

# Budsjettforslag

## Eik-Ullerntoppen, Vesteråsveien

	Budsjett
<b>INNTEKT</b>	
3600 Driftskostnad	635 219
3620 TV / Bredbånd	110 400
<b>Sum inntekt</b>	<b>745 619</b>
<b>KOSTNAD</b>	
5300 Styrehonorar	-34 500
5400 Arb.avg styrehonorar	-4 865
6200 Strøm- og energikostnader	-20 000
6200 Garasje strøm	-30 000
6329 Kommunale avgifter	-5 000
6329 Komm. avg. renovasjon fast	-43 654
6390 Andre driftskostnader	-5 000
6391 Snømåking, strøing, feiing	-60 000
6393 Gressklipping	-25 000
6420 Bevar HMS	-14 000
6500 Verktøy og redskaper	-5 000
6551 Lås og beslag	-5 000
6601 Vedlikehold	-50 000
6605 Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass)	-40 000
6660 Avsetning fremtidig vedlikehold	-55 200
6663 Ventilasjon	-20 000
6700 Revisjonshonorar	-7 000
6710 Forretningsførerhonorar	-90 000
6951 TV/Bredbånd	-110 400
7500 Forsikringer	-115 000
7770 Betalingskostnader	-1 000
7790 Andre kostnader	-5 000
<b>Sum kostnad</b>	<b>-745 619</b>

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år. Kabel-TV/bredbånd er budsjettetert med kr. 400,-pr. mnd, men endelig pris avhenger av leverandør og valgt pakkeløsning.

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

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

---

## VEDTEKTER

for

Sameiet EIK Ullerntoppen  
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

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

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet EIK Ullerntoppen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 23 boligseksjoner på gnr. 28 bnr. 442 i Oslo kommune («Eiendommen»).

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte:

- bod(er)
- private uteplasser
- parkeringsplasser

Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i samlet areal BRA for bruksenhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, eller arealer på terrasse/balkong/hage osv.

### 1-3 Mer om bebyggelsen og utearealene

#### (1) Bebyggelsen

Eiendommen består av 8 nyoppførte rekkehus/tomannsboliger, der to av rekkehusene består av 4 seksjoner, tre av rekkehusene består av 3 seksjoner og to av rekkehusene består av 2 seksjoner. («Rekkehusene»).

#### (2) Utearealene

Deler av utearealene tilknyttet seksjonene kan bli privatisert, ved at de er lagt som enten tilleggsdeler til seksjonen eller eksklusiv bruksrett til den enkelte seksjon. Det er anmerket på vedlagte kart hva som er fellesarealer og hvilke arealer som er tilleggsdeler/areal med eksklusiv bruksrett, **bilag 1**. Areal som ikke er merket med eksklusiv bruk eller tilleggsdel er fellesareal.

*Det tas forbehold om endelig organisering av utearealene. Utbygger står fritt til annen organisering og strukturering av utearealene om utbygger anser det hensiktsmessig.*

### **(3) Plikter under bygging**

Sameiet EIK Ullerntoppen er en del av utbyggingsområdet EIK Ullerntoppen. EIK Ullerntoppen skal bygges ut i ett byggetrinn, og det er planlagt å etablere ett eierseksjonssameie i prosjektet før første innflytting. Utbygger kan dele opp utbyggingen i byggetrinn dersom utbygger finner det hensiktsmessig.

Sameiet EIK Ullerntoppen og dets seksjonseiere plikter å respektere etablerte adkomstrettigheter for naboeiendommer over sameiets eiendom, som følger av regulerings- og bebyggelsesplaner for området EIK Ullerntoppen. Det samme gjelder evt. andre fellesfunksjoner for naboeiendommer som for eks. avfallshåndtering, rett til kabler, vann- og avløpsledninger i samsvar med den infrastruktur som etableres i EIK Ullerntoppen

### **(4) Sameiets og seksjonseieres medvirkningsplikt**

Inntil EIK Ullerntoppen er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseiere forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, eventuelt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er forpliktet til å la Utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger eller Utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller når siste byggetrinn er fullført, og utomhusanlegg/fellesarealer er overtatt.

### **1-4 Parkering**

Eiendommen har en parkeringskjeller der parkeringsplassene legges som tilleggsdeler til seksjonene, og at kostnadene knyttet til de ulike parkeringsanleggene bæres av de som disponerer plass(er) i det aktuelle anlegget. Utbygger står imidlertid fritt til annen organisering og strukturering av parkeringsarealene om utbygger anser det hensiktsmessig. Parkeringsplasser kan bare leies ut sammen med boligen eller til beboere i sameiet. Parkeringsplasser kan kun omsettes, leies ut eller på annen måte overdras til seksjonseiere i sameiet.

*Det tas forbehold om endelig organisering av parkeringsplasser. Utbygger står fritt til annen organisering og strukturering av parkeringsareal om utbygger anser det hensiktsmessig.*

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

~~S~~eksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Se dog pkt. 1-4 om utleie av parkeringsplasser. Korttidsutleie av hele boligseksjonene i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

~~S~~ameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

~~B~~oligen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

#### 3-1 Rett til bruk

(S)eksjonseieren 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.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(S)eksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

(K)ostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

(7) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

#### 3-3 Ordensregler

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### 3-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Den som blir pålagt å bytte bort en plass han har kjøpt/oppgradert med ladestasjon, kan kreve at den som får byttet til seg plassen bekoster etablering av en tilsvarende stasjon på plassen det byttes til dersom denne plassen ikke er tilrettelagt for lading. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

### 4. Vedlikehold

#### 4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(S)eksjonseieren 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) peis og pipeløp tilknyttet den enkelte seksjon, herunder gasspeis eller tradisjonell peis
- d) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- e) skap, benker, innvendige dører med karmen
- f) listverk, skillevegger, tapet
- g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- h) vegg-, gulv- og himlingsplater

- i) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- j) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

~~V~~edlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

~~S~~eksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseiere med takterrasse er kjent med at denne fungerer som tak for bruksenheten og har en membran som ikke må skades. Det må ikke iverksettes tiltak på takterrassen, herunder beplantning av vekster eller oppføring av konstruksjoner som kan føre til at takmembranen skades eller at avrenning av vann til sluk og renner forhindres. Seksjonseiere med takterrasse må undersøke muligheten for skade før evt. tiltak iverksettes.

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

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

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

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

~~S~~eksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

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

~~E~~ter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

~~E~~h seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

~~S~~ameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

~~V~~edlikeholdsplikten 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.

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

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

(E) sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(S) seksjonene har privatisert areal på utsiden av sin seksjon. Grensen mellom tilleggsareal/eksklusivt areal og ut mot fellesareal er markert i seksjoneringsbegjæringen.

#### 4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

- (1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjenning fra bygningsmyndighetene.
- (2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet. Enkelte endringer krever også godkjenning fra bygningsmyndighetene. Styret skal besørge at det lages en vedlikeholdsplan for Eiendommen.
- (3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

### 5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

#### 5-1 Felleskostnader

(K) Østnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles på seksjonene slik at 40% av kostnadene fordeles med like deler på seksjonene, mens 60% fordeles etter sameiebrøken. Dette gjelder likevel ikke kabel/tv/bredbånd som fordeles med lik andel pr. seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller er også forpliktet til å betale sin andel av felleskostnadene knyttet til dette. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen, som sameiet har ansvar for:

- vask av garasjekjeller (unntatt boder og fellesrom i kjelleren)
- ventilasjon garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- vedlikehold av garasjekjellerens parkeringsplasser med tilhørende kjøre-/manøvreringsareal

### **5-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **5-3 Panterett for 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

### **6-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer, og inntil 2 varamedlemmer. Frem til alle seksjoner i Sameiet er overdratt, skal utbygger/selger være representert i styret.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **7-2 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(S)tyret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7-5 Inhabilitet**

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

### **7-6 Styrets representasjonsadgang**

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

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

(B)nkallingen 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.

(S)aker 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).

(S)tyret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må brukes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

#### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets eventuelle årsmelding
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

- (1) I årsmøtet har boligseksjonene én stemme for hver boligseksjon de eier.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- (3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
  - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
  - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
  - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
  - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
  - g) endring av vedtektene.

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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.

### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.

- b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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


### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

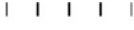
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	77 - Annet fellesareal
	78 - Forhage
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn


 1110 - Boligbebyggelse


 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense


 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense


 70 - Felles avkjørsel


 913 - Formålavgrensning


 930 - Reguleringslinje


 Formålgrense


 Foreløpig plan


 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)


 Grense for bebyggelse


 Beregnet senterlinje veg


 Bygningens avgrensning i beb. plan


 Byggegrense


 Bebyggelse som forutsettes fjernet

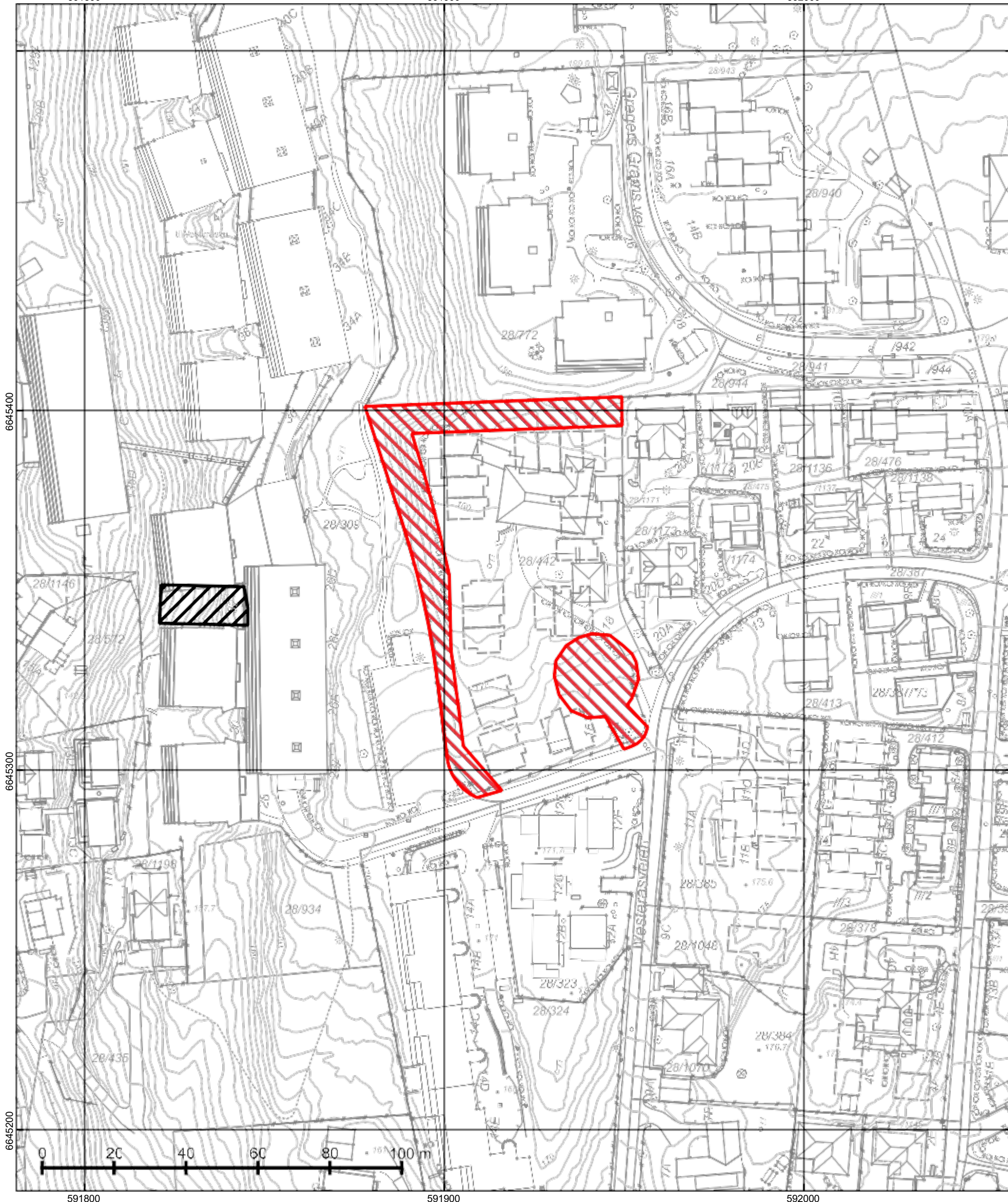
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.08.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



### Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133554/ 86496840

Adresse: VESTERÅSVEIEN 16

Gnr/Bnr: 28/442

Deres ref.: 42724/

WM120\_3000167\_3004661

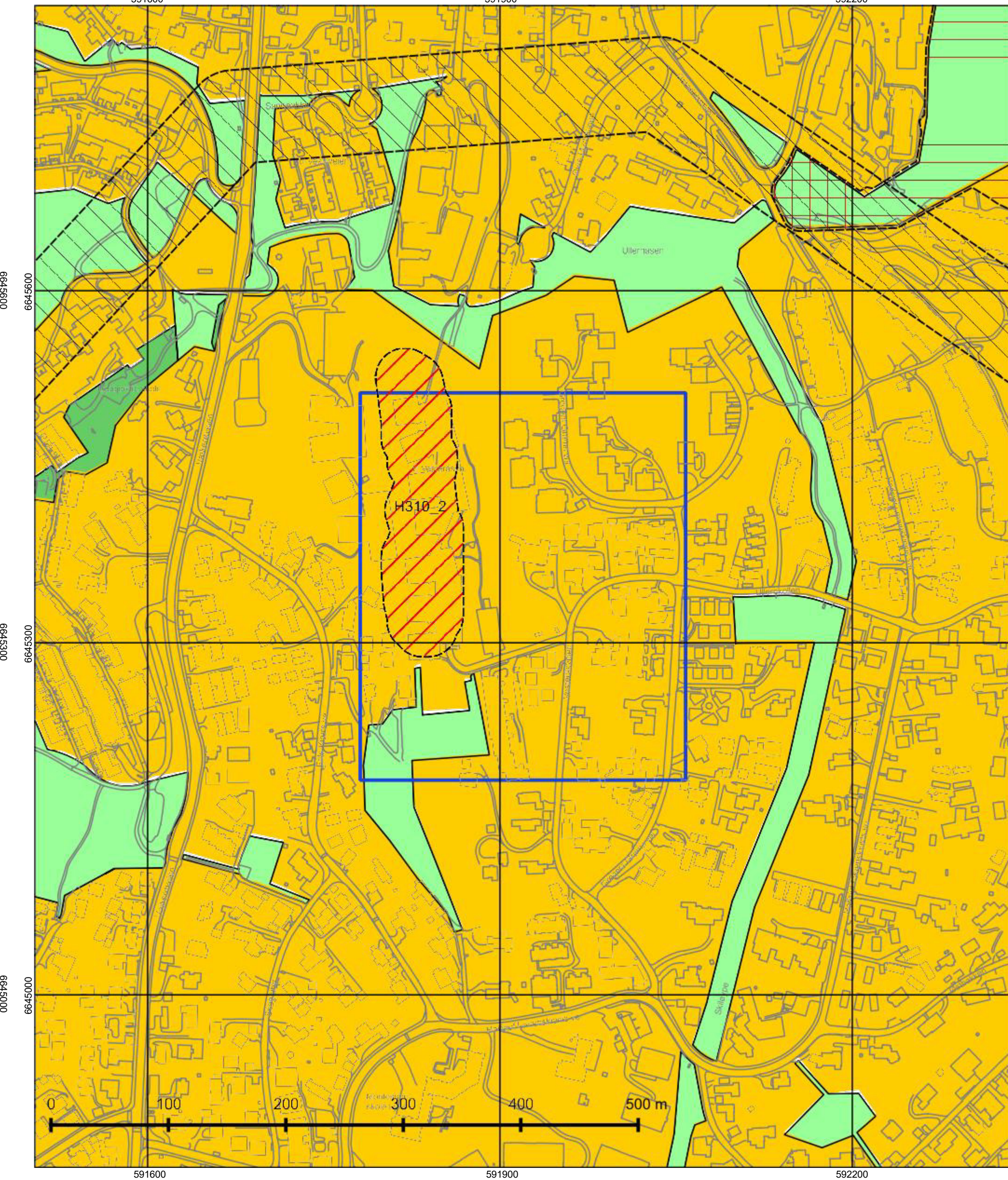
Kommentar:

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

591600

591900

592200



591600

591900

592200

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.08.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 133554/86496840

Deres ref.: 42724/

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—■—	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
————	Fjernveg		Bane, eksisterende
————	Markagrense		Havn, eksisterende
- - - -	Plangrense		Havn, fremtidig
— — — — —	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
— — — — —	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
— — — — —	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
— — — — —	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
— — — — —	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
— — — — —	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
— — — — —	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—■—■—	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
—■—■—	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
— — — — —	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
—■—■—	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
—■—■—	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
.....	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

# S-5169

**Saken gjelder:** Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Vesteråsveien 16-18

**Vedtaksdato:** 01.03.2023

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

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

Saken består av 7 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

## **Reguleringsplan for Vesteråsveien 16-18**

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 28/442 og 28/900

Kartnummer ONV-201802151-1, 03.09.2019 og revidert 12.10.2020 og 01.09.2021

### **Planens hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av frittliggende småhusbebyggelse innenfor rammer som ivaretar Ullernåsens estetiske kvaliteter knyttet til vegetasjon og landskap.

### **Bestemmelser til arealformål**

#### **1 Bebyggelse og anlegg**

##### 1.1 Boligbebyggelse

###### 1.1.1 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 24 %-BYA.

Parkering på terreng skal medregnes i BYA med 18 m<sup>2</sup> pr plass.

###### 1.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Trappehus og nedkjøringsrampe for garasjeanlegg tillates plassert utenfor byggegrensene.

Det tillates gesimshøyder inntil 6,5 m og mønehøyder inntil 8 meter over eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. De tillatte gesims- og mønehøyder forutsetter at tiltakets totale høyde ikke overstiger 9,5 m. Tiltakets totale høyde er samlet høyde mellom bygningens høyeste punkt og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 m fra fasade.

Ved etablering av takterrasser tillates maks gesimshøyde økt opptil 7,4 m kun der takterrassen etableres.

Det tillates ikke utgraving og terrengendringer større enn 0,5 m under ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå som eksponerer underliggende etasjer.

Avstanden mellom hver husrekke skal være minimum 8 m.

###### 1.1.3 Utforming

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter, med helhetlig arkitektonisk uttrykk og materialbruk. Bebyggelsen skal i hovedsak utformes med tre som fasademateriale. Lyse, dominerende farger skal unngås.

Det tillates kun vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus. Rekkehusvolumene skal fremstå som varierte og oppbrutte volumer.

Takterrasser tillates.

Lysgrav tillates.

Støttemurer, trappehus og avfallshåndtering skal behandles som en del av områdets samlede arkitektoniske uttrykk.

Det skal legges vekt på god terrengtilpassing. Støttemurer skal ikke overstige 0,5 m høyde. Ved innkjøring til garasjeanlegg kan det etableres nødvendig støttemur på maksimalt 2 m høyde. Det skal være en naturlig overgang mellom støttemurer og eksisterende terreng. Murer og terrengoverganger skal fremstå som funksjonelle og naturlige, for eksempel ved at de utformes som sittekanter.

#### 1.1.4 Krav til utearealer

Uteoppholdsareal utformes slik at terrenginngrep blir minimale.

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Minimum 200 m<sup>2</sup> for tomannsboliger
- Minimum 100 m<sup>2</sup> for boliger med BRA lik eller større enn 100 m<sup>2</sup>
- Minimum 50 m<sup>2</sup> for boliger med BRA mindre enn 100 m<sup>2</sup>
- Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal
- Kjøreadkomst tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal

Tette gjerder tillates ikke.

Minimum 30 % av minimumskravet til uteoppholdsarealene til boligene skal være felles og tilrettelegges for lek og rekreasjon.

Det skal opparbeides minst to felles uteoppholdsarealer med en samlet størrelse på minimum 800 m<sup>2</sup>.

Det skal være minimum 40 cm vekstlag på arealer over p-kjeller. 50 % av arealet over p-kjeller skal ha et vekstlag på minimum 100 cm.

#### 1.1.5 Atkomstvei

Atkomstvei skal ligge minimum 1,5 m fra eiendomsgrensen.

#### 1.1.6 Intern kjørbær gangvei

Det skal etableres en kjørbær permeabel gangvei som kobler sammen bebyggelse, atkomstvei og lekearealer.

#### 1.1.7 Trær

Eksisterende trær som skal bevares er vist på plankartet. Ved graving nær trær skal størrelsen på rotsonen vurderes av arborist. Graving i rotsonen skal tillates ikke. Området rundt trærne skal holdes åpent.

Alle trær med stammeomkrets mellom 60–90 cm målt 60 cm over terreng som felles, skal erstattes med ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen på treet som felles er 90 cm eller over, skal det erstattes av to nye trær. Nyplantet tre skal være en stedegen art og ha en stammeomkrets på minimum 25 cm.

I anleggsfasen skal trær som skal bevares sikres i henhold til godkjent marksikringsplan.

#### 1.1.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise:

- Planlagt bebyggelse sammen med bebyggelse på nabotomter
- Eksisterende og planlagt terreng, og terrengtilpasning til naboeiendommene, vist med halvmeterskoter
- Adkomst, kjøreareal og parkeringsplasser
- Gangareal, forbindelser, stigningsforhold, trapper, ramper, uteoppholdsareal, terrasser og annen disponering av ubebygde arealer
- Tilgjengelighet og oppstillingsplass for brannvesenet
- Tykkelse på vegetasjonsdekke over p-kjeller
- Eksisterende og nye trær
- Støttemurer, skur, trappehus og andre frittstående konstruksjoner
- Renovasjon og nettstasjon/trafo
- Lokal og åpen håndtering av overvann
- Utforming på felles uteoppholdsareal med trær, grønne vegetasjonsflater, møblering, og lekeapparater
- Skille mellom private forhager/terrasser og felles uteoppholdsareal
- Snøopplag

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

#### 1.1.9 Avkjørsel

Avkjørsel til planområdet er vist med pil på plankartet.

#### 1.1.10 Parkering

Det tillates oppført inntil 1,7 bilplasser per boenhet.

Alle parkeringsplasser inkludert gjesteparkering skal legges i parkeringsanlegg under terreng. Det tillates ikke eksponert sokkel på parkeringsanlegg.

Minimum 1 sykkel p-plass per boenhet skal ligge i underjordisk parkeringsanlegg.

Bilplassene i garasjelegget skal være minimum 2,5 x 5 meter.

Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal tilrettelegges for el-bil, og samtlige plasser skal tilrettelegges for lading av elbiler på et senere tidspunkt.

#### 1.1.11 Renovasjon

Renovasjon skal løses felles for bebyggelsen som vist med bestemmelsesområde #2 (renovasjon og trafostasjon).

#### 1.1.12 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan utarbeidet i samråd med fagperson/arborist. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden sikrer trær, inkludert rotsone, som skal bevares. Det skal vises at det er avsatt tilstrekkelig plass i plan og dybde til at rotsystem og krone kan utvikle seg.

Før det gis igangsettingstillatelse skal marksikringstiltak i henhold til godkjent marksikringsplan være gjennomført.

#### 1.1.13 Miljøfaglige forhold

##### ***Blågrønn faktor***

Boligprosjektet skal tilfredsstillе kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.

##### ***Støy***

Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2021), tab. 2 og kap. 4, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal følges.

Støynivå på boligenes felles uteoppholdsarealer og utenfor vindu til rom for støyfølsom bruk skal tilfredsstillе anbefalte grenser i tabell 2.

Felles og private uteoppholdsarealer iht. arealkrav i disse bestemmelsene skal ha støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 2 i T-1442/21.

##### ***Overvann***

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

#### *Fossilfri bygge- og anleggsplass*

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

#### *Fjernvarme*

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

## **Bestemmelser til hensynssoner**

### **2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø**

#### 2.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560\_1-2

Innenfor hensynssonene skal terreng, markdekke og trær med stammeomkrets over 60 cm, målt 60 cm over terreng, bevares.

Innenfor hensynssone H560\_2 skal alle trær bevares, og det tillates ingen terrenginngrep. Treets rotsone defineres som en sirkel med radius fra stammen tilsvarende største utstrekning av treets krone. Ved fare for brekkasje, tillates nødvendig beskjæring av trærne. Trær som på grunn av sykdom eller vindfall må fjernes, skal erstattes i tråd med bestemmelsen om trær under punkt 2.1.4. *Krav til utearealer.*

Innenfor hensynssone H560\_1 og H560\_2 skal det i anleggsperioden for ny bebyggelse etableres ferdselsfri sone og byggeplassgjerd langs hensynssonens ytterkant. Det tillates ikke byggegrop, lagring av masser, plassering av anleggsutstyr, kjøring med tunge maskiner eller lignende innenfor hensynssonen. Det tillates ikke inngrep som graving, fylling eller hugging av trær.

Hul eik avmerket som *eksisterende tre som skal bevares* på plankartet, skal bevares i henhold til *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven*. Det tillates ingen aktivitet i en sone på 10 meters radius fra treets stamme. Beskjæring for å unngå personskaide eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskæring skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen. I anleggsfasen skal treet sikres i henhold til godkjent marksikringsplan.

Det tillates ikke terrasser i hensynssonene.

Det tillates fjerning eller erstatning av eksisterende trafo/nettstasjon innenfor H560\_1.

Det tillates fjerning av tuja innenfor H560\_2.

## **Bestemmelser til bestemmelsesområder**

### **3 Bestemmelsesområde #1 (underjordisk parkeringsanlegg)**

Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk parkering, som vist på plankartet.

### **4 Bestemmelsesområde #2 (renovasjon og trafostasjon)**

Renovasjon og trafo/nettstasjon skal plasseres innenfor bestemmelsesområde som vist på plankart. Trafo/nettstasjon skal ha kjørbare atkomst.

## **Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring**

### **5 Før bebyggelse tas i bruk**

5.1 Blågrønn faktor (BGF) og overvann

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal blågrønne tiltak og godkjent overvannsløsning være ferdig opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.03.2023 sak 93/23.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 23.03.2023



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Anne May Guerrero-Wilner  
VESTERÅSVEIEN 16

Dato: 22.08.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86496840  
8004082

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 442

---

Vi viser til bestilling av 20240822 for VESTERÅSVEIEN 16.

## **GNR. 28 BNR. 442**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.02.1945.

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

**6529 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



### **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

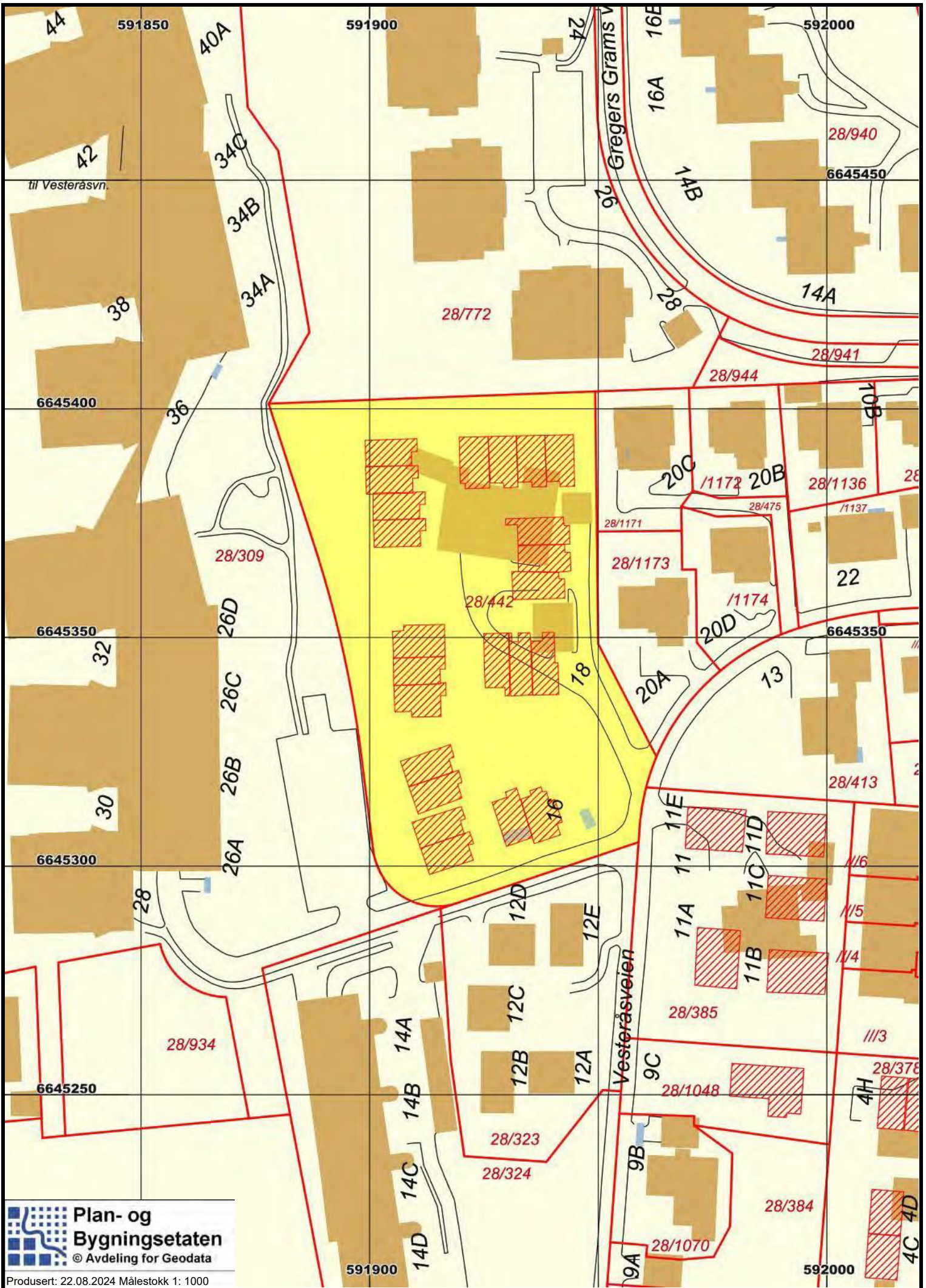
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



**304-23-9009 Vesteråsveien 16-18 - Ubekreftet  
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken**NORKART**

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 22.08.2024 kl. 00:43

Grunneiendom: Gnr: 28 Bnr: 442

Oppdatert per: 21.08.2024 kl. 23:32

**Grunnboksinformasjon****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2010/256063-1/200**

12.04.2010

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**Vederlag: NOK 0  
KJØPER: Andresen Mona Kathrine  
Fnr: 11044337012**Urådigheter**

2017/91329-2/200 URÅDIGHET 2017/91347-2/200 URÅDIGHET

**HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**1953/4309-3/105**

31.03.1953

**BESTEMMELSE OM GJERDE**Bestemmelse om benyttelse  
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Med flere bestemmelser

Kopi bestilt: 22.08.2024 kl. 00:45 av Anne May Guerrero-Wilner

**1953/16138-1/105**

28.11.1953

**ERKLÆRING/AVTALE**

VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT

Kopi bestilt: 22.08.2024 kl. 00:45 av Anne May Guerrero-Wilner

**1955/13212-1/105**

19.10.1955 Bestemmelse om vann/kloakkledning

**BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Kopi bestilt: 22.08.2024 kl. 00:45 av Anne May Guerrero-Wilner

**1960/9539-1/105**

11.08.1960

**BEST OM GARASJE/PARKERING**

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Kopi bestilt: 22.08.2024 kl. 00:45 av Anne May Guerrero-Wilner

**1969/15411-1/105**

23.09.1969

**ERKLÆRING/AVTALE**Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse  
av denne eiendom

Kopi bestilt: 22.08.2024 kl. 00:45 av Anne May Guerrero-Wilner

**1970/9262-1/105**

03.06.1970

**ERKLÆRING/AVTALE**Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr ENEBOLIG  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Kopi bestilt: 22.08.2024 kl. 00:45 av Anne May Guerrero-Wilner

**1970/11341-1/105**

02.07.1970 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

**ERKLÆRING/AVTALE**

Kopi bestilt: 22.08.2024 kl. 00:46 av Anne May Guerrero-Wilner

**1970/14037-1/105****BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

25.08.1970 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen *Kopi bestilt: 22.08.2024 kl. 00:46 av Anne May Guerrero-Wilner*

**1970/15894-1/105****BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

23.09.1970 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen *Kopi bestilt: 22.08.2024 kl. 00:46 av Anne May Guerrero-Wilner*

**2017/91329-1/200****PANTEDOKUMENT**

31.01.2017

BELØP: NOK 66.600.000  
PANTHAVER: VESTERÅSVEIEN 16 18 AS  
Org.nr: 918838635

**2017/769145-1/200**

13.07.2017 21:00

\*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2017/698734-1/200

**2022/850486-1/200**

03.08.2022 21:00

\*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2022/708919-1/200

**2024/1158983-1/200**

29.02.2024 21:00

\*\* TRANSPORT FRA: SEM &  
JOHNSEN OPPGJØR OG Org.nr:  
999638996 TIL: VESTERÅSVEIEN  
16 18 AS Org.nr: 918838635

**2024/1738407-4/200**

25.07.2024 21:00

\*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2022/708911-1/200

**2017/91329-2/200****URÅDIGHET**

31.01.2017

RETTIGHETSHAVER: VESTERÅSVEIEN 16 18 AS

Org.nr: 918838635

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

**2017/769145-1/200**

13.07.2017 21:00

\*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2017/698734-1/200

**2022/850486-1/200**

03.08.2022 21:00

\*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2022/708919-1/200

**2024/1158983-1/200**

29.02.2024 21:00

\*\* TRANSPORT FRA: SEM &  
JOHNSEN OPPGJØR OG Org.nr:  
999638996 TIL: VESTERÅSVEIEN  
16 18 AS Org.nr: 918838635

**2024/1738407-4/200**

25.07.2024 21:00

\*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2022/708911-1/200

**2017/91347-1/200****PANTEDOKUMENT BELØP: NOK**

31.01.2017

24.000.000  
PANTHAVER: VESTERÅSVEIEN 16 18 AS  
Org.nr: 918838635 OVERFØRT FRA:  
0301-28/900

**2017/769052-1/200**

13.07.2017 21:00

\*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2017/698734-1/200

**2022/850534-1/200**

03.08.2022 21:00

\*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2022/708911-1/200

**2024/1159444-1/200**

29.02.2024 21:00

\*\* TRANSPORT FRA: SEM &  
JOHNSEN OPPGJØR OG Org.nr:  
999638996 TIL: VESTERÅSVEIEN  
16 18 AS Org.nr: 918838635

**2024/1738407-1/200**

25.07.2024 21:00

\*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2022/708919-1/200

**2024/1738407-2/200**

25.07.2024 21:00

\*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2017/91329-1/200 VEKET FOR:  
URÅDIGHET 2017/91329-2/200

**2017/91347-2/200****URÅDIGHET**

31.01.2017

RETTIGHETSHAVER: VESTERÅSVEIEN 16 18 AS

Org.nr: 918838635

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra

# Grunnboksrapport

rettighetshaver  
OVERFØRT FRA: 0301-28/900

[2017/769052-1/200](#)  
13.07.2017 21:00 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2017/698734-1/200

[2022/850534-1/200](#)  
03.08.2022 21:00 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2022/708911-1/200

[2024/1159444-1/200](#)  
29.02.2024 21:00 \*\* TRANSPORT FRA:SEM &  
JOHNSEN OPPGJØR OG Org.nr:  
999638996 TIL:VESTERÅSVEIEN  
16 18 AS Org.nr: 918838635

[2024/1738407-1/200](#)  
25.07.2024 21:00 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2022/708919-1/200

[2024/1738407-2/200](#)  
25.07.2024 21:00 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2017/91329-1/200 VEKET FOR:  
URÅDIGHET 2017/91329-2/200

[2022/708911-1/200](#)  
29.06.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT** BELØP: NOK  
250.000.000 PANTHAVER:BN  
BANK ASA Org.nr:  
914864445 OVERFØRT FRA:  
0301-28/900

[2024/1738407-3/200](#)  
25.07.2024 21:00 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:  
PANTEDOKUMENT 2022/708919-1/200

[2022/708919-1/200](#)  
29.06.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT** BELØP:  
NOK 250.000.000  
PANTHAVER:BN BANK ASA  
Org.nr: 914864445

## GRUNNDATA

[1945/660-1/105](#)  
01.02.1945 **FRADELINGSdokument**  
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 28 BNR 5  
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

[1974/24492-1/105](#)  
10.12.1974 **REGISTRERING AV GRUNN**  
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0301 Gnr:28 Bnr:900

[2024/1738394-1/200](#)  
25.07.2024 21:00 **SAMMENSLÅING**  
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0301 Gnr:28 Bnr:900

## RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Uthentet 2024-08-22 12:10

§§.

De av selgeren anlagte veier ma ikke bel mres med byggematerialer av noen slags. Kjøperen plikaer der a anlegge vei pa tomten i sa god tid at alle byggematerialerfor kan innkjores og lagres pa tomten.

- Fremtidig gateopparbeidete og vedlik av gaten hol utenfor den solgte tomt er selgeren uvedkommende.
- Sasnart vanri og kloakk er nedlagt pa tom en plikter kjøperen straks a reparere all gravning i hovedvei en g bringe enne i fullt forsvarlig stann.

§9

Selgeren f.orbeholder seg rett tilsa len e utparselleringen pagar a kunne paby hugning av enkelte trar pa omten, hvis det senere skuld vise seg at disse stenger for uts'kten fra tilstotende eller ovenforliggende enna usolgte tomte-. Det bemerkes at Axel L0venskiold og dennes rettsefterfolger ved sad nt pabud vil ga frem med all mulig lempe overfor kjøperen.

§10

Kjøperen vedtar for seg og senere eie e av pr. 28, bnr. 442 nedennevnte betingelser, nar Aker kommune i sin tid overtar veien forbi tomten:

- 1) Gjerder som ikke star i riktig avstand fra veikant gflyttes av runneieren.
- 2) Veigrunn med n0dvendige gr0fter og gjerdeavstand koverdr.as nil owJnunen uten utgift for denne.
- 3) private avkjorsler som ikke er iorden ma grunneieren sette stand og forsyne med stikkrenner pa en av veivesenet godkjent ate.
- 4) Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, ma er gis stikkrenner fritt avl0p fra veiens område. §11

Kjøperen betaler omkostningene ved ha - del n, herunder stempelpapir, opmaling, skylddeling, tinglysing, 2 % provisjon, konsesjonsgebyr, prisnemnd, eventuelt prisankene e

Ullern den 10. mars 1947,

Axel L0venskiold (sign.)

Jeg bekrefter herved at Axel L0venskiold har undertegnet doku- mentet i mitt nrervffir og at underskriveren er myndig.

Erling Astrup (sign.)

Kaja R0sj0 (sign.)

A  
W

SK J 0 TE.

1953/4309/105

// y §1h.

4309

Undertegnede Axel Løvenskiold skjøter herved til A/S Rendal en tomt A av gnr. 28 bnr. 5 beliggende til vei 2927 i Ullernasen. Ved skylddelingsforretning har tomten fått betegnelsen gnr. 28, bnr. 442 av skyld 3 0re.

§2

Kjøpesummen er kr. 91.406.- kronernittientusen firehundreogseks oo/loo - og er avgjort på omforenet måte.

§3

Tomten må ikke behyttes til utsalg eller til noget som kan medføre støy, lukt eller urenslighet, således ikke til nogen utskjenkning eller danselmåle.

§4

To ten selges fri for pengeheftelse.

Uten samtykke av Axel Løvenskiold kan tomten kun bebygges med en enmannsbolig av ikke over 2 etasjers høyde med loft og en uthusbygning. Uthusbygningen kan inneholde garasje. Husenes avstand fra nabo skal bestemmes av Reguleringsvesenet. Over parsellen skal der uten erstatning kunne legges ledninger av enhver art, for såvidt det er nødvendig for å skaffe andre parseller forbindelse med de offentlige ledningsnett, dog skal disse ledninger legges under størst mulig hensyntagen til parsellens bebyggelse. Ved bebyggelsen foregår skal parsellen alltid holdes ryddig og i god orden.

§6

Selgeren forbeholder seg enerett til lempning av sevituttene på tomten, såvel som på andre tomter av gnr. 28 bnr. 26 hvor en måtte finne dette hensiktsmessig.

§7

For å søke gjennomført en harmonisk bebyggelse av Ullern skal situasjonsplan og tegninger av vordende bebyggelse, derunder innbefattet bestemmelse av 1ste etasjes bjelkelagshøyde over grunnen godkjennes av Axel Løvenskiold eller dennes konsulent. Samtlige planer og fasader innsendes i kløperen plikter å sette gjerde om tomten. Gjerdet skal ha et målestokk i 500. For størrelse passende utseende. Mot tidligere solgte nabotomter gjelder vanlig gjerdeplikt, mot vei og mot hovedboret hel gjerdeplikt. Farven på huset skal godkjennes av selgeren. Tomten skal bebygges med de foreviste og godkjente tegninger.

II j212c, Oslo den 18-10-55. Vedr gnr. 28., bnr. Li-42, Ullefni.:s.e:n. asen. Som skj0teinnehaver ber jeg Dem tingly e erklrering om a !

1. Den sydligBte del

2 Den nordligste del

av ovenrevnte tomt lkke vil bli bebygget f r vann og kloakksp. Orsmalet er ordnet. Erb0digst • Anne Marie Ekere.

Rett kopi bekrefte:



# Erkløring

vedrørende

11 AUG. 1960 95-39

.....Gnr. • 28-.....Jn1r.....} ±½: 2,.....JJ.l.l.e.r.n.k.o.l.l.v.e.i.e.n.....  
..... Eiendom 6011 527 .....Garasje....f.or  
.....J bi.ler..... Arbeidet\* art Bygn.kontr. j.nr.

Den 31 /5-60 har Oslo /til-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.

1 Byggherr forplikter seg etterfølgende eiere til, /il fjerne det bygde uten erstatning n&r som heist bygningsr3det m&tte forlange det. Erkl,e,ingen kan ikke avleses uten Oslo bygningmlds samtykke.

Oslo, den .....

.....  
Byggherrens underskrift Skjøtteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekre  
A F

Nicolai Andresen, Oslo 3.  
Sondrevaien 5,

**ERKLJ.ERING**  
9/9.69.

**I -y //**  
**3 SEP. 1969**

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen  
Ullernkollen 28 442  
..... i Oslo.  
..... gnr ..... bnr

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

- 1. Ullernkollen godkjennes inntil videre i sin navmrende bredde 5.0 m bred kjørebane.-

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

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

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

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

- 3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.

- 4. Hvis arbeidet ikke utføres som palagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

..... 1969, den ..... 1969

..... A. .... da...

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

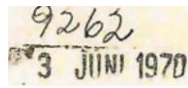
..... 57, den ... 1. 1969

..... 1969

**U-<J.4i**.....

skriftens

treffes i



# Erkleering

vedrørende

28/442, Ullernkollen.

Eiendom .....Enebolig ---..

..... A,beide1s art

.....?D./64.J.....  
Bygn.konnr. j.nr.

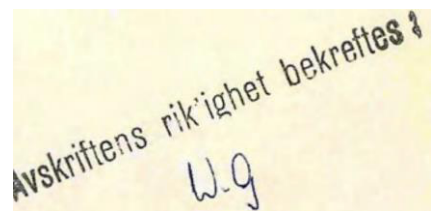
Den 25. 5.70 har Oslo bygningssjef i henhold til § 104 9h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent peisesmelhobbyrom i kjeller for midlertidig opphold. Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til ikke 3, bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erkl.eringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsrUs samtykke.

Oslo, Si | :Z:  
den...../..k.....

..... /7 ..... /..... tlvzdu!a!V1-  
Byggherrens underskrift.

..... /' ..... -  
..... (/f.....fl/4 ..... CJ?c'l...  
Skj teinnehavers underskrih.



Dagbokført  
23. NOV 1953 / 16138

# Eiendomsreglementet for vann- og kloakkvesenet i Oslo kommune

Reglementet gjelder for alle eiendommer som er tilknyttet vann- og kloakkvesenet i Oslo kommune.

Reglementet, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet for der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, foretatt direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeidet på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsummelig forhold fra vann- og kloakkvesenet side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder bølger, vaske eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snørydding på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyl eller som følge av at avløpet hemmes av bøyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gateniva over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmalingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forsvarlig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærstående erklæring blir tinglyst som beft på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 28. 11. 1953

Anne Maria Ekere

Skjateinnehaver.

Anne Maria Ekere

Eier

Uthentet 2024-08-22 12:23

ft•11r0e...mr&. Ire S, \_.

«-a•r'l 111.Aa /r' ----•

Hettstosjonn1 . 3355

q,..,u Oa,l.,o -vA<A,,J

2 JULI

19"lti"

)/JtjJ

7

Ullcrr-Jtollon •1

**Erklæring om transformatorstasjon.**

Goo QiOI" av eienti<>-ll'lan gnr. 28bnl". It42 Cir Jeg Oalo Lymct! ot> ( OL) t!!lnt;el!le t11 A c tte o!T) <<:: hn etfiende 0 1 trant1'oi:-...-mtorct21...njon t, Yr 10 kV/230 V spanning n.od in - or u f inc avle.abler o lednincoi... t'ra og t11 toi•- doli:x;s.lot'i;ot. 'iz-nnsforn..nto1 staojonens bolic;genhet cJ vint lA vetUaC-,...o oituasjo!!'Jl!:-art.

T11 Gtaejonen oon utfpret:J etter OL'a kr8v bm• bo.re OL e ;m15. Det vil ii"Jtc uten Ols.' oant r.t bli forctatt bN lr.ntnir-.get" cllol• forcr.stal tninr,or sco ican hirtdl•e at konst t'or.- n(1t>Goner o, trnna\_nort1.1id2cr., :3qo,::l'.e &t;\ajorn:mo vootilacjn elloi• varn.:iJ,-ol1ggjØ1" c forlo !ng ov l bler or: ledn1 r.

!ot"" OVC.. "lnQVnto rott:lgbet bcrelez- OL l=r. for O, .. nu sane allc.

DQm:1e Cl'.>!dt•:, Ing tlr1Cl,-ises av Ot CC il!'J o ovlyse:.. uten olr:,tytxc.

Ot!!lo, den 15 - 6 - 1970

Nicolai A. Andresen

Eier:

Vedlegg.

Avskriftens riktighet bekreftes i  
W.g.

) 0 1-  
2 5 AUG. 1971

**ERKLÆRING**

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. 9-/i:zJ.....J:..8:.....J3...!JJ.J.....!f.,t...  
.....i&.U..f!!..t.li:..o..?.i.f. 1. J:.....\_ ..gate-vei som bar vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-  
reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 2 (19)?

/: d : ..... /./4rd . . a . . . . . 1 2 . . 1/44t.  
Skjøtteinnehaver Bier

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

Oslo byskriverembete . . . . . distrikt,.... 1 .9 . .

Avskriften er riktig og bekreftes i SS

J&9q 23  
SEV.1 tt

ERKLÆRING.

Undertegnede, 8011 ei'er av r.1a Tr.nr ..... gate .. 4  
g.nr .../4. .. b.nr ... 1/. J.... avf; l.... nc-denstAende erklærer Bom  
sknl tin -lyr; s soll hef+, r, p Pifnoorrimen op; som ikke knn avly, es  
ut F=m Oslo V:->nn- Or, kloakkv esens samtykke .

Undertr: gJ:0de, Om eie, .. a\*, mn+r.rrrr... .. gate p.nr .. /4\$'.. t'.nr  
... t.YA-....for:>likter s'g t1 forb nde eiencomf!lf>nf\* overvanns.<>v11-1n til  
offentlig overvannskloakk mlr 3011 hels.. kommunen "Jt>tte forlange  
det, og fl. innbet:ale over- va nsavrift for eiendo men.

*Andreas A. Andersen*

Bier av Mf tr. nr ..... gate -tf"/4 6• nr .....? f.....b.n  
r. 1/?(J.....

Likelydenderklrolln er i dab levert til tinglysning 06  
gebyr kr.....bPtalt.

Oslo b\_vskriv\*rcMhete ... distrikt ..... /.....19..

Avskriftens riktighet bekreftes  
A9Bd



# LOVDATA

## Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

LOV-1997-06-13-43 Dato

Departement Justis- og beredskapsdepartementet

LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021 Sist endret

01.07.1998 Ikrafttredelse

Rettet 01.07.2021 (faglige noter fjernet)

Korttittel Bustadoppføringslova – buofl

---

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenster), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigeidom).

---

### Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

---

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

---

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

---

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

---

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

---

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

---

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

---

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

---

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

---

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

---

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

---

## Kapittel I. Verkeområde m.m.

### § 1. Verkeområde

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

- avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
- avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

### § 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarende for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

### § 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eigarseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

## § 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

### § 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

### § 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

### § 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

### § 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

### § 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (i.kr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

## Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

### § 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

## § 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

## § 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

## § 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

## § 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

## § 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtarar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtarar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

0 Endra med [lover 10 des 2010 nr. 74](#) (ikr. 1 juli 2011 iflg. [res. 10 des 2010 nr. 1570](#), med verknad for garantiavtarar inngått etter 1 juli 2011), [16 des 2016 nr. 94](#) (ikr. 1 jan 2017 iflg. [res. 16 des 2016 nr. 1585](#)), [15 mai 2018 nr. 18](#) (ikr. 1 jan 2019 iflg. [res. 15 mai 2018 nr. 723](#)).

### § 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtaler

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtaler om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggeplassen, for opplagsplass, byggestraum, oppvarming og snørydding i byggetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter [lov av 16. juni 1989 nr. 69](#) om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

### § 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

### § 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

## § 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

## Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

### § 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

### § 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsommen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

### § 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

## § 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og 8/19
- avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

## § 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

## § 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

## § 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

## **§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

# **Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting**

## **§ 25. Mangel**

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

## **§ 26. Manglande opplysningar**

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigeiendomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

## **§ 27. Urette opplysningar**

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

## **§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga**

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

## **§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel**

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,

c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

### **§ 30. Reklamasjon**

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

### **§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

### **§ 32. Retting av mangel og skade**

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekeleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

### § 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

### § 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarende.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjæret skje etter § 21 tredje ledd.

### § 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

### § 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarende delen av tapet.

Ansvarret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

### **§ 37. Krav mot bakre ledd**

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

### **§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar**

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

### **§ 39. Rettsmangel**

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

### **§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband**

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

## **Kapittel V. Forbrukarens yting**

## **§ 41. Fastsetjing av vederlaget**

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

## **§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid**

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

## **§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle**

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

## **§ 44. Vederlag for førebuing m.m.**

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

## **§ 45. Vågnaden for ytinga**

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

## § 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

## § 47. Forskotsbetaling

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
- b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
- c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjuende og sjuande ledd gjeld tilsvarende.

- 0 Endra med [lover 10 des 2010 nr. 74](#) (ikr. 1 juli 2011 iflg. [res. 10 des 2010 nr. 1570](#), med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), [16 des 2016 nr. 94](#) (ikr. 1 jan 2017 iflg. [res. 16 des 2016 nr. 1585](#)).

## § 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregjebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

## § 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter [lov av 17. desember 1976 nr. 100](#) om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld [§ 59](#).

### **§ 50. Forbrukarens medverknad**

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ystast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

### **§ 51. Tilleggsfrist**

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

## **Kapittel VI. Avbestilling**

### **§ 52. Avbestilling**

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i [§ 41](#) andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarende fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i [§ 36](#) tilsvarende.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

### **§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn**

[§ 52](#) andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. [§ 1](#) første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i [§ 36](#) tilsvarende.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

### **§ 54. Avbestillingsgebyr**

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

## **Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side**

### **§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking**

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

### **§ 56. Stansing av arbeidet**

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klart at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

### **§ 57. Heving**

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klart at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vite om betalinga eller medverknaden.

## § 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukeren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukerens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukeren blir heva på grunn av mishald frå forbrukeren.

## § 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

# Kapittel VIII. Langvarig avbrot

## § 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

# Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

## § 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukeren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

## § 62. Fråskrivning av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

## § 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

# Kapittel X. Tvisteløysing

## § 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

# Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

## § 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: — — —

## § 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.<sup>1</sup> Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Grape Architects AS  
Ruseløkkveien 26  
0251 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202315442 - 17 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Amund Mikalsen Rolfsen	Dato: 26.06.2024
Adresse:	VESTERÅSVEIEN 16 - 18	Eiendom: 28/442/0/0 Søker:	
Tiltakshaver:	VESTERÅSVEIEN 16-18 AS	Grape Architects AS Tiltaksart:	
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Oppføring	

## Rammetillatelse - Vesteråsveien 16 - 18

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av 23 boliger med parkeringskjeller, som vi mottok 18.10.2023.**

### Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsplan:**
  - **§ 1.1.2 om total høyde**
  - **§ 1.1.3 om høyde på støttemur**
- **plan- og bygningsloven:**
  - **kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide veien (midlertidig dispensasjon)**

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger på Ullernkollen i bydel Ullern og tiltaket består av 23 boliger med felles parkeringskjeller. Tiltaket er basert på prosjektet som var utgangspunkt for detaljreguleringen av eiendommen som ble vedtatt 01.03.2023.

### Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	6 312 m <sup>2</sup>
---------------	----------------------

Tiltakets bruksareal (BRA)	4 309 m <sup>2</sup>
Tiltakets bebygde areal (BYA)	1 509 m <sup>2</sup>
Grad av utnyttning	23,9 %
Tiltakets høyde	Hus A Møne: 7,93 m, kote +186.1 Gesims: 6, 18 m, kote +184.3 Hus B Møne: 7,97 m, kote +189.1 Gesims: 6, 43 m, kote +187.4 Hus C Møne: 7,99 m, kote +188.2 Gesims: 6, 29 m, kote +186.5 Hus D Møne: 7,95 m, kote +185.1 Gesims: 6, 17 m, kote +183.2 Hus E Møne: 8 m, kote + 183.6 Gesims: 6, 28 m, kote +181.9 Hus F Sør Møne: 8 m, kote +180.3 Gesims: 6, 21 m Hus F Nord Møne: 7,64 m, kote +181.7 Gesims: 5,86 m, kote +179.9 Hus G Møne: 7,99 m, kote +179.6 Gesims: 6,29 m, kote +177.9
Antall boenheter	23 boenheter
Antall parkeringsplasser	23 parkeringsplasser
Antall sykkelplasser	30 sykkelplasser
Antall HC-plasser	2 HC-plasser
Uteoppholdsareal	2500 m <sup>2</sup>

## Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål boligbebyggelse i reguleringsplan Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Vesteråsveien 16-18, S-5169, vedtatt 01.02.2023.

## Hensynsoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-560 1,2 bevaring av naturmiljø.

## Spesielle forhold som har betydning for saken

Det er søkt om sammenslåing av eiendommene gnr. 28 bnr. 442 og gnr. 28 bnr. 900. Denne er behandlet i sak 2024/01047. Dokumenter er oversendt kartverket for tinglysning 20.06.2024.

## Uttalelser og merknader til søknaden

### **Merknader fra naboer og gjenboere>**

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Kjersti Iren Bruun Nygaard, Vesteråsveien 20C, gnr. 28, bnr. 1171
- Mika Kristian S Tienhaara, Vesteråsveien 13, gnr. 28, bnr. 413
- Vestre Ullern Boligsameie, v/ OBOS eindomsforvaltning AS, gnr. 28, bnr. 309
- Nils Petter Argel, Vesteråsveien 20A, gnr. 28, bnr. 1173

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

- Økt trafikk og opparbeidelse av vei og fortau
- Støy og trafikk i anleggsperioden
- Klage på reguleringsplan
- Nedbygging av natur
- Dispensasjonssøknad som gjelder høyde på bebyggelse og høyde på støttemur

## Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden, men oppsummerer for ordens skyld de viktigste punktene under.

Søker viser til den nylig vedtatte reguleringen for eiendommen der både hensyn til miljø, natur og vegetasjon, trafikale forhold, opparbeidelse av vei og fortau er tatt høyde for.

Når det gjelder dispensasjonssøknadene skrives det at det gjelder kun på et punkt, ved innkjøring til parkeringskjeller, og at det er gjort tiltak for å redusere høydevirkningen, og at tiltaket ellers er innenfor bestemmelsene i reguleringsplanen. Viser ellers til avsnittet om dispensasjon for ytterligere redegjørelse.

Det understrekes at tiltakshaver vil sørge for at byggefasen gjennomføres på en mest mulig skånsom måte for naboer, men at det må påregnes noe anleggstrafikk. I tillegg opplyses det om at det er satt krav til fossilfri anleggsplass og at det setter krav til type anleggsmaskiner, men at disse vil forholde seg til grenseverdiene i støyforskriften.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Tiltakets påvirkning på naturverdier

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

for vår vurdering. Det er gjort grundige vurderinger i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen, og tiltaket er i tråd med hensynssonene definert i plankartet. Tiltaket tar dermed hensyn til naturverdiene på eiendommen.

## Tiltakets kvaliteter

### **Tiltaket tar hensyn til sine naturgitte omgivelser**

Som opplyst ovenfor er tiltaket plassert innenfor byggegrensene på eiendommen og er dermed prosjektert i tråd med hensynssonene mot nord og vest, samt rundt hul eik. Det er sendt inn markisikringsplan der det framgår at flere trær skal bevares.

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

Området har ingen entydig bebyggelsesstruktur og er preget av fortetting. Mot sør og øst består bebyggelsen av småhus, kjedehus med ulik form, volum, materialbruk, takform og fotavtrykk, mens mot nord og vest er det større blokkbebyggelse. Hensynssonene fungerer som en buffer mot blokkbebyggelsen i nord og vest og siden omsøkt tiltak består av rekkehus og tomannsboliger forholder det seg i hovedsak til områdene i sør og øst.

Tiltaket viderefører elementer fra både eldre og nyere bebyggelse i området, der det er eldre eneboliger med saltak og ansamlinger av nye småhus med lik utforming. Selv om omsøkte rekkehus og tomannsboliger stort sett forholder seg til småhusbebyggelsen i området, er tiltaket samlet sett større og dermed mer dominerende. Dette er likevel av mindre betydning, da det er utformet med en grønn sone mot naboeiendommene, som gjør at det skjermes noe. Fjernvirkningen vil også reduseres av denne sonen.

### **Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten**

Tomten har et betydelig fall fra nord mot sør som har lagt føringer for plassering av bebyggelsen. Både topografi og eksisterende trær søkes i stor grad bevart, og mot naboeiendommene holdes det uberørt. Husene trappes ned i terrenget, men det foretas likevel flere skjæringer i forbindelse med plassering av disse. Det samme gjelder de private uteoppholdsarealene ved boligene, der det etableres flere støttemurer som er under 0,5 meter. Det framgår av snitt- og fasadetegninger at det isolert sett gjøres betydelige terrenginngrep rundt bebyggelsen, men det er likevel utformet med naturlige overganger mot eksisterende terreng i randsonen. Dette er i tråd med reguleringsplanen § 1.1.3. Det skrives i tillegg at støttemurer skal utføres i naturstein som vil medvirke positivt til det helhetlige uttrykket.

Tiltaket er ellers i tråd med reguleringsplanens bestemmelser når det gjelder terrenginngrep, med unntak av ved innkjøring til parkeringskjeller. Dette er omtalt under avsnitt om dispensasjon.

## **Tiltakets utforming**

Overordnet organiseres bebyggelsen rundt to tun som danner fellesområdene for boligene. Innganger er lagt ut mot disse fellesområdene og boligene har i tillegg private og mer skjermede utearealer. Den helhetlige organiseringen framstår dermed tilfredsstillende og troverdig, og i tråd med eiendommens byggegrenser. Det er i de ulike romdannelsene mellom bebyggelsen at tiltaket er sterkest.

Reguleringsplanen § 1.1.3. sier at «bebyggelsen skal ha småhuskarakter, med helhetlig arkitektonisk uttrykk og materialbruk.» Det spesifiseres at de i hovedsak skal kles i tre og at lyse og dominerende farger skal unngås. Tiltaket forholder seg til dette og boligene er utformet helhetlig med like materialer og detaljering. Husene har saltak, fasadene er kledd i stående mørkt trepanel og vinduene har en asymmetrisk plassering. Helhetlig framstår eneboligene som enkle, med spartansk detaljering og knappe overganger mellom rene materialer. Et slikt prosjekt stiller krav til at proporsjoner og dimensjonering er gode og riktige, og at den bygningstekniske utførelsen er presis. Det er tydelig at vinduer er plassert med hensyn på planløsningene da de gir rommene tilstrekkelig med lys og utsyn, i tillegg til at krav i TEK 17 ivaretas, men det går noe på bekostning av fasadens estetiske uttrykk. Boligene framstår noe uryddige, og kunne med fordel vært utformet med tydeligere overganger mellom de ulike bygningsdelene og en ryddigere plassering av vinduene, som i noen tilfeller virker for store eller for små for fasadene. Dette veies noe opp av trekledningen, som framstår som et tømmermannspanel der både underligger og overligger er godt dimensjonert, og gir dybde til fasaden.

Til tross for noen svakheter anser plan- og bygningsetaten likevel at tiltaket innehar tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser samt plassering jf. pbl. § 29-2

## **Vår vurdering av nabomerknader**

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

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at det er bekymringer omkring økende trafikk som følge av tiltaket. Vi mener imidlertid at veien tåler trafikkøkningen fra det aktuelle tiltaket. Dette er omtalt i vår vurdering av dispensasjonsforholdet for opparbeidelse av Vesteråsveien i nedenfor.

## Dispensasjon

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

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

### **Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse**

#### Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen § 1.1.2

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.1.2 da total høyde på hus A overstiger maksimalt tillatt total høyde på 9,5 meter. Søker skriver:

*«Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at høydevirkningen ikke blir for stor gjennomgående i prosjektet. Derfor er det viktig å understreke at dette gjelder kun på ett punkt, ved innkjøring til garasjen.»*

*Årsaken til at høyden på 9,5 meter er overskredet her er at hele planen er basert på at innkjøring til parkering må løses på dette punktet. Dette ble beskrevet og vist i underlag til reguleringen. Denne plasseringen er den som vil gi minst inngrep i terreng og minst kjøring inne på området.»*

Ifølge søker ivaretas hensynet bak bestemmelsen da:

- *Nedkjøring til garasje er planlagt og omsøkt i samme posisjon som i underlag for gjeldende regulering.*
- *Planlagt garasjeport og innkjøring er planlagt i dette området for å minske terrengendringer og terrenginngrep etter rivning av eksisterende anneks. 1.1.3 i gjeldende regulering: Det skal legges vekt på god terrengtilpassing.*
- *Mur på siden av garasjeport må overstige maks 2 m høyde grunnet krav om minimum vekstlag, bærende konstruksjoner samt krav om fri høyde for biler. Pkt. 1.1.4 i gjeldende regulering: Det skal være minimum 40 cm vekstlag på arealer over p-kjeller.*

Om fordelene ved å gi dispensasjon skriver søker at både terrengbearbeidingen og planlagt dekke med vegetasjon over parkeringskjelleren vil myke opp uttrykket. Videre skrives:

- *Port og innkjøring til garasje er omsøkt i samme posisjon på tomt som beskrevet i underlag for vedtatte detaljregulering.*
- *Innkjøring er planlagt anlagt i forbindelse med eksisterende internvei og endre dermed ikke dagens kjøremønster intern på tomten.*
- *Garasjevegg og port henvender seg nesten utelukkende mot internt område på tomten, og er planlagt anlagt et godt stykke tilbaketrukket fra offentlig vei.*
- *Terrengendring og inngrep forbundet med innkjøring til garasje er planlagt i et område der eksisterende bebyggelse rives. Innkjøring til garasje og intern vei og stisystem reparerer sår i landskap som revet bygg og grunnmur etterlater.*

- Port er plassert tilbaketrukket og overdekket med grønt beplantet dekke over. Vegg på siden av port er gjort så lite synlig som mulig og dekket av terreng der det er mulig. Grønt dekke over innkjøring vil ha tilstrekkelig vekstlag (min 40 cm) som foreskrevet i gjeldende regulering.
- Høyde på port og innkjøring er begrenset til en minst mulig høyde som tillater trafikk for personbiler til/fra parkeringskjeller.

#### Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen § 1.1.3

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1.1.3 da høyde på støttemur ved innkjøring til garasje overstiger maksimalt tillatt høyde på 2 meter. Søker skriver:

*«Nedkjørsel til garasjeanlegg er anlagt på samme sted som angitt i vedtatt regulering, og i samme område som 2 etasjers frittliggende anneks med underliggende garasje som søkes revet. Foreslått og omsøkte innkjøring til garasjekjeller er planlagt anlagt i dette området for å reparere inngrep i terreng etter anneks er revet. Den totale høyden på garasjevegg kan ikke minskes ytterligere grunnet krav om minimum vekstlag på 40 cm over garasje, samt krav om fri høyde og atkomst for biler til garasjeanlegg. Det vises til snitt under med angivelse av høyder på konstruksjon samt vekstlag i forbindelse med nedkjøring til garasje.»*

Om fordeler og ulemper skriver søker at garasjevegg og port henvender seg nesten utelukkende mot internt områder, at innkjøring til garasje er planlagt oppført der eksisterende bebyggelse rives, at port er overdekket med vegetasjon og at høyde på port er begrenset til det som er nødvendig.

#### Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1

Søker skriver:

*«Ifølge PBL § 18-1 er det krav om opparbeidelse av veg i forbindelse med utbygging eller vesentlig endring av eiendom.*

*Gjeldende og vedtatt detaljregulering for g.nr/b.nr 28/442 er S-5169. I forbindelse med utarbeidelse av regulering og bestemmelser fremmet PBE alternativt planforslag som omfattet utvidelse av fortau og veg i Vesteråsveien frem til gnr/b.nr 28/442 (Vesteråsveien 16-18). Bystyret vedtok 01.03.2023 gjeldende regulering, som ikke omfatter alternativt planforslag og opparbeidelse av veg og fortau. Behandling og utredninger rundt evt. utvidelse av veg og fortau er dermed grundig behandlet i forbindelse med nylig vedtatt detaljregulering.*

*På tross av behandling av alternativt planforslag med forslag om opparbeidelse av veg må det formelt sett søkes om dispensasjon fra pbl § 18-1 , bokstav a, krav om opparbeidelse av veg frem til atkomst til g.nr/b.nr 28/442.*

*Det søkes om dispensasjon fra pbl § 18-1, bokstav a. Søknad om dispensasjon begrunnes med at forslag om utvidelse av veg og fortau nylig er behandlet og avslått av bystyret.»*

## **Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 1.1.2**

### **Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse om maks tillat total høyde er å begrense store terrenginngrep og høydevirkning av bebyggelsen. I bratt terreng kan det være store avvik mellom møne- og gesimshøyde som måles fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen, og total høyde, som måles fra bunnpunkt av terreng, til møne. Reguleringsplanens bestemmelse om maksimalt total høyde er ment å forhindre slike tilfeller, da høydene også, uavhengig av en gjennomsnittshøyde, må forholde seg til laveste punkt på skjæringer, fyllinger eller støttemurer inntil 6 meter fra fasadelivet. Tiltaket overskrider kravet i bestemmelsen på ett sted, ved innkjøring til garasjen, der total høyde er 11,85 meter. Det er 2,35 meter høyere enn kravet på 9,5 meter.

I og med at høydebestemmelsen overskrides på et avgrenset område, der laveste punkt ved innkjøring til garasjen er lagt nede i terrenget, vil høydevirkningen være begrenset og lite synlig. Garasjeporten vender inn mot eiendommen og er også plassert tilstrekkelig langt fra vei. Tiltaket er i hovedsak det samme som la grunnlag for reguleringsplanen, med lik plassering av innkjøring til parkeringskjeller. Selv om det er uheldig at man har formulert bestemmelser som gjør tiltaket avhengig av dispensasjon, har intensjonen alltid vært å ha nedkjøring til parkeringskjelleren der det tidligere sto et anneks, for å forhindre unødvendige terrenginngrep. Garasjetaket får et vekstlag som sammen med skånsom terrengbearbeiding inn mot innkjøringen gjør at den vil framstå mer som et hull i terrenget enn en del hus A. Dette vil også redusere høydevirkningen. Vi konkluderer dermed med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

### **Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**

I dette tilfellet er fordelene at man får benyttet et eksisterende inngrep i terrenget til å etablere innkjøring til parkeringskjeller. Man får i tillegg brukt eksisterende adkomstvei og dermed redusert kjøreareal på eiendommen. Av ulemper kan det nevnes at den totale høyde overskrider det som er forutsatt i arbeidet med reguleringsplanen, og at en dispensasjon vil uthule reguleringsplanens bestemmelse. Som nevnt, har det likevel alltid vært intensjonen å etablere innkjøring til parkeringskjeller på omsøkt sted. I tillegg er byggenes høyde og plassering gitt av byggegrensene, så når innkjøringen med støttemurer er redusert til det som er nødvendig, kan vi ikke se at ulempene er vesentlige.

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

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

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningskjønn å bestemme om

dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

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

## **Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 1.1.3**

### **Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse om maks tillat høyde på støttemur ved innkjøring til garasjeanlegg er å begrense store terrenginngrep og for å innpasse innkjøring til parkeringskjeller med omsøkt bebyggelse og eksisterende terreng. I tillegg skal den hindre at det føres opp høye, skjjemmende støttemurer. Høyde på støttemur ved innkjøring er målt med en samlet høyde på 3,8 meter. Dette gjelder mur som går parallelt med garasjeport. Støttemur som står vinkelrett på garasjeporten har en høyde på 2 meter.

Støttemuren er over 2 meter på et avgrenset område, og er delvis lagt nede i terrenget. Dermed vil høydevirkningen være begrenset og lite synlig. Garasjeporten med støttemurene vender inn mot eiendommen og er også plassert tilstrekkelig langt fra vei. Tiltaket er i som nevnt i hovedsak det samme som la grunnlag for reguleringsplanen, med lik plassering av innkjøring til parkeringskjeller. Dermed har intensjonen alltid vært å ha nedkjøring til parkeringskjelleren der det tidligere sto et anneks, for å forhindre unødvendige terrenginngrep. I tillegg er det gjort bearbeidinger av terrenget inn mot støttemuren som framstår som gir tilsynelatende naturlig terrengfall ned mot støttemurene. Samtidig etableres et vekstlag over innkjøringen til garasjen. Vegetasjon og terreng vil dermed dekke støttemurene så vidt som mulig. Vi konkluderer dermed med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

### **Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**

I dette tilfellet er fordelene at man får benyttet et eksisterende inngrep i terrenget til å etablere innkjøring til parkeringskjeller. Man får i tillegg benyttet seg av eksisterende adkomstvei og dermed redusert kjøreareal på eiendommen. Av ulemper kan nevnes at det er uheldig at det må gis dispensasjon fra en bestemmelse som er formulert med hensyn på omsøkt tiltak, men siden både innkjøring og støttemurer er redusert til det som er absolutt nødvendig, vil ikke ulempene være vesentlige. Særlig når det i arbeidet med reguleringsplanen alltid har vært intensjonen å ha innkjøring til garasje med omsøkt plassering.

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

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

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

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

### **Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om å opparbeide Vesteråsveien**

Vesteråsveien er opparbeidet i bredde på 6-4,6 meter og er dermed smalere enn regulert bredde på 8 meter. Tiltaket er derfor avhengig av midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd, bokstav a.

### **Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt**

Hensynene bak plan- og bygningslovens § 18-1 første ledd bokstav a) er å sikre at utbyggingsprosjekter har tilstrekkelig infrastruktur til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte. Bestemmelsen ivaretar hensynet til trafikksikkerhet og sikrer gjennomføringen av arealplaner over tid.

Tiltaket dere søker om kan føre til at det blir noe økt trafikk og belastning på veien. Økningen er etter Plan- og bygningsetatens vurdering likevel ikke så stor at trafikksikkerheten blir skadelidende dersom veien ikke blir opparbeidet i henhold til nåværende regulering. Veiens bredde er 6-4,6 meter. Dette er etter etatens vurdering tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte.

Dispensasjonen er midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette er for å sikre at reguleringsplanen kan bli gjennomført som tenkt, dersom den samlede belastningen på veien blir så stor at veien må bli opparbeidet slik den er regulert. Plan- og bygningsetaten mener at et slikt vilkår vil lette gjennomføringen av veiopparbeidelsen i fremtiden. På bakgrunn av dette vurderer vi at en midlertidig dispensasjon ikke fører til at hensynene bak pbl. § 18-1 første ledd bokstav a, blir vesentlig tilsidesatt.

### **Fordelene er klart større enn ulempene**

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at trafikkøkningen vil kunne oppleves som belastende på de eksisterende eiendommene i området. Det er en ulempe ved dispensasjonen at veien ikke blir opparbeidet i regulert bredde, til tross for at trafikken på veien øker. Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at ulempene er begrenset, ettersom veiens bredde er tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god og trafikksikker måte. Dispensasjonen er kun midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke

tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og å opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette tilsier etter vår vurdering, at ulempene kun får en begrenset vekt.

Det å opparbeide veien innebærer i seg selv ulemper for de eiendommene som blir berørt. Disse ulempene er blant annet grunnavståelse, støv- og støypenger i anleggsfasen, samt at mindre deler av tomten kan bli benyttet til hage eller lignende. Ulempene er riktignok påregnelige fordi veien er regulert, og fordi kravet om opparbeidelse av vei følger av loven. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at den midlertidige dispensasjonen som utsetter opparbeidelsen av veien innebærer en fordel. Dette er fordi eiendommene som blir berørt av opparbeidelsen blir skånet fra ulempene av å opparbeide veien, helt til det strengt tatt er nødvendig. Denne fordelene er etter etatens vurdering så stor i dette tilfellet, at den er klart større enn ulempene ved ikke å opparbeide veien i regulert bredde nå.

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

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

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

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) om opparbeidelse av Vesteråsveien. Som vilkår for dispensasjon må det sendes inn en tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei. Dette må sendes inn innen søknad om igangsettingstillatelse.

## Godkjente tegninger og kart

### Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202315442

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-02	22.09.2023	1/26
Avkjørselsplan	L-70-10-003	22.09.2023	1/27
Plan parkering	A20_3_P-01	09.10.2023	1/35
Plan 1 etasje - Hus A	A20_2_A_01	09.10.2023	1/36

Plan 2 etasje - Hus A	A20_3_A_02	09.10.2023	1/37
Plan 3 etasje - Hus A	A20_3_A_03	09.10.2023	1/38
Takplan - Hus A	A20_3_A_TAK	09.10.2023	1/39
Plan 1 etasje - Hus B	A20_3_B_01	09.10.2023	1/40
Plan 2 etasje - Hus B	A20_3_B_02	09.10.2023	1/41
Plan 3 etasje - Hus B	A20_3_B_03	09.10.2023	1/42
Takplan - Hus B	A20_3_B_TAK	09.10.2023	1/43
Plan underetasje - Hus C	A20_3_C_U	09.10.2023	1/44
Plan 1 etasje - Hus C	A20_3_C_01	09.10.2023	1/45
Plan 2 etasje - Hus C	A20_3_C_02	09.10.2023	1/46
Plan 3 etasje - Hus C	A20_3_C_03	09.10.2023	1/47
Takplan - Hus C	A20_3_C_TAK	09.10.2023	1/48
Plan underetasje - Hus D	A20_3_D_U	09.10.2023	1/49
Plan 1 etasje - Hus D	A20_3_D_01	09.10.2023	1/50
Plan 2 etasje - Hus D	A20_3_D_02	09.10.2023	1/51
Plan 3 etasje - Hus D	A20_3_D_03	09.10.2023	1/52
Takplan - Hus D	A20_3_D_TAK	09.10.2023	1/53
Plan 1 etasje - Hus E	A20_3_E_01	09.10.2023	1/54
Plan 2 etasje - Hus E	A20_3_E_02	09.10.2023	1/55
Plan 3 etasje - Hus E	A20_3_E_03	09.10.2023	1/56
Takplan - Hus E	A20_3_E_TAK	09.10.2023	1/57
Plan underetasje - Hus F	A20_3_F_U	09.10.2023	1/58

Plan 1 etasje - Hus F	A20_3_F_01	09.10.2023	1/59
Plan 2 etasje - Hus F	A20_3_F_02	09.10.2023	1/60
Plan 3 etasje - Hus F	A20_3_F_03	09.10.2023	1/61
Takplan - Hus F	A20_3_F_TAK	09.10.2023	1/62
Plan underetasje - Hus G	A20_3_G_U	09.10.2023	1/63
Plan 1 etasje - Hus G	A20_3_G_01	09.10.2023	1/64
Plan 2 etasje - Hus G	A20_3_G_02	09.10.2023	1/65
Plan 3 etasje - Hus G	A20_3_G_03	09.10.2023	1/66
Takplan - Hus G	A20_3_G_TAK	09.10.2023	1/67
Landskapsplan	L-70-10-001	12.03.2024	13/10
Marksikringsplan	L-70-10-004	29.02.2024	13/11
Snitt og fasader - Rekke A	A40_2_A	18.03.2024	13/12
Snitt og fasader - Rekke B	A40_2_B	18.03.2024	13/13
Snitt og fasader - Rekke C	A40_2_C	18.03.2024	13/14
Snitt og fasader - Rekke D	A40_2_D	18.03.2024	13/15
Snitt og fasader - Rekke E	A40_2_E	18.03.2024	13/16
Snitt og fasader - Rekke F	A40_2_F	18.03.2024	13/17
Snitt og fasader - Rekke G	A40_2_G	18.03.2024	13/18
Snitt og fasader - Parkering	A40_2_P	18.03.2024	13/19
Terrengsnitt AA - BB	L-70-40-001	18.03.2024	13/20
Terrengsnitt CC - GG	L-70-40-002	18.03.2024	13/21

## Krav til plassering av tiltaket

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

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

Tiltaket skal plasseres 4,7 meter fra nabogrensen mot øst for Hus B og 17,4 meter fra midten av regulert vei. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv første etasje for Hus A og fastsettes til kote +178.8.

## Avkjørsel

### Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

## Ansvar

<b>Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202315442</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
976895312 AB TREPLEIE AS	PRO: Arborist, utarbeidelse av marksikringsplan. tkl. 2
916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO: Beregning av utendørs støynivå fra veitrafikk. tkl. 2
986276092 FIELD GROUP AS	PRO: Oppmålingsteknisk prosjektering. tkl. 2
912196410 FIREFLY AS	PRO: Brannkonsept. tkl. 3
915629814 GRAPE ARCHITECTS AS	PRO: Arkitektur, tkl. 2 SØK: Ansvarlig søker, tkl. 2
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO: Bygningsfysikk med dagslys, tkl. 2

918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO: Naturbasert håndtering av overvann, tkl. 2 PRO: Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl. 2
918152458 STUDIO OSLO LANDSKAPSARKITEKTER AS	PRO: Veg-. utearealer og landskapsutforming, tkl. 2
919118954 SØRCONSULT AS	PRO: Konstruksjonssikkerhet, tkl. 2

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

## Den videre prosessen

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

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

## Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
  - Vi vurderer at sakens kompleksitet og vanskelighetsgrad er av en størrelse som kan føre til middels til store konsekvenser. Tetting av flater på eiendommen vil føre til at eiendommen har mindre areal til å infiltrere og fordrøye vann. I tillegg kan det være at vannets naturlige avrenning endres. Prosjektering av overvannshåndtering må derfor ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2 og gjennomføres av et foretak med riktige kvalifikasjoner.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger

## **Vilkår for igangsettingstillatelse**

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

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
    - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
    - bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg Ytterligere redegjørelse for grunnvannstand og infiltrasjonsevne
  - Det må dokumenteres at grunnvannstanden ikke er til fare eller vesentlig ulempe for eiendommen eller naboeiendommer enten ved hjelp av kartdatabaser for grunnboringer i nærområdet eller ved egne boringer
- Tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei
- Bekreftelse på at sammenslåing av eiendommene, med gnr./bnr. 28/442 og 28/900 er tinglyst av kartverket.

## **Vilkår for midlertidig brukstillatelse**

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

- Det må dokumenteres at overvannsløsningen er opparbeidet
  - før første søknadspliktig byggetiltak etter planen kan tas i bruk må overvannsløsningen være opparbeidet i henhold til prosjekt løsning

## **Vilkår for ferdigattest**

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

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

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

### **Søk via byggesakens prosjektside**

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202315442>

## Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Amund Mikalsen Rolfsen - saksbehandler**  
**Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder**

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:

VESTERÅSVEIEN 16-18 AS, c/o Pilares Eiendom AS, Wergelandsveien 7, 0167 OSLO

KJERSTI IREN BUUN NYGAARD, Vesteråsveien 20C, 0382 OSLO

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS,, 0179 OSLO

NILS PETTER ARGEL, Vesteråsveien 20A, 0382 OSLO

MIKA KRISTIAN S TIENHAARA, Vesteråsveien 13, 0382 OSLO

<b>Vedlegg i sak 202315442-17</b>	
<b>Nr</b>	<b>Beskrivelse</b>
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Vesteråsveien 16 - 18 - Oppføring av 23 boliger m
3	Veierklæringsformular
4	Orientering om veierklæring

Fødselsnr./Orgnr.

## Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 28, bnr. 442, Vesteråsveien 16 - 18 i Oslo, saksnummer 202315442.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2. Vesteråsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde. Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring. På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.
2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den. En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.
5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ 20....

\_\_\_\_\_ Fødselsnr./Orgnr.

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

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ 20....

\_\_\_\_\_ Fødselsnr./Orgnr.