ansvarlig projekterende
Navn: Gjertrud
Firma: SPIR Arkitekter AS
Ansvarsområde: Ansvarlig projekterende for arkitektur
Dato: uke 25
Målestokk: 1:100 / A0 lang

Revisjon nr.
A-V-PL-214
Tegningsnavn
PLAN 3. ETASJE/4. ETASJE/5. ETASJE



Revisjon nr.
A-V-PL-215
Tegningsnr.
PLAN 4. ETASJE/6. ETASJE/TAKPLAN

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Godk.

Målestokk

A B C D E F G

Arkitekt

SPIR

Spir Arkitekter AS
Teatergaten 22
3111 Tønsberg
Tlf.: 33 31 80 80
post@spir.no

Fase: DETALJPROSJEKT
Tegnet av: SAM,EFIL

24911

HASLEVANGEN 14 - BYGG A-G

Haslevangen 14, 0579 Oslo

Uni-Bim Position
GBNR. 124/202

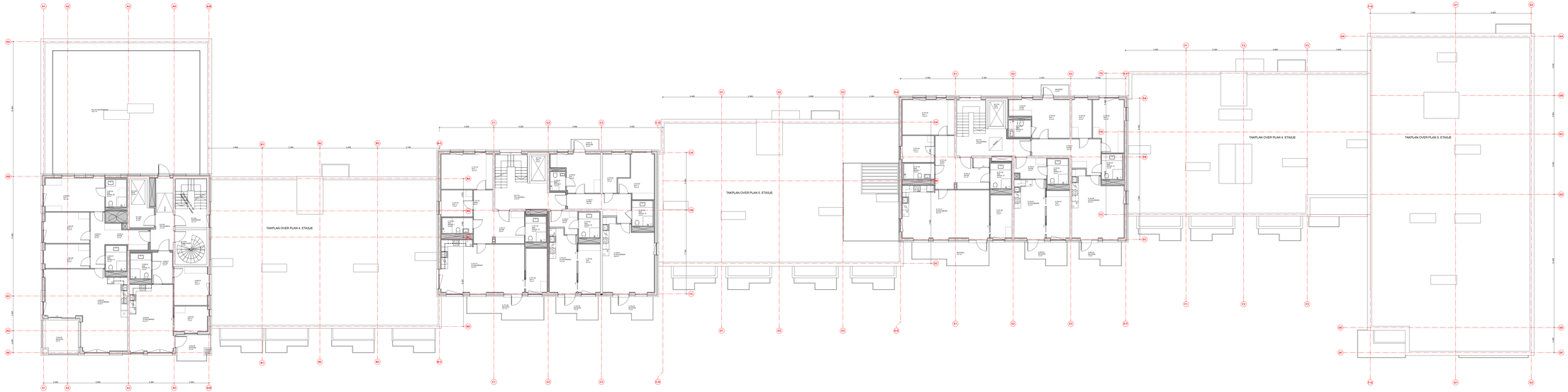
Tiltakshaver
Haslevangen utvikling AS
Brobekkveien 103, 0582 Oslo

Entreprenør
Veidekke Entreprenør AS
Ryttera veg 6, 0579 Oslo

Kontrollansvarlig
Kontroll av prosjekterende iht. SAK10 § 14-2
Dato: 01.01.2020

Dato: 1:100 / A0 lang

Revisjon nr.
A-V-PL-215
Tegningsnr.
PLAN 4. ETASJE/6. ETASJE/TAKPLAN



Tegningsnr.: A-V-PL-216	Revisjon nr.:
Tegn. navn: PLAN 5. ETASJE/7. ETASJE	

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Godk.

Leveranse

A B C D E F G

N

Arkitekt

SPIR

Spir Arkitekter AS
Teilmannsveien 22
3111 Tønsberg
Tlf.: 33 31 80 80
post@spir.no

Fase: DETALJPROSJEKT | Disc.: SAMLEFIL

24911

HASLEVANGEN 14 - BYGG A-G

Haslevangen 14, 0579 Oslo

Uni-Bim Position: **GBNR. 124/202**

Tiltakshaver: **Haslevangen utvikling AS**
Brobekkveien 103, 0582 Oslo

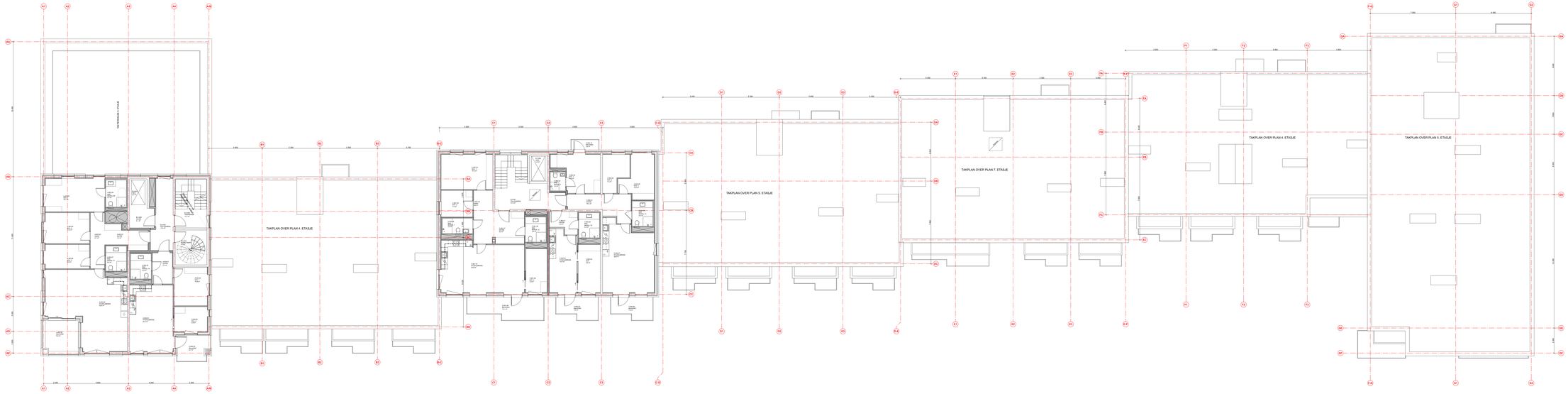
Entreprenør: **Veidekke Entreprenør AS**
Strømsveien 325, 0579 Oslo

Konsept: Kjell Haugstad/Jan Ivar Ellingsen
Date: 01.01.2020

Tegningsmålestokk: 1:100 / A0 lang

Tegningsnr.: A-V-PL-216 | Revisjon nr.:

Tegn. navn: **PLAN 5. ETASJE/7. ETASJE**



Arkivkode: A-V-PL-217

Revisjon nr.

Tegningstittel: PLAN 6. ETASJE/8. ETASJE/TAKPLAN

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Godk.

Leveringsmåte

A B C D E F G

Arkitekt

SPIR

Spir Arkitekter AS
Teltveien 22
3111 Tønsberg
Tlf.: 33 31 80 80
post@spir.no

Fase: DETALJPROSJEKT

Fag: SAMLEFIL

24911

HASLEVANGEN 14 - BYGG A-G

Haslevangen 14, 0579 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr./Seksjonsnr.: **GBNR. 124/202**

Tiltakshaver: **Haslevangen utvikling AS**
Brobekkveien 103, 0582 Oslo

Entreprenør: **Veidekke Entreprenør AS**
Strømsveien 325, 0579 Oslo

Konsulent prosjekt: Navn: Signatur:

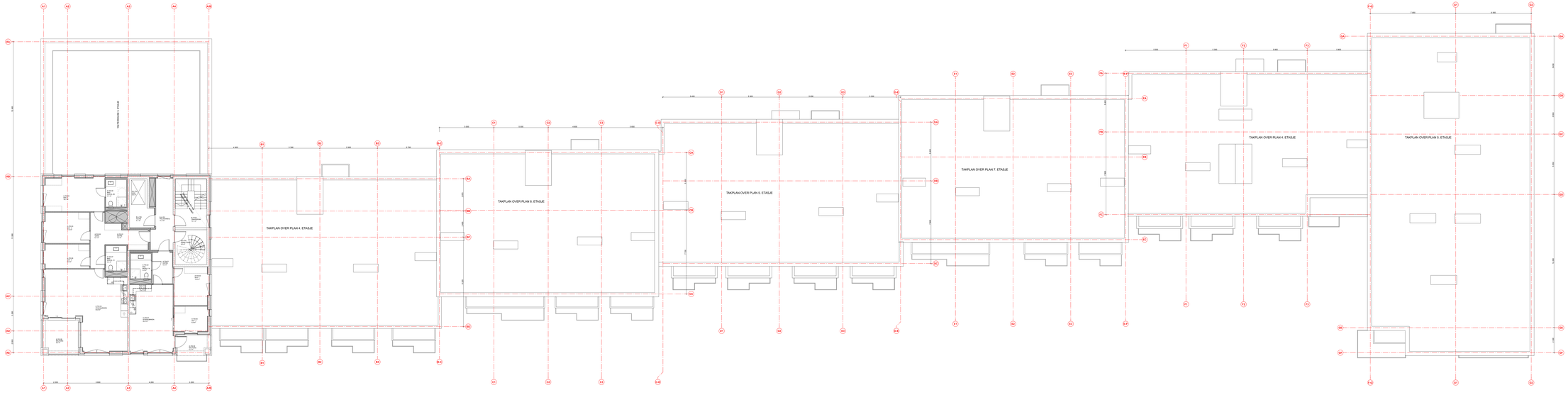
Ansvarsrett: Ansvarsretten er tilbakekalt Dato: 01.01.2025

Målestokk: 1:100 / A0 liggende

Revisjon nr.

Arkivkode: A-V-PL-217

Tegningstittel: **PLAN 6. ETASJE/8. ETASJE/TAKPLAN**



Tegningsnr. A-V-PL-218	Revisjon nr.
Tegningstittel PLAN 7. ETASJE/TAKPLAN	

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
Lokalisering				

A B C D E F G

N

Arkitekt

SPIR

Spir Arkitekter AS
Teknologiveien 22
3111 Tønsberg
Tlf.: 33 31 80 80
post@spir.no

Fase: DETALJPROSJEKT

Fag: SAMLEFIL

24911

HASLEVANGEN 14 - BYGG A-G

Haslevangen 14, 0579 Oslo

Uni-Bim Fordeler: **GBNR. 124/202**

Tiltakshaver: **Haslevangen utvikling AS**
Brobekkveien 103, 0582 Oslo

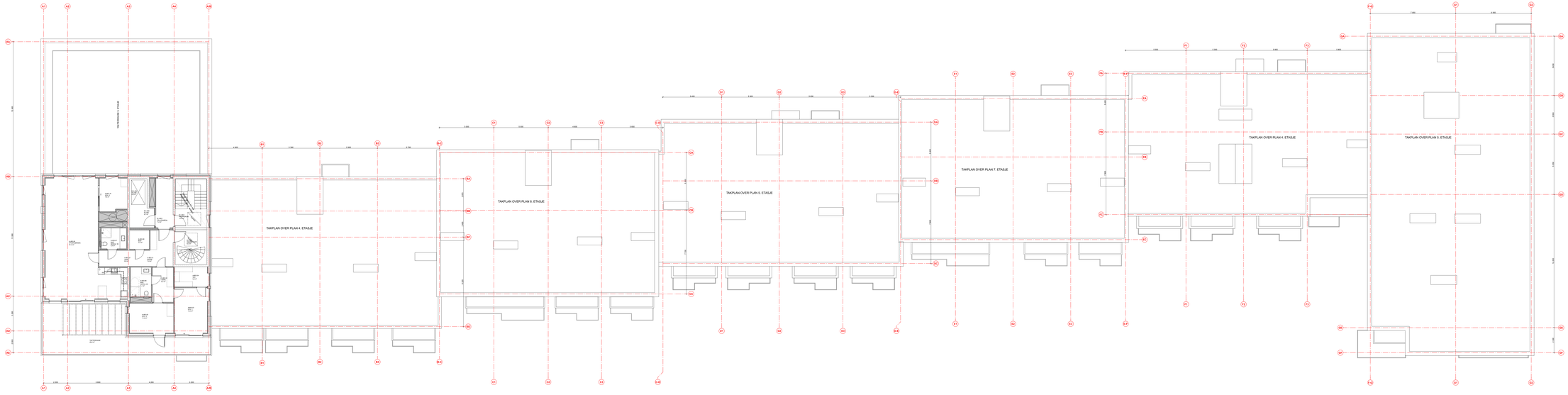
Entreprenør: **Veidekke Entreprenør AS**
Strømsveien 325, 0579 Oslo

Kontroll:

Ansvarsrett:
Jørn Vassenden
Dato: 01.01.2020

Tegningsmålestokk: 1:100 / A0 lang

Tegningsnr. A-V-PL-218	Revisjon nr.
Tegningstittel PLAN 7. ETASJE/TAKPLAN	



Arkivkode: A-V-PL-219	Revisjon nr:
Plan navn: PLAN 8. ETASJE	

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Godk.
Utgivelsesmerking				

A B C D E F G

Arkitekt:

SPIR

Spir Arkitekter AS
Teatergaten 22
3111 Tønsberg
Tlf.: 33 31 80 80
post@spir.no

Fase: DETALJPROSJEKT	Tegnet av: SAM,EFIL

Prosjekt nr.: 24911

HASLEVANGEN 14 - BYGG A-G

Haslevangen 14, 0579 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr./Seksjonsnr.: **GBNR. 124/202**

Tiltakshaver: **Haslevangen utvikling AS**
Brobekkveien 103, 0582 Oslo

Entreprenør: **Veidekke Entreprenør AS**
Strømsveien 325, 0579 Oslo

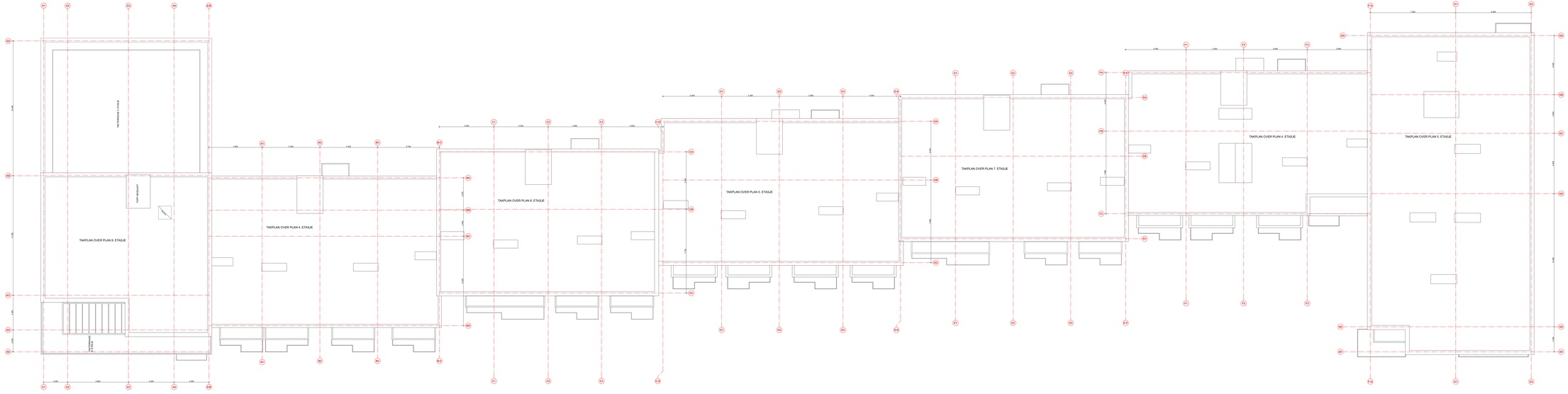
Kontrollansvarlig: ansvarsrettsnummer: Gjelder 01.01.2020

Dato: 1:100 / A0 lang

Revisjon nr.:

Plan navn: **A-V-PL-219**

Plan type: **PLAN 8. ETASJE**



Tegningsnr.: A-V-PL-220	Revisjon nr:
Tegningstittel: TAKPLAN	

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Godk.
Landskapsarkitekt				

A B C D E F G

N

Arkitekt

SPIR

Spir Arkitekter AS
Teknologiveien 22
3111 Tønsberg
Tlf.: 33 31 80 80
post@spir.no

Fase: DETALJPROSJEKT | Tegnet av: SAM,EFIL

Prosjekt nr.: 24911

HASLEVANGEN 14 - BYGG A-G

Haslevangen 14, 0579 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr./Seksjonsnr.: **GBNR. 124/202**

Tiltakshaver: **Haslevangen utvikling AS**
Brobekkveien 103, 0582 Oslo

Entreprenør: **Veidekke Entreprenør AS**
Strømsveien 325, 0663 Oslo

Arkitekt: Spir Arkitekter AS
Dato: 01.01.2025

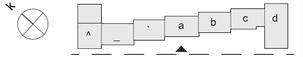
Målestokk: 1:100 / A0 liggende

Revisjon nr.:

Tegningsnr.: **A-V-PL-220**

Tegningstittel: **TAKPLAN**

dQ
dN
cQ
cP
cQ
cN
bQ
bP
bQ
bN
aQ
aP
aQ
aN
_Q
_P
_Q
_N
^R
^Q
^P
^Q
^N
NORTH FRAME
NAVAJO PRECAST
NAVAJO FRAME
NAVAJO PRECAST
NAVAJO PRECAST
NAVAJO PRECAST
NAVAJO PRECAST
NAVAJO PRECAST
VISTA PRECAST
VISTA PRECAST
VISTA

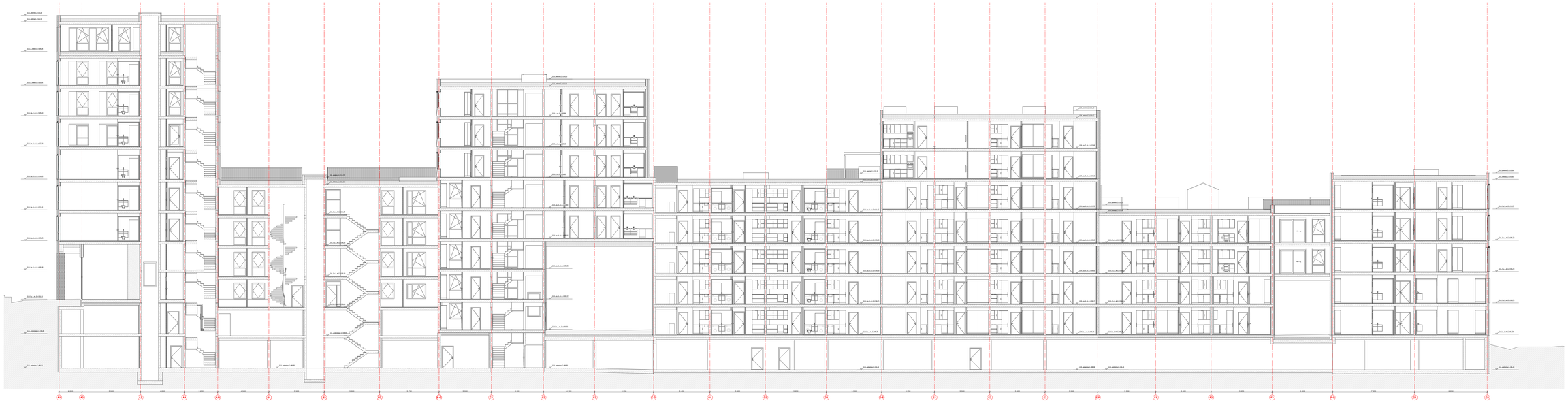


ph^i ^=NNMM

M N O R NM

j bqbo

^=ëäÉÅí
SPIR
p=fofo # ëäÉÅíÉÅíÅM p
qçpäçÇÇ=fÉíÅçÇ
fNNNçí áëÅÉíÅ
f f f kkëäëçç
	mÉçÉíÅí
	CÇÇ/NM
	e^pi bs^kdbk=NQ
	e~ëäÉí ~áÇÉíÅ=NQ=MRTV4 éáçíìí_kolKNOQLOVO
		qçäí=ëéÇí=fÉíÅ
		e~ëäÉí ~áÇÉíÅ=NQ=^p
		Álçj çêç=^p
		_ÅçÅÇáí ÉíÅ=NMP4 áçíìí=RLO
			a~íçW
			NTKNMCP
			j ÅÅ
			NQMMéé
			^ PL^ M
				pÅÇW
				hçäáíçW
					c~ëÉW
					cl omol pgbhq
					qçëÉW
					o^j j bp~ hk^a
						qÉÇíìäÅíçW
						c~ë~ÇÉ=pí ä Éëí=ëÛí ë=^ JJ
							qÉÇíìäÅíçW
							^ JMQN
							oÉí KQ~íçW
							OPMÇOOLOQ



Tegningsnr. A-V-SN-300	Revisjon nr.
Tegningstittel SNITT A-A, BYGG A TIL G	

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Godk.
Utstedelsesmål				

A B C D E F G

Arkitekt

SPIR

Spir Arkitekter AS
Teatergaten 22
3111 Tønsberg
Tlf.: 33 31 80 80
post@spir.no

Fase	Status
DETALJPROSJEKT	SAMLEFIL

24911

HASLEVANGEN 14 - BYGG A-G

Haslevangen 14, 0579 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr./Seksjonsnr.
GBNR. 124/202

Tiltakshaver
Haslevangen utvikling AS
Brobekkveien 103, 0582 Oslo

Entreprenør
Veidekke Entreprenør AS
Strømsveien 345, 0579 Oslo

Konstruksjonsansvarlig	Godkjent
Rev.	Godkjent
Arkitekt	
Prosjekterende konstruksjonsansvarlig	
Dato: 01.01.2025	

Tegningsmålestokk
1:100 / A0 lang

Tegningsnr.	Revisjon nr.
A-V-SN-300	

Tegningstittel
SNITT A-A, BYGG A TIL G

Salgsoppgave – Haslevangen Borettslag

Adresse og matrikkelnummer
Eiendommen har adresse Haslevangen 14, gnr. 124 og bnr. 202 i Oslo kommune (Eiendommen). Endelig fordeling av matrikkel skjer senere.

Eier/selger
Selger er Haslevangen Utvikling AS, org.nr. 933 406 474. Selskapet er heleid av Moro AS, org.nr. 926 169 661.

Eierform
Haslevangen Boligsameie består av 138 seksjoner, hvorav 136 boligseksjoner. Eiendommen planlegges organisert som et borettslag bestående av 105 andeler innenfor sameiet. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet "Haslevangen Borettslag" for nærmere informasjon om borettslagsorganiseringen.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til gnr. 124 bnr. 202 er Haslevangen 14 Eiendom AS. Hjemmelen til seksjonene vil overføres til Borettslaget på et senere tidspunkt.

Tomt og grunnareal
Eiendommen i dag er på ca. 6260 kvm. Av dette arealet skal 685 kvm i fradeles mot Haslevangen på prosjektets syd-vest side til Oslo kommune. Arealet er regulert til fremtidig gang- og sykkelvei.

Bebyggelse
Prosjektet Haslevangen vil bestå av et lamellbygg med varierende antall etasjer i de forskjellige oppgangene, med tilhørende kjeller. Det bygges 136 leiligheter, samt næringsareal på bakkeplan i den vestligste delen av bygget på hjørnet av Frydenbergveien/Haslevangen.

Parkeringsplasser/Kjellerbod
Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene. Det planlegges etablert ca. 62 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Det er mulighet for kjøp av garasjeplass i anlegget under bygget. Det er begrenset antall garasjeplasser og de større leilighetene vil prioritert ved salg av disse. Konferer megler ift. hvilke leiligheter som kan kjøpe garasjeplass.

Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser. Et utvalg av sykkelparkeringsplassene vil være tilpasset transportsykler. Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av garasjekjelleren, parkeringsplassene og transportsykkelplassene. Det er ikke endelig besluttet hvordan bruksretten til parkeringsplassen(e) vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom ulike alternativer etter selgers valg, herunder men ikke begrenset til etablering av vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

Det medfølger én sportsbod pr. boligenhet. Sportsboder får en størrelse på ca. 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm og ca. 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Enkelte leiligheter, som har stor innvendig

bod, disponerer ikke sportsbod. Den henvises til den enkelte kontraktstegning for informasjon om den enkelte leilighet har sportsbod eller ikke, samt hvor stor den er (BRA-e).

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere.

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

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 124 bnr. 202 datert 14.10.2024 og har gjort seg kjent med denne.

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

Utinglyste heftelser
Kjøper er kjent med at Borettslaget og Sameiet vil ha legalpanterett i andelene og seksjonene for felleskostnader og andre krav, jf. brl. § 5-20 og eiersl. § 31.

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

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

Byggemåte
Bygget fundamenteres til fjell og med bærekonstruksjon i betong og stål. Fasader består i hovedsak av teglstein og puss med ulike fargevalører. Deler av tak på A, B og F skal benyttes som felles takterrasser tilgjengelige for beboerne.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og –bestemmelser
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/velvære) bevertning (S-5156), se reguleringskart og -bestemmelser.

Eiendommen vender mot nord-vest mot Frydenberg ungdomsskole på felt F2 – Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (skole idrettshall) S-4432, men maks kotehøyde 122,5. Mot syd ligger næringsbygg på felt F2 – Byggeområde for forretning, kontor, industri, bevertning S-4432 med maks kotehøyde 121. Mot syd-vest vender eiendommen mot lavere villa- og småhusbebyggelse, regulert til byggeområde for

boliger S-4220. Småhusplanen er under revisjon og det tas forbehold om generelle endringer av denne. Mot syd er eiendommen Haslevollen 3 under utvikling iht. reguleringsbestemmelser S-5145 med maks kotehøyde 123. Mot nord-øst og øst ligger de fullførte boligprosjektene Krydderhagen og Vinslottet med maks kotehøyde 136,5. Mot syd-øst ligger Wang Ung /ferdigstilt 2018) – en privat ungdomsskole med maks kotehøyde 112.

Listen ovenfor er ikke uttømmende og det er kjøpers plikt å sette seg inn i tidligere og fremtidige reguleringsplaner og byggesaker i området. Se www.saksinnsyn.no.

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

Videresalg/endring av eierskap
Transport av kjøpekontrakten før ferdigstillelse av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Selger kan stille betingelser for godkjenning av transport. Det anbefales atprosjektets megler benyttes også ved videresalg. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 35 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Gebyret gjelder også ved videresalg for næringsdrivende.

Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept krever selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon.

Overtakelse
Alle boligene i borettslaget forventes ferdigstilt i løpet av første halvår 2027. For de enkelte blokkene estimeres følgende ferdigstillelse: A i 2. kvartal 2027, B og C i 1. eller 2. kvartal 2027, D og E i 1. kvartal 2027. Disse tidspunktene er foreløpige og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt

Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt. Den endelige datoen er bindende.

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

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

Konsesjon
Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse
Prosjektet har godkjent rammetillatelse datert 29.02.2024. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet ikke nødvendigvis vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest vil kunne foreligge først lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider og dokumentasjon som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet. Kjøper kan ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.
Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest.
Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Eier- og organisasjonsform. Haslevangen
Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslag med foreløpig navn Haslevangen Borettslag. Borettslaget inngår som del av eierseksjonssameiet. Eiendommens øverste organ vil være eierseksjonssameiet.

Styret i borettslaget vil representere andelseierne i boligsameiet.

Eiendommen blir organisert som et eierseksjonssameie med ca. 138 seksjoner hvorav 136 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner (Antatt Servering/butikk/kontor eller service og garasjeseksjon). Borettslaget er planlagt å bestå av 105 andeler, tilsvarende antall boliger i borettslaget og vil inngå i eierseksjonssameiet. Selger forbeholder seg retten til utforming av stiftelsesdokumentene og vedtekter for borettslaget. Kjøper er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for borettslaget og eierseksjonssameiet

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

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelse fra Haslevangen 14 Eiendom AS. Borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten vil imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen.

Næringslokalet som nevnt over, er overdratt til selskapet Polporten AS. Selskapet vil eie næringsseksjonene i eierseksjonssameiet og drevet som næringsareal med utadrettet eller annen virksomhet i tråd med reguleringsformålet.

Sameiet og/eller borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesarealene. En grussti mellom blokk G og Wang Ung er regulert som offentlig friareal. Torget på hjørnet av Haslevangen og Frydenbergveien og gjennomgangen under den store portalen er allmennheten gitt rett til å benytte gjennom en tinglyst rett. Både grussti, torg og portal inngår i borettslagets/sameiets drift og vedlikeholdsansvar Se eiendommens reguleringsbestemmelser og tinglyste heftelser for opplysninger om disse arealene

Forretningsførsel
USBL er engasjert som forretningsfører for borettslaget.

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

Regler for styring og drift av borettslaget følger for øvrig av borettslagsloven og lov om eierseksjoner

Fellesgjeld
Boligene selges uten fellesgjeld (100% innskudd).

Fellesutgifter
Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for borettslaget/sameiet fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av borettslaget/sameiet på ekstraordinær generalforsamling/sameiermøte forut for overtakelse. Fellesutgiftene består blant annet av drifts- og vedlikeholdskostnader, kommunale avgifter, a konto innbetaling for varme og varmtvann, internett, styrehonorar, forretningsførsel, vaktmestertjenester, etc. Se utkast til budsjettforslag for borettslaget inntatt som vedlegg til kjøpekontrakt. Forslaget er ikke bindende. Størrelsen på de faktiske utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester borettslaget rekvirerer og generell pris og kostnadsutvikling.

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

Følgende forskuddsbeløp gjelder for de ulike leilighetskategoriene:

2-roms kr. 100 000,-
3-roms kr. 200 000,-
4-roms kr. 350 000,-

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

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

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

Alle innbetalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Omkostninger
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 545,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 545,-
Etableringsgebyr	kr 5 000,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget	

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiftsgrunnlaget av tomteverdi utgjør kr. 500,- pr. kvm. BRA-i.

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

Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtakelse som startkapital.

Kommunal eiendomsskatt
Oslo Kommune har eiendomsskatt. Borettslaget vil faktureres for eiendomsskatt som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid selv ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Dette kommer i tillegg til budsjetterte fellesutgifter. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier.
Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

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

BRA-i:
Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttede vegger.

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

BRA-b
Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA
Areal på terrasse og balkong.

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

De oppgitte romarealene på tegningene er å betrakte som cirka-arealer. Innvendige sjakter og innervegger er ikke medregnet i romarealene. Kjøper må akseptere mindre justeringer i arealet, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Partene har uansett ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Som følge av avrundingsregler og enkelte digitale systemers begrensninger ift. å oppgi tall med desimaler, vil leiligheter under 50 kvm BRA-i, med bruksrett til sportsbod på 2,5 kvm, enkelte steder (herunder boligvelger og annonser) ha oppgitt BRA-e (sportsbod) på 3 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at sportsboden som leveres er på 2,5 kvm for disse leilighetene.

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

Arealer utomhus
Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet og skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. Det samme gjelder private takterrasser I borettslagets/sameiets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre
faste innretninger, legge heller, plante busker etc.). De øvrige utomhusarealene på eiendommen, dvs., herunder takterrassene, disponeres i fellesskap av alle boligene i hele borettslaget og eierseksjonssameiet. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget og eierseksjonssameiet. Det tas forbehold om at næringsseksjonen skal få eksklusiv bruk av deler av torget og ansvar for drift og vedlikehold av dette arealet.

Bustadoppføringslova/garantier
Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes

også på www.lovdata.no.

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

Forbehold
Byggingen er i gang og det tas ingen forbehold ift. gjennomføring av prosjektet.

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

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

Selger tar forbehold om at skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten og tar ikke ansvar for dette.

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

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

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

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse og romskjema
- Plantegning
- Etasjeplaner
- Fasadetegninger
- Snittegning
- Foreløpige vedtekter for borettslaget, eierseksjonssameiet og garasjesameiet
- Utomhusplan og takplan

- Budsjett for borettslaget
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Rammetillatelse
- Grunnboksutskrift

Energiattest
Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest. Boligens energibehov er dimensjonert iht. i 2017 (TEK17). Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori B eller bedre. Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, spesielt i boliger med mye vindusflater.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmeglers vederlag:
Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 33 000,- samt oppgjørshonorar på kr. 5700,- eks. mva. pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:
Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Lars Bratseth. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen, Eiendomsmegler RenateMarkussen og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana Gasi.

Oslo, 05.05.2025, rev 22.01.2026

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

V E D T E K T E R

for

Haslevangen Sameie,
org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, vedtatt på årsmøtet <dato>.

1. Navn, beskrivelse og formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Haslevangen Sameie ("**Sameiet**"). Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva Sameiet omfatter

(1) Sameiet er planlagt å bestå av 138 seksjoner, hvorav 136 seksjoner utgjør boligseksjoner og 2 seksjoner utgjør næringsseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 202 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Næringsseksjonene består av 1 ordinær næringsseksjon og en parkeringsseksjon for parkeringsplassene i Sameiet.

(2) Boligseksjonene 1-105 eies av borettslag ved navn Haslevangen Borettslag, med 105 andeler som er tilknyttet én bolig/seksjon hver. Øvrige boligseksjoner (seksjonene 106-136) er ikke en del av borettslaget.

(3) Definisjon av ulike seksjoner og seksjonsgrupper:

- Seksjonsnummer 1 til 136 omtales som "**Boligseksjonene**"
- Seksjonsnummer 137 omtales som "**Parkeringsseksjonen**".
- Seksjonsnummer 138 som "**Næringsseksjonen**".

(4) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, som kan ha tilknyttet en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av terrasser/balkonger, torget tilknyttet næringsseksjon, felles uteareal og boder, mv., slik som angitt i seksjonsbegjæringen. Parkeringsarealet er seksjonert som Parkeringsseksjonen.

(5) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(6) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonen på Eiendommen.

1-3 Parkering

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

Det er [62] parkeringsplasser i parkeringskjelleren i Parkeringsseksjonen, som er organisert i en egen næringsseksjon. Det er laget egne vedtekter for garasjesameiet Haslevangen Garasjesameie, org.nr. […] ("**Garasjesameiet**").

1-4 Sameiebrøk

(1) Ved seksjoneringen av Eiendommen ble det fastsatt en sameiebrøk ("**Sameiebrøken**").

(2) Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i samlet areal BRA for bruksenhetens hoveddel, mens den for næringsseksjonene tar utgangspunkt i BTA for bruksenhetenes hoveddel. Det kan imidlertid være unntak for dette. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av Sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i Sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av Boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(4) Punkt 2-1 (3) ovenfor gjelder likevel ikke for staten, fylkeskommuner, kommuner, samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, som har til formål å skaffe boliger. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttige formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonssameie. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Parkeringsseksjonen skal brukes til parkering/garasje. Næringsseksjonen kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. gjeldende regulering.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med det seksjonerte formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

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

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

(5) Boligseksjonseierne har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører Sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder likevel ikke areal underlagt eksklusiv rett til bruk, jf. punkt 3-2 nedenfor.

(6) Næringsseksjonene har rett til å drive virksomhet iht. enhver tid gjeldende regulering og offentligrettslige tillatelser. Dette inkluderer for eksempel å holde virksomheten åpen innenfor lovlige åpningstider og ha et lydnivå som er tillat etter gjeldende regulering.

Nærmere avgrensning av hvilke tiltak som krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

For Boligseksjonene:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, fliselegging eller annet fast belegg på balkonger/terasser, innglassing, lamper, o.l., Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Godkjenning til tiltak under dette punktet kan ikke nektes uten saklig grunn.
- For Næringsseksjonen:
  Næringsseksjonene har rett til, uten at det er nødvendig med samtykke fra styret/Sameiet, å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til Næringsseksjonene. Oppsett av faste skilt på byggets næringsfasade skal skje i henhold til offentlig regulering og skal ta hensyn til byggets fasade og visuelle profil. Næringsseksjonen er ansvarlig for drift og vedlikehold av reklame og markedsføringsutstyr på fasade, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette.

- Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal. Eier av Næringsseksjonene har også rett til, uten styrets/Sameiets samtykke, å gjennomføre tiltak, herunder som gjør inngrep i fellesarealer, bruksendringer og nødvendige bygningsendringer i den forbindelse og andre søknadspliktige tiltak, som er nødvendig for en kommersiell og fornuftig utnyttelse av næringslokalene.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning til tiltak under dette kulepunktet kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Næringsseksjonene kan for øvrig fritt gjennomføre bruksendringer og andre søknadspliktige tiltak innenfor bruksenhetene.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som nevnt i dette punkt 3-1 (4), skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(8) Enkelte deler av takarealene er innredet som takterrasser og fungerer som tak for bygget, og felles uteareal for Boligseksjonene. Takterrassene har en membran som ikke må skades. Boligseksjonene skal utvise forsiktighet ved gjennomføringen av tiltak på tak. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Boligseksjonene skal undersøke muligheten for skade dersom det skal foretas ytterligere beplantning på taket. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades. Boligseksjonene har alene

vedlikeholdsansvaret for slik takterrasse som utgjør felles uteareal for Boligseksjonene, jf. punkt 4-1 nedenfor.

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

(10) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i Sameiet.

(11) Tiltak som skjer i strid med enhver tid gjeldende plan- og bygningslov og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Eksklusiv rett til bruk

Det er avtalt rett til eksklusivt bruk av enkelte fellesarealer for Boligseksjonene iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

(1) Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene og utearealet på felles takterrasse/-uteområde på tak nevnt ovenfor i punkt 3-1 (8).

(2) Eierne/brukerne av Næringsseksjonen skal likevel ha tilgang til arealene som Boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til Næringsseksjonen eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til Næringsseksjonene.

(3) Næringsseksjonen har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer som knytter seg til Næringsseksjonen:

Inngangspartier, torget, oppganger fasader i tilknytning til Næringsseksjonen, vinduer, ytterdører, tekniske rom, uteareal direkte utenfor innganger til Næringsseksjonen og øvrige anlegg som alene betjener Næringsseksjonen.

De respektive seksjonene som har eneretter til fellesareal i henhold til foregående, har også alene det fulle drifts- og vedlikeholdsansvaret (herunder fullt kostnadsansvar) for arealet underlagt eksklusiv bruksrett jf. også punkt 4-1 nedenfor.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av Eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal holde bruksenheten forsvarlig vedlikeholdt, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Seksjonseier er ansvarlig for å vedlikeholde lufteluke og inntaksventil i yttervegg slik at seksjonen får tilstrekkelig tilluft.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, med de presiseringer som følger i punkt 4-1 (8) nedenfor.

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

(8) Boligseksjonene har det fulle vedlikeholds- og kostnadsansvaret for utearealet på felles takterrasse/-uteområde på taket for Eiendommen tilknyttet Boligseksjonene. Vedlikeholdsplikten omfatter takets membran og skade på denne, samt beplantning på takterrasse/-uteområdet.

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

(9) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor Sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(10) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(11) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Dette inkluderer likevel ikke taket til Eiendommen som utgjør felles takterrasse/-uteområde som disponeres av Boligseksjonene og som Boligseksjonene alene har vedlikeholdsansvar for.

Sameiets vedlikehold skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

(5) Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal Sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas av Boligseksjonene uten samtykke fra Sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke i henhold til punkt 3-2 eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde.

(2) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter sameiebrøken når ikke annet følger av reglene nedenfor eller av andre regler i vedtektene.
re regler i vedtektene.

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

(3) Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Kostnader forbundet med fellesareal som utelukkende eller i det vesentligste benyttes av Boligseksjonene herunder strøm, oppvarming, kostnader forbundet med inngangsdører/- partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen, og vaktmestertjenester tilknyttet Boligseksjonene eller fellesarealer som nevnt ovenfor.
- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener Boligseksjonene.
- Kostnader forbundet med avfallshåndtering for Boligseksjonene.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til Boligseksjonene, slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer, etablering og vedlikehold av navneskilt.
- Vakt- og alarmtjenester tilknyttet Boligseksjonene bolig og fellesarealer som nevnt ovenfor.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentligste kun tjener Boligseksjonene., herunder heiser, gårdsrom, takterrasse og boder.
- Kostnader forbundet med utskifting av vinduer og ytterdører i Boligseksjonene.
- Drift, vedlikehold, oppgradering mv. av utvendig fasader, vegger, tak, gulv, svalganger, trappeløp, uteområder dersom detten kun tjener Boligseksjonene.

Fordelingen av kostnadene mellom Boligseksjonene under dette underpunktet skal
skje ved at 40 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon,
mens øvrige 60 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.
Det gjelder ikke dersom det tegnes felles avtale om bredbånd/TV, som i så fall skal fordeles med like store beløp på hver seksjon.

(6) Parkeringsseksjonen skal blant annet dekke følgende kostnader:

- Forsikring
- Rengjøring av Parkeringsseksjonen
- Drift og vedlikehold av garasjeport
- Strøm/oppvarming i garasjekjeller
- Sprinkling og ventilasjon i garasjeanlegget
- Andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget i Parkeringsseksjonen

(7) Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon

- Felleskostnader som kan henføres kun til næringsseksjon, belastes kun og alene direkte Næringsseksjonen.
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjon
- Vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder sin Næringsseksjon
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder Næringsseksjonen

(8) Kostnader ved Eiendommen som ikke lar seg henføre eller bekostes direkte av noen av seksjonene, skal fordeles mellom samtlige seksjoner etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(9) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5-2 Betaling av felleskostnader

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

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor Sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23.

Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4-6 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Haslevangen borettslag skal være forholdsmessig representert ift. antall andeler i sameiet.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen kan undertegnes elektronisk Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For seksjonene 1-105 representerer styret i borettslaget nevnte seksjoner på årsmøtet.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. 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 dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

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

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) På årsmøtet regnes flertall etter antall stemmer. Hver seksjon har 1 stemme hver. Dette innebærer at Haslevangen borettslag har 105stemmer. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene.

(3)
Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra Sameiet til en eller flere seksjonseiere krever i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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 vesentlig endring av Sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om Sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar

10. Diverse
10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes:

(i) *eierseksjon:* eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i Eiendommen

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

(ii) *bruksenhet:* et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer

(iii) *bruksenhetens hoveddel:* en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang

(iv) *bruksenhetens tilleggsdel:* de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel

(v) *fellesareal:* de delene av Eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene

(vi) *boligseksjon:* en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig

(vii) *næringsseksjon:* en seksjon som skal brukes til annet enn bolig

(viii) *sameiebrøk:* seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet

(ix) *seksjonering:* å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her

(x) *reseksjonering:* en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom

(xi) *Sameiet (eierseksjonssameiet):* fellesskapet av alle seksjonseierne

11-2 Spesielt om Næringsseksjonen
Næringsseksjonen har særskilt og evigvarende rett til å benytte utendørs torg/ fellesareal tilknyttet gateareal til bruk for varelevering til Næringsseksjonen samt en av beholderne på felles renovasjonspunkt til eget avfall.

Denne vedtektsbestemmelsen kan kun oppheves eller endres med samtykke fra eierne av Næringsseksjonene og innebærer kun et ledd i Næringsseksjonens ordinære bruk av det relevante fellesarealet. Næringsseksjonen skal således ikke belastes ytterligere felleskostnader e.l. som følge av bruk av fellesareal til varelevering.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

11-4 Signaturrett
Seksjonseierne og Sameiet forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrets leder og et av styremedlemmene har således signaturrett i fellesskap.

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

VEDTEKTER

for

Haslevangen borettslag

org. nr. < >

Vedtatt på stiftelsesmøtet den [dato], sist endret den [dato]

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og forretningskontor

Borettslagets navn er Haslevangen borettslag ("**Borettslaget**"). Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-2 Formål

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i Borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i naturlig forbindelse med dette.

1-3 Borettslaget er underlagt eierseksjonssameiet

(1) Borettslaget er en del av eierseksjonssameiet Haslevangen Sameie, org. nr. […] ("**Sameiet**") på gnr. 124, bnr. 202 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Borettslaget vil bli eier og hjemmelshaver til 105 boligseksjoner med seksjonsnummer 1 til 105.

Borettslaget må følge Sameiets vedtekter, beslutninger og vedtak, på samme måte som øvrige sameiere i Sameiet, og Borettslaget v/styret kan møte på vegne av Borettslaget i Sameiets årsmøte.

(2) Borettslaget må rette seg etter de vedtak, herunder eventuelle husordensregler som vedtas av Sameiet.

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

(3) Borettslaget vil som en seksjonseier i Sameiet måtte betale felleskostnader til Sameiet, slik dette følger av Sameiets vedtekter, for de seksjoner Borettslaget eier.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 105 andeler. Det er knyttet én andel til hver bolig. Andelene skal være på NOK 5 000.

(2) I utgangspunktet kan bare fysiske personer være andelseiere i Borettslaget.

(3) Staten, fylkeskommune eller kommune kan likevel til sammen eie inntil tyve prosent av andelene i Borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-3 i tillegg til andeler som kan eies etter borettslagsloven § 4-2 første ledd.

Selskap og stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte, kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene i Borettslaget, jf. borettslagsloven § 4-2 første ledd

(4) Et boligbyggelag, utbygger eller en annen yrkesutøver, inkludert organisasjoner og offentlig virksomhet, som skal stå for erverv eller oppføring av boliger for Borettslaget kan eie ubegrenset antall andeler, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil 2 år for å sikre krav som er sikret med pant i andelen(e).

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av Borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor Borettslaget.

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i Borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er felles takarealer på takene som disponeres av alle andelseierne.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen. husdyrhold er tillatt, med mindre det er til ulempe for de andre brukerne av Eiendommen.

(6) Andelseiere med terrasse kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Det samme gjelder suppleringer/endringer i beplantning enn det som følger av utomhusplanen

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

3-3 Parkering

Det tas forbehold om endelig organisering av parkeringsplasser. Utbygger står fritt til å organiseres parkeringsplasser på den måten som anses hensiktsmessig. Det vil derfor kunne skje endringer på dette punktet.

Det legges opp til at parkering er organisert i en egen næringsseksjon («Parkeringsseksjonen») i Sameiet.

Borettslaget eier en ideell andel av Parkeringsseksjonen. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e).

Bruksretten vil bli forsøksvis tinglyst slik at bruksretten ligger til andelen. Bruksretten til parkeringsplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan bare selge bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i Borettslaget. Utleie av parkeringsplass kan bare skje til andelseier eller annen beboer i borettslaget. Utbygger har tinglyst eksklusiv bruksrett til ikke solgte parkeringsplasser. Felleskostnader planlegges innkrevet pr. plass som disponeres. Det er laget egne vedtekter til Garasjeseksjonen.

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

(3) Borettslaget kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.

3-4 Privatisert sportsbod og terrasse/balkong
(1) Hver andel har eksklusiv bruksrett til sportsbod og terrasse/balkong i tilknytning til boligen. Utvendig bod ligger i bodareal tilknyttet oppgang eller i parkeringskjeller.

(2) Eksklusiv bruksrett innebærer at andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet og at arealet til enhver tid er i forsvarlig stand. Styret kan fastsette ordensregler og retningslinjer for terrasser mv. Det er ikke anledning til å supplere beplantning eller endre utomhus ifm terrasser uten styrets forutgående samtykke.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til Borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, private takterrasser, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra til borettslagets styre.

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Vedlikeholdsplikten tilligger ny eier av andelen selv om den skulle vært utført av forrige eier.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor Borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd og § 4-8. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet
6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 40 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 60 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. Tv- og bredbånd fordeles likt på alle andeler. (3) Andelseier som disponerer en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass skal dekke følgende kostnader (uttømmende liste) med eiendommen til drift og vedlikehold av parkeringsplassene:

1. Kostnader til renhold av parkeringskjelleren også kjørebaner
2. Kostnader til belysning i parkeringskjelleren
3. Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeporten
4. Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i garasjekjelleren slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke.
5. Andre kostnader som bare kan henføres til parkeringskjelleren.

Disse kostnadene fordeles etter brøk der teller tilsvarer én parkeringsplass og nevner utgjør totalt antall plasser, og på hver som disponerer plass i parkeringskjelleren.

En andelseier med ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, må betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva Borettslaget/leverandør bestemmer. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i Borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i Borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDTEKTER

FOR

HASLEVANGEN GARASJESAMEIE

(Næringsseksjon 137 i Haslevangen- Sameie)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet på sameiermøtet DATO.

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Haslevangen Garasjesameie (Garasjesameiet).

Garasjesameiet er en del av eierseksjonssameiet Haslevangen Sameie, org. nr. […] ("Sameiet") på gnr. 124, bnr. 202 i Oslo kommune ("Eiendommen").

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte gnr. 124, bnr. 202 i Oslo kommune snr. [x] («Parkeringsseksjonen») i Oslo kommune. Eiendommen skal utelukkende nyttes til parkeringsformål primært for seksjonseiere i Haslevangen Sameie.

§ 2 Hva Garasjesameiet omfatter

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie.

Sameiet består av 62 parkeringsplasser beliggende på gnr. 124, bnr. 202 i Oslo kommune snr. [x] i Oslo kommune. Til hver parkeringsplass er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter. Som **vedlegg 1** følger en tegning og bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene med nummerering og angivelse av hvem som disponerer hvilken parkeringsplass.

Næringsseksjonen har evigvarende bruksrett til 2 seksjoner.

§ 3 Sameieandeler

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel, hvor én parkeringsplass gir en eierandel på 1/X («Parkeringsandel»). Hver parkeringsandel (1/X) gir bruksrett til bruk av én parkeringsplass. Sameierne får sikret en ideell eierandel i sameiet iht. sameiebrøken. Hvem som til enhver tid er sameier, og herunder antall Parkeringsandeler, vil fremgå av grunnboken.

§ 4 Fysisk bruk

Fysisk bruk av Garasjeeiendommen

Den enkelte sameier med parkeringsandel har enerett til bruk av bestemte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierne. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt i Garasjeeiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. § 5-4 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 11.

§ 5 Rettslig disposisjonsrett over sameieandel med parkeringsandel

§ 5-1 Salg, pantsettelse mv.

Parkeringsandeler eid av borettslaget, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende andel i borettslaget med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter. Andeler som disponerer parkeringsplass som eies av borettslaget, kan bare overdra plassen sammen med andelen i borettslaget.

Parkeringsandeler som ikke er eid av borettslaget, kan fritt overdras, selges og pantsettes. Salg eller utleie skal fortrinnsvis skje til leilighetseiere i Haslevangen Borettslag,

§ 5-2 Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene

Andeler som disponerer parkeringsplass som eies av borettslaget, har rett til å få sin bruksrett tinglyst dersom Kartverket aksepterer slik tinglysing. Styret/forretningsfører fører også oversikt over hvem som til enhver tid disponerer og gis fullmakt til å endre **vedlegg 1** (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte HC-plass iht. § 14 nedenfor.

§ 5-3 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av parkeringsandel iht. § 6 under.

§ 5-4 Utleie

Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i sameiet/borettslaget. Utleie utover dette må godkjennes av styret som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn. Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

§ 5-5 Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer mv.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av parkeringsandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass som eies av borettslaget sammen med leiligheten/andelen

§ 6 Drift og vedlikehold i Garasjeeiendommen

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av garasjen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med Garasjeeiendommen som ikke særskilt knytter seg til en parkeringsandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken for parkeringsandelene, dvs. fordeles med 1/62pr. parkeringsandel. Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. energikostnader til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg mv
f. renhold av fellesarealer
g. kostnader ved forretningsførsel
h. eiendomsskatt og kommunale avgifter
i. garasjeport
j. portåpner/ eller tilsvarende
k. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
l. oppmerking av p-plasser

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte parkeringsandel eller etter forbruk. Lov om sameige § 9 kommer ikke til anvendelse. Plikt til kostnadsdekning i henhold til det foregående begynner å løpe straks parkeringsandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

Det skal innbetales et a-kontobeløp fastsatt av styret i Garasjesameiet til dekning av de årlige drift- og vedlikeholdskostnadene. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive sameierne og/eller til borettslaget. Dersom det faktureres via borettslaget så skal borettslaget kreve inn beløpet sammen med sine felleskostnader.

For kostnader som ikke blir betalt ved forfall, betales den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm, se mer under § 13.

§ 8 Sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere i Garasjesameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Det er styreleder i Haslevangen borettslag som representerer borettslagets eierandeler på sameiermøtet.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 5 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

Hver parkeringsandel gir 1 stemme per andel/parkeringsplass.

Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt

sameiermøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.

2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.

3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller
5. utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
1. endring av §§ 5, 6 og 8.
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret
Garasjesameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-4 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i boligsameiet og borettslaget og forholdsmessig sammensatt i tråd med antall andeler/seksjoner.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltingen av Garasjesameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har myndighet til å godkjenne salg av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

§ 11 Ordensregler
Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 12 Mislighold
Dersom eier av sameieandel til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne pålegge vedkommende å selge sameieandelen. Salg skal i tilfelle skje i henhold til de bestemmelser som følger av nærværende vedtekter. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

§ 13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Kostnader til, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier, ev. den andelseier med eksklusiv og varig bruksrett til parkeringsplassen. Strøm betales etter målt forbruk og den med eksklusiv rett til parkeringsplass må selv betale etableringsgebyr for tilgang til abonnementsløsning. Styret kan kreve a-konto innbetalt kostnadene.

§ 14 HC-plasser
Enkelte parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) slik det fremgår av **vedlegg 1**.

Styret administrer og forvalter HC-plasser, herunder bl.a. den bytteordning som fremkommer av disse vedtekter.

Dersom en andelseier/seksjonseier med rett til bruk av parkeringsplass i Garasjeeiendommen har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret pålegge en annen eier med rett til bruk av parkeringsplass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at sameier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har HC-bevis fra kommunen til eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass. Hvis den som bytter til HC-plass, disponerer to parkeringsplasser etter hverandre, så vil byttet føre til at begge plassene må stilles til rådighet til den som oppgir HC-plassen.

HC–plass tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige.

§ 15 Forsikring
Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge.

§ 16 Kameraovervåkning
Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 17 Diverse bestemmelser
Ved salg av andeler i Garasjeeiendommen, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 18 Oppløsning
Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 19 Sameieloven
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 20 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet

Inntil hele prosjektet er ferdigstilt vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til alle sameierne har overtatt og grunnbokshjemmel er tinglyst.

1. Utbygger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra parkeringsandeler knyttet til eventuelle usolgte parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet i påvente av salg.Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

FRYDENBERGVEIEN
Sitteamfi
Putting green
Felles
Lek
Lek
Trafo
Renovasjon
Renovasjon
Regnbed
Lek
Regnbed
Branntrapp
Felles
Privat
Privat
Privat
Privat
Privat
Bod
Felles
Drivhus
Grønt tak
Plantefelt
Sjakk
Sitteamfi
Regnbed
Skjermvegg
Bom
Skjermvegg
Regnbed
Regnbed
P-kjeller
Regnbed
HASLEVANGEN 04.06.2025
0
10
20
30
LARK
DARK DESIGN GROUP

FRYDENBERGVEIEN
Sitteamfi
Lek
Lek
Trafo
Renovasjon
Renovasjon
Regnbed
Lek
Regnbed
Branntrapp
A
B
C
D
E
F
G
Plantefelt
Sjakk
Sitteamfi
Regnbed
Regnbed
Regnbed
Regnbed
Skjermvegg
Skjermvegg
Bom
P-kjeller
HASLEVANGEN , 01.01.2025
0
10
20
30
LARK
DARK DESIGN GROUP

Budsjettforslag
Haslevangen Borettslag

		Budsjett	Kommentar
	INNTEKT		
3600	Driftskostnad	3 474 200	
3620	TV / Bredbånd	250 740	
	Sum inntekt	**3 724 940**	
	KOSTNAD		
5330	Styrehonorar	-157 000	Beregner ca kr 1 500 pr enhet
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-22 200	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar
6200	Strøm- og energikostnader	-50 000	Strøm til fellesareal
6310	Vaktmester	-244 000	Estimat. Avtale må inngås.
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-482 000	Avfallsbrønn 3x5 kbm
6329	Vann og avløp årsgebyr	-390 000	7.500 x 1,3 x 39,94 (arealx1,3xpris (kr 39,94) (Areal, noe lagt til for fellesareal).Vann inn
6329	Vann og avløp forbruk	-319 000	7.500 x 1,3 x 32,68 (arealx1,3xpris (kr 32,68) (Areal, noe lagt til for fellesareal) Vann ut
6341	Brannalarm	-25 000	Alarmoverføring. Estimat. Avtale må inngås
6361	Fast renhold	-270 000	Trappevask. 5 oppganger. Estimat. Avtale må inngås.
6364	Matteleie	-35 000	Estimat. Avtale må inngås
6390	Andre driftskostnader	-2 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
6391	Snømåking, strøing, feiing	-30 000	Sesongtjenester. Estimat. Avtale må inngås
6420	Bevar HMS	-8 500	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS.
6500	Verktøy og redskaper	-7 000	
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-5 000	
6551	Lås og beslag	-35 000	Service lås, beslag og dørautomatikk
6601	Vedlikehold	-80 000	Diverse vedlikehold, kontroller. El anlegg
6602	VVS anlegg	-125 000	Estimat. Avtale må inngås. Rørtekn. Arbeider (sprinkler, varmeanlegg, sanitæranlegg, pumper, brannhydrant)
6611	Heis	-140 000	Serviceavtale inkl heisalarm. 5 heiser. Estimat. Avtale må inngås.
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-180 000	Skjøtselsavtale, gressklipping. Takterrasser
6617	Brannvernsutstyr og -varsling	-85 000	Nødlys, røykluker. Avtale må inngås
6663	Ventilasjon	-155 000	Serviceavtale 2 ganger pr år. Estimat. Avtale må inngås
6700	Revisjonshonorar	-11 000	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710	Forretningsførerhonorar	-178 000	I henhold til avtale med Usbl
6714	Andre tjenester	-60 000	Målere (kr 37 400), e-post i portal, bestilling systemnøkler (kr 22 000)
6951	TV/Bredbånd	-250 740	Next Gentel, kr 199 pr enhet.
7500	Forsikringer	-367 500	Bygningsforsikring. Beregnet kr 3.500 pr andel
7718	Fellesarrangement	-5 000	
7770	Betalingskostnader	-5 000	Bankgebyr
7790	Andre kostnader	-1 000	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker
	Sum kostnad	**-3 724 940**	
	Driftsresultat	**0**	
	FINANSPOSTER		
	Netto finansposter	**0**	
	Årsresultat	**0**	
8970	Overført til annen egenkapital	0	
	Sum overføringer	**0**	
	DISPONIBLE MIDLER		
	Årsresultat	**0**	
1561	Varme, kostnad til avregning	-1 204 000	Varme/varmtvann som avregnes. Det beregnes kr. 15,- pr. kvm til fjernvarme. BRA 6.688
2966	Akonto varme	1 204 000	
	Endring disponible midler	**0**	

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

Oslo

S-5156

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Haslevangen 14, Hasle

Vedtaksdato: 19.10.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201415352

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Haslevangen 14 - alternativ 1A

Gnr. 124, bnr. 202
Kartnummer ONO-201415352-1, datert 08.10.2018 revidert, 03.04.2020 og korrigert 07.07.2020.

Planens hensikt
Hensikten med planen er å omregulere fra bolig / kontor / industri til boligbebyggelse med større utnyttelse enn i gjeldende plan, samt innpasse strøkstjenlig virksomhet mot et nytt torg ved gatekrysset Frydenbergveien og Haslevangen. Planen skal legge til rette for en boligbebyggelse som tilpasser seg naboskapets byskala og danne avslutningen av et større nytt byområde i overgangen til eksisterende småhusområde. Planen skal definere gateløpet langs Haslevangen, samtidig som bebyggelsen trekkes tilbake for å gi plass til et solfylt felles privat sørvestvendt uteområde. Tilhørende uteområde mot nordøst vil bli formet som en utvidelse og forsterkning av den nye strøksparken. Takterrasser skal opparbeides for å gi flere gode solfylte uterom.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1. Overvann

- Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.
    - Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
    - Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
    - Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/velvære)/bevertning

2.1.1 Utnyttelse og bruk

- Maks. tillatt BRA skal være 12.090 m^2 BRA.
- Maks. tillatt BRA bolig skal være 11.790 m^2 BRA.
  Bebyggelsens bruksarealer på gateplan ut mot torget skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Det tillates offentlig og privat tjenesteyting (helse/velvære) / forretning / bevertning i bygg A. Maks tillatt BRA offentlig og privat tjenesteyting (helse/velvære) /

forretning / bevertning skal være 370 m^2 BRA. Minimum 270 m^2 BRA skal settes av til disse formålene.
- Parkeringsareal og boder, tekniske rom mv. helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

2.1.2 Plassering og høyder
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser markert i plankartet.
- All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale høyder som er angitt på plankartet. Innenfor de øverste 3,5 meter av maks kotehøyde for bygg B, D og F og 2,5 meter for bygg A (nordøstlig del), tillates kun trappeoppbygg, rom for klimaskjerming på takterrasser og åpne rekkverk på tak. Trappeoppbygg og rom for klimaskjerming kan utgjøre maksimum 10% av tilhørende takflate. Rekkverk skal være åpne/transparente og trekkes minimum 1 meter inn fra gesims. Rom for klimaskjerming / trappeoppbygg skal trekkes minimum 3 meter tilbake fra skjæringen mellom veggflaten og takflaten.
- Balkonger skal plasseres innenfor byggegrensene.
- Det tillates ikke utkragede balkonger mot torg eller friområde.
- Trafo, renovasjon, uteboder, overdekket sykkelparkering, støttemurer tillates utenfor byggegrensen. Installasjonene skal tilpasses uteoppholdsarealet så fremt det er mulig.

2.1.3 Utforming
- Bebyggelsens bruksarealer på gateplan ut mot torget skal ha innvendig takhøyde på minimum 5 meter
- Fasaden på gateplan skal være åpen slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra torget.
- Hovedmaterialet skal være tegl og puss med mulighet for bruk av trepanel, fasadeplater og glass.
- Materialbruk, bygningsvolumer, balkonger, detaljer og farger skal avstemmes slik at bebyggelsen danner et harmonisk hele, men med variasjon.
- Fasaden skal brytes opp ved hjelp av fargebruk / ulike materialer.
- Ved valg av materialbruk og farger skal det tas hensyn til omkringliggende bebyggelse.
- Underetasjen tillates å være eksponert på kortfasade på begge sider av innkjøring til garasjekjeller.
- Mot nord og øst skal det oppnås variasjon i fasadeuttrykket gjennom varierende størrelse på vindusformater og balkonger/franske balkonger.
- Innganger skal plasseres mot nordøst og være tydelig markert.
- Takene skal være flate med mulighet for takterrasser.
- Det skal etableres takterrasse på bygg B og/eller F.
- Min 25 % av den samlede takflaten skal ha vegetasjon/infiltrerende dekke. Alle bygningselementer på takterrasse skal integreres i bygningens helhetlige utforming.
- For bygg B - F tillates balkonger i hele fasadens lengde mot sørvest. Balkongene kan krage maksimalt 3 meter ut fra fasadeliv. Balkongdybden skal være varierende. Min 50% av de langsgående balkongene for hver bolig skal ha en dybde på maksimum 1,7 meter. Mot nordøst skal balkongene ha en maks lengde på 1,5 meter, og kan krage maks 1 meter ut fra fasadeliv.

2.1.4 Boligkvalitet
- Ensidige leiligheter skal ikke være vendt mot nord.

- Leilighetsfordelingen skal være maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 BRA og minst 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsleilighet med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA.
- Det tillates ikke boenheter under 35 m^2.
- I bygget mot torget skal leilighetene ha vinduer mot minst to sider. Det tillates likevel ensidige leiligheter i 4-6 etasje mot sørvest.

2.1.5 Uteareal

- Utomhusanlegget skal utformes slik at det etableres naturlige og brukbare overganger til tilstøtende områder.
- Det tillates forstøtningsmurer inntil 0,5 meter.
- Det tillates ikke gjerde mot annen veggrunn - grøntareal langs Haslevangen.
- Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minst 20 % av m^2 BRA bolig, hvorav minst 60 % skal ligge på terreng eller lokk. Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal ha sollys 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.
- Uteoppholdsarealer skal ha variasjon med soner for forskjellig aktivitet og bruk for ulike aldersgrupper.
- Det tillates private og felles takterrasser.
- På hver side av gjennomgangen i bebyggelsen skal det etableres en plass med hardt dekke, som betongheller, brostein eller liknende. Asfalt tillates ikke.
- Faste utemøbler skal utformes i bestandig materialer med god kvalitet.
- Overvannsbasseng eller regnbed skal utformes som opplevelseselement i utearealene.

2.1.6 Utomhusplan og takplan

- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for bebyggelsesområdet innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelsen. Planen skal dokumentere: oppholdsarealer med sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, plassering av trafo og renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og vegetasjonsflater.
- Utomhusplan og takplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for tiltaket.
- Uteoppholdsarealer og takterrasser skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og takplan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.7 Parkering

- Alle parkeringsplasser skal legges i garasjeanlegg under terreng, som vist med bestemmelsesgrense på plankartet.
- Parkering skal være etter følgende parkeringsnorm:
  Bil: Fra 0,4 til 0,55 plasser per 100 m^2 BRA bolig. Fra 5,4 til 6,6 plasser per 1000 m^2 BRA forretning. Fra 0 – 0,2 plasser pr 10 seter for bevertning.
  Sykkel: 3 plasser pr. 100 m^2 BRA bolig, fra 18 plasser per 1000 m^2 forretning, fra 6 plasser per 10 seter for bevertningssted.

- Fra 9 til 17 % av parkeringsplassene for bil skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.
- Minimum 20% av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige plasser.
- Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.
- Parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig. Minst 70 % av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs eller ha overdekning, og plasser beregnet for langtidsparkering skal være tyverisikker/avlåst. Minst 10 % av plassene skal plasseres på terreng i nærheten av innganger.
- Det skal avsettes arealer til service for sykkel i form av vask/reparasjoner og oppbevaring av ekstrautstyr.

2.1.8 Avkjørsel

- Planområdet skal ha avkjørsel til parkeringsanlegg fra Haslevangen som vist med pil på plankartet.

2.1.9 Renovasjon, trafo og brannoppstillingsplasser

- Renovasjonsløsning og trafo skal plasseres slik at de ikke virker dominerende i gate, byrom eller boligenes uteoppholdsarealer, og vanskeliggjør frisikt eller ferdsel for fotgjengere og syklister.
- Renovasjonsanleggene skal være nedgravd.
- Bymiljøetaten, Brann- og redningsetaten, Renovasjonsetaten og Hafslund skal uttale seg til plassering, oppstillingsplass og manøvreringsareal for renovasjon, brannbil og vedlikeholdsbil før det gis rammetillatelse.

2.1.10 Fjernvarme

- Tiltak over 1000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.11 Blågrønn faktor

- Metodikken for beregning av blågrønn faktor skal benyttes og total blågrønn faktor skal tilfredsstille 0,7.

2.1.12 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone.
- Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.
- Innglassing av balkonger og bruk av lydskodder eller vinduer som er støydempende i lufteposisjon tillates i bygg A og G for å sikre støynivå under grenseverdiene.
- Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442:2016.
- Det tillates oppsatt en tett skjerm på inntil 1,2 meter høyde mellom uteoppholdsplass og grøntbelte for å sikre at støy ligger under grenseverdiene. Skjermen skal være delvis transparent og gis en utforming som er tilpasset elementer i utomhusanlegget for øvrig.
- Avbøtende tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.13 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Ved innsending av søknad om igangsettelsestillatelse, skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

3.1 Torg

- Torget skal opparbeides allment tilgjengelig.
- Utforming
  - Torget skal utformes med soner som egner seg for opphold.
  - Det tillates ikke permanente installasjoner på torget.
  - Det tillates murer på inntil 1,0 meter for å ta opp terrengforskjeller. Disse skal utformes som sittekanter eller lignende og ikke virke som barrierer.
- Funksjons- og kvalitetskrav
  - Belegget skal være av betong eller naturstein.
  - Deler av arealet skal opparbeides med vegetasjon / grønt og skjerme oppholdsplasser.
  - Deler av arealet skal være tilnærmet flatt i sone egnet for servering.
- Det tillates varelevering til serveringssteder/forretninger på torget.
- Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det innsendes plan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av torg. Planen skal vise soner for lek og opphold, uteservering, vegetasjon, murer, belegg og terrenghåndtering. Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for første byggetiltak.

3.2 Annen veggrunn – grøntareal

- Arealet skal være offentlig.
- Det tillates avkjørsel over arealet.
- Inntil opparbeidelse av gang- sykkelvei langs Haslevangen tillates bearbeiding av terreng og planting av trær.
- Trerekken i Haslevangen skal beholdes, eventuelt erstattes med annen tresort som ikke er allergifremmende.

3.3 Grøntstruktur – friområde

- Arealet skal opparbeides offentlig tilgjengelig.
- Det skal etableres en gangsti gjennom friområdet.

Gangstien skal ha en minimum bredde på 3 meter.
Arealet skal være beplantet.

4 Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 BG# 1 Parkeringsanlegg

- Alle parkeringsplasser for bil skal legges i garasjeanlegg under terreng, som vist med bestemmelsesgrense på plankartet.

4.2 BG# 2 Gangpassasje

- Gjennomgangen i bebyggelsen, vist med bestemmelsesgrense BG2 på plankartet skal opparbeides allment tilgjengelig.
- Innenfor bestemmelsesgrense BG2 skal det være en gjennomgang/portal i bebyggelsen. Bredden skal være minimum 10 meter. Høyden i åpningens høyeste punkt skal være minimum kote + 107.3.

5 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5.1 Før rammetillatelse

- Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.
- Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.
- Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.
- Overvannsplan skal være godkjent av BYM før rammetillatelse gis.

5.2 Før igangsettingstillatelse

5.2.1 Løren aktivitetspark

- Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal Løren aktivitetspark med flerbrukshall på gnr. 124/bnr. 199, være sikret opparbeidet.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

5.3.1 Overvannsløsning

- Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.
- Blågrønne tiltak skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

5.3.2 Torg

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg A, skal torget være ferdig opparbeidet.

5.3.3 Annen veggrunn

- Før midlertidige brukstillatelse for bygg A gis, skal annen veggrunn - grøntareal være ferdig opparbeidet.

5.2.4 Grøntstruktur – friområde

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg G, skal friområdet være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.10.2022 sak 321. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 26.10.2022

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140648/ 86509058

Adresse: HASLEVANGEN 14A

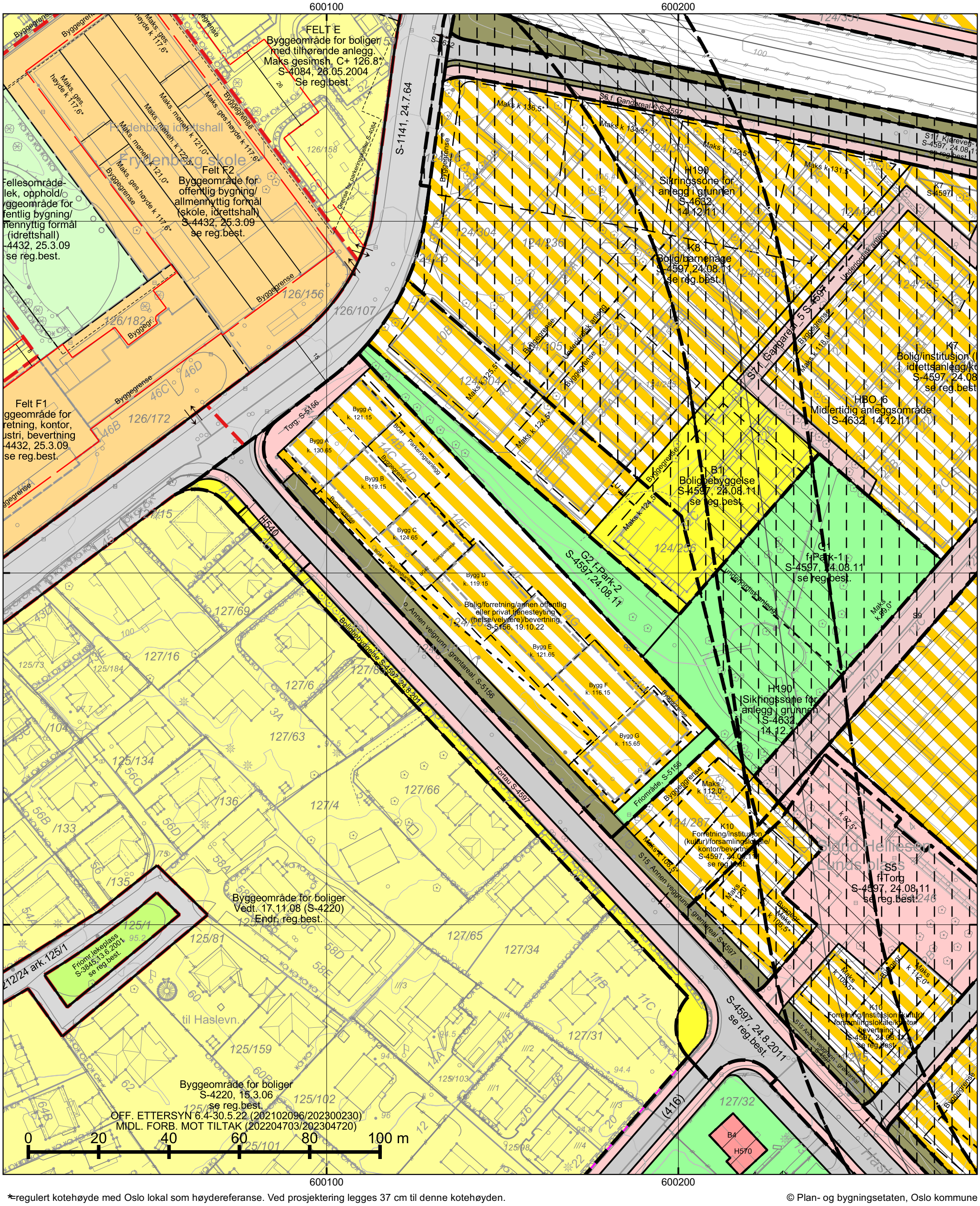
Gnr/Bnr: 124/202

Deres ref.: 19281/ NULL133831FAKTURA

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140648/ 86509058

Adresse: HASLEVANGEN 14A

Gnr/Bnr: 124/202

Deres ref.: 19281/ NULL133831FAKTURA

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

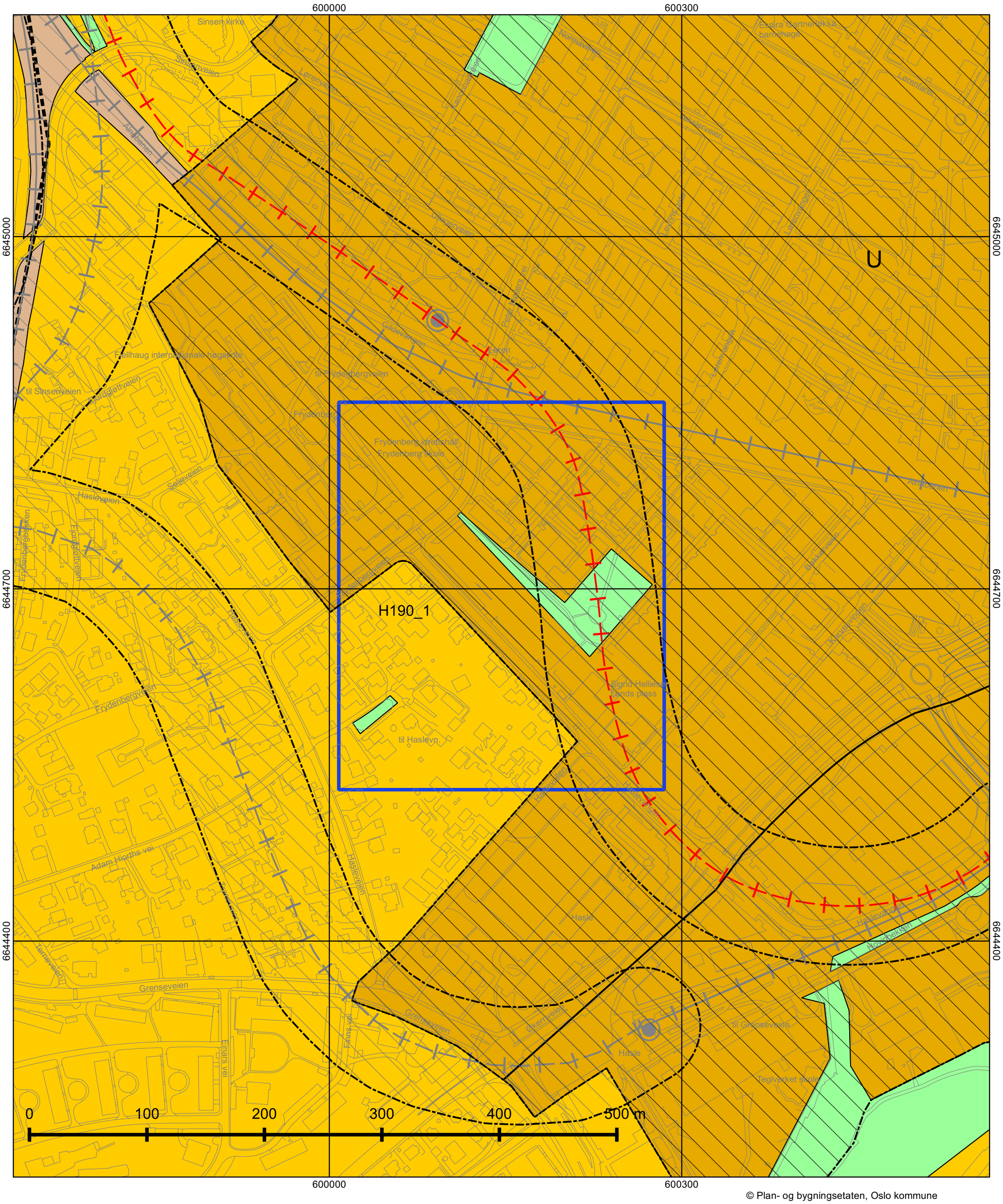
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140648/86509058
Deres ref.: 19281/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Spir Arkitekter AS
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202316507 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Eirik Spånem Eliassen	Dato: 29.02.2024

Adresse:	HASLEVANGEN 14	Eiendom:	124/202/0/0
Tiltakshaver:	HASLEVANGEN 14 EIENDOM AS	Søker:	Spir Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse – Haslevangen 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg, som vi mottok 09.11.2023, med tilleggsdokumentasjon mottatt 09.02.2024.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omfatter en oppføring av til sammen 7 sammenhengende boligbygg med en felles tilhørende parkeringskjeller ved adressen Haslevangen 14 på Løren i bydel Grünerløkka.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	6260 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	11921 m² totalt (12090 m² tillatt) 11126 m² for bolig (11790 m² tillatt) 370 m² for tjenesteyting (370 m² tillatt, 270 m² minimum)
Tiltakets høyde	Gesims: Bygg A = kote 130,62 Bygg B = kote 114,82

	Bygg C = kote 124,47 Bygg D = kote 115,15 Bygg E = kote 121,52 Bygg F = kote 112,17 Bygg G = kote 115,52
Antall boenheter	136 boenheter, fordelt på 7 bygg: Bygg A = 20 boenheter Bygg B = 16 boenheter Bygg C = 23 boenheter Bygg D = 20 boenheter Bygg E = 26 boenheter Bygg F = 14 boenheter Bygg G = 17 boenheter
Antall parkeringsplasser Antall sykkelplasser Antall HC-plasser	62 parkeringsplasser i tiltaket 356 sykkelplasser i tiltaket (230 i kjeller og 126 på terreng) 9 HC-plasser i tiltaket
Uteoppholdsareal	1674 m² på bakkeplan 526 m² på felles takterasser 2200 m² totalt (2193 m² minimum)
Blågrønn faktor	0,7

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *kombinert bebyggelse- og anleggsformål* i reguleringsplan S-5156, vedtatt 19.10.2022.

Hensynsoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-810_2 med *krav om felles planlegging*, jf. kommuneplanen § 17.1.

Eiendommen befinner seg innenfor rød støy sone, og innenfor avvikssonen.

Eiendommen inngår i *Veiledende plan for offentlige rom – Løren/Økern*.

Spesielle forhold som har betydning for saken

I byggesak 202318522 ble det den 25.01.2024 gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Bymiljøetaten (BYM) har den 01.02.2024 uttalt at overvannsplanen ikke er fullstendig i henhold til sjekkliste for overvannsplan i kommunens retningslinjer for overvannshåndtering, men av innsendt materiale kan ikke BYM se at det er aktuelt å komme med innsigelser ettersom tiltaket og overvannsløsningene ikke omfatter eller påvirker offentlig areal.

Vann- og avløpsetaten har den 31.08.2023 anbefalt tiltaket i en forhåndsuttalelse.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG) har på e-post den 20.11.2023 godkjent adkomst og plassering av renovasjonsløsning i tiltaket.

Elvia (Hafslund) har på e-post den 08.05.2023 uttalt at plasseringen av nettstasjon er i tråd med deres krav for avstand og oppstillingsplass.

Brann- og redningsetaten har den 26.02.2024 uttalt at de ikke gir uttalelser i byggesak, og viser til at det er de respektive ansvarsområder i byggesaken som må dokumentere at tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats tilfredsstiller kravene i byggeforskrift. Brann- og redningsetaten forutsetter derfor at forhold rundt tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap blir ivaretatt i tråd med krav i TEK og deres veileder *Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats*.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Alex Kristensen, Bøkkerveien 24 A, 0579 Oslo
- Tore Kolvik, Bøkkerveien 24 C, 0579, 124/285
- Kristine von Krogh, Bøkkerveien 32 C, 0579 Oslo
- Eivind Ringstad, Bøkkerveien 26, 0579 Oslo
- Bente Kaluza, Bøkkerveien 40 A, 0579 Oslo
- Yuan Zi, Bøkkerveien 32 C, 0579 Oslo, 124/256
- Fernando LH, Krydderhagen
- Torgeir Ferdinand Klingenberg, Bøkkerveien 32 C, 0579 Oslo
- Kjetil Eriksen, Bøkkerveien 40 B, 0579 Oslo
- Karin Bratbak, Bøkkerveien 32 C, 0579 Oslo
- Øyvind Bø, Bøkkerveien 42 B, 0579 Oslo, 124/304
- Erik Løken, Bøkkerveien 42 B, 0579 Oslo, 124/304
- Anders Berget, Bøkkerveien 42 B, 0579 Oslo
- Pål Kristian Moen, Haslevangen 1B, 0579 Oslo, 127/69,
- Rosmarin D1 og D2 sameie, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo, 124/304
- Hilde Bråthen, Bøkkerveien 40 A, 0579 Oslo
- Hege Lindegård, Bøkkerveien 40 B, 0579 Oslo
- Oslobygg KF, Grenseveien 78 C, 0663 Oslo
- Sven Christian Stenvaag, Haslevangen 1A, 0579, 127/15

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Tap av fjordutsikt og verdinedsettelse på naboeiendom
- Spørsmål om hvilket illustrasjonsmateriale som er korrekt
- Mulig gjennomkjøring mellom Haslevangen og Krydderhagen, trafikkfare uten bom. Krydderhagen prosjektert som bilfritt område.
- Samarbeide om drift og vedlikehold av uteområdene til Krydderhagen
- Tap av tilgang til sol
- Forsterkede vindkast pga høyden til bygget
- Økt støy i byggeperioden
- For tett på eksisterende bygg i Krydderhagen
- For høyt, anbefaler et bygg på 3-4 etasjer
- Prosjektet bør hensynta småhusbebyggelsen i Haslevangen
- Overgangen mellom småhusbebyggelsen og leilighetsbyggene blir brutal, ønskes at byggene trekkes lengre vekk fra Haslevangen
- Fjerning av torget
- Fargebruken harmonerer ikke med fargene i området.
- Planlagt takterrasse sin avstand til nabobebyggelse
- Plassering av renovasjonsløsningen og opparbeidelse av utearealene
- Nabovarsling kun sendt til styrene og ikke selveierne
- Lys i inngangspartier og trappeoppganger bes om å ikke være til sjenanse for naboer
- Tilstrekkelig avsperret byggeplass med hele byggegjerder til enhver tid
- Kontroll over inn- og utkjøring
- Sikre gangsoner forbi byggeplassen med tilstrekkelig skilting
- Området tilstrekkelig opplyst

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Omsøkt tiltak forholder seg til arealutnyttelse, formål, utforming, byggegrenser og byggehøyder gitt av reguleringsplan med bestemmelser. Merknader som omhandler disse forholdene er svart ut tidligere i reguleringsarbeidet, og vil derfor ikke bli kommentert videre av ansvarlig søker nå i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Hvis man er nabo i et sameie eller borettslag med et styre, er det styret som varsles. De som bor i sameiet eller borettslaget blir varslet via styret og blir ikke varslet individuelt. Nabovarsel ble sendt ut via Arkitektbedriftenes digitale søknadsløsning som sikrer at naboer/gjenboere som skal varsles, blir varslet på lovbestemt måte. Flere som sitter i styret har kontaktet ansvarlig søker og blitt informert om at nabovarsel kun går til styret, og at styret må sende informasjonen mottatt i nabovarsel til beboere. Ansvarlig søker har også sendt nabovarsel direkte til gjenboere/naboer hvor det har blitt forespurt.

Det er vanskelig å gi korrekt farge-og materialgjengivelse på tegninger bl.a pga. skala. Fasadetegninger A-403 og A-404 gir best inntrykk av farge- og materialkonseptet. Intensjonen med farge og materialvalg er å gi prosjektet en tilknytning til omkringliggende bebyggelse. Materialbruk, bygningsvolumer, balkonger, detaljer og farger skal avstemmes slik at bebyggelsen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Dette er i tråd med

reguleringsbestemmelsene. Utstrakt bruk av tegl og puss som fasadematerialе er materialvalg som er med på å skape dette. Bygg C er planlagt med rødfarget tegl, tilnærmet farge som samtlige av boligene i Krydderhagen. Bygg B og F er planlagt med pusset fasade, som flere av byggene i Krydderhagen, dog med en rød/rust farge med referanse til rødfarge på deler av nåværende bebyggelse i Haslevangen 14. Bygg A, som er det høyeste bygget, er planlagt med lys/grå tegl som referer til Krydderhagens bebyggelse med hvitpussede fasader. Flere merknader omhandler fargevalg på bygg E som er planlagt med en mørkere rød/burgund farge. For å skape en fin rytme i husrekken er bygg A gitt en litt lysere valør og bygg E en litt mørkere valør enn de øvrige husene. I denne sammenhengen vil ikke bygg E fremstå som vesentlig mørkere enn de andre husene i rekken. Ansvarlig søker mener avstanden til naboer er for stor til at fargen vil påvirke lysforhold for naboer.

Plassering av bom fremkommer av tegning LA-03-B-1100. Bom er planlagt ved innkjøring fra Haslevangen. Løsningen hvor renovasjonsetaten kan kjøre fra Krydderhagen og via Haslevangen 14 i forbindelse med søppeltømming ble presentert for styret i alle sameiene og i nabovarsel. Etter negative tilbakemeldinger på dette har prosjektet gått bort fra denne løsningen, og omsøkes nå med en løsning hvor renovasjonsbilen kun kjører på egen eiendom. Dette innebærer samtidig at aksen fra Krydderhagen ikke blir sømløst opparbeidet, men stopper på egen eiendom. Haslevangen 14 Eiendom beklager naboenes manglende medvirkning til opprinnelig løsning som hadde ivaretatt sikkerheten og overgangene for myke trafikanter på en bedre måte.

Det er redegjort for uteområdene i tegninger og følgebrev til nabovarsel. Omsøkt tiltak ligger lengre vekk fra Krydderhagen enn eksisterende bebyggelse som medfører mer luft og større areal på bakkeplan. Omsøkt tiltak belager seg ikke på å benytte seg av Krydderhagens grøntareal. Område planlegges grønt og trivelig, med sitteplasser og variert beplantning. Det skal opparbeides en lekeplass sentral på tomten og i tillegg vil det bli tilrettelagt for lek og rekreasjon fordelt utover hele uteområde som bidrar til å skape et attraktivt sted for nærområdet. Renovasjon er nøysomt plassert med tanke på tilgjengelighet, sikkerhet, og avstand til boligene som har inngangsparti fra siden mot Krydderhagen.

Takterrasser skal opparbeides for å gi flere gode solfylte uterom. Felles takterrasse på den lave delen på bygg A har gode solforhold på formiddagen og sikrer beboerne i omsøkt prosjektet gode utearealer. Etablering av takterrasse på lav del bygg A er iht. i reguleringsplan. Felles takterrasse her kan ikke anses å være noe mer sjenerende enn øvrige fellesarealer på bakkeplan. Rekkverk på takterrasse trekkes også 1 meter inn fra gesims.

Iht. reguleringsbestemmelsene «3.3 Grøntstruktur – friområde» skal det etableres en gangsti gjennom friområdet. Denne gangstien ble i informasjonsmøte 12. okt. med styret i alle sameiene i Krydderhagen presentert koblet på uteområdene til Krydderhagen. Etter negative tilbakemeldinger på dette, er dette endret og gangstien avsluttes inne på egent område. Dvs. ikke koblet på uteområde til Krydderhagen.

Lyssetting i uteområder og trappeoppganger vil bli prosjektert ut ifra gjeldene regler og anbefalinger og planlagt slik at det i minst mulig grad sjenerer omgivelsene.

Informasjon i forbindelse med oppstart bygging vil komme når entreprenør er valgt og når man har en planlagt byggestart.

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

På generelt grunnlag vurderer Plan- og bygningsetaten tiltaket til å ha akseptable visuelle kvaliteter, i henhold til § 29-2 i plan- og bygningsloven.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

De syv byggene er prosjektert etter en material- og fargepalett som tar innover seg Lørens murale uttrykk, samt fargevaløren til eksisterende bebyggelse som rives på eiendommen i forbindelse med oppføringen. Selv om tiltaket er prosjektert som én sammenhengende bygningsmasse så er hvert volum forskjøvet fra nabobyggene og utformet med sin egen material- og fargepalett. I innsendt redegjørelse trekker søker frem at fargene og materialiteten er et resultat av områdets fargeidentitet, og omkringliggende bebyggelses utstrakte bruk av tegl og puss.

Plan- og bygningsetaten vurderer hensynet til bebyggelsesstrukturen til å være akseptabel. I dialogmøte den 06.12.2023 vurderte PBE den utstrakte bruken av tegl, og variasjonen i type tegl brukt, til å skape en noe rotete fasade med flere elementer enn nødvendig. Samtidig vurderes det at fasadens materialmessige bestandighet, og tilknytning opp mot teglbruken i området, gir en troverdig tilknytning til området.

Tiltakets utforming

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å ha en akseptabel utforming og tilstrekkelige visuelle kvaliteter. Tiltaket følger utformingsbestemmelsene fastsatt i reguleringsplanen, og har i stor grad blitt prosjektert etter den visuelle utformingen som lå til grunn i forarbeidene til reguleringsplanen, og kan så sies å være prosjektert etter villet utvikling av tomten.

Tiltaket har en materialmessig tilhørighet til området, og er prosjektert med en vesentlig andel fellesarealer på bakkenivå som både vil være til glede for beboere og naboer. Passasjen gjennom bygningskroppen skaper også en kobling mellom Haslevangen og Krydderhagen som bidrar til å åpne opp området noe mer enn dagens situasjon.

Spesielt vil Plan- og bygningsetaten trekke frem Bygg A som godt tilpasset omkringliggende kontekst, i form av krysset mellom Haslevangen og Frydenbergveien, hvor den høye førsteetasjen gjør torget noe mer tilgjengelig. Det vurderes også at de inntrukne balkongene gir Bygg A en mer helhetlig bygningskropp, fremfor den noe mer adderte utformingen til balkongene på øvrige bygg.

Balkongene mot Haslevangen har en utforming som fraviker noe fra forarbeidene til reguleringsplanen. Plan- og bygningsetaten vurderer derimot at disse er en forbedring fra forarbeidene, hvor balkongene i stor grad var formet som en slags sammenhengene svalgangsløsning. Plan- og bygningsetaten legger utformingen av balkongrekkverkene slik de ble redegjort for i redegjørelse mottatt 15.01.2024 til grunn.

Om grønnstrukturer

I § 3.2 i reguleringsplan S-5156 står det ved punkt 4 at «Trerekken i Haslevangen skal beholdes, eventuelt erstattes med annen tresort som ikke er allergifremkallende». I vedlagt rapport fra arborist konkluderes det at trærne har kommet over i «avviklingsfasen» og det vurderes at de utgjør en risiko for omgivelsene.

Plan- og bygningsetaten legger uttalelsen til grunn. I tråd med reguleringsbestemmelsen skal trærne erstattes.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Ansvarlig søker har redegjort for at tiltaket er prosjektert og utføres i tråd med gjeldende teknisk forskrift. Plan- og bygningsetaten legger ansvarlig søkers redegjørelse til grunn, og vurderer at tiltaket er tilstrekkelig ansvarsbelagt.

Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg

Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5.

Du må ha en avtale med konsesjonæren om tilknytning, eventuelt en uttalelse fra konsesjonæren om at det ikke er teknisk mulig å levere fjernvarme. Dersom dere ønsker å bruke en egen lokal og mer miljøvennlig løsning, skal konsesjonæren uttale seg om denne løsningen. Vi skal deretter vurdere løsningen.

Fossilfri byggeplass

Jf. § 2.1.13 i reguleringsplan S-5156 skal bygge og anleggsplassen være fossilfri.

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.

Tiltaket er prosjektert direkte etter gjeldende detaljregulering av eiendommen, vedtatt 19.10.2022, og følger i stor grad forarbeidene til planen når det kommer visuell utforming, høyder, utearealer, fotavtrykk og henvendelse mot tilstøtende veier, naboer og offentlige rom. Det er ikke søkt noen dispensasjoner fra planen eller annet plangrunnlag, lover eller forskrifter. Slik sett er tiltaket søkt oppført etter en politisk villet utvikling av eiendommen.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202316507			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-001	17.10.2023	1/42
Branntegning 9. etasje			1/53
MFUA-plan	LA-03-7101	07.11.2023	1/54
Teknisk plan tak 1	LA-03-T-1101	17.10.2023	1/58
Teknisk plan tak 2	LA-03-T-1101	07.11.2023	1/59
Illustrasjonsplan bakke 1	LA-03-B-1102	17.10.2023	1/60
Illustrasjonsplan tak 1	LA-03-T-1103	17.10.2023	1/62
Illustrasjonsplan tak 2	LA-03-T-1103	07.11.2023	1/63
Plan underetasje 2 - Bygg A-G	A-200	17.10.2023	1/64
Plan underetasje-1 etasje - Bygg A-G	A-201	17.10.2023	1/65
Plan 1-2 etasje - Bygg A-G	A-202	17.10.2023	1/66
Plan M1-2-3 etasje - Bygg A-G	A-203	17.10.2023	1/67
Plan 2-3-4 etasje - Bygg A-G	A-204	17.10.2023	1/68
Plan 3-4-5 etasje - Bygg A-G	A-205	17.10.2023	1/69
Plan 4-5-6 etasje - Bygg A-G	A-206	17.10.2023	1/70
Plan 5-6-7 etasje - Bygg A-G	A-207	17.10.2023	1/71
Plan 6-7 etasje - Bygg A-G	A-208	17.10.2023	1/72
Plan 7 etasje - Bygg A-G	A-209	17.10.2023	1/73
Plan 8 etasje - Bygg A-G	A-210	17.10.2023	1/74
Plan underetasje 2 - Hus A	A-200.1	17.10.2023	1/75
Plan underetasje 2 - Hus B og C	A-200.2	17.10.2023	1/76
Plan underetasje 2 - Hus D og E	A-200.3	17.10.2023	1/77
Plan underetasje 2 - Hus F og G	A-200.4	17.10.2023	1/78
Plan underetasje 1 - Hus A	A-201.1	17.10.2023	1/79
Plan underetasje 1 - Hus B og C	A-201.2	17.10.2023	1/80
Plan 1 etasje - Hus A	A-202.1	17.10.2023	1/81
Plan 1 etasje - Hus B og C	A-203.2	17.10.2023	1/82
Plan 1 etasje - Hus D og E	A-201.3	17.10.2023	1/83
Plan M1 etasje	A-203.1	17.10.2023	1/84
Plan 2 etasje - Hus A	A-204.1	17.10.2023	1/85
Plan 2 etasje - Hus B og C	A-204.2	17.10.2023	1/86
Plan 2 etasje - Hus D og E	A-202.3	17.10.2023	1/87
Plan 2 etasje - Hus F og G	A-202.4	17.10.2023	1/88

Plan 3 etasje - Hus A	A-205.1	17.10.2023	1/89
Plan 3 etasje - Hus B og C	A-205.2	17.10.2023	1/90
Plan 3 etasje - Hus D og E	A-203.3	17.10.2023	1/91
Plan 3 etasje - Hus F og G	A-203.4	17.10.2023	1/92
Plan 4 etasje - Hus A	A-206.1	17.10.2023	1/93
Plan 4 etasje - Hus B og C	A-206.2	17.10.2023	1/94
Plan 4 etasje - Hus D og E	A-204.3	17.10.2023	1/95
Plan 4 etasje - Hus F og G	A-204.4	17.10.2023	1/96
Plan 5 etasje - Hus A	A-207.1	17.10.2023	1/97
Plan 5 etasje - Hus B og C	A-207.2	17.10.2023	1/98
Plan 5 etasje - Hus D og E	A-205.3	17.10.2023	1/99
Plan 5 etasje - Hus F og G	A-205.4	17.10.2023	1/100
Plan 6 etasje - Hus A	A-208.1	17.10.2023	1/101
Plan 6 etasje - Hus D og E	A-206.3	17.10.2023	1/102
Plan 7 etasje - Hus A	A-209.1	17.10.2023	1/103
Plan 7 etasje - Hus D og E	A-207.3	17.10.2023	1/104
Plan 8 etasje - Hus A	A-210.1	17.10.2023	1/105
Snitt A - Hus A	A-30	17.10.2023	1/106
Snitt B - Hus B	A-31	17.10.2023	1/107
Snitt C - Hus C	A-32	17.10.2023	1/108
Snitt D - Hus C	A-33	17.10.2023	1/109
Snitt E - Hus D	A-34	17.10.2023	1/110
Snitt F - Hus E	A-35	17.10.2023	1/111
Snitt G - Hus F	A-36	17.10.2023	1/112
Snitt H - Hus F	A-37	17.10.2023	1/113
Snitt I - Hus G	A-38	17.10.2023	1/114
Snitt J - Hus A-G	A-39	17.10.2023	1/115
Fasade nordøst - Hus A-G	A-040	17.10.2023	1/116
Fasade sørvest - Hus A-G	A-041	17.10.2023	1/117
Fasade nordøst - Hus A	A-40.1	17.10.2023	1/118
Fasade nordøst - Hus B og C	A-40.2	17.10.2023	1/119
Fasade nordøst - Hus D og E	A-40.3	17.10.2023	1/120
Fasade nordøst - Hus F og G	A-40.4	17.10.2023	1/121
Fasade nordvest - Hus A	A-46	17.10.2023	1/122
Fasade sørvest - Hus A	A-41.1	17.10.2023	1/123
Fasade sørvest - Hus B og C	A-41.2	17.10.2023	1/124

Fasade sørvest - Hus D og E	A-41.3	17.10.2023	1/125
Fasade sørvest - Hus F og G	A-41.4	17.10.2023	1/126
Fasade sørøst - Hus A	A-42	17.10.2023	1/127
Fasade sørøst - Hus C	A-43	17.10.2023	1/128
Fasade sørøst - Hus E	A-44	17.10.2023	1/129
Fasade sørøst - Hus G	A-45	17.10.2023	1/130
Overvann og snølagring			8/7
Teknisk plan bakke			8/8

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202316507	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO - Støy på uteareal og ved fasade., tkl.2
927269287 ENVIDAN AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.3
927269287 ENVIDAN AS	PRO - Naturbasert (åpen) håndtering av overvann, tkl.2
914412684 LARK LANDSKAP AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming, tkl.2
932087537 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk begrenset til daglysberegninger, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
920420877 SPIR ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2
920420877 SPIR ARKITEKTER AS	PRO - Arkitektur, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Den videre prosessen

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

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

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
    - Vi vurderer at sakens kompleksitet og vanskelighetsgrad er av en størrelse som kan føre til middels til store konsekvenser. Tetting av flater på eiendommen vil føre til at eiendommen har mindre areal til å infiltrere og fordrøye vann. I tillegg kan det være at vannets naturlige avrenning endres. Prosjektering av overvannshåndtering må derfor ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2 og gjennomføres av et foretak med riktige kvalifikasjoner.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 2
    - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
    - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
- bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
- tiltaksplan for forurenset grunn
    - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- Opparbeidelse av Løren aktivitetspark

- Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal Løren aktivitetspark med flerbrukshall på gnr. 124/bnr. 199, være sikret opparbeidet.(Jf. § 5.2.1 i reguleringsplan S-5156)

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- det må dokumenteres at overvannsløsningen og blågrønne tiltak er opparbeidet
- Opparbeidelse av torg og annen veigrunn
  - Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg A, skal torget og annen veggrunn - grøntareal, være ferdig opparbeidet, jf. §§ 5.3.2 og 5.3.3 i reguleringsplan S-5156
- Opparbeidelse av grøntstruktur - friområde
  - Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg G, skal friområdet være ferdig opparbeidet, jf. § 5.3.4 i reguleringsplan S-5156

Vilkår for ferdigattest

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

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

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=202316507

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Om gebyrreduksjon

Plan- og bygningsetaten har etter en konkret vurdering besluttet å sette ned det samlede gebyret for byggesaken med 50%. Dette som følge av at tiden og ressursene brukt i behandlingen av søknaden gjør at det samlede gebyret fremstår urimelig.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
Murtaza Hussain - for avdelingsdirektør Hanne Høybach
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
HASLEVANGEN 14 EIENDOM AS, Brobekkveien 103, 0582 OSLO
ALEX KRISTENSEN, BØKKERVEIEN 24 A, 0579 OSLO
TORE KOLVIK, BØKKERVEIEN 24 C, 0579 OSLO
KRISTINE VON KROGH, BØKKERVEIEN 32 C, 0579 OSLO
EIVING RINGSTAD, BØKKERVEIEN 26, 0579 OSLO
BENTE KALUZA, BØKKERVEIEN 40 A, 0579 OSLO
YUAN ZI, BØKKERVEIEN 32 C, 0579 OSLO
FERNANDO LH
TORGEIR FERDINAND KLINGENBERG, BØKKERVEIEN 32 C, 0579 OSLO
KJETIL ERIKSEN, BØKKERVEIEN 40 B, 0579 OSLO

KARIN BRATBAK, BØKKERVEIEN 32 C, 0579 OSLO
ØYVIND BØ, BØKKERVEIEN 42 B, 0579 OSLO
ERIK LØKEN, BØKKERVEIEN 42 B, 0579 OSLO
ANDERS BERGET, BØKKERVEIEN 42 B, 0579 OSLO
PÅL KRISTIAN MOEN, HASLEVANGEN 1B, 0579 OSLO
ROSMARIN D1 OG D2 SAMEIE, HAMMERSBORG TORG 1, 0179 OSLO
HILDE BRÅTHEN, BØKKERVEIEN 40 A, 0579 OSLO
HEGE LINDEGÅRD, BØKKERVEIEN 40 B, 0579 OSLO
OSLOBYGG KF, Postboks 6391 Etterstad, 0604 OSLO
SVEN CHRISTIAN STENVAAG, HASLEVANGEN 1A, 0579 OSLO

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 124, Bruksnummer 202 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	01.04.2025 kl. 15.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	01.04.2025 kl. 15.17

Adresse(r):

Gateadresse: **Haslevangen 14 A**
Gatenr: **12723**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0579 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Haslevangen 14 B**
Gatenr: **12723**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0579 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Haslevangen 14 C**
Gatenr: **12723**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0579 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Haslevangen 14 D**
Gatenr: **12723**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0579 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Haslevangen 14 E**
Gatenr: **12723**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0579 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Haslevangen 14 F**
Gatenr: **12723**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0579 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Haslevangen 14 G**
Gatenr: **12723**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0579 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Haslevangen 14 H**
Gatenr: **12723**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **0579 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

Gateadresse: **Haslevangen 14 J**
Gatenr: **12723**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0579 OSLO**
Bydel: **2 GRÜNERLØKKA**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/953058-1/200 04.09.2017 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
HASLEVANGEN 14 EIENDOM AS
ORG.NR: 919 291 109

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/367914-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2002/56262-1/105 30.08.2002 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 65
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.

2002/56262-2/105 30.08.2002 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Gjensidig rett til grunn for reparasjon og vedlikehold av
bebyggelser ved felles grense.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/903850-1/200 07.11.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**
Haslevangen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til
Oslo Kommune
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

2020/2687693-1/200 02.07.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Rettighetshaver allmennheten
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2020/2995228-1/200 09.09.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Rettighetshaver allmennheten
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2025/367914-1/200 01.04.2025 15:17 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 200 000 000
Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/367914-2/200 01.04.2025 15:17 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2002/56261-1/105 30.08.2002 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 124 BNR: 26

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/RENATE RØNNINGHAUG MARKUSSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0186/23
Vår referanse: 3606930/25120667
Bestilling: C3 2024-10-15 (5) 112

Dato
15.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2687693	200	2.7.2020	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	124	202	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/
~~rekvirent ikke opplitt:~~
926 169 661
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): Haslevangen Eiendom AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Brobekkveien 103	
Postnummer: 0582 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 919291109 / Ref.nr.	

Doknr: 2687693 Tinglyst: 02.07.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Haslevangen 14 Eiendom AS	919291109

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	124	202		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo kommune				

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
23/06-2020	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

se vedlagte erklæring

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 23/06-2020	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

ERKLÆRING OM ALLMENN FERDSEL

Haslevangen 14 Eiendom AS, org nr. 919291109, er hjemmelshaver til gnr. 124 bnr. 202 i Oslo kommune («Eiendommen») og erklærer herved som bindende for seg og etterfølgende eiere av Eiendommen at:

- Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel gjennom portal i fremtidig bygning på Eiendommen, som i prinsipp vist på vedlagte kart.
- Allmenheten skal kunne bevege seg på torg i fremtidig bygning på Eiendommen, som i prinsipp vist på vedlagte kart.

Denne erklæring tinglyses på Eiendommen, og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra Oslo kommune, org nr. 958 935 420

For Haslevangen 14 Eiendom AS

Signatur:

Navn: Roar Mortensen

Dato: 23/06 - 2020

Frydenberg skole
FRYDENBERGVEIEN
TORG
PORTAL
Lek / Opphold
Lek
Hagenom/ Lek
HASLEVANGEN
Avfallsnedkast
Nye trær
Skoleplass Wang Ung
Wang Ung skole
Torg
Vinslottet

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/RENATE RØNNINGHAUG MARKUSSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0186/23
Vår referanse: 3606929/25120662
Bestilling: C3 2024-10-15 (5) 113

Dato
15.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
903850	200	7.11.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	124	202	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 903850 Tinglyst: 07.11.2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 124 bnr 202, Haslevangen i Oslo kommune, Saksnr.: 200705376

1. **Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningsloven § 7, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningsloven § 67 på følgende vilkår:**

   Haslevangen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. **Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.**

3. **Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.**

4. **Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.**
   Erklæring fra direktøren i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

Oslo, den 5.11 2007

Haslevangen Eiendom 14 ANS **Organisasjonsnr.** 882958672 1 JSStubrude

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

Oslo, den 5.11 2007

Haslevangen Eiendom 14 ANS **Organisasjonsnr.** 882958672 JSStubrude

HJELPEDOK.

Statens Kartverk, Tinglysningen
3507 Hønefoss

Oslo 5.11.07

Tinglysningen av dokumenter tilhørende Haslevangen 14 Eiendom.

Vedlagt følger undertegnet erklæring signert av Trond Sigurd Storbråten f.nr. 211149.[redacted] som eier av eiendommen Haslevangen 14 Eiendom og eneeier av Altea Property Development AS.

Vi ber om rask behandling av denne erklæringen slik at det ikke forsinker igangsetting av byggearbeidet.

Dersom det skulle være spørsmål til behandlingen, så vennligst ta kontakt med undertegnede på telefon 93258806 eller e-mail t-sis@online.no

Hilsen

Trond S. Storbråten
Haslevangen 14 Eiendom

INNKOMMET
JOURNAL NR 1391685
07 NOV. 2007
STATENS KARTVERK

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/RENATE RØNNINGHAUG MARKUSSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0186/23
Vår referanse: 3606931/25120672
Bestilling: C3 2024-10-15 (5) 115

Dato
15.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2995228	200	9.9.2020	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	124	202	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

STATENS KARTVERK
Dokumentet er ikke fullmakt
~~rekvirent ikke oppgitt~~
926 169661
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Haslevangen Eiendom AS	
Adresse: Brobekkveien 103	
Postnummer: 0582	Poststed: Oslo
Fødselsnr./Org.nr. 919291109	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 2995228 Tinglyst: 09.09.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Haslevangen 14 Eiendom AS	919291109

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	124	202		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo kommune				

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
07.09.2020	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]	
se vedlagte erklæring	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.	☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]	

6. Underskrifter	
Sted og dato Oslo, 07.09.2020	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

ERKLÆRING OM ALLMENN FERDSEL

Haslevangen 14 Eiendom AS, org nr. 919291109, er hjemmelshaver til gnr. 124 bnr. 202 i Oslo kommune («Eiendommen») og erklærer herved som bindende for seg og etterfølgende eiere av Eiendommen at:

- Allmenheten skal kunne bevege seg på friområde i sørøstlige del i fremtidig bygning på Eiendommen, som i prinsipp vist på vedlagte kart.

Denne erklæring tinglyses på Eiendommen, og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra Oslo kommune, org nr. 958 935 420

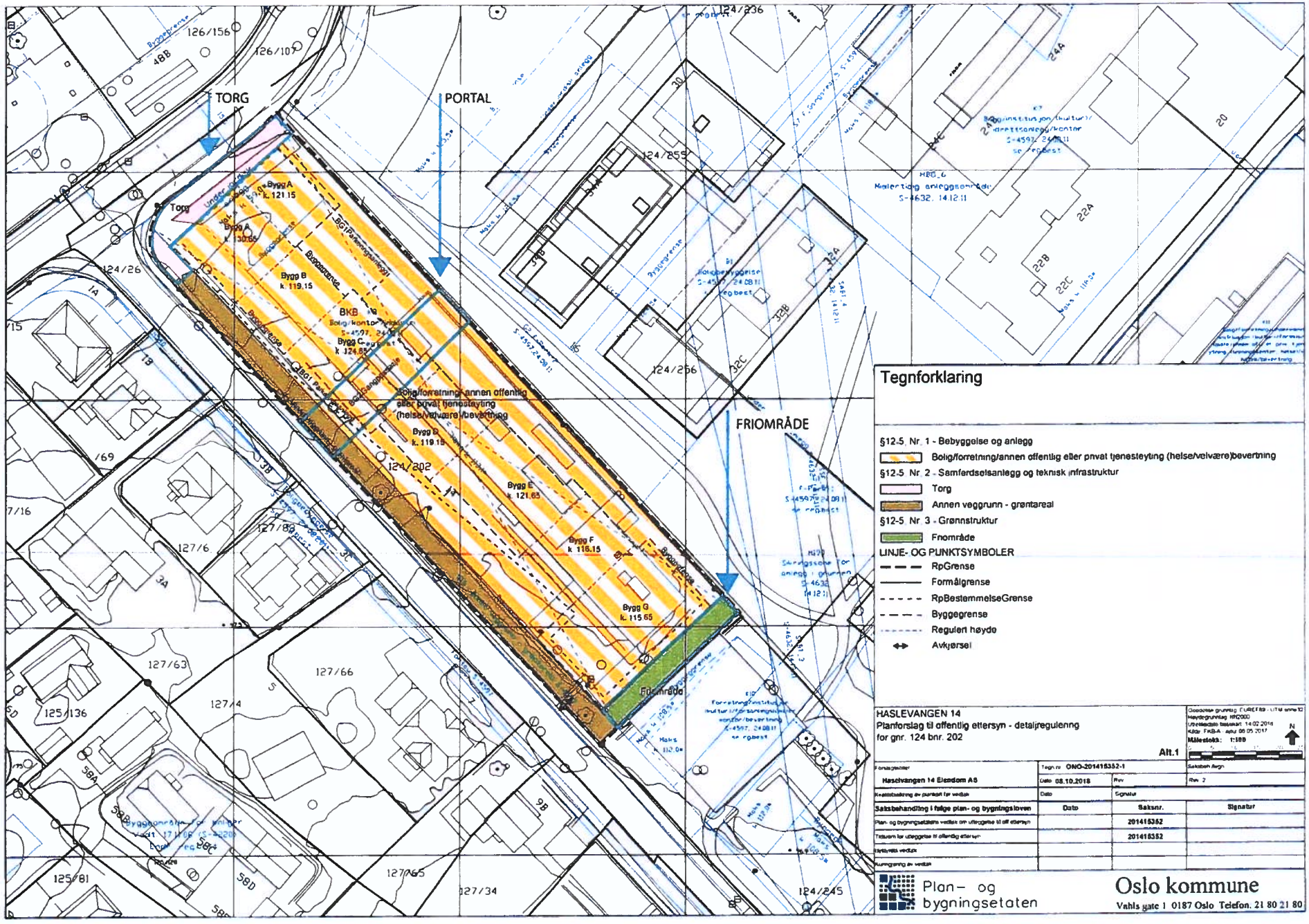
For Haslevangen 14 Eiendom AS

Signatur:

Navn: Roar Mortensen

Dato: 07.09.2020

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2995228/200
Uthentet 2024-10-15 11:07



Frydenberg skole
FRYDENBERGVEIEN
TORG
PORTAL
FROMRÅDE
Lek / Opphold
Lek
Haggrom/ Lek
HASLEVANGEN
Skoleplass Wang Ung
Wang Ung skole
Torg
Vinslottet
Avfallsnedkast
Nye trær

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD PROSJEKTSALG
V/RENATE RØNNINGHAUG MARKUSSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0186/23
Vår referanse: 3606928/25120657
Bestilling: C3 2024-10-15 (5) 114

Dato
15.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
56262	105	30.8.2002	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	124	26	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAGBOKNR.: 56262
30 AUG 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYGGESAKSVEREMBETE

Saksnr.: 200109458

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 124/ 26, 202 og 126 / 64, 65.

1. ATKOMST TIL PARKERINGSPLASS:
   Gnr.124 bnr.26 og gnr.126 bnr.64, 65 skal ha bruksrett til kjørbar atkomst til parkeringsplass fra Haslevangen over gnr.124 bnr. 202 beliggende som vist med rød farge på kartbilaget datert 18.06.02.
2. VANN OG AVLØPSANLEGG:
   Gnr. 124 bnr. 26 og 202 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold av dette.
3. AVSTAND MELLOM BYGNINGER:
   Gnr. 124 bnr. 26 forplikter seg til å overholde plan- og bygningslovens til hver tid gjeldende bestemmelser om avstand mellom bygninger mot gnr. 124 bnr. 202.
4. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 124 bnr. 26 og gnr. 124 bnr. 202 skal ha gjensidig rett til bruk av annenmanns grunn for reparasjon og vedlikehold av bebyggelser ved felles grense, beliggende som vist med grønn farge på kartbilaget datert 18.06.2002. Vedlikehold skal varsles minimum 14 dager før oppstart.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
124	26, 202

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

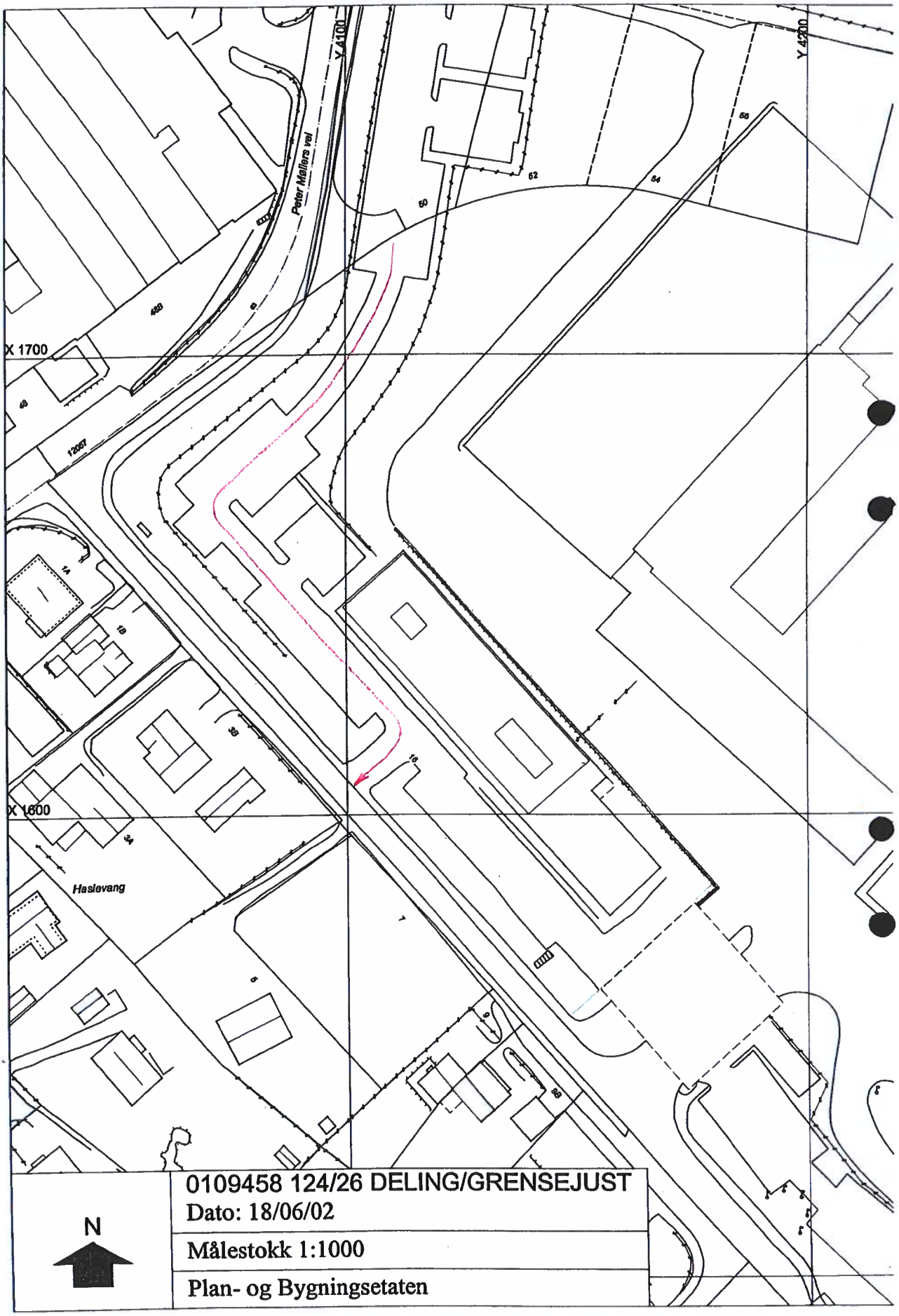
Underskrifter:

Doknr 56262 Tinglyst 30.08.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For eiendommene
124/ 26, 202:

Oslo 15/8-02 — 817 209 882

Sted — Dato — VINMONOPOLET AS Hjemmelshaver — Organisasjonsnr.


Y 4100
Y 4200
X 1700
X 1600
Peter Mallens vei
Haslevang
N
0109458 124/26 DELING/GRENSEJUST
Dato: 18/06/02
Målestokk 1:1000
Plan- og Bygningsetaten