

# Kontraktdokument for Schlägergården



## Kjøpekontraktens vedlegg:

- a) Leveransebeskrivelse datert 01.03.2019 (eget vedlegg)
- b) Plantegninger (eget vedlegg)
- c) Fasadetegninger og snittegning datert 06.02.2019
- d) Etasjeplan
- e) Salgsoppgave datert 01.03.2019 (eget vedlegg)
- f) Foreløpig forslag til sameievedtekter.
- g) Landskapsplan
- h) Foreløpig utomhusplan datert 13.06.2018
- i) Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass(er) (eget vedlegg)
- j) Gårdeierforeningens vedtekter
- k) Utskrift av grunnboken for Eiendommen datert 11.03.2019
- l) Reguleringsbestemmelser, vedtatt med reguleringskart datert 17.01.2019

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

Sted/dato:

Tegningsunderlaget er omtrentlig og ikke juridisk bindende for selger. Endringer i areal, mål, plantegninger, herunder sjakplaseringer, kjøkkenløsninger, skisserte kvaliteter og tekniske løsninger vil kunne forekomme. Vennligst se salgsoppgaven, herunder byggeskrivelse, opplysninger om eiendommen og forbehold. Salgsoppgaven er avtalegrunnlaget for bud og aksept.



1 3100 FASADE SYD  
1 : 100



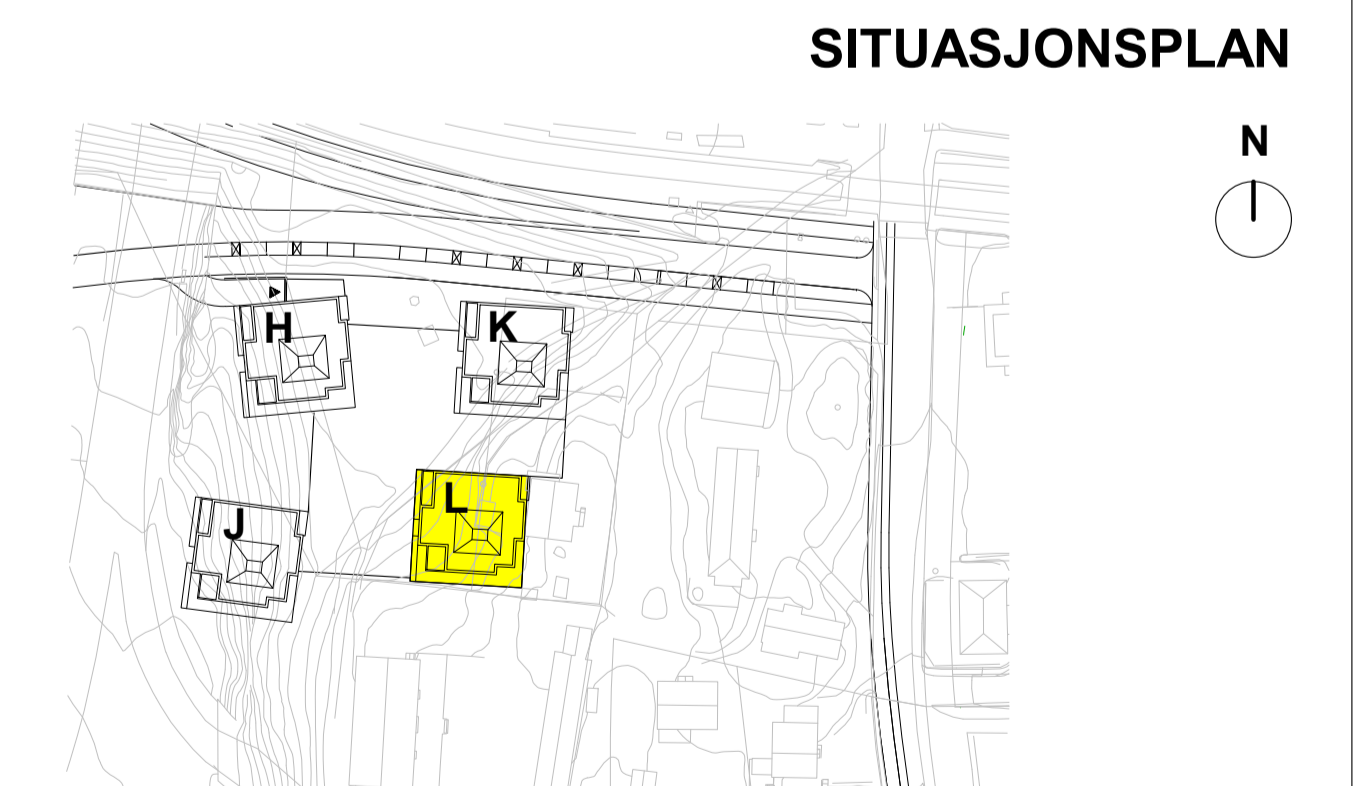
2 3200 FASADE ØST  
1 : 100



3 3300 FASADE NORD  
1 : 100



4 3400 FASADE VEST  
1 : 100



SITUASJONSPLAN

SCHLÄGERGÅRDEN - HUS L / 11

350

G/BNR: 10m.fl./555m.fl.

LUND HAGEM ARKITEKTER

TITTEL:  
FASADER HUS L

TEGN./KTR./GK.: -/KHK/MD

MÅLESTOKK: A1 - 1:100 / A3 - 1:200

DATO: 06.02.2019

TEGNINGENS STATUS:

TEGN. NR.: REV. NR.:

SALGSTEGNING

A-L-0831

Tegningsunderlaget er omtrentlig og ikke juridisk bindende for selger. Endringer i areal, mål, plantegninger, herunder sjakplaseringer, kjøkkenløsninger, skisserte kvaliteter og tekniske løsninger vil kunne forekomme. Vennligst se salgsoppgaven, herunder byggeskrivelse, opplysninger om eiendommen og forbehold. Salgsoppgaven er avtalegrunnlaget for bud og aksept.



1 3100 FASADE SYD  
1 : 100



2 3200 FASADE ØST  
1 : 100



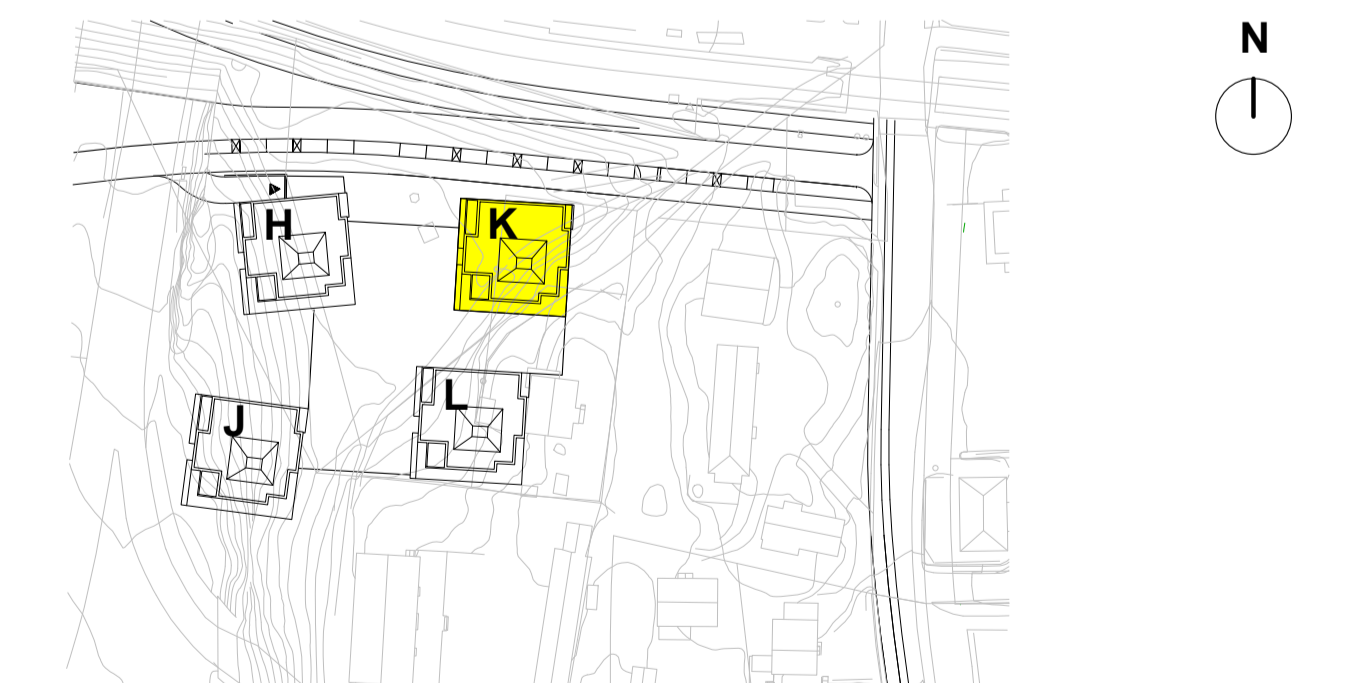
3 3300 FASADE NORD  
1 : 100



4 3400 FASADE VEST  
1 : 100



SITUASJONSPLAN



SCHLÄGERGÅRDEN - HUS K / 10

350

G/BNR: 10m.fl./555m.fl.

LUND HAGEM ARKITEKTER

TITTEL:  
FASADER HUS K

TEGN./KTR./GK.: /KHK/MD

MÅLESTOKK: A1 - 1:100 / A3 - 1:200

DATO: 06.02.2019

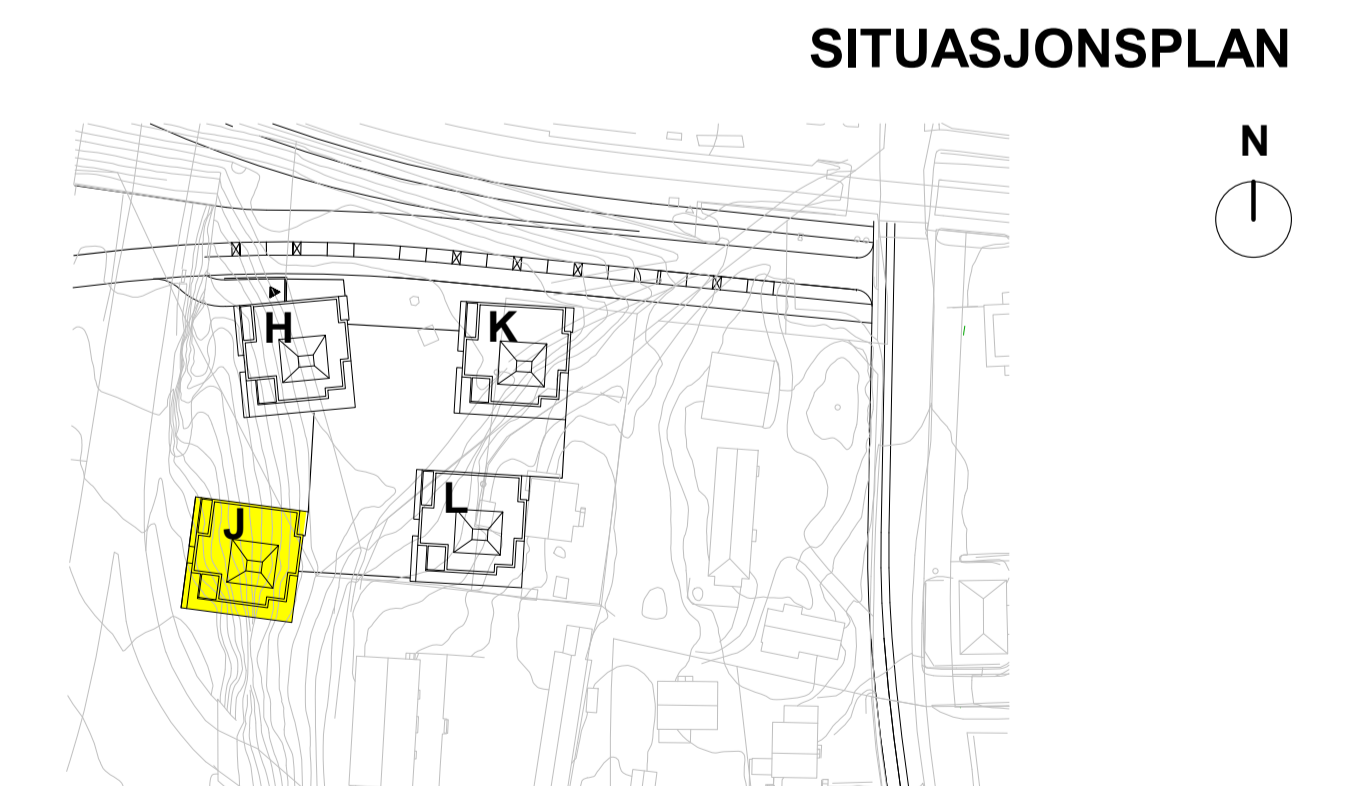
TEGNINGENS STATUS:

TEGN. NR.: REV. NR.:

SALGSTEGNING

A-K-0831

Tegningsunderlaget er omtrentlig og ikke juridisk bindende for selger. Endringer i areal, mål, plantegninger, herunder sjakplaseringer, kjøkkenløsninger, skisserte kvaliteter og tekniske løsninger vil kunne forekomme. Vennligst se salgsoppgaven, herunder byggeskrivelse, opplysninger om eiendommen og forbehold. Salgsoppgaven er avtalegrunnlaget for bud og aksept.



SCHLÄGERGÅRDEN - HUS J / 09

350

G/BNR: 10m.fl./555m.fl.

LUND HAGEM ARKITEKTER

TITTEL:  
FASADER HUS J / 09

TEGN./KTR./GK.: -/KHK/MD

MÅLESTOKK: A1 - 1:100 / A3 - 1:200

DATO: 06.02.2019

TEGNINGENS STATUS:

TEGN. NR.: REV. NR.:

SALGSTEGNING

A-J-0831

Tegningsunderlaget er omtrentlig og ikke juridisk bindende for selger. Endringer i areal, mål, plantegninger, herunder sjaktplaseringer, kjøkkenløsninger, skisserte kvaliteter og tekniske løsninger vil kunne forekomme. Vennligst se salgsoppgaven, herunder byggebeskrivelse, opplysninger om eiendommen og forbehold. Salgsoppgaven er avtalegrunnlaget for bud og aksept.



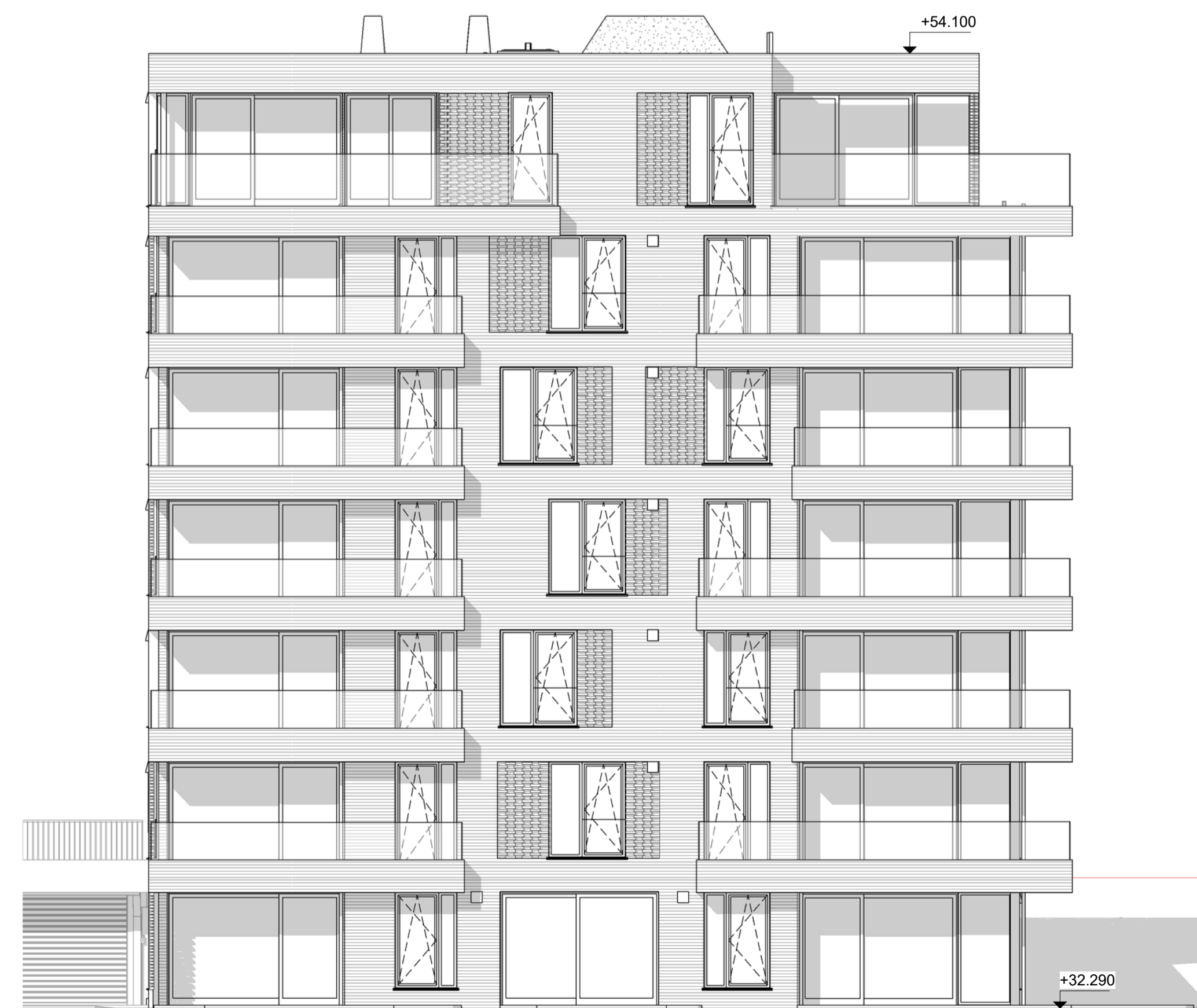
1 3100 FASADE SYD  
1:100



2 3200 FASADE ØST  
1:100

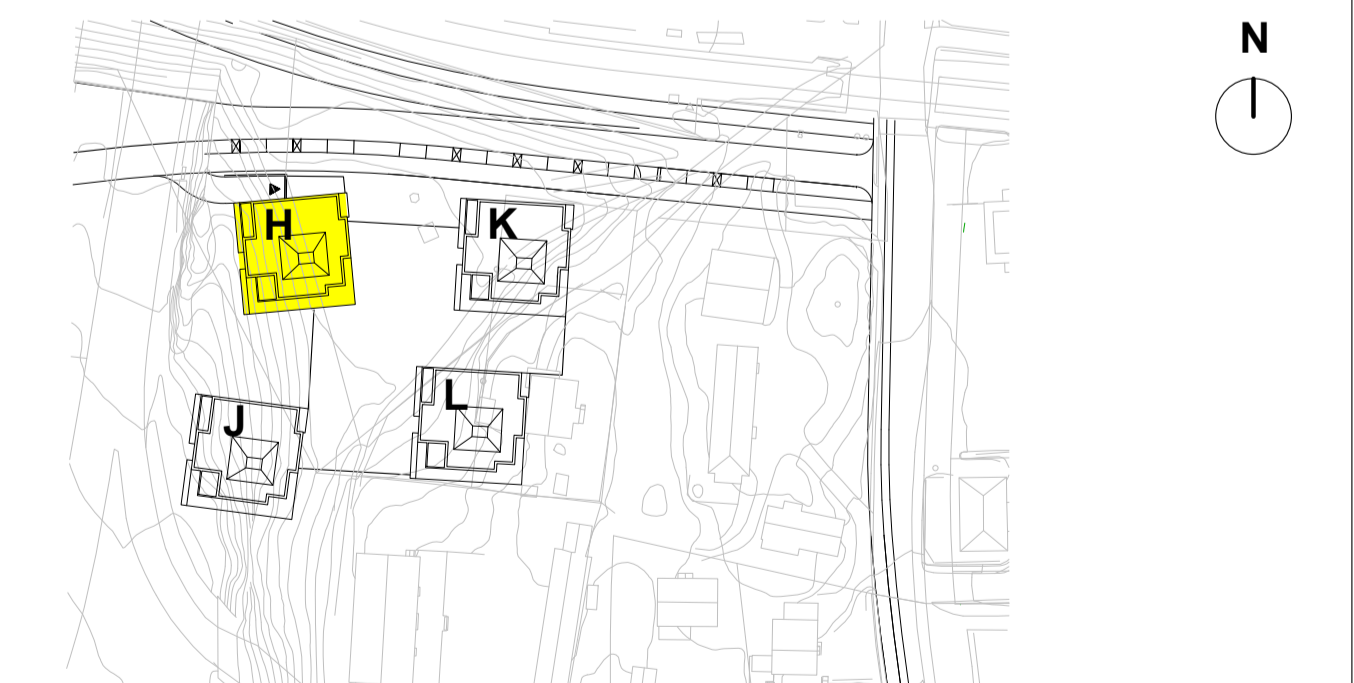


3 3300 FASADE NORD  
1:100



4 3400 FASADE VEST  
1:100

SITUASJONSPLAN



SCHLÄGERGÅRDEN - HUS H / 08

350

G/BNR: 10m.fl/555m.fl

LUND HAGEM ARKITEKTER

TITTEL:  
FASADER HUS H

TEGN./KTR./GK.: -/KHK/MD

MÅLESTOKK: A1 - 1:100 / A3 - 1:200

DATO: 06.02.2019

TEGNINGENS STATUS:

TEGN. NR.: REV. NR.:

SALGSTEGNING

A-H-0831

# PLAN U2



# PLAN U1

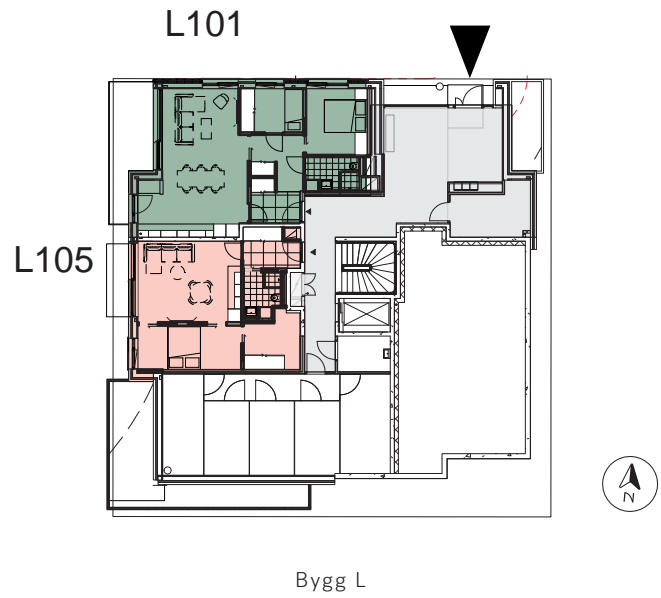
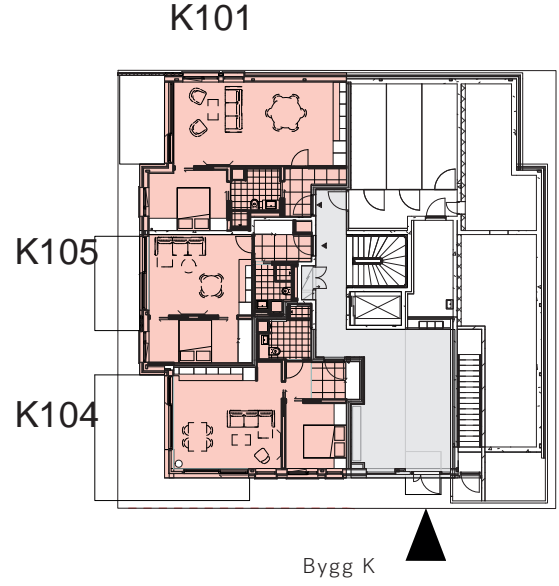
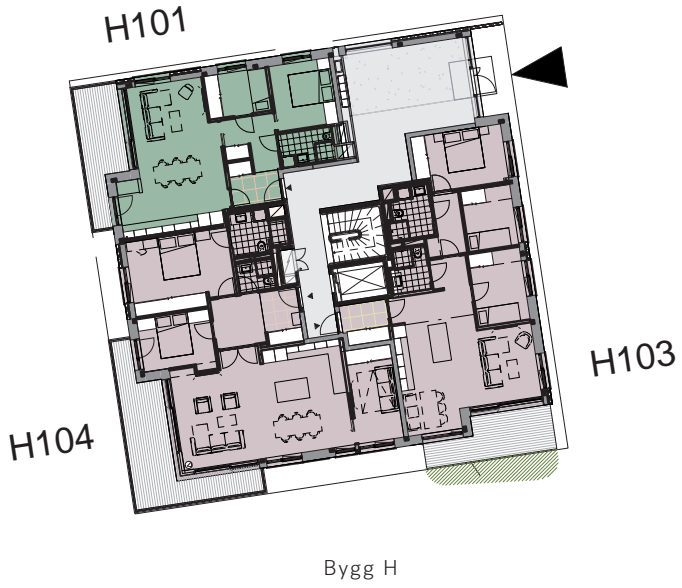


I denne etasjen er følgende leiligheter:

H001	2-roms	BRA 62 m <sup>2</sup>
H004	2-roms	BRA 51 m <sup>2</sup>
H005	2-roms	BRA 43 m <sup>2</sup>
J001	3-roms	BRA 66 m <sup>2</sup>
J004	4-roms	BRA 115,5 m <sup>2</sup>

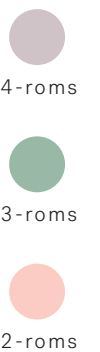


# PLAN 1



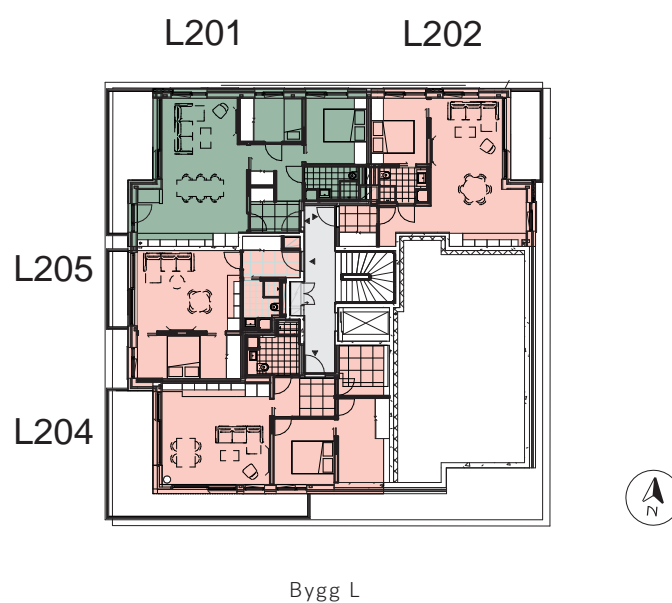
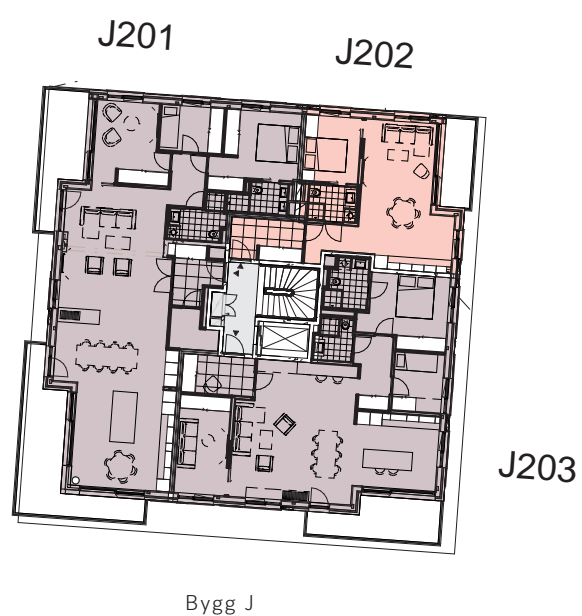
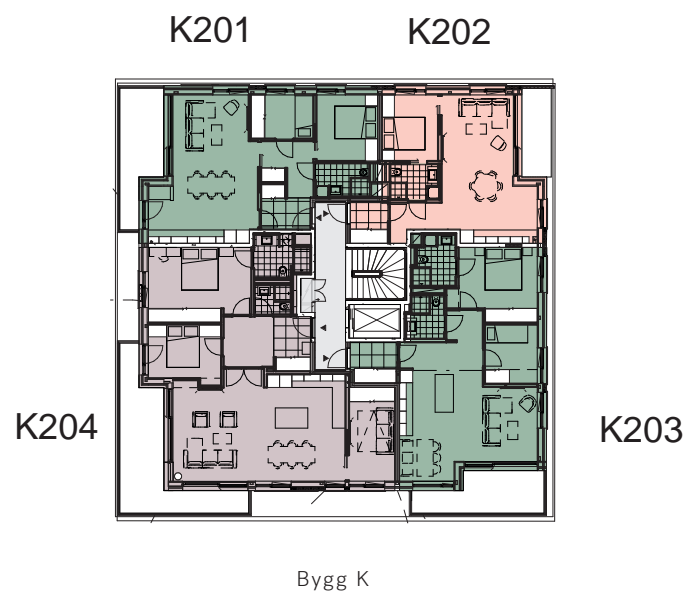
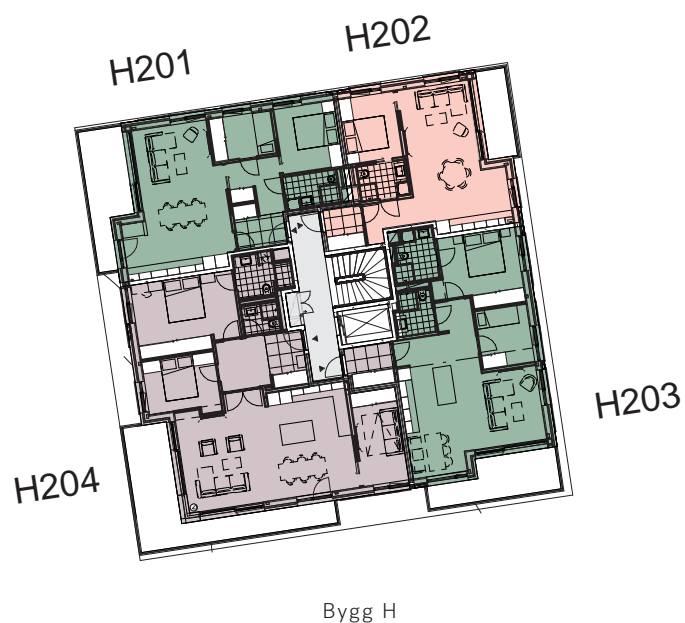
I denne etasjen er følgende leiligheter:

H101	3-roms	BRA 66 m <sup>2</sup>	K101	3-roms	BRA 59 m <sup>2</sup>
H103	4-roms	BRA 91 m <sup>2</sup>	K104	2-roms	BRA 51 m <sup>2</sup>
H104	4-roms	BRA 106 m <sup>2</sup>	K105	2-roms	BRA 43 m <sup>2</sup>
J101	3-roms	BRA 66 m <sup>2</sup>	L101	3-roms	BRA 66 m <sup>2</sup>
J103	4-roms	BRA 91 m <sup>2</sup>	L105	2-roms	BRA 51 m <sup>2</sup>
J104	4-roms	BRA 106 m <sup>2</sup>			





# PLAN 2

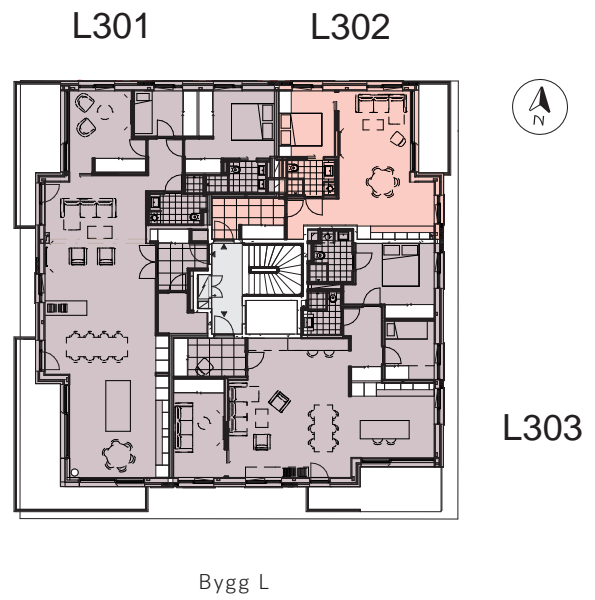
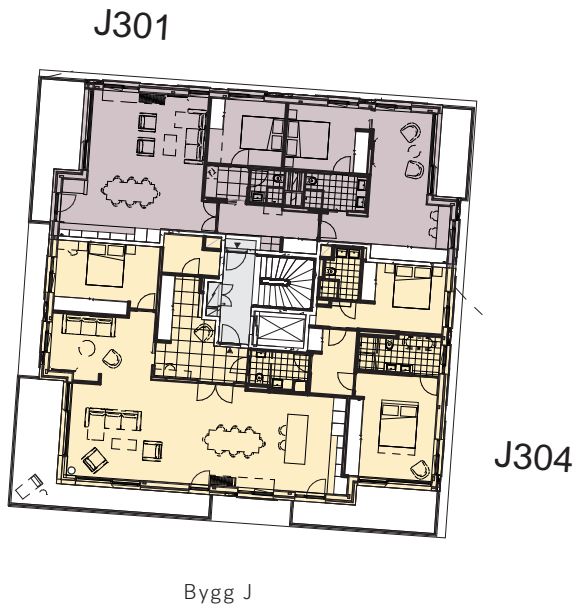
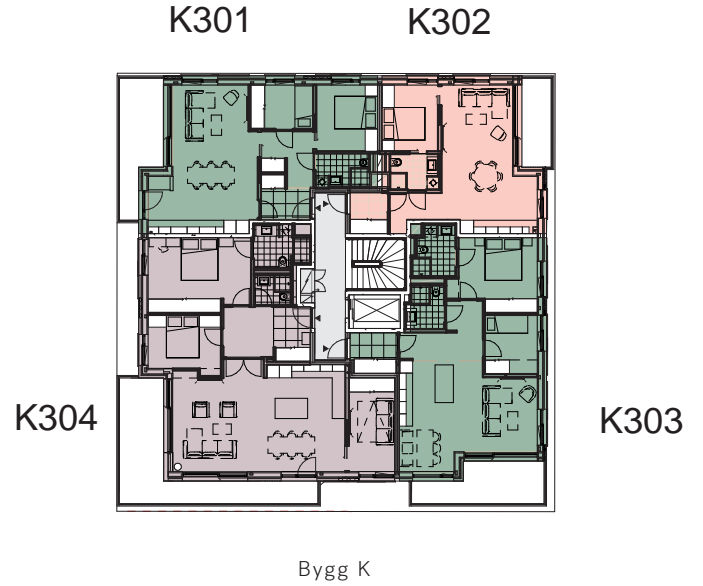
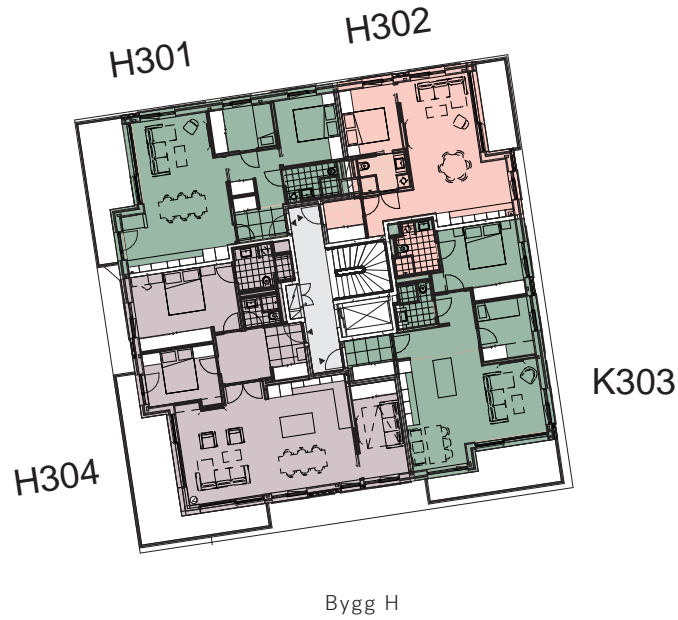


I denne etasjen er følgende leiligheter:

H201	3-roms	BRA 66 m <sup>2</sup>	J203	4-roms	BRA 114 m <sup>2</sup>	L202	2-roms	BRA 51 m <sup>2</sup>
H202	2-roms	BRA 51 m <sup>2</sup>	K201	3-roms	BRA 66 m <sup>2</sup>	L204	2-roms	BRA 68 m <sup>2</sup>
H203	3-roms	BRA 78 m <sup>2</sup>	K202	2-roms	BRA 51 m <sup>2</sup>	L205	2-roms	BRA 43 m <sup>2</sup>
H204	4-roms	BRA 106 m <sup>2</sup>	K203	3-roms	BRA 78 m <sup>2</sup>			
J201	4-roms	BRA 141 m <sup>2</sup>	K204	4-roms	BRA 106 m <sup>2</sup>			
J202	2-roms	BRA 54 m <sup>2</sup>	L201	3-roms	BRA 66 m <sup>2</sup>			



# PLAN 3

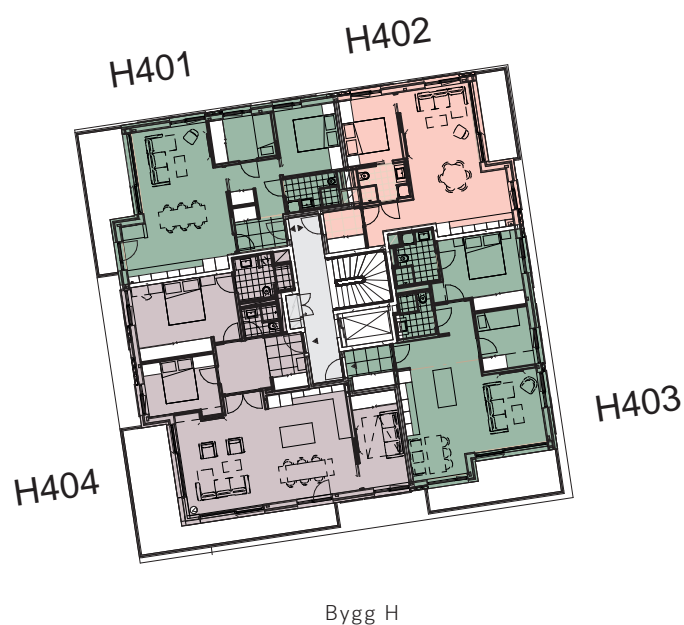


- 5-roms
- 4-roms
- 3-roms
- 2-roms

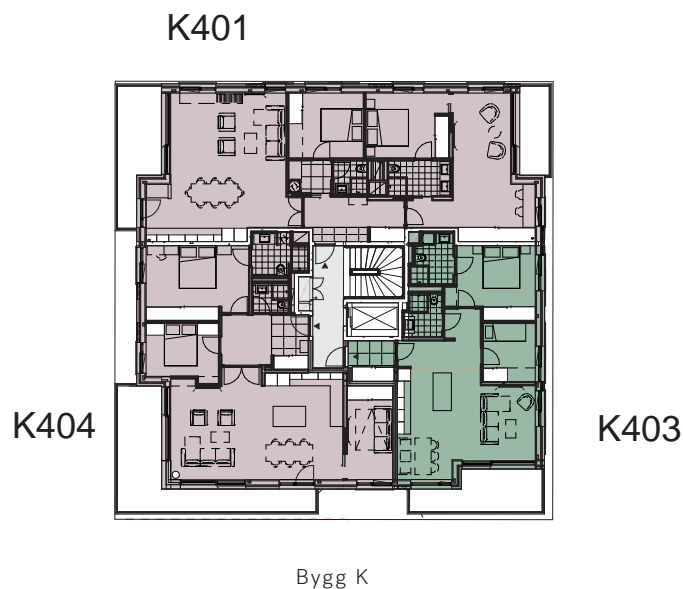
I denne etasjen er følgende leiligheter:

H301	3-roms	BRA 66 m <sup>2</sup>	K301	3-roms	BRA 66 m <sup>2</sup>	L303	4-roms	BRA 114 m <sup>2</sup>
H302	2-roms	BRA 51 m <sup>2</sup>	K302	2-roms	BRA 51 m <sup>2</sup>			
H303	3-roms	BRA 78 m <sup>2</sup>	K303	3-roms	BRA 78 m <sup>2</sup>			
H304	4-roms	BRA 106 m <sup>2</sup>	K304	4-roms	BRA 106 m <sup>2</sup>			
J301	4-roms	BRA 124 m <sup>2</sup>	L301	4-roms	BRA 141 m <sup>2</sup>			
J304	5-roms	BRA 189 m <sup>2</sup>	L302	2-roms	BRA 54 m <sup>2</sup>			

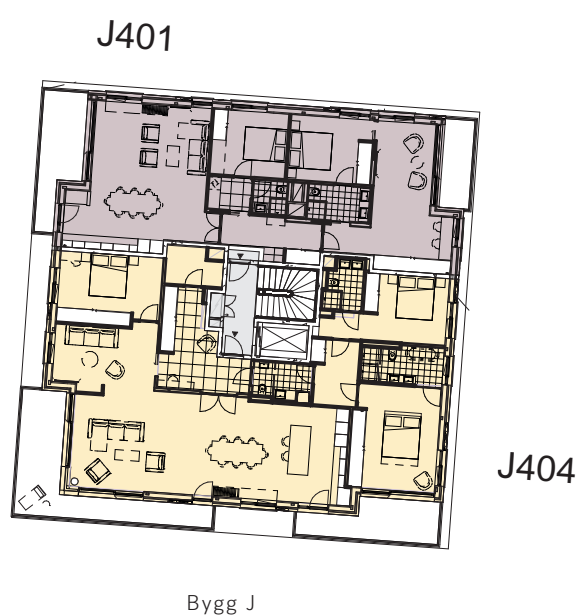
# PLAN 4



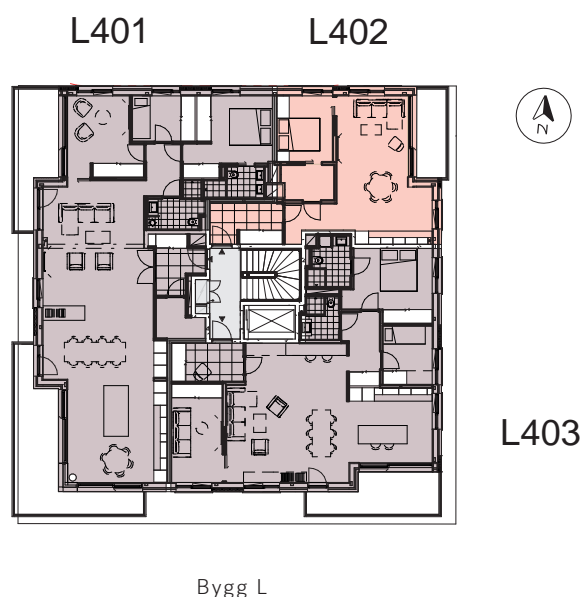
Bygg H



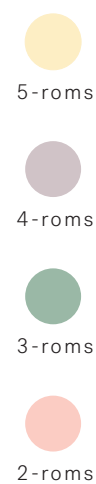
Bygg K



Bygg J



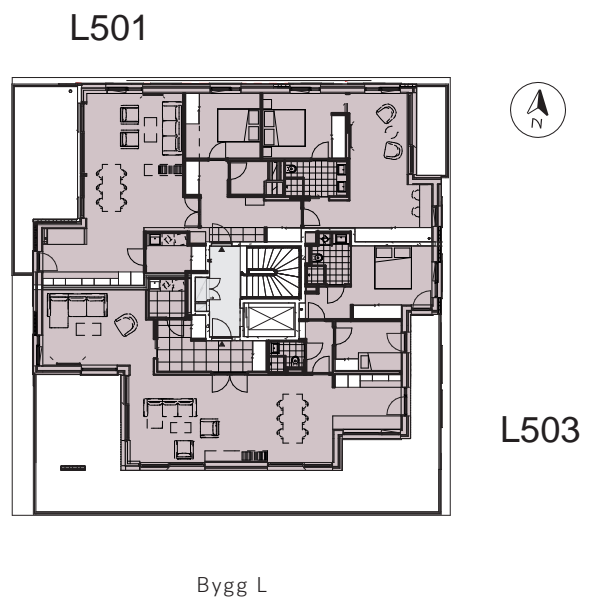
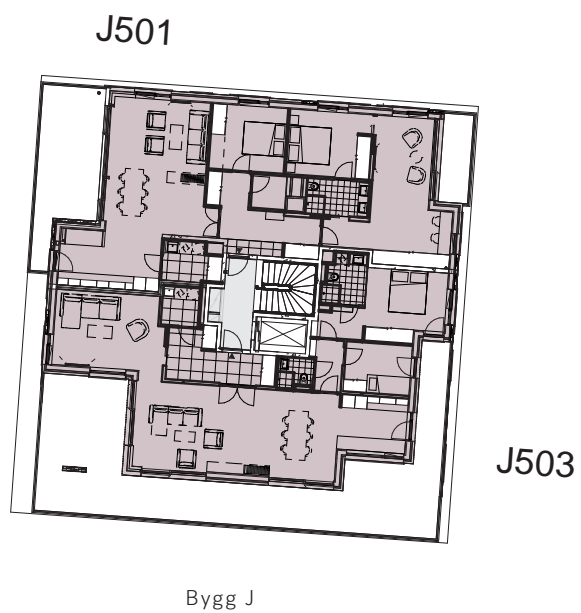
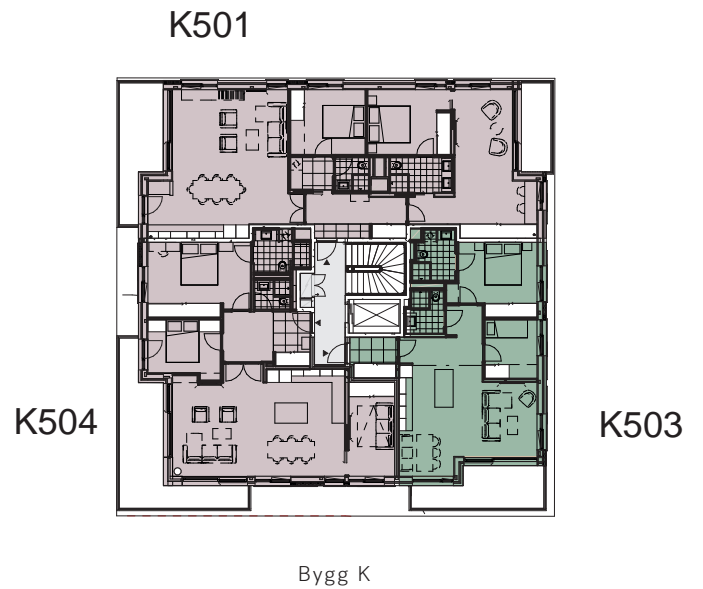
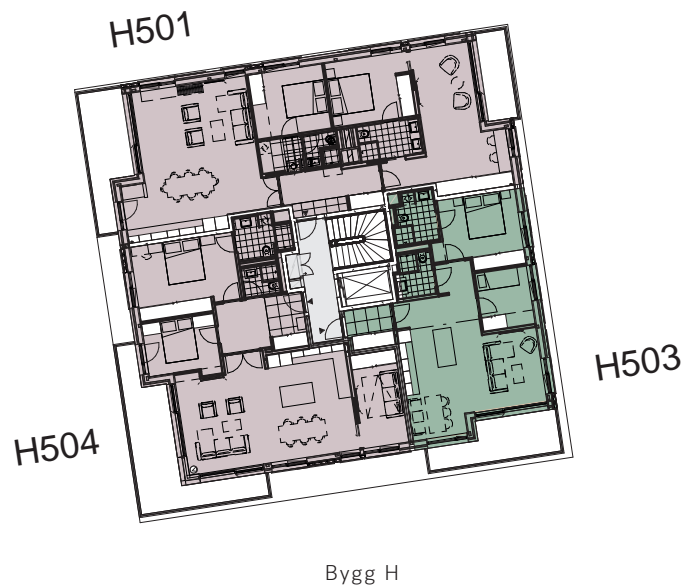
Bygg L



I denne etasjen er følgende leiligheter:

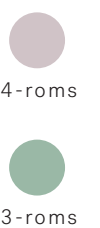
H401	3-roms	BRA 66 m <sup>2</sup>	K401	4-roms	BRA 124 m <sup>2</sup>
H402	2-roms	BRA 51 m <sup>2</sup>	K403	3-roms	BRA 78 m <sup>2</sup>
H403	3-roms	BRA 78 m <sup>2</sup>	K404	4-roms	BRA 106 m <sup>2</sup>
H404	4-roms	BRA 106 m <sup>2</sup>	L401	4-roms	BRA 141 m <sup>2</sup>
J401	4-roms	BRA 124 m <sup>2</sup>	L402	2-roms	BRA 54 m <sup>2</sup>
J404	5-roms	BRA 189 m <sup>2</sup>	L403	4-roms	BRA 114 m <sup>2</sup>

# PLAN 5

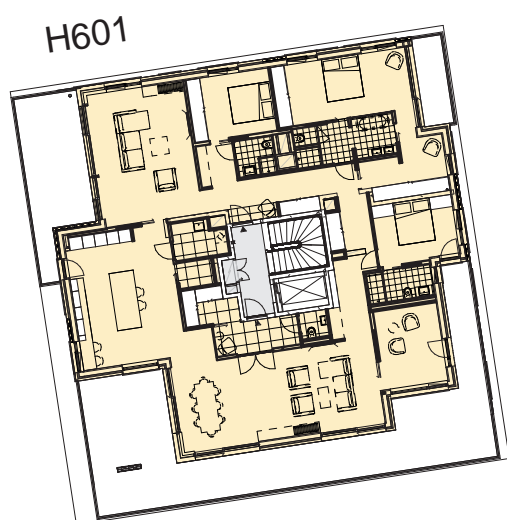


I denne etasjen er følgende leiligheter:

H501	4-roms	BRA 124 m <sup>2</sup>	K503	3-roms	BRA 78 m <sup>2</sup>
H503	3-roms	BRA 78 m <sup>2</sup>	K504	4-roms	BRA 106 m <sup>2</sup>
H504	4-roms	BRA 106 m <sup>2</sup>	L501	4-roms	BRA 133 m <sup>2</sup>
J501	4-roms	BRA 133 m <sup>2</sup>	L503	4-roms	BRA 128 m <sup>2</sup>
J503	4-roms	BRA 128 m <sup>2</sup>			
K501	4-roms	BRA 124 m <sup>2</sup>			

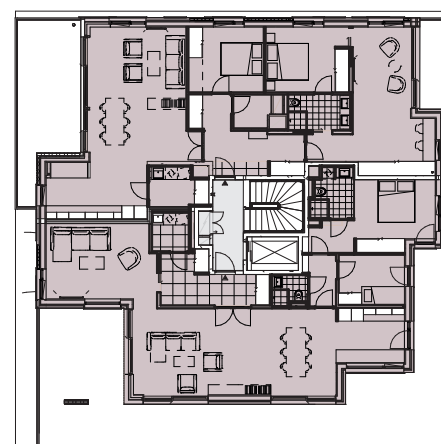


# PLAN 6



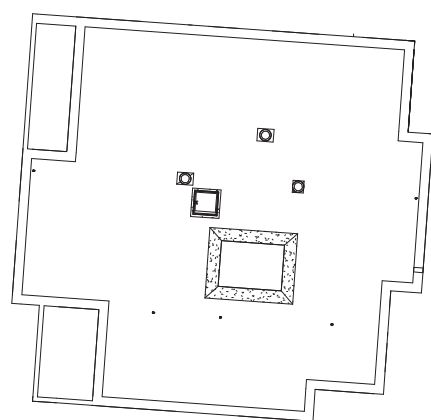
Bygg H

K601

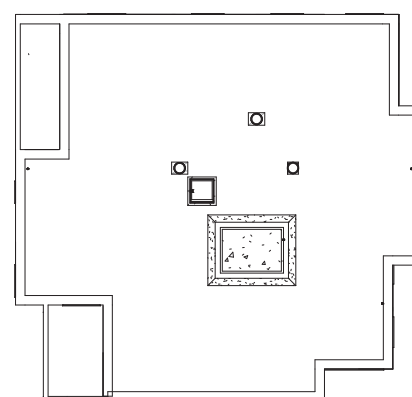


K603

Bygg K



Bygg J



Bygg L

I denne etasjen er følgende leiligheter:

H601	6-roms	BRA 263 m <sup>2</sup>
K601	4-roms	BRA 133 m <sup>2</sup>
K603	4-roms	BRA 128 m <sup>2</sup>

●  
Topp-  
leilighet

●  
4-roms

# Foreløpig forslag til V E D T E K T E R

for

## Schlägergården Hage (B3) Boligsameie

org. nr. xxx xxx xxx

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Schlägergården Hage Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.2018.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 69 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering i eiendommen gnr. 10, bnr. 1242 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av hageparseller, terrasser og boder slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjonen er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på innbyrdes verdi med boligseksjonene.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) 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 og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

#### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(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. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Parkeringsplassene i sameiet er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. xx (heretter parkeringsseksjonen eller parkering).

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Schlägergården Hage Garasjesameie.

### **4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

### **4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### **4-5 Drift, vedlikehold og administrasjon**

Styret i Schlägergården Hage Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr xx, med mindre Schlägergården Hage Garasjesameie velger sitt eget styre.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar



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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. 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) Et sameie som ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Følgende kostnader skal fordeles likt pr seksjon:

- Kollektiv tv og evt. bredbånd

(2) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr xx. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm og fjernvarme til lys, ventilasjon, snøsmelleanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

- Nødvendige forsikringer.
- Vedlikehold av slitelag på dekker tilhørende seksjonen.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf 4-5.

Parkeringsseksjon skal ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i 6-1 (2).

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

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens 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.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(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 stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

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

### **8-3 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.

### **8-4 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.

### **8-5 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.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og 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.

### **9-2 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.

(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.

### **9-3 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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).

#### **9-4 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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(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.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

### **9-8 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. 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 går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

### **9-9 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

### **9-11 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 opptre ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 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.

### **10-3 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.



## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) 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.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-4 Mustad Gårdeierforening (org nr 821 797 942)**

Sameiet er pliktig deltaker i Mustad Gårdeierforening. Medlemskap kan ikke avsluttes ved endring av Sameiets vedtekter. Formålet til Gårdeierforeningen er å forestå drift og vedlikehold av fellesområder utenfor Sameiets eksklusive eiendom. Utdrag fra Gårdeierforeningens vedtekter er gjengitt i kursiv.

*Mustad Gårdeierforening ("Gårdeierforeningen") er en organisasjon for alle eiere av eiendommer innenfor området ("Mustad Nord") som sammenfaller med planområdet i reguleringsplan for Mustad Nord, S-4667, vedtatt 21. november 2012 av Oslo bystyre.*

*Foreningen er stiftet 11.10.2018 og det er fastsatt egne vedtekter.*

*De til enhver tid eiere av eiendommer innenfor Mustad Nord skal ha en rett og i den utstrekning det foreligger bindende avtale eller tinglyst erklæring om dette, også en plikt til å bli medlem i Gårdeierforeningen.*

*Gårdeierforeningens formål er å forestå drift og vedlikehold av utendørs fellesområder slik at de opprettholder en god standard.*

*Hvert medlem har rett til å møte på Medlemsmøtet med inntil to representanter. For seksjonerte eiendommer, eller eiendommer organisert som borettslag, er det styret i boligsammenslutningen som har stemme- og uttalerett.*

*Styret skal bestå av minst to og ikke flere enn fem medlemmer. Mustad skal til enhver tid ha rett til minst to plasser i styret. Styrets leder skal utpekes av Mustad.*

*Alle medlemmer plikter å betale sin andel av felleskostnadene gjennom Gårdeierforeningen.*

*Gårdeierforeningens kostnader fordeles mellom samtlige medlemmer i forholdet mellom tomteareal for ubebygde eiendommer og bebygd areal i BRA for bebygde eiendommer, herunder også hensyntatt bygningstype og arealbruk.*

*Fordelingen bygger på en grunntanke om at medlemmer som har størst bruks- og nytteverdi av Fellesområdene betaler en større andel enn medlemmer som har liten bruk/nytte av de samme arealene. Boligbygg og barnehage vektes med faktor 2,0. Næringsbygg (herunder bilanlegg, kafé, butikk, handel) vektes med faktor 1,0. Øvrig bebyggelse vektes med faktor 1,0 og bebygde eiendommer vektes med faktor 0,50.*

#### **11-5 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.

ooOoo



TEGNFORKLARING

- Eks. kote
- - - - - Ny kote
- - - - - Ytterkant betongtunnel/P-kjeller
- Eksisterende bevart vegetasjon/bunndekke
- Kalktørreng
- Naturing
- Buskfelt
- Grass
- Eks. bevart innmålt tre
- Nytt tre
- Nytt bygg (under oppføring)
- Nytt bygg
- Eksisterende bygg

Oppdatert plan GB1/B3/S3, flyttet netstasjon B2	15.02.2019	ENH	JJA	C04
Rammesknad Billager - plassering/dimensjoner oppbygg	17.08.2018	ENH	JJA	C03
Rammesknad B3	05.07.2018	ENH	JJA	C02
Rammesknad park	06.04.2018	ENH	JJA	C01
Rammesknad B2	28.08.2016	ENH	JJA	G01
Revisjon/ending	Dato	Sign	Kontr.	Rev.

OPPDRAAGSGIVER  
**LILLEAKER BOLIGUTVIKLING AS**

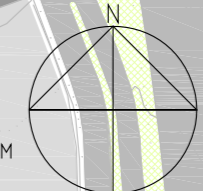
Filnavn	Ansv. prosj.	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-14104-100	JJA	ENH	JJA	26.08.2016	A2 1:1000

PROSJEKT  
**LILLEAKER VEST**  
Tegningen gjelder  
**LANDSKAPSPLAN**

Koord.sys. Euref 89 NTM Sone 10, Høydesystem NN2000

PROSJEKTFASE

FAG	SAKSNUMMER	TEGN NR	REVISJON
L	14014	100	C04



PROSJEKT OMBUDSVALG HALL PAVEN (TOPP AV KRETLINJE)  
11.07.11 - 08.11.11  
BYGGES TIL RAMPEN VED SONE 10  
X (0,00) = 50,00m, Y (0,00) = 50,00m, Z = 0m



- TEGNFORKLARING**
- Tiltaksgrense
  - Formålsgrænse regulering
  - - - Yttervegg P-kjeller
  - Eksisterende kote (ekvidist 1 m)
  - - - Ny kote (ekvidist 1 m)
  - Stålkant langs gangvei asfalt
- Naturing
  - Grass
  - Busk-/staudefelt
  - Stauder regnbed
  - Fallsikkert dekke (gummi e.l)
  - Gatestein
  - Sandblåst asfalt
  - Markterrasse
  - Forhage (vekstjord til dyrking)
  - Kalktørring
  - Eksisterende vegetasjon/markdekke bevares
  - Nytt løvtre
  - Nytt fruktige
  - Eksisterende tre bevart
  - Eksisterende tre fjernes
  - Sittekant i betong
  - Dreneringspunkt/sandfangskum
  - + Lysmast
  - Sykkelparkering (26 plasser)
  - Brannoppstillingsplass

FAG	SAKSNUMMER	TEGN NR	REVISJON
L	18007	101	C04

Forlegg	Dato	ENH	JJA	CO4
Rammesøknad - justeringer i hele planområdet	15.02.2019	ENH	JJA	CO4
Rammesøknad - tiltak inkluderer hele felt B3	28.09.2018	ENH	JJA	CO3
Rammesøknad - tiltak inkluderer hele felt B3	13.08.2018	ENH	JJA	CO2
Rammesøknad	05.07.2018	ENH	JJA	CO1

Revisjon/Endring	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.

**OPPDRAGSGIVER**

**Fåbroparken AS**

Følgem	Ansvar	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L_18007_101	JJA	ENH	JJA	13.09.2018	A1 1:200 A3 1:400

**PROSJEKT**

**Lilleaker Vest B3**

Tegningen gjelder

**UTOMHUSPLAN**

Koordinatsystem Euref 89 NTM Sone 10, høyderet NN2000

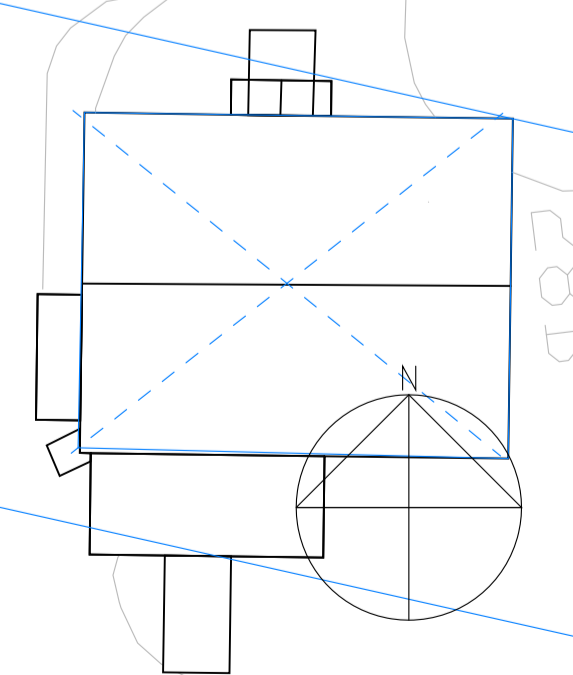
PROSJEKTFASE

**Rammesøknad**

**grindaker**

Grindaker AS Landbruksarkitektur  
Kingsberggt. 1A 061 Oslo  
Postboks 1103 Åsvei 0610 Oslo  
Tel: 23 11 34 40 Fax: 23 11 34 41

FAG	SAKSNUMMER	TEGN NR	REVISJON
L	18007	101	C04



# VEDTEKTER FOR MUSTAD GÅRDEIERFORENING

vedtatt i konstituerende stiftelsesmøte 11. oktober 2018

## 1 FORENINGENS MEDLEMMER

- 1.1 Mustad Gårdeierforening ("**Gårdeierforeningen**") er en organisasjon for alle eiere av eiendommer innenfor området ("**Mustad Nord**") som sammenfaller med planområdet i reguleringsplan for Mustad Nord, S-4667, vedtatt 21. november 2012 av Oslo bystyre. Gårdeierforeningen er stiftet og opprettet av Fåbroparken AS (**org nr 980 641 392**), Lilleaker Boligutvikling AS (**org nr 913 278 135**), Fåbro Eiendom AS (**org nr 999 633 773**) og Mustad Eiendom AS (**org nr 923 265 562**) ("**Mustad**").

De til enhver tid eiere av eiendommer innenfor Mustad Nord skal ha en rett og i den utstrekning det foreligger bindende avtale eller tinglyst erklæring om dette, også en plikt til å bli medlem i Gårdeierforeningen. **Bilag 1** viser avgrensningen av Mustad Nord.

Dersom kretsen av medlemmer i Gårdeierforeningen utvides, skal det foretas nødvendig tilpasninger av vedtektene.

- 1.2 Medlemskap i Gårdeierforeningen kan kun etableres ved avtale med eier av den enkelte eiendom. Plikt til medlemskap kan etableres ved at det tinglyses en erklæring på de aktuelle eiendommene. Slik tinglyst erklæring skal gi de til enhver tid eiere av eiendommene det gjelder en plikt og rett til å bli og være medlem i Gårdeierforeningen.

I de tilfeller hvor eiendommer er seksjonert eller etablert som borettslag, skal eierseksjonssameiet eller borettslaget, representert ved styret, være medlem i Gårdeierforeningen, og ikke de enkelte seksjonseierne/andelshaverne.

## 2 GÅRDEIERFORENINGENS FORMÅL

- 2.1 Gårdeierforeningens formål er å forestå drift og vedlikehold av utendørs fellesområder, som vist i skravur på kart inntatt som bilag 1 ("**Fellesområdene**"). Fellesområdene skal driftes og vedlikeholdes slik at de opprettholder en god standard. Tekniske installasjoner som går over Fellesområdene, som kun eies og driftes av eiendommene innenfor felt B2 og B3, samt eventuelt andre eiendommer, og som i det vesentlige ikke betjener Fellesområdene, hører ikke inn under Gårdeierforeningens drifts- og vedlikeholdsansvar. Dette gjelder for eksempel trafostasjon med tilhørende ledningsnett tilhørende Hafslund, fjernvarmeanlegg, spillvannsledning og pumpekum, påkoblingspunkt vann, overvannsledning til B2 og overvannsledning B3.
- 2.2 Med drift menes eksempelvis snørydding, strøing, gressklipping, gartnertjenester, feiing og rydding av veier/plasser, rydding av elv, avfallshåndtering, drift av tekniske installasjoner og ballplass/lekeapparater, nødvendig forbruk av vann, elektrisitet, gatevarme, generelle vaktmestertjenester og sikkerhetstjenester.

- 2.3 Med vedlikehold menes eksempelvis utskifting av installert utstyr og installasjoner, utskifting av planter, trær og grøntanlegg for øvrig, reparasjoner etter skader/hærverk, vedlikehold av støttemurer og veier.
- 2.4 Driften og vedlikeholdet av Fellesområdene omfatter eksempelvis installasjoner/parkmøbler, øvrige grøntanlegg og samferdselsanlegg, herunder trær, veier, parkeringsplasser, stier og gangveier, gatebelysning, elvebredder, elveløp, broer, gjerder og annet som naturlig hører innunder en bydelspark.
- Også offentlig vei samt gang og sykkelvei på Fellesområdene omfattes av Gårdeierforeningens drifts- og vedlikeholdsansvar, inntil slik infrastruktur eventuelt blir overtatt av offentlige myndigheter.
- 2.5 Vedlikehold av betongtunneler beliggende under Fellesområdene er ikke Gårdeierforeningens ansvar. Den som til enhver tid har dette ansvaret har i nødvendig utstrekning adgang over Fellesområdene og adgang til å foreta midlertidige inngrep i Fellesområdene for å utføre vedlikehold, mot å tilbakeføre arealene det gjøres inngrep i slik de var før inngrepet.

### 3 GÅRDEIERFORENINGENS ORGANER

#### 3.1 Medlemsmøtet

Medlemsmøtet ("**Medlemsmøtet**") er Gårdeierforeningens øverste organ. Hvert medlem har rett til å møte på Medlemsmøtet med inntil to representanter. For seksjonerte eiendommer, eller eiendommer organisert som borettslag, er det styret i boligsammenslutningen som har stemme- og uttalerett. Andelshavere og seksjonseiere i de respektive boligsammenslutningene har likevel rett til å møte på Medlemsmøtet, og uttale seg etter samtykke fra Medlemsmøtet.

Medlemsmøtet skal avholdes i løpet av april måned hvert år. Styret innkaller til Medlemsmøtet med minst to ukers skriftlig varsel.

På Medlemsmøtet skal følgende saker behandles:

- Årsberetning og regnskap
- Valg av styre
- Budsjet

Saker som ønskes behandlet på Medlemsmøtet må være styret i hende senest innen 15. mars.

Styret kan på eget initiativ innkalle til ekstraordinært medlemsmøte med minst to ukers skriftlig varsel. Dessuten plikter Styret å kalle inn til ekstraordinært medlemsmøte når minst to medlemmer, som representerer minst 10 % av stemmene fremsetter krav om det, forutsatt at det i kravet angis hvilke saker som ønskes behandlet.

Medlemsmøtet er beslutningsdyktig med de fremmøtte representanter. Beslutninger treffes ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene, med mindre noe annet følger av vedtektene.

Antall stemmer medlemmene har i Gårdeierforeningen og i Medlemsmøtet er fordelt på hver eiendom medlemmet eier slik disse var når Gårdeierforeningen blir stiftet etter nedenstående tabell, som er basert på en vekting av tomteareal, bebygget areal og fremtidig

utbyggingspotensiale. Dersom det senere kommer nye medlemmer inn i Gårdeierforeningen skal stemmefordelingen revideres ved beslutning i Medlemsmøtet.

#	Eiendom:	Navn	Antall stemmer
1	Gnr 10 bnr 128	Felt B1	2
2	Gnr 9 bnr 565	Felt B2	19
3	Gnr 10 bnr 1242	Felt B3	8
4	Gnr 10 bnr 735, 704 og 27	Felt B4/4a	3
5	Gnr 10 bnr 706 ( <i>hvis de blir medlem</i> )	Felt B5	2
6	Gnr 9 bnr 529	Felt B6	3
7	Gnr 9 bnr 563	Møller Bil	25
8	Gnr 9 bnr 529 og gnr 10 bnr 27	Felt T	1
9	Gnr 10 bnr 128	Felt K1	1
10	Gnr 10 bnr 27, 372 og 350	Felt K2	1
11	Gnr 9 bnr 568, Gnr 10 bnr 27	Fellesområdet	36
12	Gnr 9 bnr 529	Felt G3	3
<b>SUM</b>			<b>104</b>

### 3.2 Styret

Styret ivaretar Gårdeierforeningens daglige virksomhet. Styret skal utarbeide forslag til budsjett og regnskap som legges frem for Medlemsmøtet. Gårdeierforeningen kan utad forpliktes av styret ved styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal bestå av minst to og ikke flere enn fem medlemmer. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Første gang velges styremedlemmene for ett år.

Mustad skal til enhver tid ha rett til minst to plasser i styret.

Styrets leder skal utpekes av Mustad.

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder.

For styrets behandling og vedtak føres protokoll som undertegnes av tilstedeværende styremedlemmer.

Styret kan engasjere forretningsfører som også kan forestå regnskapsførselen. Gårdeierforeningens protokoller oppbevares av forretningsfører.

## 4 KOSTNADSFORDELING

### 4.1 Felleskostnader

Alle medlemmer plikter å betale sin andel av felleskostnadene gjennom Gårdeierforeningen. Med felleskostnader menes følgende:

- Alle kostnader til drift og vedlikehold som beskrevet i punkt 2 ovenfor.
- Eventuelle kostnader til revisjon, forretningsførsel, forsikring, styrehonorar og andre administrative kostnader.
- Innbetalinger til vedlikeholdsfond for fremtidige kostnader
- Eventuelle andre kostnader som faller inn under Gårdeierforeningens formål.

Felleskostnadene dekkes av en felles kasse. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett når og hvor store beløp det enkelte medlem skal betale til kassen, herunder størrelsen på beløp som skal innbetales til Gårdeierforeningens vedlikeholdsfond.

#### 4.2 Fordeling av felleskostnader

Gårdeierforeningens kostnader fordeles mellom samtlige medlemmer i forholdet mellom tomteareal for ubebygde eiendommer og bebygd areal i BRA for bebygde eiendommer, herunder også hensyntatt bygningstype og arealbruk, jf. kulepunktlisten nedenfor.

Fordelingen bygger på en grunntanke om at medlemmer som har størst bruks- og nytteverdi av Fellesområdene betaler en større andel enn medlemmer som har liten bruk/nytte av de samme arealene.

- Boligbygg og barnehage vektes med faktor 2,0
- Næringsbygg (herunder bilanlegg, kafé, butikk, handel) vektes med faktor 1,0
- Øvrig bebyggelse vektes med faktor 1,0
- Ubebygde eiendommer vektes med faktor 0,50
- Eiendommer regulert med et utbygningspotensiale fritas for kostnader fram til utbyggingspotensialet er realisert og innflytting har skjedd.
- Nyinnflyttede eiendommer skal vektes i henhold til innflytningstidspunktet det året (antall måneder i bruk første år).
- Eiendommer med kombinert bruk vektes på bakgrunn av den bygningstype som er dominerende på eiendommen. Eiendommer som er under utvikling holdes utenfor kostnadsfordeling til brukstillatelse er gitt.

Ved betalingsmislighold suspenderes medlemmets stemmerett i Medlemsmøtet frem til betalingsmisligholdet har opphørt.

## 5 GENERELLE BESTEMMELSER

### 5.1 Gårdeierforeningen og dets vedtekter skal registreres i Enhetsregisteret.

Gårdeierforeningen skal anses som stiftet og virksom fra det tidspunktet foreningen er konstituert og endelig registrert i Enhetsregisteret.





## 6 VEDTEKSENDRINGER OG OPPLØSNING

### 6.1 Endringer av disse vedtekter krever beslutning av Medlemsmøtet med 2/3 flertall og samtykke fra Mustad. Det kvalifiserte flertallet må utgjøre minimum 50 % av de totale stemmer medlemmene innehar.



- 6.2 For å oppløse Gårdeierforeningen kreves 2/3 flertall i to påfølgende Medlemsmøter og samtykke fra Mustad. Det kvalifiserte flertallet må utgjøre minimum 50 % av de totale stemmer medlemmene innehar.
- 6.3 Endring av Gårdeierforeningens formål krever enstemmighet.
- 6.4 Ved oppløsning av Gårdeierforeningen skal foreningens midler brukes til foreningens formål.

\*\*\*

-  UTENDØRS FELLESONMRÅDER
-  PRIVAT EIENDOM MEDLEMMER
-  FORMÅLSLINJER / -GRENSER
-  EIENDOMSGRENSER

REVISJON	GRENSER	TEGN./KONTR.	DATE	INDEKS	REV. NR.
	GARDEIERFORENING, GANGVEG		01.10.2018		D
	GARDEIERFORENING, GANGVEG		13.11.2017		C
	GARDEIERFORENING, GANGVEG		30.01.2017		B
	GARDEIERFORENING, GANGVEG		09.12.2016		A
	GARDEIERFORENING				
	REV. OMHANDLER	TEGN. NR.			
	TITTEL	TEGN. NR.			D

**MUSTAD  
GÅRDEIERFORRENING**

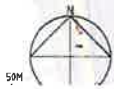
TILTAKSHAVER  
MUSTAD EIENDOM AS



**LILLEAKER VEST**  
349  
**LUND HAGEM ARKITEKTER**  
TITTEL: MUSTAD GÅRDEIERFORRENING MED LANDSKAPSPLAN  
TEGN./KTR./GK: KHK/KLO/SG

MALESTOKK	A2	1:1000	DATE	REV. NR.

MALESTOKK A2 1:1000  
0 10M 20M 30M 40M 50M



C:\Users\haha\Documents\349\_MUSTAD\_NORD-SITE\_ARK\_CENTRAL\_kona\helsjorn\hage@lundhagem.no.vi  
31.10.2018 14:23:36





UTENDØRS FELLESONMÅDER

PRIVAT EIENDOM  
MEDELLER

FORMÅLSLINJER / -GRENSER  
EIENDOMSGRENSER

REVISJONSGRENSER	TEGN NR.	DATE	INDERS
GARDEIFORENING GANGVEG	01.10.2016		D
REVISJONSGRENSER	13.11.2017		C
REVISJONSGRENSER	30.01.2017		B
REVISJONSGRENSER	09.12.2016		A

MUSTAD  
GARDEIFORENING

TILTAKSHAVER  
MUSTAD EIENDOM AS

TLF. MAIL

TITTEL	TEGN NR.	DATE	INDERS
MUSTAD			D



LILLEAKER VEST

349

LUND HAGEM ARKITEKTER

TITTEL  
MUSTAD

TEGN NR. DKR. KH/KLO/SG

GARDEIFORENING MED  
LANDSKAPSPLAN

MALESTOKK: A2:1:1000

TEGN NR. DATE

TEGNINGSSTATUS

REV. NR. D

Navn: Røisland & Co Eiendomsmegling AS - avd Prosjektsal  
Saksbehandler:AO  
Saksreferanse:1-0055/18

## Utskrift fast eiendom

---

### Gårdsnummer 10, Bruksnummer 1242 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

11.03.2019 kl. 11.28

Oppdatert per

11.03.2019 kl. 11.26

---

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/280096-1/200 07.03.2019 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

**B3 LILLEAKER EIENDOM AS**

ORG.NR: 821 957 192

## HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

### Heftelser i eiendomsrett:

1914/72-1/105 04.12.1914

#### **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra gnr 10 bnr 136

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

1916/304-1/105 21.07.1916

#### **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

1916/305-1/105 21.07.1916

#### **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra gnr 10 bnr 140

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

1916/306-1/105 15.09.1916

#### **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra gnr 10 bnr 147

Bestemmelse om vann/kloakkledning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

1919/103-1/105 02.04.1919

**BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Bestemmelse om benyttelse  
Overført fra gnr 10 bnr 138  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

1922/93-1/105 08.12.1922

**ERKLÆRING/AVTALE**

ANG VANNKLOSETTER  
Overført fra gnr bnr  
Overført fra gnr 10 bnr 132  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

1925/176-1/105 21.08.1925

**BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Overført fra gnr 10 bnr 141  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

1930/900960-1/105 04.09.1930

**ELEKTRISKE KRAFTLINJER**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

1947/5791-1/105 28.05.1947

**BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 555

1947/5918-1/105 30.05.1947

**BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 555  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

1947/13401-1/105 17.10.1947

**BESTEMMELSE OM VEG**

Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om kloakkledning  
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED  
VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 555

1957/6142-1/105 28.05.1957

**ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om kloakkledning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

1962/6361-1/105 29.05.1962

**BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

1962/14103-1/105 06.11.1962

**BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

1963/9423-1/105 02.08.1963

**BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

- 1963/9424-1/105 02.08.1963 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128
- 1964/15757-1/105 26.11.1964 **ERKLÆRING/AVTALE**  
ANG FRYSEBOKSSENTRAL  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128
- 1971/13869-1/105 17.08.1971 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128
- 1993/12238-2/105 19.03.1993 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om rett til utskilt tomt for Oslo  
Sporveier  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 621
- 1997/24049-1/105 24.04.1997 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**  
Rettighetshaver: Oslo Kommune, vann-og avløpsverk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 621
- 1997/50540-2/105 21.08.1997 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om anlegg, vedlikehold, ha liggende og  
drive  
riksveganlegg.  
Rettighetshaver: Statens vegvesen Oslo  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
m.m.  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128
- 2012/516026-1/200 27.06.2012 **BEST. OM ADKOMSTRETT**  
Allmennheten skal ha rett til ferdsel innenfor  
regulert samferdselsanlegg  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128
- 2012/516026-2/200 27.06.2012 **BEST. OM ADKOMSTRETT**  
Allmennheten skal ha rett til ferdsel innenfor  
regulert grønnstruktur  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128
- 2016/145261-1/200 18.02.2016 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**  
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE  
ORG.NR: 958 935 420  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

2016/858877-2/200 21.09.2016 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
Rettighetshaver: HAFSLUND NETT AS  
ORG.NR: 980 489 698  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Rett til bygging, drift, og vedlikehold av et  
kabelanlegg  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 128

2018/1388084-1/200 10.10.2018 **ERKLÆRING/AVTALE**  
21:00  
Bestemmelse om fysisk markering i felles grense  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE  
ORG.NR: 958 935 420

2018/1388084-2/200 10.10.2018 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**  
21:00  
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE  
ORG.NR: 958 935 420  
Gjelder tilgang til avløpsanlegg  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE  
ORG.NR: 958 935 420

## GRUNNDATA

2018/1388029-1/200 10.10.2018 **REGISTRERING AV GRUNN**  
21:00  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 10  
BNR: 128

2018/1388045-1/200 10.10.2018 **AREALOVERFØRING**  
21:00  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt  
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 0301 GNR: 9 BNR: 529

2018/1508996-1/200 06.11.2018 **SAMMENSLÅING**  
21:00  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 555  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 620  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0301 GNR: 10 BNR: 621

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



**Plan- og bygningssetaten**

Dato: 17.01.2019  
 Bruker: svgr  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanse:  
 Reguleringsplan: Se reg.best.  
 Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

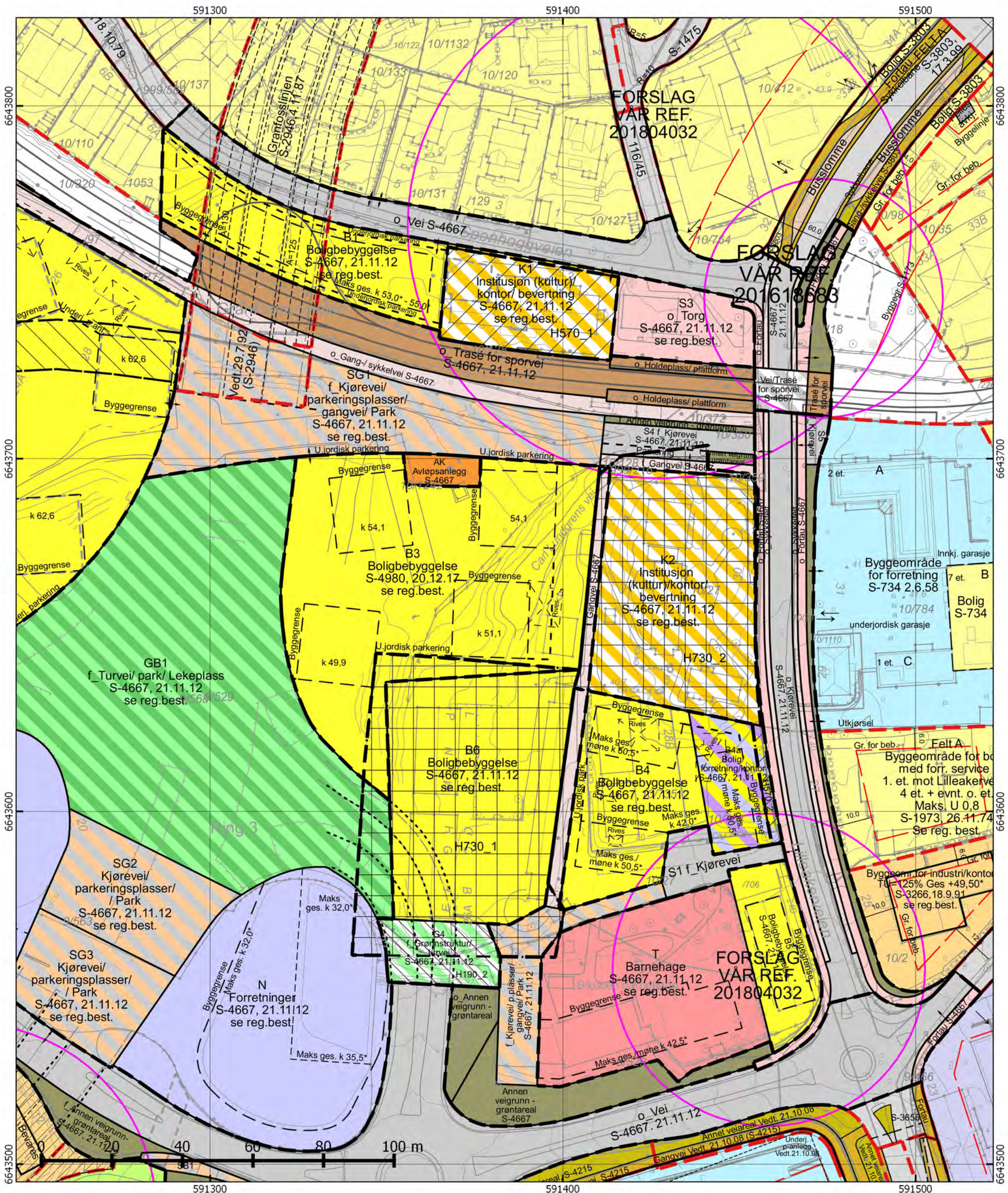
Adresse: CARL LUNDGREN S VEI 5  
 Gnr/Bnr: 10/1242  
 Kartet er sammenstilt for:  
 Eiendomsomsetning  
 Kan ikke brukes til byggesak  
 Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1. I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

\*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.  
 PlottID/Best.nr: 101068 / 86372948  
 Deres ref.: 19281 / 19281INFOLAND  
 Kommentar:  
 Gjeldende kommunedelplaner: KDP-19, KDP-17  
 Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune  
 Se tegnforklaring på eget ark





**Plan- og bygningssetaten**

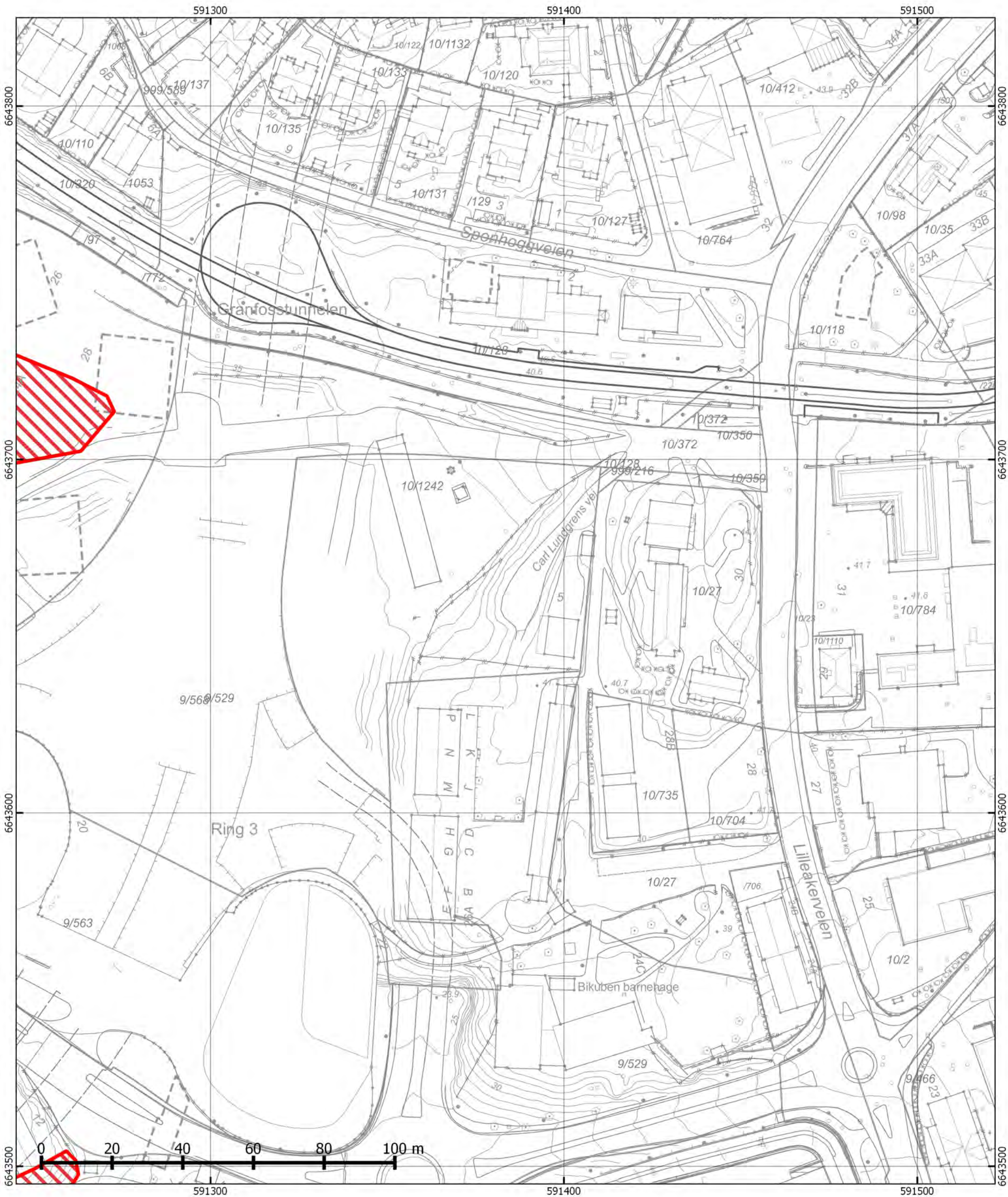
Adresse: CARL LUNDGREN S VEI 5

\*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.

Dato: 17.01.2019	
Bruker: svgr	
Målestokk 1:1000	
Ekvidistanse 1m	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	
Høydereferanse: Reguleringssplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3	

Gnr/Bnr: 10/1242
Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning
Kan ikke brukes til byggesak
Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

PlottID/Best.nr: 101068 / 86372948	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Deres ref.: 19281 / 19281INFOLAND	
Kommentar:	© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-19, KDP-17	
Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	



**Plan- og bygningssetaten**

Adresse: CARL LUNDGREN S VEI 5

Dato: 17.01.2019  
 Bruker: svgr  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanse:  
 Reguleringsplan: Se reg.best.  
 Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Gnr/Bnr: 10/1242  
 Kartet er sammenstilt for:  
 Eiendomsomsetning  
 Kan ikke brukes til byggesak

PlottID/Best.nr: 101068 / 86372948

Deres ref.: 19281 / 19281INFOLAND

Kommentar:


Gjeldende kommunedelplaner:  
 KDP-19, KDP-17

Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort)

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for a prosjektore i tråd med reguleringsplanens krav.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype		RpSikringGrense
	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		312 - Fortau
	121 - Forretning og kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	142 - Forr./kontor/industri		325 - Veigrunn i tunnel
	150 - Industri m.tilh.anlegg		913 - Formålvavgrensning
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		930 - Reguleringslinje
	311 - Annet veiareal		932 - Regulert kant kjørebane
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		964 - Regulert u-gradgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		Foreløpig plan
	1150 - Forretninger		Plangrense (gammel lov)
	1161 - Barnehage		Plangrense (ny lov)
	1542 - Avløpsanlegg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		RpRegulertHøyde
	1802 - Bolig/forretning/kontor		
	2010 - Veg		Grense for bebyggelse
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Underjordisk anlegg
	2013 - Torg		Byggegrense
	2015 - Gang-/sykkelveg		Bebyggelse som inngår i planen
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2017 - Sykkelveg/-felt		Tunnel
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		Oppheving av eiendomsgrense
	2025 - Holdeplass/plattform		Inn-/utkjøring
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		Avkjørsel
	2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål		
	3020 - Naturområde		
	3050 - Park		
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål		
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

# S-4980

**Saken gjelder:** Detaljregulering for Lilleakerveien 26 m.fl. Bolig/naturområde

**Vedtaksdato:** 20.12.2017

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

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

Saken består av 6 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

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

Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

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

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LILLEAKERVEIEN 26 M.FL. MUSTAD  
NORD - FELT B2 og B3, og G1B, ALTERNATIV 2, Gnr. 9 Bnr. 529 m.fl.**

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. ONV-201409362-2, datert 27.09.2016.

**§ 2 Arealformål og hensynssoner**

Området reguleres til: Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse - B2, B3

Grønnstruktur:

- Naturområde - G1B

Hensynssoner:

Andre sikringssoner – VEAS-tunnel - H190

Båndleggingsone - båndlegging etter lov om kulturminner - H730

**§ 3 Bebyggelse og anlegg felt B2 og B3**

Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal totalt ikke overstige BRA = 26.800 kvm.

Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass.

For boligbebyggelse skal parkeringskjeller med kjøreareal, boder og tekniske rom som har himling lavere enn 0,5 m under ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen ikke medregnes i tillatt BRA.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense / regulert høyde og med maksimale gesims-/mønehøyder som vist på plankartet. Parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse i felt B2 og B3 skal plasseres innenfor bestemmelsegrense som vist på plankartet.

For felt B2 skal skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten ligge minimum 2,5 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten tillates kun oppført takoppbygg for heis og trappetårn med et bruksareal inntil 55 m<sup>2</sup> (BRA).

Transparente sikkerhetsgjerdar på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke med til gesimshøyden.

Utforming

Bebyggelse og anlegg skal sikres en utforming med høy arkitektonisk kvalitet.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Alle boliger skal ha stille side. Det tillates ikke svalganger.

Uteområdene skal opparbeides parkmessig med bruk av vegetasjon, herunder trær.

Overvann skal håndteres som et synlig estetisk og pedagogisk element i uteanlegget, der det teknisk og sikkerhetsmessig ligger til rette for det.

Krav til uteoppholdsareal og leilighetsfordeling for boliger

Uteoppholdsarealet inkludert balkonger og terrasser skal være minimum 50 % av det totale bruksarealet for boliger i feltene B2 og B3. Det tillates ikke leiligheter under 40 m<sup>2</sup>. Maksimum 30 % av leilighetene i det enkelte felt skal være 40-50 m<sup>2</sup>, minimum 45 % av leilighetene skal være 50-80 m<sup>2</sup> og minimum 25 % av leilighetene skal være 80 m<sup>2</sup> eller større.

Bebyggelsen skal ha flate eller tilnærmet flate tak. Balkonger tillates ikke oppført utenfor byggegrenser.

Øverste etasje skal ha maks 80 % av underliggende etasjes BRA. For bebyggelsen nordøst i felt B3 skal toppetasjen være tilbaketrukket fra gesims mot øst for minimum 2/3 av fasadebredden nærmest Schlägergården, inklusive hjørnet mot sørøst.

Utomhusarealer skal opparbeides parkmessig. Beplantninger, terrengarbeider og oppføring av forstøtningsmurer skal være i samsvar med godkjent utomhusplan.

Utenfor byggegrenser tillates oppført trappe- og rampeforbindelser til garasjeanlegg samt anlegg for renovasjon og ventilasjon.

Bilparkeringsplasser skal i felt B2 og B3 etableres i garasjeanlegg under terreng/bebyggelse som vist med bestemmelsegrense på plankartet. Det tillates etablert 9 parkeringsplasser på terreng for feltene B2 og B3 innenfor felt SG1, tilgrensende felt med referanse til reguleringsplan S-4667.

Dokumentasjonskrav

Før rammetillatelse gis for bebyggelse innenfor 12 m fra kulverter i horisontal - og vertikalplan, skal teknisk prosjektering godkjennes av Statens vegvesen.

Før rammetillatelse gis for garasjekjeller i felt B3 skal teknisk prosjektering godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

#### **§ 4 Avkjørsel**

Planområdet, feltene B2 og B3, skal ha avkjørsler til tilgrensende felt SG1 som vist med piler på plankartet og med referanse til reguleringsplan S-4667.

#### **§ 5 Parkering**

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning for det enkelte felt:

Bil: 0,4 - 0,9 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligkompleks.

Sykkel: 3 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligkompleks.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

## **§ 6 Utomhusplan / landskapsplan**

### **6.1 Overordnet landskapsplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt B2 og B3, skal det innsendes overordnet landskapsplan i målestokk 1:500 som omfatter regulert grønnstruktur i hele planområdet, S-4667. Planen skal vise gammelt og nytt terreng, sammenheng med tilliggende felt, beplantning, gangforbindelser, leke- og rekreasjonsanlegg, støytiltak og overvannshåndtering, vannspeil. Landskapsplanen skal i tillegg redegjøre for naturrestaureringstiltak og vise erstatningslokaliteter for tapt kalktørrenglokalitet. Naturrestaureringsareal(er) skal lokaliseres og etableres i samråd med fagetat og det skal utarbeides oppfølgingsprogram i samråd med fagetat. Overordnet landskapsplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

### **6.2 Utomhusplaner / detaljerte landskapsplaner**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt for den ubebygde del av tomten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i felles / privat grønnstruktur skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt. Se også § 8.2 vedrørende båndlagte områder.

Utomhusplanen / landskapsplanen skal være i samsvar med overordnet landskapsplan.

Utomhusplanen / landskapsplanen skal vise sammenheng med tilliggende felt, avkjørsler, parkeringsplasser, sykkelparkering, gangveier, turstier, lekeområder, renovasjonsanlegg, nettstasjon og/eller trafoanlegg, uteoppholdsareal med materialbruk, møblering, belysning, evt. bevaringsverdige trær, beplantning, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper m.v. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng samt håndtering av overvann og nødvendige støyreducerende tiltak. Utomhusplanen skal i tillegg redegjøre for standplasser for oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy, brann-/stigebil samt redegjøre for tilgang for renovasjonsbiler til renovasjonsanlegg og returpunkter.

Utomhusplanen / landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt.

## **§ 7 Grønnstruktur**

### **7.1 Privat / felles grønnstruktur**

Felt G1-B skal være felles for felt B2 og B3. Landskapsplan for feltet skal vise hvordan bevaringsverdige trær kan bevares og eventuelt suppleres eller erstattes med nyplantinger, og stille krav til dette. Særskilte naturkvaliteter skal sikres i bygge- og anleggsperioden. Innenfor feltet, kan etableres oppstillingsplass for Brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy. Anlegget skal dimensjoneres for brannbil/stigebil. Ved ferdigstilt anlegg skal etableres nytt terreng og ny vegetasjon i samsvar med godkjent utomhusplan.

## **§ 8 Hensynssoner**

### 8.1 Andre sikringssoner

H190\_1: Planer for tekniske anlegg under bakken som kan komme i konflikt med VEAS-tunnelen skal forelegges Vestfjorden Avløpsselskap, VEAS for godkjenning.

### 8.2 Båndleggingszone

For Arbeiderboligene (H730\_1) er området rundt bygningene fredet etter kulturminneloven § 19. Innenfor sonen skal bygg og anlegg bevares. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak. Eksisterende trær skal bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes under hensyntagen til tidligere anlegg, i samråd med fagetater. Søknad om rammetillatelse skal definere sikringstiltak i anleggsfasen som er nødvendig for å bevare vegetasjonen slik utomhusplanen forutsetter. Det tillates ikke terrengbearbeidelse eller inngrep i terrenget ut over godkjent utomhusplan/ landskapsplan og ordinært hagearbeid.

H730\_1: For området gjelder Byantikvarens dispensasjonsvedtak av 3.2.2012 av (saksnr. 11/1612).

Alle tiltak må utføres i tråd med fredningsbestemmelsene. Tiltak som går utover vanlig vedlikehold, krever dispensasjon fra fredningen i medhold av kulturminneloven § 15a.

## § 9 Miljøkrav

### 9.1 Støy

Alle boliger skal ha en stille side og tilgang til utearealer med tilfredsstillende støyforhold. Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Støyfaglig utredning som viser hvordan støykravene ivaretas skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

### 9.2 Overvannshåndtering

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak i planområdet tas i bruk. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

### 9.3 Anleggsfase

Søknad om rammetillatelse skal vise hvordan bevaringsverdig jordsmonn og vegetasjon skal ivaretas og sikres i anleggsfasen.

### 9.4 Tekniske anlegg og sikkerhet

Ved avbrudd eller ikke avsluttet utbyggingsprosjekt over lang tid skal veikulverter sikres.

### 9.5 Miljøoppfølgingsprogram



Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanen § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til energibruk, utslipp og materialvalg. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

#### **§ 10 Rekkefølgebestemmelser**

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt B2 og B3 skal

- Lilleakerveien innenfor planområdet, krysset Lilleakerveien og Sponhoggveien samt krysset Lilleakerveien og Mustads vei, være sikret opparbeidet i samsvar med regulering og byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B2 og B3 skal

- rampe/Mustads vei være opparbeidet i samsvar med regulering (S-4667) og byggeplan
- torg S3 samt gang- / sykkelveg i planområdet være opparbeidet i samsvar med regulering (S-4667) og byggeplan.
- felt S4 (S-4667) være opparbeidet i samsvar med regulering.
- felt GB1, G4, G5 og gang- og turveiforbindelser (S-4667) være opparbeidet i samsvar med regulering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt B2 skal

- felt G1B samt G1, G2 og G3 (S-4667) være ferdig opparbeidet i samsvar med landskapsplan.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved  
bystyrets vedtak av 20.12.2017, sak 363.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.01.2018

*Signy Volden*  
Signy Volden, bem



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

### 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.

#### Virksomheter 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.



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

### Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FN's mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

#### Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

#### Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

#### Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dvergås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



#### Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823  
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no).

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no).

### **Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggesog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

## Ny kommuneplan fra 23. september 2015

Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Det pågår nå oppdateringer av reguleringsplanene som er berørt, men dette vil ta noe tid. I mellomtiden må alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollere informasjonen mot den nye kommuneplanen.

Informasjon om kommuneplanen med lenker til kartinnsynsløsning finner du på:

<http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no/>