

Lørenvangen 12D



Velkommen til

Lørenvangen 12D



Salgsoppgaven produsert 17. mars 2025

Løren

Gjennomgående, lekker og moderne 3-roms fra 2024 - Solrik balkong på 7 kvm - Heis - Vannbåren varme - IN-ordning

Prisantydning	3 140 000,-
Fellesgjeld	3 150 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 291 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	18 468,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2024

Megler	Camilla Lindstad
Telefon	909 15 649
E-post	c.lindstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Lørenvangen 12D - En lekker, innbydende 3-roms i moderne bygg fra 2024. Leiligheten er gjennomgående, fremstår lys, attraktiv og innbydende med tidsriktige farge-og materialvalg.

Høydepunkter:

- Heis
- Sydvendt balkong
- 2 gode soverom
- God takhøyde (2,6 m. stuen)
- A-konto fyring og varmtvann inkl.
- Bod og sykkelparkering i kjelleren
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Gjennomgående og lys leilighet med store vinduer
- Lekkert kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer
- Mulighet for leie av parkering i kjelleren ved ledighet
- Ved innfrielse av fellesgjeld blir felleskostnadene kr. 4 044,- per mnd
- Attraktiv beliggenhet på Løren med nærhet til et rikt service- og kollektivtilbud rett utenfor døren. 5 minutters gange til T-bane.

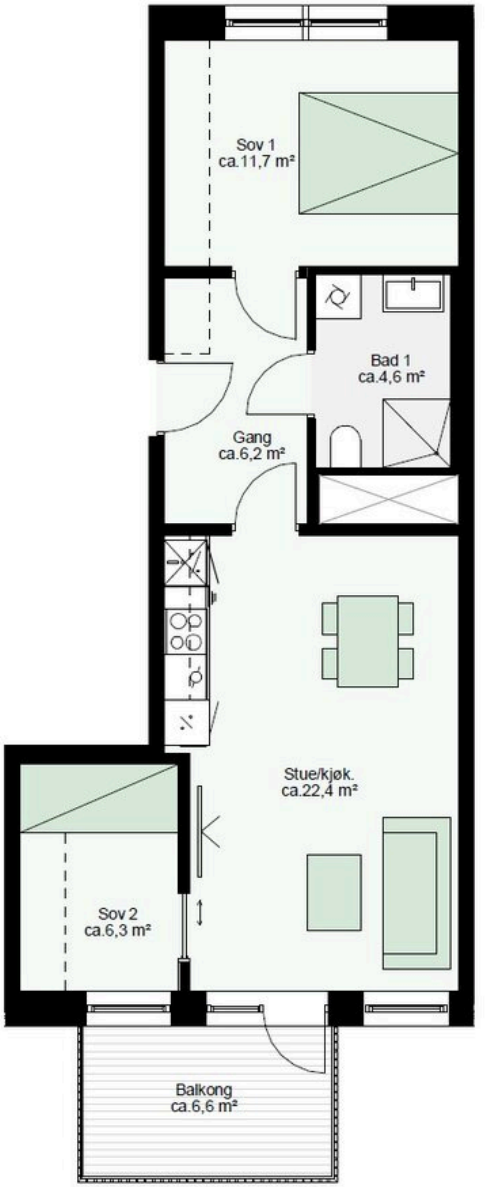
Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	60 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet














1967
The Good
The Bad &
The Ugly














Joker



Informasjon

Lørenvangen 12D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0105/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Lørenvangen 12D, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 312, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Lørenhagen borettslag, org.nr. 929662393

Selger
Jan-Erik Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
3 140 000,- (Prisantydning)
3 150 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 290 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 291 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 300 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad.

Total BRA: 55 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller på 5 kvm.

Standard

Kjøkken:
Lekker, Sigdal kjøkkeninnredning i åpen løsning mot stuen og spisestuen. Laminat benkeplate, ventilator vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/wc:
Delikat og moderne bad av god størrelse. Badet har vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak med downlights. Det er flislagt gulv med vannbåren varme. Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og trolig smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Stue:
Leiligheten har en lys og romslig stue i åpen løsning med kjøkkenet. God plass til sofagruppe og spisebord. Fra stuene er det utgang til balkong.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Balkong:
Sydvendt balkong med utgang fra stuen på ca. 7 kvm. Rekkverkshøyde på 1,2 meter.

Innvendige overflater:
Gulvflater: Eik 1-stav parkettgulv.
Veggflater: Glatte malte flater.
Innvendige tak: Malte flater/elementer.
Takhøyde i stue, 2,60 meter.

Tilvalg:
Svarte stikkontakter og brytere i hele leiligheten.
Svarte kraner på kjøkken og bad.
Svart dusj og blandebatteri
Plissegardiner på stue
Egen kurs på balkong

Diverse:
- Nybyggsgaranti. Det var et års befaring av leiligheten mars 2025 og en sprekk i malingen skal utbedres i april/mai 2025 ellers ingen anmerkninger.
- Det er automatisk screens på vinduet til gjesterommet. Denne kan bl.a styres via

en app (Somfy Tahoma).
Innvendige dører:
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Vinduer:
Trevinduer med aluminium utvendig, 3 lags isolerglass fra 2023.

Ytterdør:
Lyd og brann klassifisert entrédør.

Radon:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert i kjeller med kanalføringer frem til leiligheten. Det er avtrekk fra kjøkken og våtrom, og tilluft til hvert oppholdsrom.

Varmtvannstank:
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme:
Leiligheten varmes opp ved bruk av fjernvarme. Ventilasjon og vannbåren gulvvarme er koblet opp mot fjernvarmeanlegget. Fjernvarmeanlegget står også for oppvarming/produksjon av varmt tappevann. Gulvvarmen reguleres av termostater plassert i hvert rom. På badegulv, er gulvvarmesløyfene lagt tettere og varmen reguleres med gulvføler.

Elektrisk anlegg:
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere. Nytt anlegg 2024.

Branntekniske forhold:
Det er brannslokkingsutstyr/sprinkel anlegg og røykvarslere/felles anlegg i leiligheten.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Tidvis mulighet for kjøp eller leie av garasjeplass i garasjeanlegg i kjeller.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Tilvalg/oppgraderinger:
- Svarte stikkontakter og brytere i hele leiligheten
- Svarte kraner på kjøkken og bad.
- Svart dusj og blandebatteri
- Plissegardiner på stue
- Egen kurs på balkong

Bygningssakkyndig

Thorvald C. Wahl

Byggemåte

Støpt betongsåle- betong grunnmur. Betong etasjeskiller.Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og stål. Utvendig spekkmurt teglstens fasader. Flat takkonstruksjon, trolig papp tekket, ikke besiktiget av takstmann.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved bruk av fjernvarme. Ventilasjon og vannbåren gulvvarme er koblet opp mot fjernvarmeanlegget.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 2 000 kwh. Med et estimat på kr 1,- pr. kwh. utgjør dette ca. kr 4 000,- per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

A-konto fjernvarme og varmtvann er inkl. i felleskostnadene.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 18 468,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, a-konto oppvarming, grunnpakke internett (Telia), renter fellesgjeld, vaktmestertjenester og forretningsfører.

Herav:
Renter IN-lån kr. 14 424,-
Felleskostnader kr. 2 238,-
TV / Bredbånd kr. 248,-
Akonto kaldtvann kr. 626,-
Akonto energi og varmtvann kr. 932,-

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Avdragsfritt til 30.03.2034.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 18 468,- per mnd.
Strøm, forsikring og evt. alarm kommer i tillegg.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Nyoppført leilighet, formuesverdi ikke fastsatt.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Boligsameiet inngår i boligprosjektet Gregers Kvartal.

Når du kjøper leilighet i Gregers Kvartal, får du også et hyggelig og opparbeidet, grønt fellesområde med på kjøpet. Her er det ekstra god plass rundt byggene, noe som gjør dette kvartalet spesielt luftig og grønt. Dette er et stort, trivelig og grønt gårdsrom, pent beplantet og med hyggelige sittegrupper og aktivitetssoner. Det er ikke uten grunn at vi ser på Gregers Kvartal som Lørens lekreste perle.

Gregers Kvartal ligger sentralt på Løren i Oslo og består totalt av 258 flotte og topp moderne leiligheter fordelt på seks bygg.
Her har du alt du trenger i gåavstand, enten du vil tilbringe dagen på urbane Løkka eller i marka. Sosiale soner rundt på gårdstunet er viktig, det er fint å kunne slå av en prat med naboene, sette seg på en benk og drikke kaffe i sola eller bare titte på livet.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 3 150 000,- pr. 02.03.2025
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368113097, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.03.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 176
Saldo per 02.03.2025: 170 824 000
Andel av saldo: 3 150 000
Første termin: 30.06.2024. Neste avdrag: 30.03.2034 (siste termin 31.12.2068)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 30.03.2034. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2034 utgjøre ca kr 2 532,00 per måned for denne boligen.

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Avdragsfritt til 30.03.2034

Fellesformue

Kr 5 411,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget er helt nytt, første regnskap vil fremlegges på årsmøtet våren 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillat å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. For mer info om dyrehold se husordensreglene punkt. 5.

Borettslagets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. SP5473647

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 759 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har pent opparbeidet tomt med gangveier, grøntområder, sittegrupper og beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven.Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Oppdag det nyeste tilskuddet til Løren - Gregers Kvartal. Dette boligprosjektet har en privilegert beliggenhet på en fremtredende høyde på Løren. Prosjektet står vendt mot det solrike sør med utsikt over HasleLinje, og er nøye designet for å ivareta en balanse mellom det naturlige landskapet og den urbane settingen. Det er kort vei til T-banestasjonen fra leiligheten som gjør veien til sentrum!

Beboerne i Gregers Kvartal vil nyte godt av et stort, innbydende gårdsrom, som ikke bare tilbyr private uteområder, men også omfatter en barnehage og et nytt, offentlig torg i Lørenvangen.

Som et tiltak for å fremme bærekraftig transport, inkluderer prosjektet en ny sykkelsti med tilhørende fortau langs Alnabanen. Med totalt seks individuelle boligblokker, som strekker seg fra seks til åtte etasjer, er bebyggelsen designet for å skape et åpent og innbydende tun. Kvartalet er preget av gjennomganger, stier og gjennomtenkte siktlinjer mellom byggene.

Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt område i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka. Det er fortsatt flere pågående prosjekter på- og rundt Løren som bidrar med å flytte enda mer av sentrum ut hit. Økern Portal er et av

prosjektene som har gitt Løren nok et sosialt samlingspunkt med flere spennende serveringstilbud og takterrasse på hele 13000 kvm med fantastisk utsikt. Les mer om Økern Portal her: https://okernportal.no/om-okern-portal/tjenester-mat-og-opplevelser/

Vinslottet er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra å være Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av Lørens mest stilige nærsenter . Vinslottet har alt man trenger i en hektisk hverdag som matbutikk, frisør, lege og optiker, i tillegg til kule nisjebutikker som Houz interiør med masse fint til hjemmet. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, Hasle Linje gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har også store uteserveringsplasser hvor man kan nyte et glass vin og gode matopplevelser på solsiden av Vinslottet.

Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du Meny, apotek, frisør, renseri, klesbutikk, optiker, tannlege, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og burger.

Det er kort vei til Hasle med nærsenter. Her finner du finner Vinmonopol, blomsterbutikk, interiørbutikker og mer.

Fritid, aktivitet og helse:
På Løren finner du STERK treningssenter og Studio Jobbsprek som har store fine treningslokaler og moderne utstyr til konkurransedyktige priser. Crossfit Løren åpnet også dørene i 2020 med treningsopplegg for alle, uavhengig av fysisk form og forutsetninger. Videre er det både Sats, Tennis og Padel med drop-in på Hasle. FrontlineAcademy åpner snart en avdeling på Hasle. Her kan man trene kampsport på høyt nivå.

For de som liker utetrening er det flere fine parker på/ved Løren som Peer Gynt parken, Frydenberg med vannspeil og parkområder og Sinsenparken. Det er heller ikke lang vei til Torshovdalen med store grønne sletter, eller til Lillomarka med flotte turstier om sommeren eller skiløyper og slalåmbakker om vinteren.

Det er kort vei til Handelshøyskolen BI og Universitetet på Blindern med T-banen.

Kollektivtransport:
Fra Løren går det T-baner hyppig både ned mot sentrum og opp mot marka. Det er gangavstand til Økern og Hasle T-bane og flere bussholdeplasser både på Hasle, Løren (Dag Hammarskjolds vei) og Sinsen (knutepunkt for trikk, buss og T-bane) som gjør det lettvint å komme seg fra A til B. Flybussen går også fra Løren og bruker ca. 1 time til Gardermoen. I tillegg er det satt opp Bysykkel-stativ for de som vil ta sykkelen til jobb, eller bare vil sykle en søndagstur i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.03.2024.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg A, utenom næringslokaler, samt del av parkeringskjeller, plan U1 og utomhusarealer i henhold til faseplaner (dokument. 198, fil 4).

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: Deler av glassrekkverk mangler, men er sikret med midlertidig rekkverk av kryssfiner.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt regulert til boligbebyggelse med gjeldende reguleringsplan S-5053, Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 51 m.fl.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Lørenveien 51 B - Innvendig ombygging
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550435

Lørenveien 51 A - Innredning av rålokale til meglerkontor
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462279

Ved Lørenveien 54 - Riving av eksisterende bebyggelse
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201201792

Pågående plansaker i området:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201509417

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/124/312/1:
20.03.1931 - Dokumentnr: 101 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1936 - Dokumentnr: 9085 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1936 - Dokumentnr: 13165 - Bestemmelse om veg
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1937 - Dokumentnr: 4094 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1939 - Dokumentnr: 17653 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1945 - Dokumentnr: 9052 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1946 - Dokumentnr: 1190 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1947 - Dokumentnr: 6658 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1947 - Dokumentnr: 10762 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1954 - Dokumentnr: 2080 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1975 - Dokumentnr: 22351 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1988 - Dokumentnr: 39120 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2008 - Dokumentnr: 64584 - Jordskifte
Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifterett, Saksnr 0200-2007-0006 Løren 4
Grenseregulering, gjelder også uregistrert veigrunn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2008 - Dokumentnr: 376999 - Jordskifte
Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifterett, Saksnr 0200-2007-0006 Løren 4
Grenseregulering, gjelder også uregistrert veigrunn.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.
Opprinnelig tinglyst 23.01.2008 dagboknr 64584.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2010 - Dokumentnr: 326490 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere
06.05.2010 - Dokumentnr: 326490 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2021 - Dokumentnr: 1376429 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sem & Johnsen Oppgjør Og
Org.nr: 999 638 996
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver 2021/1511520-1/200
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 53172 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2023 - Dokumentnr: 1187284 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Bestemmelse om nødutgang
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2023 - Dokumentnr: 1187521 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2023 - Dokumentnr: 1315108 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1 - Snr:51

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1 - Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1 - Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1 - Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1 - Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1 - Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 1416819 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1 - Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1 - Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2023 - Dokumentnr: 1063092 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 3169/3501
Registrert feil formål
Rettet etter tingl. §18
26.10.2023 Arkivref. 23/38361-1

19.04.2024 - Dokumentnr: 1342087 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1 - Snr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2023 - Dokumentnr: 1255673 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Bestemmelse om rett til sykkelbod
Bestemmelse om drift og vedlikehold

09.11.2023 - Dokumentnr: 1255673 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:314 Snr:1 - Snr:51
Bestemmelse om lastesykkelplasser og sykkelplasser
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2023 - Dokumentnr: 1314206 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:4
Bestemmelse om uteareal
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2023 - Dokumentnr: 1315035 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Bruksrett til BUA-lokalet
Bestemmelse om vedlikehold

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1 - Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1 - Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1 -Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1 - snr. 51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1 - Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1 -Snr:29
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1 - snr. 51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1 - Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1 -Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342054 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:313 Snr:1 - snr. 51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:315 Snr:1 - Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:316 Snr:1 -Snr:29
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2023 - Dokumentnr: 1342233 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:311
Bestemmelse om sekundærenhet til UPS-rom
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av

felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 320,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 483,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Samlet skal selger betale kr. 143 093,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Boligselgerforsikring kommer i tillegg.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. mars 2025

Megler

Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34. 0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Lørenvangen 12D

Lørenvangen 12D

Nabolaget Løren - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	12 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	19 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	10 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Kuben videregående skole	23 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

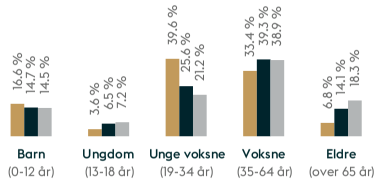
Offentlig transport

Løren T Linje 4B	8 min 0.6 km
Løren T Linje 4	8 min 0.6 km
Sinsenterrassen Linje 17	20 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4 km

Barnehager

Gregers barnehage	2 min
Brødfabrikken Fus barnehage (0... 80 barn	3 min 0.2 km
Espira Gartnerløkka barnehage ... 120 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	11 min
Frydenberg skole	13 min
STERK treningssenter	6 min
EVO Løren	8 min

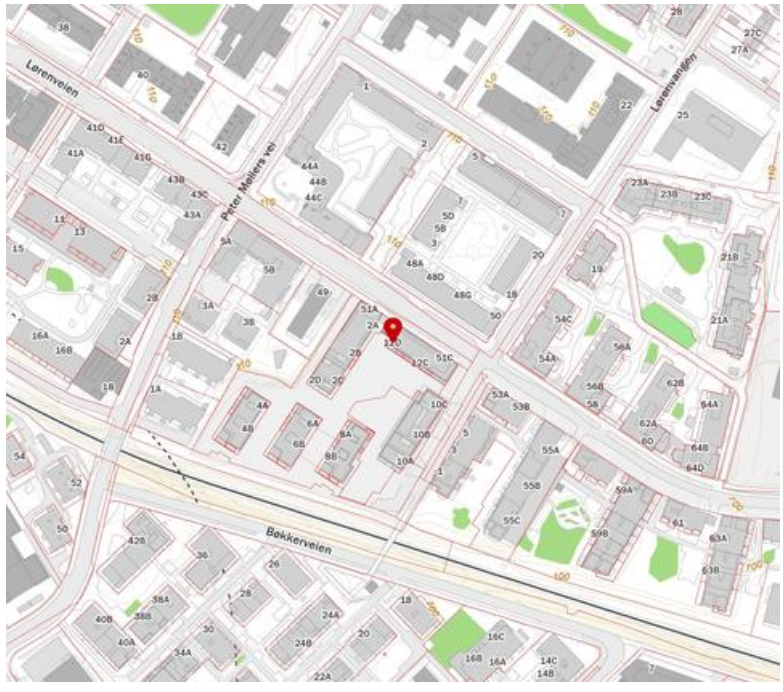
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eriksen, Jan-Erik	9578-5993-4-2377301	2025-02-26 13:53:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. feb. 2025

Oppdragsnummer
13-0105/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lørenvangen 12D, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Jan-Erik Eriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5473647
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0105/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eriksen, Jan-Erik	2025-02-26

Identifikasjon

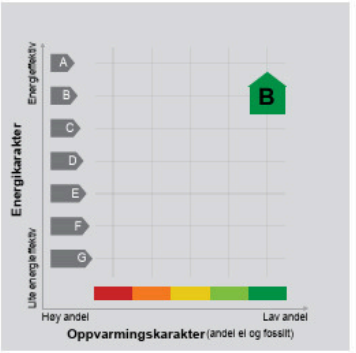
bankID Eriksen, Jan-Erik

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenvangen 12D
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	312
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300859485
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	4d980f92-72a8-4d5c-abaa-2ea32f35051c
Dato	16.01.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ SALIH BERKAY COSKUNTUNA



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lørenvangen 12D
Postnummer: 0585
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0402
Dato: 16.01.2024 15:28:22
Energimerkenummer: 4d980f92-72a8-4d5c-abaa-2ea32f35051c

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 124
Bruksnummer: 312
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300859485

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	149 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	153,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,48 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,48 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,52 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,65
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer 0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	94,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 612 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 394 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 612 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 218 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 394 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 612 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Boligopplysninger:

Lørenhagen Borettslag
Lørenvangen 12 D
0585 OSLO

Vår ref.: 2172/7
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Jan-Erik Eriksen

Fødselsdato eier: 31.12.1991

Organisasjonsnr: 929 662 393
Andelsnr: 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **18 468**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	14 424
	Felleskostnader	2 238
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	248
Måler:	2172 Techem avregner - Kaldtvann: 2172/7 Kaldtvann (21723 - 7)	626
	2172 Techem avregner - Energi: 2172/7 Energi (21721 - 7)	932

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	3 150 000	Gjeld siste årsoppg.:	3 150 000
Klient ajourf. lån:	179 298 000	Klient gj. s. årsoppg.:	170 824 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368113097, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.03.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 176

Saldo per 02.03.2025: 170 824 000

Andel av saldo: 3 150 000

Første termin: 30.06.2024Neste avdrag: 30.03.2034 (siste termin 31.12.2068)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 30.03.2034

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Avdragsfritt til 30.03.2034

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2034 utgjøre ca kr 2 532,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gerd Steinheim

Adresse: Lørenvangen 12 C
H0104

Postnr/-sted: 0585 OSLO

Telefon: Mob.: 90051254

E-post: gerd.steinheim@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.03.2025

Utestående saldo: **18 233**

Felleskostnader:	18 233	Restanse:	18 233
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	3 150 000	Andre inntekter:	526
Annen formue:	5 411	Utgifter:	137 976		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Lørenhagen Borettslag
Lørenvangen 12 D
0585 OSLO

Vår ref.: 2172/7
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Jan-Erik Eriksen

Fødselsdato eier: 31.12.1991

Organisasjonsnr: 929 662 393

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 100 000
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2024		
Gårds/bruksnr:	124/312		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	718.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5473647

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.03.2024	Første innflytting:	15.03.2024	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Kollektiv avtale med Telia - kollektiv bredbånd. TV må bestilles av den enkelte.

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Borettslaget har IN-ordning. Fellesgjeld kan innfris to ganger i året, pr.15.3. og pr 15.9. Ta kontakt med kundeansvarlig i god tid. Minimumsbeløp som kan innbetales er kr 100 000.

Borettslaget mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar.) Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i borettslaget.

Ved salg av andel i Lørenhagen borettslag hvor hjemmelshaver også eier parkeringsplass i Gregers Kvartal garasjesameie må det også innhentes opplysninger fra garasjesameiet. Ved salg og overdragelse må restanse i garasjesameie også sjekkes med Usbl.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Lørenhagen Borettslag	**Vår ref.:**	2172/7	**Fødselsdato eier:**	31.12.1991
Lørenvangen 12 D	**Type:**	Borettslag frittstående		
0585 OSLO	**Eiere:**	Jan-Erik Eriksen		

Organisasjonsnr: 929 662 393

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Innkalling

til ekstraordinær generalforsamling

Lørenhagen Borettslag



Tidspunkt: Tirsdag 13. februar 2024,
rett etter informasjonsmøtet
Sted: Arbeidersamfunnets plass 1, 7. etasje

usbl
For deg og ditt hjem

Lørenhagen Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 13. februar 2024, rett etter informasjonsmøtet

Sted: Arbeidersamfunnets plass 1, 7. etasje

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av sekretær
1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
1.5 Godkjenning av innkalling
1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 2: Valg av revisor

Usbl har rammeavtale med KPMG for revisjon av alle forvaltede boligselskap.
Det anbefales at KPMG velges som revisor.

Sak 3: Valg av styre

I henhold til vedtektene skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

3.1 Valg av styreleder
3.2 Valg av styremedlemmer
3.3 Valg av varamedlemmer

Styret trer i kraft fra dagen før overtagelse av fellesarealer.

Styret i Lørenhagen Borettslag

Lørenhagen Borettslag

NAVNESEDDEL - ekstraordinær generalforsamling **13.2.2024**

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og levere den til styret / møteleder før møtet starter.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn eier: _____

Leilighet nr: _____

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, og avgi stemme. Eventuell leietager har rett til å møte, men uten stemmerett.

Lørenhagen Borettslag

Hvis dere/du ikke har anledning til å møte på den ekstraordinære generalforsamlingen, kan en person møte for dere/deg og avgi stemme. Personen må være myndig.

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER**.**

Jeg, _____ , er eier av

leilighet nr _____ i Lørenhagen Borettslag

Jeg kan ikke møte på den ekstraordinære generalforsamlingen 13.2.2024 og gir

med dette_____ fullmakt til å møte

for meg/ oss.

_____ (sted), den_____(dato).

_____
underskrift andelseier

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Tirsdag 13. februar 2024 kl. 19.00

Sted: Arbeidersamfunnets Plass 1

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 2024 i Lørenhagen Borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Marianne L. Elshaug

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Gerd Steinheim

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	22
Antall fremlagte fullmakter:	-
Totalt:	22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Valg av revisor

Usbl har rammeavtale med KPMG for revisjon av alle forvaltede boligselskap.
Det anbefales at KPMG velges som revisor.

Vedtak: KPMG ble valgt.

3. Valg

I henhold til vedtektene skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

3.1 Valg av leder

Valgt ble: Gerd Steinheim for 2 år

3.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Yury Boyarintsev for 2 år

Valgt ble: Arnel Colic for 2 år

Valgt ble: Arvand Bahrami for 2 år

3.3 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Julia Xia for 1 år

Styret trer i kraft fra dagen før overtagelse av fellesarealer.

Marianne L. Elshaug / s/
_____
Møteleder

Gerd Steinheim / s/
_____
Valgt av generalforsamlingen

VEDTEKTER

for Lørenhagen Borettslag org. nr. 929 662 393

vedtatt på stiftelsesmøtet den 30.5.2022, endret 11.1.2024, sist endret 11.3.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lørenhagen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom
Borettslaget eier *en samleseksjon* i Lørenhagen Sameie. Borettslaget disponerer dermed over samleseksjon bolig innenfor handlingsrommet som følger av eierseksjonsloven, samt sameiets vedtekter.

1-4 Parkeringssameie
Dette punktet er ikke endelig fastsatt så det kan bli betydelig endringer. Selger står fritt til å organisere parkeringsplassene på den måten som selger anser hensiktsmessig. Blant annet tas det forbehold om at parkeringsplassene vil måtte omsettes sammen med boligen eller til annen leilighetseier i eget boligselskap. Det er 144 parkeringsplasser i parkeringskjelleren som planlegges organisert i en egen anleggseiendom med egne vedtekter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) For andelseier som det gjelder skal utvendige lamper på balkong, oppsetting og fargevalg av markiser, fastmonterte parasoller eller andre varige endringer av utvendige farger etc., samt bygningsmessige arbeider godkjennes av styret i borettslaget og i eierseksjonssameiet, se også vedtektene til eierseksjonssameiet. Slike tiltak skal skje etter en samlet plan for bygningen som også må vedtas av årsmøtet i eierseksjonssameiet. Dersom det er godkjent montering av slikt installasjoner/utstyr, så skal det ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelseier installasjonen tilhører.

(6) Andelseiere som disponerer de øverste terrassene er kjent med at terrassene fungerer som tak, og har en membran som ikke må skades. Andelseier har ikke adgang til å gjøre tiltak som har betydning for membranen, eksempelvis må det ikke plantes vekster mv. som kan føre til at takmembranen tar skade. Andelseier har ikke adgang til å føre opp noen form for konstruksjoner uten etter samtykke fra styret.

(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til som takterrasse, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. Bredbånd fordeles likt på alle andeler. Det betales inn a konto beløp etter areal til varmt tappevann og oppvarming som skal avregnes etter forbruk.

(4) Eierne som disponerer parkeringsplass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtektene til garasjessameiet. Styret kan fastsette årlig beløp for å dekke kostnadene.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret representerer og stemmer for samleseksjon bolig tilhørende borettslaget i årsmøte til eierseksjonssameiet.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

(4) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere 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 andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling 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.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Innkalling

til ekstraordinær generalforsamling

Lørenhagen Borettslag



Tidspunkt: Tirsdag 13. februar 2024,
rett etter informasjonsmøtet
Sted: Arbeidersamfunnets plass 1, 7. etasje

usbl
For deg og ditt hjem

Lørenhagen Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 13. februar 2024, rett etter informasjonsmøtet

Sted: Arbeidersamfunnets plass 1, 7. etasje

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av sekretær
1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
1.5 Godkjenning av innkalling
1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 2: Valg av revisor

Usbl har rammeavtale med KPMG for revisjon av alle forvaltede boligselskap.
Det anbefales at KPMG velges som revisor.

Sak 3: Valg av styre

I henhold til vedtektene skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

3.1 Valg av styreleder
3.2 Valg av styremedlemmer
3.3 Valg av varamedlemmer

Styret trer i kraft fra dagen før overtagelse av fellesarealer.

Styret i Lørenhagen Borettslag

Lørenhagen Borettslag

NAVNESEDDEL - ekstraordinær generalforsamling **13.2.2024**

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og levere den til styret / møteleder før møtet starter.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn eier: _____

Leilighet nr: _____

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, og avgi stemme. Eventuell leietager har rett til å møte, men uten stemmerett.

Lørenhagen Borettslag

Hvis dere/du ikke har anledning til å møte på den ekstraordinære generalforsamlingen, kan en person møte for dere/deg og avgi stemme. Personen må være myndig.

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER**.**

Jeg, _____ , er eier av

leilighet nr _____ i Lørenhagen Borettslag

Jeg kan ikke møte på den ekstraordinære generalforsamlingen 13.2.2024 og gir

med dette_____ fullmakt til å møte

for meg/ oss.

_____ (sted), den_____(dato).

_____
underskrift andelseier

Husordensregler for Lørenhagen Borettslag

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging m.m., varsles naboer, og det tillates i tidsrommene:

● På hverdager klokken 07:00–20:00.

● Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Når det gjelder røyking på balkong, bes man om å ta hensyn til naboen.
- Det er kun tillatt med elektrisk/gassgrill (ikke kull)
- Det skal ikke henges tunge ting på utsiden av rekkverket (som f. eks. blomsterkasser/potter). Ok å henge på innsiden.
- Beboere er ansvarlige for å fjerne istapper på balkongen, både ovenfor og rundt gelender
- Unngå «sjenerende» pynt på balkongen (blinkende, fargerike lys på balkongen)
- Propanflasker skal ikke oppbevare i boden, **brannfarlig**
- Styret varsles ved uforutsette hendelser som f. eks. heisstans
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Skader oppstått som følge av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

- Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet. Disse finnes ikke i bakgården. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Har man store mengder avfall, må man sørge for at dette leveres på gjenbruksstasjonene i Oslo (https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/).

- Ski og annet sportsutstyr skal oppbevares i egen bod. Sykler skal settes i sykkelparkeringen (i garasjen) eller i egen bod.

- Felles uterom og felles trappeoppganger skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander som sko, søppelposer, sykler eller barnevogner utenfor døra til egen leilighet. Det er tillatt å plassere egen dørmatte utenfor egen dør dersom det ikke kommer til hinder for andre.

- Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

- Det er forbudt å røyke innendørs i bygningens fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utendørs og foran hovedinngangene.

- Forurensing av fellesområdene er forbudt.

- All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden.

- Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av andelseier.

- Dører fra garasje til oppgang/heiser, dør til bod og tilsvarende må alltid holdes låst.

- Vedlikehold/oppussing av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

- Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

- Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m.

- Kommer det inn skriftlige berettigede klager om at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter vedrørende forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

- Det er montert adresserbart brannalarmanlegg og sprinkelanlegg (tåke) i hele bygården. Brannalarmsentral og sprinkelsentral er plassert i skap i 1. etasje/fellesareal.

- Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må

testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

- Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styre i borettslaget. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

- Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Elektronisk signatur

Signert av
Villand, Kjersti Ekern

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time(Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
11.01.2024 10:23:19
Fødselsdato
1984-04-07
Signaturmetode
Norwegian BankID

Signert av
Thorkildsen, Bjørn

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time(Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
11.01.2024 10:27:28
Fødselsdato
1948-09-30
Signaturmetode
Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Torsdag 11.1.2024 - kl.10.00

Sted: Arbeidersamfunnets plass 1

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Kjersti Ekern Villand

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Kjersti Ekern Villand

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Bjørn Thorkildsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	2
Antall fremlagte fullmakter:	0
Totalt:	2

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 11.01.2024

2. Låneopptak

Vedtak: Lørenhagen Borettslag vedtok lån stort kr 179 298 000,-
Nedbetalingstid 45 år, hvorav 10 års avdragsfrihet.
Lånet skal ha 1. prioritet med pant i g.nr 124 og b.nr 312, Oslo kommune.

3. Individuell nedbetaling av fellesgjeld og sikringsordning

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld, og sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

4. Endring av vedtektene

I vedtektenes pkt. 8-4 Representasjon og fullmakt står det:
Styreleder representerer laget utad og tegner dets navn.

Foreslås endret til:
Hver av styremedlemmene har signaturrett.

Vedtak: Vedtektsendringen ble vedtatt.

5. Valg av styre

5.1. Valg av styreleder

Valgt ble: Bjørn Thorkildsen

5.2 Valg av styremedlem

Valgt ble: Vera Houck

Kjersti Ekern Villand
Møteleder

Bjørn Thorkildsen
Valgt av generalforsamlingen

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
11.01.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag

Tidspunkt: 16.12.2024 kl. 12.00 - 20.12.2024 kl. 8.00

Innkalling tilgjengelig i Bonabo fra 16.12.2024 kl. 12.00

Stemmeperiode: 18.12.2024 kl 8.00 - 20.12.2024 kl. 8.00

Sted: Digitalt møte via Bonabo på usbl.no

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Montering av dummy-kameraer som blinker og skilting med merking

3 Kameraovervåkning i bod området med direkte kobling til vaktselskap

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Montering av dummy-kameraer som blinker og skilting med merking

Pga gjentatte innbrudd i garasje og bod områdene ønsker styret å montere opp dummy-kamera som blinker samt skilting. Vi gjør oppmerksom på at dette ikke er ekte kameraer. Men styret håper dette kan være et tiltak for å skape en tryggere atmosfære ved å signalisere «overvåkning» hvis noen uvedkommende kommer inn.

Bruk av uekte kamerautstyr (dummyer eller lignende) og falske skilt om kameraovervåking må oppfylle de samme kravene som ved «ekte kameraer», iht personvernloven. Det må derfor stemmes over i en generalforsamling. Det må være to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: På bakgrunn av flere innbrudd i bod områdene ber styret om generalforsamlingens samtykke til å sette opp «dummy-kameraer» og merking av skilting ved overvåkning i bod området.

3. Kameraovervåkning i bod området med direkte kobling til vaktselskap

Pga gjentatte innbrudd i bod området og hærverk ønsker styre å undersøke om det er flertall for å ha kameraovervåkning med direkte tilknytning til vaktselskap i bod områdene. Styret vil da ta en grundig gjennomgang av tilbud fra flere aktører. Bruk av kameraovervåking må oppfylle kravene iht personvernloven. Det må derfor stemmes over i en generalforsamling.

Vedtaket fordrer samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: På bakgrunn av flere innbrudd i bod områdene vedtar generalforsamlingen å godkjenne mulighet for kameraovervåkning med direkte tilkobling til vaktselskap. Styret skal arbeide med å innhente pristilbud fra flere aktører. Snitt pris pr. kamera ligger på ca 2000,- pr. mnd. I bod arealene må det sannsynligvis monteres 2 kameraer.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag 16.12.2024 - 20.12.2024 - Digitalt møte via Bonabo på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gerd Steinheim

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: -

Totalt: 25

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Montering av dummy-kameraer som blinker og skilting med merking

Pga gjentatte innbrudd i garasje og bod områdene ønsker styret å montere opp dummy-kamera som blinker samt skilting. Vi gjør oppmerksom på at dette ikke er ekte kameraer. Men styret håper dette kan være et tiltak for å skape en tryggere atmosfære ved å signalisere «overvåkning» hvis noen uvedkommende kommer inn.

Bruk av uekte kamerautstyr (dummyer eller lignende) og falske skilt om kameraovervåking må oppfylle de samme kravene som ved «ekte kameraer», iht personvernloven. Det må derfor stemmes over i en generalforsamling. Det må være to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:

På bakgrunn av flere innbrudd i bod områdene ber styret om generalforsamlingens samtykke til å sette opp «dummy-kameraer» og merking av skilting ved overvåkning i bod området.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 21

Antall mot: 1

Antall blankt: 2

Total antall stemmer: 24

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak ble vedtatt. Generalforsamlingen samtykker til å sette opp «dummy-kameraer» og merking av skilting ved overvåkning i bod området.

3. Kameraovervåkning i bod området med direkte kobling til vaktselskap

Pga gjentatte innbrudd i bod området og hærverk ønsker styre å undersøke om det er flertall for å ha kameraovervåkning med direkte tilknytning til vaktselskap i bod områdene. Styret vil da ta en grundig gjennomgang av tilbud fra flere aktører. Bruk av kameraovervåking må oppfylle kravene iht personvernloven. Det må derfor stemmes over i en generalforsamling.

Vedtaket fordrer samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:

På bakgrunn av flere innbrudd i bod områdene vedtar generalforsamlingen å godkjenne mulighet for kameraovervåkning med direkte tilkobling til vaktselskap. Styret skal arbeide med å innhente pristilbud fra flere aktører. Snitt pris pr. kamera ligger på ca 2000,- pr. mnd. I bod arealene må det sannsynligvis monteres 2 kameraer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 16

Antall mot: 6

Antall blankt: 2

Total antall stemmer: 24

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak ble vedtatt. Generalforsamlingen godkjenner mulighet for kameraovervåkning med direkte tilkobling til vaktselskap.

Protokoll ekstraordinært møte for Lørenhagen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	20.12.2024
Protokollvitne	Gerd Steinheim (sign.)	20.12.2024

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Mandag 11.3.2024 - kl.10.00

Sted: Arbeidersamfunnets plass 1

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Lørenhagen Borettslag

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Kjersti Ekern Villand

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Kjersti Ekern Villand

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Bjørn Thorkildsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	2
Antall fremlagte fullmakter:	0
Totalt:	2

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. ENDRING AV VEDTEKTENE

I vedtektenes pkt. 8-4 Representasjon og fullmakt står det:
«Hver av styremedlemmene har signaturrett.»

Foreslås endret til:
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

I vedtektenes pkt. 1-3 Borettslagets eiendom står det:
«Borettslaget eier *en samleseksjon* i xx eierseksjonssameie.»

Foreslås endret til:
Borettslaget eier en samleseksjon i Lørenhagen Sameie.

I vedtektenes pkt. 1-4, siste setning står det:
«I vedlegg 1 til vedtektene følger en oversikt over hvem/hvilke andeler som har enerett til parkeringsplass.»

Setningen foreslås støket.

Vedtak: De foreslåtte vedtektsendringene ble vedtatt.

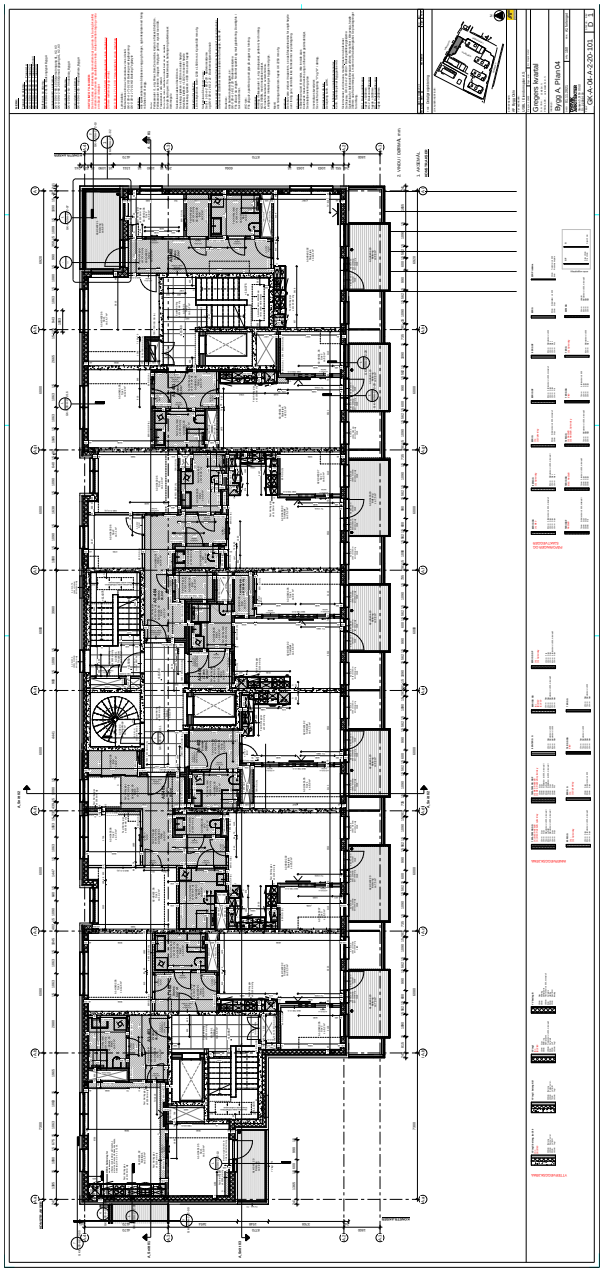
3. VALG AV FORRETNINGSFØRER

Det foreslås at Boligbyggelaget Usbl, org. nr. 950285680, velges som borettslagets forretningsfører.

Vedtak: Usbl velges som forretningsfører.

Kjersti Ekern Villand / s/
Møteleder

Bjørn Thorkildsen / s/
Valgt av generalforsamlingen



Plan- og bygningsetaten

Oslo

DYRVIK ARKITEKTER AS
Grensen 3
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202001096 - 142 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Andreas Juul Bergene	Dato: 10.02.2023

Adresse: LØRENVEIEN 51 - LØRENVANGEN 14 Eiendom: 124/32/0/0
Tiltakshaver: LØRENVEIEN 51 AS Søker: DYRVIK ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Endret tillatelse - Lørenveien 51 - Lørenvangen 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 13.01.2023.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 24.03.2021.
Endringssøknaden omfatter fasadeendringer på bygg A mot Lørenveien.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Byggesaken omfatter oppføring av Gregers kvartal, bestående av seks boligblokker, bygg A-F, med barnehage på fire avdelinger, næringslokaler, parkeringskjeller og utearealer.

Endringssøknaden omfatter fasadeendringer på bygg A. På fasade mot nordøst har tegl- og glassfelter i første etasje fått justerte plasseringer og dimensjoner. Mot sørøst har hjørnevindu og glassdør i første etasje fått en redusert størrelse.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommene er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommene er regulert til underformål bolig, forretning, barnehage, annen offentlig eller privat tjenesteyting (trening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsenter), kontor, bevertning i reguleringsplan S-5053, vedtatt 25.09.2019.

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

Eiendommene befinner seg i et område med gul og rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Eiendommene befinner seg i et område med luftforurensing (nitrogendioksid) rød sone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for luftforurensing (datert 04.03.2015).

Eiendommene befinner seg i et område med luftforurensing (svevestøv) oransje sone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T3 for luftforurensing (datert 04.03.2015).

Eiendommene er omfattet av følgende kommunedelplaner:

- KDP 15, kommunedelplan for Økern-området, vedtatt 26.05.2004
- KDP 17, kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009

Eiendommene er omfattet av veiledende plan for offentlig rom (VPOR) - Løren/Økern, vedtatt 22.06.2016.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets utforming

Plan- og bygningsetaten vurderer at de omsøkte fasadeendringene vil påvirke tiltakets visuelle kvaliteter i liten grad.

På fasaden mot nordøst er de store vindusfeltene i første etasje noe redusert og det har tilkommet flere teglsøyler. Dette er et resultat av konstruksjonssikkerhet og nødvendigheten av nedføring av tegllaster. Den nye utformingen av første etasje har fremdeles store vindusfelt og de nye teglsøylene underordner seg de eksisterende vertikale linjene i fasaden.

I likhet med endringene av fasaden mot nordøst, underordner det nye uttrykket seg de eksisterende linjene i fasaden og anses som godt tilpasset det allerede godkjente og prosjekterte uttrykket.

Plan- og bygningsetaten vurderer at de omsøkte endringene ikke påvirker bygningens uttrykk i stor grad og er i tråd med plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter, jf. pbl § 29-2.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202001096			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			5/56
Materialoversikt			5/59
Renovasjon	L-2-80-33	30.04.2020	5/60
Overvannshåndtering	L-2-80-32	30.04.2020	5/61
Avkjørselsplan	D-03	30.04.2020	5/63
UU-plan - utomhusplan	L-2-80-31	30.04.2020	5/64
Plan underetasje	GK-0-U1-A-2-20-01	30.04.2020	5/65
Plan 6. etasje	GK-0-06-A-2-20-01	30.04.2020	5/71
Plan 7. etasje	GK-0-07-A-2-20-01	30.04.2020	5/72
Plan 8. etasje	GK-0-08-A-2-20-01	30.04.2020	5/73
Takplan	GK-0-09-A-2-20-01	30.04.2020	5/74
Takplan bygg B	L-2-40-17	30.04.2020	5/75
Takplan bygg A-B-C	L-2-10-04	30.04.2020	5/76
Takplan bygg D-E-F	L-2-10-05	30.04.2020	5/77
Snitt A-A og B-B	GK-0-00-A-2-40-01	08.04.2020	5/78
Snitt C-C og D-D	GK-0-00-A-2-40-02	08.04.2020	5/79
Snitt E-E og F-F	GK-0-00-A-2-40-03	08.04.2020	5/80
Arealplan 01	GK-0-01-A-2-90-02	30.04.2020	5/85
Arealplan 02	GK-0-02-A-2-90-02	30.04.2020	5/86
Arealplan 03	GK-0-03-A-2-90-02	30.04.2020	5/87
Arealplan 04	GK-0-04-A-2-90-02	30.04.2020	5/88
Arealplan 05	GK-0-05-A-2-90-02	30.04.2020	5/89

Arealplan 06	GK-0-06-A-2-90-02	30.04.2020	5/90
Arealplan 07	GK-0-07-A-2-90-02	30.04.2020	5/91
Arealplan 08	GK-0-08-A-2-90-02	30.04.2020	5/92
Arealplan U1	GK-0-U1-A-2-90-02	30.04.2020	5/93
Branntilkomst	L-2-80-34	30.04.2020	5/96
Gårdsrom - snitt	L-2-40-16	30.04.2020	5/97
Høydeplan - Utomhusplan	L-2-10-03	30.04.2020	5/98
Innkjøring - snitt og plan	L-2-40-15	30.04.2020	5/100
Minst felles oppholdareal bakkeplan	GK-0-SP-A-2-10-11	30.04.2020	5/101
Minste felles oppholdsareal tak	GK-0-SP-A-2-10-12	30.04.2020	5/102
Soldiagrammer 1. mai kl 09-14			5/104
Soldiagrammer 1. mai kl 15-20			5/105
Vinterplan	L-2-80-30	30.04.2020	5/106
Plante og materialplan - Utomhusplan	L-2-10-02	18.02.2021	42/6
Fasade gårdsrom mot sørøst og sørvest bygg E og C og bygg C og A	GK-0-00-0A-2-50-03	17.02.2021	42/7
Fasade sørøst bygg F og D, og fasade nordvest bygg F og E	GK-0-00-A-2-50-05	17.02.2021	42/8
Fasade gårdsrom nordøst og nordvest	GK-0-00-A-2-50-04	17.02.2021	42/9
Plan 1. etasje	GK-0-01-A-2-20-01	17.02.2021	44/2
Plan 2. etasje	GK-0-02-A-2-20-01	17.02.2021	44/3
Plan 3. etasje	GK-0-03-A-2-20-01	17.02.2021	44/4
Plan 4. etasje	GK-0-04-A-2-20-01	17.02.2021	44/5
Plan 5. etasje	GK-0-05-A-2-20-01	17.02.2021	44/6
Situasjonsplan	GK-0-T0-A-2-10-03	26.04.2022	117/17
Plan 01	GK-0-01-A-2-20-01	26.04.2022	117/18
Plan 02	GK-0-02-A-2-20-01	26.04.2022	117/19
Plan 03	GK-0-03-A-2-20-01	26.04.2022	117/20
Plan 04	GK-0-04-A-2-20-01	26.04.2022	117/21

Plan 05	GK-0-05-A-2-20-01	26.04.2022	117/22
Plan 06	GK-0-06-A-2-20-01	26.04.2022	117/23
Plan 07	GK-0-07-A-2-20-01	26.04.2022	117/24
Plan 08	GK-0-08-A-2-20-01	26.04.2022	117/25
Takplan	GK-0-09-A-2-20-01	26.04.2022	117/26
Snitt BB og EE	GK-0-00-A-2-40-04	26.04.2022	117/27
Fasade SØ og NV			117/28
Fasade gårdsrom NØ og NV	GK-0-00-A-2-50-04	26.04.2022	117/29
Fasade NØ og SV	GK-0-00-A-2-50-01	26.04.2022	117/30
Fasade gårdsrom SØ og SV	GK-0-00-A-2-50-03	26.04.2022	117/31
Takflate for tekn-pergola			117/32
Situasjonsplan	GK-0-T0-A-2-10-03	26.04.2022	120/10
Plan 04	GK-0-04-A-2-20-01	10.06.2022	120/11
Plan 05	GK-0-05-A-2-20-01	10.06.2022	120/12
Plan 06	GK-0-06-A-2-20-01	10.06.2022	120/13
Plan 07	GK-0-07-A-2-20-01	10.06.2022	120/14
Plan 1 etasje	GK-0-01-A-2-20-01	26.04.2022	127/7
Plan 1 etasje - Bygg B	GK-B-01-A-2-20-101	20.08.2022	127/8
Plan U1 ny planløsning	GK-0-U1-A-2-20-01	30.04.2020	132/6
Fasade sørøst og nordvest	GK-0-00-A-2-50-02	16.12.2022	135/13
Fasade nordøst og sørvest	GK-0-00-A-2-50-01	16.12.2022	135/14

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

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

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

I denne saken minner vi spesielt om

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering og utførelsen av geoteknikk i tiltaksklasse 3

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- når dere søker om innredningsarbeider for barnehagen: oppdatert plantegning av 1. etasje med romløsning for barnehagen
- når dere søker om innredningsarbeider for barnehagen: samtykke fra Arbeidstilsynet
- når dere søker om innredningsarbeider for næringslokalene: samtykke fra Arbeidstilsynet

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- sluttrapport for forurenset grunn
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at torg innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kapittel 7, første punkt
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at sykkelvei med fortau fra torg i Lørenvangen fram til Peter Møllers vei, inkludert to oppholdsplasser i tilknytning til denne, er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kap. 7, andre punkt
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at fortau innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kapittel 7, tredje punkt
- ferdigattest på følgende saker:
  - 202013056 Lørenveien 51, Riving av bygninger
  - 202020450 Lørenvangen 14, Riving av bygninger
- før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn skal det være gitt midlertidig brukstillatelse til barnehagen, jf. S-5053 kapittel 7, fjerde punkt
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget

- overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse, jf. S-5053 kap. 1.1
- sammenslåing av eiendommene med gårds- og bruksnummer 124/32 og 126/72 slik at parkeringskjelleren er på én eiendom
- uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen, jf. S-5053 kap. 2.1.6, tredje avsnitt

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 fra Bymiljøetaten på at de har overtatt torg innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt sykkelvei med fortau fra torg i Lørenvangen fram til Peter Møllers vei, inkludert to oppholdsplasser i tilknytning til denne
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt fortau innenfor planområdet
- 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.

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
LØRENVEIEN 51 AS, c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DYRVIK ARKITEKTER AS
Grensen 3
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202001096 - 50 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Ole Marius Manskow Løken	Dato: 24.03.2021

Adresse: LØRENVEIEN 51 - LØRENVANGEN 14 Eiendom: 124/32/0/0
Tiltakshaver: LØRENVEIEN 51 AS Søker: DYRVIK ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Lørenveien 51 - Lørenvangen 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av seks boligblokker, bygg A-F, med barnehage på fire avdelinger, næringslokaler og parkeringskjeller, som vi mottok 08.05.2020. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan for Lørenveien 51 m/fl., S-5053:

- **pkt. 2.1.2 – plassering, syvende avsnitt: Pergola i gårdsrommet mellom utearealene til boligene og barnehagen oppføres utenfor byggegrensene**
- **pkt. 2.1.2 – plassering, syvende avsnitt, første underpunkt og pkt. 2.1.3 – balkonger, første ledd: Terrasser og verandaer med søyler (teglrammer) delvis utenfor byggegrense.**
- **pkt. 2.1.7 – avkjørsel: Veien nordvest for bygg C skal brukes til avkjørsel og nedkjørsel til parkeringskjeller**
- **pkt. 5 – bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg): Endring av byggegrense for parkeringskjeller**

Oppgradering av Lørenveien skal sikres, og torg, fortau og sykkelvei med fortau fra torg til Peter Møllers vei, skal opparbeides, jf. pbl. § 12-7.

Det er merknader til søknaden.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

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

Opplysninger om byggesaken

Denne byggesaken er søknad om oppføring av Gregers kvartal som består av seks boligblokker, bygg A-F, med barnehage på fire avdelinger, næringslokaler og parkeringskjeller. Næringslokalene er i bygg A og C mot Lørenveien, og barnehagen er i bygg B mot Lørenvangen torg. I tillegg er søknaden opparbeidelse av uteareale tilknyttet bygningene – med uteareal til både boligene og barnehagen.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tiltakets bruksareal totalt (BRA) BRA med både overdekket areal, felles areal og mørkt areal over kote 18,5: Bolig: Næring: Barnehage: Detaljerte beskrivelser: dokument 5, fil 17 og dokument 48, fil 2	23'867 m² BRA 22'430 m² BRA 774 m² BRA 662 m² BRA
Grad av utnytting	23 867 m² BRA
Tiltakets høyde	Øverste gesimser: Bygg A: kote 131,4 Bygg B: kote 132,2 Bygg C: kote 131,4 Bygg D: kote 128,6 Bygg E: kote 128,6 Bygg F: kote 128,6
Antall boenheter	258 leiligheter totalt 35-50 m²: 86 leiligheter – 33,3 % 50-58 m²: 68 leiligheter > 80 m²: 104 leiligheter – 40,4 % 44 leiligheter under 50 m² tilfredsstiller kravet om tilgjengelig boenhet
Parkering	*Biler:* 142 parkeringsplasser bolig

	1 parkeringsplass næring 7 HC-parkeringsplasser 50 parkeringsplasser med ladestasjoner 1 HC-parkeringsplass barnehage 144 parkeringsplasser totalt for bil *Sykler:* 631 sykkelplasser bolig 20 sykkelplasser forretning 48 sykkelplasser bevertning 10 sykkelplasser barnehage 709 sykkelplasser totalt 10 plasser for transport- og familiesykler 488 sykkelplasser er overdekket og tyverisikret/avlåst
Uteoppholdsareal	*Boligene:* Minste felles uteareal, MFUA: 4'206 m² På bakkeplan/lokk av MFUA: 2924 m² *Barnehage:* 1368 m²

Eiendommene som tiltaket skal oppføres på

- Gårds- og bruksnummer 124/32 – Lørenvangen 51
- Gårds- og bruksnummer 126/72 – Lørenvangen 14

Plangrunnlaget for eiendommene

Eiendommene er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommene er regulert til underformål bolig, forretning, barnehage, annen offentlig eller privat tjenesteyting (trening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsenter), kontor, bevertning i reguleringsplan S-5053, vedtatt 25.09.2019.

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

Eiendommene befinner seg i et område med gul og rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Eiendommene befinner seg i et område med luftforurensing (nitrogendioksid) rød sone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for luftforurensing (datert 04.03.2015).

Eiendommene befinner seg i et område med luftforurensing (svevestøv) oransje sone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T3 for luftforurensing (datert 04.03.2015).

Eiendommene er omfattet av følgende kommunedelplaner:

- KDP 15, kommunedelplan for Økern-området, vedtatt 26.05.2004
- KDP 17, kommunedelplan for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009

Eiendommene er omfattet av veiledende plan for offentlig rom (VPOR) - Løren/Økern, vedtatt 22.06.2016.

Relatert saksbehandling

Saker i Gregers kvartal

- 201601635 Reguleringsplan for Lørenveien 51 og Lørenvangen 14 - Boligutbygging - Gregers kvartal - S-5053
- 201916055 Lørenveien 51 - Forhåndskonferanse - Oppføring av 6 boligblokker med barnehage og næringsdel - Gregers kvartal
- 202001096 Lørenveien 51 og Lørenvangen 14 - Oppføring av seks boligblokker, bygg A-F, med barnehage med fire avdelinger, næringslokaler og parkeringskjeller - Gregers kvartal (inneværende byggesak)
- 202007530 Lørenveien 51, Lørenvangen 14 og Peter Møllers vei 1 - Etablering av fortau, torg og sykkelvei med fortau
- 202013056 Lørenveien 51 - Riving av bygninger
- 202020450 Lørenvangen 14 - Riving av bygninger
- 202100159 Lørenvangen 14 - Oppføring av visningsbygg

201604571 - Den grønne ringen, Hovinbyen

Den grønne ringen er en planlagt grønn forbindelse på ca. 6,5 km i hjertet av Hovinbyen, og er et hovedgrep i strategisk plan for Hovinbyen. Det offentlige torget i S-5053 ved Gregers kvartal er en del av den grønne ringen. Den grønne ringen går gjennom utviklingsområder på Løren, Økern, Haraldrud, Ulven og Hasle, samt eksisterende grøntområder på Valle Hovin, Østre Aker kirkegård og Risløkka.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Bane Nor:

Dokument 1, fil 2 – 14.01.2020: Bane Nor ba landskapsarkitekt Østengen & Bergo om å søke om dispensasjon fra jernbaneloven § 10 fordi en del av bygningene skal oppføres innenfor 30 meter byggegrense fra jernbanen.

Dokument 24, fil 5 – 25.08.2020: Bane Nor ga tillatelse med vilkår til å oppføre den nærmeste boligblokken 22,8 meter fra jernbanen.

Sporveien:

Både dokument 29, fil 2 og dokument 30, fil 2 – 19.10.2020: Sporveien ga tillatelse til å oppføre tiltak som ligger nærmere 30 meter fra T-banen som går i tunnel rett sydvest for prosjektet. Tillatelsen har en rekke forutsetninger som tiltakshaver må følge.

Bymiljøetaten:

I inneværende byggesak kan uttalelsene fra Bymiljøetaten sees i følgende filer:

- Dokument 4, fil 1 – e-post 04.02.2020
- Dokument 24, fil 7 – 13.02.2020:

Men disse uttalelsene går på opparbeidelse av offentlige arealer. I sak 202007530 - Lørenveien 51 - etablering av fortau, torg og sykkelvei med fortau godkjente Bymiljøetaten 17.04.2020 den foreløpige byggeplanen i den sakens dokument 1, fil 40.

Vann- og avløpsetaten:

Dokument 5, fil 30 – 24.03.2020: Vann- og avløpsetaten anbefalte at Plan- og bygningsetaten kan gi rammetillatelse.

Renovasjonsetaten:

Dokument 5, fil 54, s. 4 – 13.12.2019: Renovasjonsetaten godkjente renovasjonsløsningen.

Bydel Grünerløkka:

Dokument 2, fil 2 – 21.01.2020: Dette enstemmige vedtaket fra Grünerløkka byutviklings- og næringskomité 20.01.2020 omhandlet fortau, torg og sykkelvei med fortau i Gregers kvartal. Dette har Plan- og bygningsetaten behandlet i rammetillatelsen i sak 202007530 - Lørenveien 51 - etablering av fortau, torg og sykkelvei med fortau.

Merknader fra naboer og gjenboere

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

Det har kommet inn merknader til søknaden fra følgende:

Navn	*Adresse*	*Gårds-/bruksnummer*
Karin Yrvin *)	Bøkkerveien 40 A	124/304
Severina Helena A. Stensby *)	Bøkkerveien 24 C	124/285
Plommehagen borettslag v/Sindre Weber	Lørenveien 54 A	124/284
Bane Nor, Oslo, Infrastrukturdivisjonen	Gjøvikbanen	126/101
Elvia AS (tidl. Hafslund Nett)	Lørenveien 49	124/147
Bassam Asmaro	Lørenvangen 1	124/269

*) Hverken Yrvin eller Stensby er hverken nabo eller gjenboer til Gregers kvartal fordi hun bor sør for Gjøvikbanen – på andre siden av der Gregers kvartal er.

Merknadene gjelder følgende:

Dokument 5, fil 13:

- **Høyder:** Spørsmål om hvorfor det blir 8 etasjer, og ønske om så lav bebyggelse på Løren som mulig.
- **Påvirkning på andre eiendommer og støy:** Prosjektet må ikke påvirke andre eiendommer negativt og støye
- **Negative konsekvenser for Lørenveien 54 og Løren:**
  - Det har vært manglende muligheter til å komme med merknader til planene før nå, ettersom styret i det nyopprettede borettslaget ikke ble konstituert før november 2019.
  - Gregers kvartal må reduseres med én til to etasjer. Mindre sol og utsikt på grunn av Gregers kvartal vil både redusere bokvaliteten, trivselen og prisene på leilighetene i Lørenveien 54.
  - Fasaden på Gregers kvartal mot Lørenveien 54 er ensformig og har et slett, arkitektonisk uttrykk. Dette vil ikke bidra til et trivelig bomiljø.
  - Utnyttelsesgraden må reduseres betraktelig for å tilpasse seg Løren.
  - *«(...) Gregers kvartal planlegges lagt helt ut mot fortau/sykkelvei, noe som vil forsterke opplevelsen av tetthet ytterligere, og som også vil påvirke solforholdene og utsikten negativt.»*
  - Lørenvangen torg:
    - Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at Plommehagen borettslag også hadde merknader til utformingen av Lørenvangen torg. Disse nabomerknadene behandlet vi 18.02.2021 i sak 202007530 i rammetillatelsen til torget.
- **Bygningene er nærmere enn 30 meter fra jernbanelinjen**

- **Om transformatorstasjon, høyspentkabler og nettstasjon på naboeiendom 124/147:** Hafslund Nett gjør oppmerksom på hvordan transformatorstasjonen, høyspentkablene og nettstasjonen på naboeiendommen påvirker tiltaket og byggearbeidet.

Dokument 21, fil 1 – 27.08.2020:

- **Rekkefølge i byggeprosessen:** Ønske om at bygg B bygges og ferdigstilles først. Dette vil skjerme sameiet Brødfabrikken mot støy, støv og trafikk. I sameiet Brødfabrikken er det en barnehage som ligger mot den kommende byggeplassen.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden:

- søkers følgebrev 30.04.2020 i dokument 5, fil 8
- søkers redegjørelse 25.02.2021 i dokument 42, fil 1
- søkers redegjørelse 16.03.2021 i dokument 48, fil 2

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader

Dokument 5, fil 13 – 07.05.2020:

- **Høyder:** Høydene i prosjektet ble vurdert i planarbeidet til reguleringsplan S-5053. Høydene er i tråd med S-5053.
- **Påvirkning på andre eiendommer og støy:** Gregers kvartal vil bli et positivt tilskudd til Løren og vil ikke ødelegge andres eiendom. Utbyggingen vil forholde seg til retningslinjer for støy i forbindelse med bygg og anleggsvirksomhet.
- **Negative konsekvenser for Lørenveien 54 og Løren:**
    - «Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet i april 2016 og har fulgt vanlig prosedyre med offentlig ettersyn. Det har vært befaring med politikere og planmyndighet på plassen, og plansaken er behandlet i bystyret. Det har vært mulighet for å komme med innspill til reguleringsarbeidet. Reguleringsplanen ble vedtatt av bystyret i september 2019.»
    - «Når det gjelder plassering og høyder på bygg A og B er disse ihht. regulering. Reguleringsbestemmelsene sier at bygg A, B og C skal plasseres i formålsgrense mot Lørenveien og Lørenvangen. Dette er bl.a. for å forsterke de urbane kvalitetene i Lørenveien. Fortetting og høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunkter er en politisk føring og ønske fra regjeringen. For å få høy utnyttelse ble høyden på bygg A nøye vurdert i reguleringssaken. Ingen av de prosjekterte byggene er høyere enn tillatt regulerte høyder.»
    - «Dyrvik arkitekter har tro på et helhetlig og rendyrket fasadeuttrykk med enkel detaljering og gjennomtenkt materialbruk. Prosjektet er nøye planlagt med materialer og løsninger som vil stå seg over tid og vi er ikke redde for at enkelheten i uttrykket vil redusere kvaliteten på bomiljøet og bymiljøet på Løren. Det er allerede mange ulike fasader på Løren og vi mener at bymiljøet i Lørenveien og Lørenvangen er tjent med den gjennomførte og tydelige materialbruken. Hovedmaterialet vil være tegl med variert fargespill. De planlagte næringslokalene ut mot Lørenveien og Lørenvangen vil også være et viktig bidra å skape et trivelig gate- og bymiljø.»

- **Bygningene er nærmere enn 30 meter fra jernbanelinjen:** Søker er i kontakt med Bane Nor. [*Plan- og bygningsetaten bemerker: 25.08.2020 i dokument 24, fil 5 ga Bane Nor tillatelse med vilkår til å oppføre den nærmeste boligblokken 22,8 meter fra jernbanen.*]
- **Om transformatorstasjon, høyspentkabler og nettstasjon på naboeiendom 124/147:** Alle bemerkninger fra Hafslund (*Plan- og bygningsetaten bemerker: nå Elvia AS*) vil bli hensyn tatt og fulgt opp i den videre prosjekteringsfasen.

Dokument 34, fil 1 og 2 – 25.01.2021:

- **Rekkefølge i byggeprosessen:** «*Bygg B planlegges oppført som første byggetrinn. Naboens ønske om at bygg B bygges først vil dermed bli oppfylt.*»

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av unntak fra kravet om felles planlegging

Tiltaket kan unntas fra kravet om felles planlegging, fordi S-5053 dekker behovet for felles planlegging, jf. kommuneplanen § 17.1 nr. 2.

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

I denne rammetillatelsen gir noen dispensasjoner fra S-5053. Men for det meste er tiltaket i tråd med S-5053. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om ny reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området
S-5053 har en bebyggelsesstruktur som tar hensyn til området, og bebyggelsen er i tråd med byggegrenser og regulerte høyder i S-5053. Området Løren er preget av boligblokker med næringsarealer i 1. etasje.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten
I denne byggesaken til boligblokkene med uteareralene i Gregers kvartal er det ikke søkt om høye støttemurer. Dermed legger vi til grunn at uteareralene har en terrengmessig god overgang mot tilliggende terreng utenfor planområdet, jf. S-5053 punkt 2.1.5, sjette avsnitt.

Tiltakets utforming
S-5053 pkt. 2.1.3 er bestemmelser om volumer, fasader, materialitet, innganger, balkonger og tak. Tiltaket er i tråd med disse bestemmelsene.

I tråd med S-5053 pkt. 2.1.3 fasader, sjette avsnitt er det krav om at fasadene mot Lørenveien og Lørenvangen skal fremstå varierte og ha vertikal variasjon. Langs fasadene har vinduene forskjellig utforming. Balkongene mot Lørenvangen torg er også med på å dele opp fasadene. Dette gjør at fasadene ikke fremstår monotone. Det er hensikten bak bestemmelsen, jf. Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget i sak 201601635, dokument 133, fil 1, s. 135.

I S-5053 pkt. 2.1.3 fasader, åttende og niende avsnitt er det krav om henholdsvis to fasadeinntrekninger og én fasadeinntrekning som kan romme inntrukne balkonger. Dette gjelder for fasadene mot sørøst – mot Lørenvangen torg – og fasade mot nordvest – mot trafostasjonen. Disse bestemmelsene har ikke spesifikasjoner om dimensjoner på fasadeinntrekningene – i motsetning til S-5053 pkt. 2.1.3 fasader, syvende avsnitt. Derfor er de inntrukne balkongene i seg selv henholdsvis fem fasadeinntrekninger mot sørøst og seks fasadeinntrekninger mot nordvest. Disse inntrekningene er med på å bryte opp fasadene.

I 1. til 3. etasje inn mot gårdsrommet er det teglrammer rundt terrassene og verandaene i bygg A, B og C. Disse terrassene og verandaene er noe annet enn balkongene det er bestemmelser til i S-5053 pkt. 2.1.3. Det er fordi at balkonger generelt er utkragende bygningselementer. Disse teglrammene er understøttede uteareraler som går utenfor bygningens fasadeliv.

Tilgjengelige boenheter og universell utforming
Ansvarlig søker opplyst om at boenhetene og hele tiltaket er i tråd med krav til tilgjengelig boenheter og universell utforming i byggteknisk forskrift, TEK-17.

Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg
Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5.

Tiltakshaver Lørenveien 51 AS og Fortum Oslo Varme AS inngikk 05.02.2020 i dokument 5, fil 52 avtale om tilknytning til fjernvarme.

Sykkelparkering ved bygg F

Rett ovenfor den nordligste inngangen til bygg F, rett nord for bygg E, er det ti sykkelparkeringsplasser for den nordligste inngangen til bygg F. Dermed er sykkelparkeringsplassene i tråd med S-5053 pkt. 2.1.8 sykkel, tredje avsnitt.

Vår vurdering av nabomerknader

Negative konsekvenser for Lørenveien 54 og Løren

Plan- og bygningsetaten har allerede i reguleringssaken til S-5053, 201601635, vurdert at Gregers kvartal kan gi negative konsekvenser for sol- og skyggevirkninger på nabobebyggelse. Men samtidig konkluderte Plan- og bygningsetaten med at vi anbefalte planforslaget. Dette ble gjort etter en samlet vurdering av planforslagets bidrag til nærområdet og til Løren. Et utdrag av vår vurdering da vi 15.02.2019 sendte planforslaget til politisk behandling, jf. sak 201601635, dokument 133, fil 1, s. 136:

> «Planforslaget skal bidra til å gi Løren et bymesssig preg gjennom høy utnyttelse og høyder. Dette gjør at det blir begrenset med sol og lys til nabobebyggelsen utenom sommermånedene. Høydene og utnyttelsen fører til utfordringer for å skape solfylte og luftige rom internt i forslaget og det oppnås ikke optimale solforhold for barnehagen. Sol- skyggeanalysen viser også at det er minimalt med sol ved vår- og høstjevndøgn på strøksgaten Lørenveien og nordre del av fremtidige Lørenvangen torg. Strøksgater og torg bør ha gode solforhold for å skape gode og attraktive møteplasser.
>
> Det foreslåtte prosjektet har en høy utnyttelse og bryter med det åpne bymiljøet langs øvre del av Lørenveien, et miljø som er preget av en mer åpen kvartalsstruktur som gir en variert bebyggelse og luftige omgivelser ned til Lørenvangen. Planforslagets fasade mot Lørenveien skal brytes opp vertikalt og ha aktive fasader, men kan føles som en sammenhengende vegg.»

17.12.2018, altså noen måneder før vi sendte planforslaget til politisk behandling, hadde vi en begrenset høring av planforslaget. Dette gjorde vi blant annet av følgende grunn, jf. 201601635, dokument 145:

> «Forslagstiller har oppdatert og lagt til nye illustrasjoner av planforslaget etter offentlig ettersyn
>
> Til offentlig ettersyn kom det inn flere bemerkninger på at illustrasjoner som skal dokumentere forslagets høyder og innvirkning på nærmiljøet var mangelfulle og misvisende. Etter offentlig ettersyn har forslagstiller sendt inn både oppdaterte og nye illustrasjoner [*Plan- og bygningsetaten bemerker: Ett av vedleggene til den begrensede høringen, dokument 145, fil 5, var sol- og skyggeanalyser.*].»

Plan- og bygningsetaten har dermed allerede i reguleringssaken grundig vurdert Gregers kvartal som en del av Løren, og sol- og skyggevirkningene på omgivelsene. Konklusjonen er da som nå at Gregers kvartal vil kaste noe skygge på og stenge for utsikt for en del av nabobebyggelsen. Men omfanget er slik at det vi aksepterer det.

De øvrige nabomerknadene

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

Tiltaket er i tråd med S-5053 der vi ikke har gitt dispensasjon

S-5053 har en rekke bestemmelser som vi ikke har vurdert spesifikt i denne rammetillatelsen. Med disse bestemmelsene har vi sett ut fra søknaden at tiltaket også er i tråd også med disse bestemmelsene. I plan- og bygningsloven har ansvarlig søker en plikt til å opplyse kommunen når tiltaket ikke er i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Forhold som ikke er avhengig av dispensasjon

Søknad om dispensasjon 04 - Avstand fra midt regulert vei til tiltak nærmere regulert vei enn 15 meter

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse s. 22 i dokument 5, fil 10:

> «Reguleringsbestemmelsene har denne bestemmelsen ang muren i punkt 2.1.2. Plassering, 10. ledd: «Mot eiendomsgrensen i nordvest tillates forstøtningsmur med høyde inntil 3 meter, der terrenget tilsier det.»
>
> Adkomsten til Gregers kvartal vil skje langs grensen mot trafostasjon i Lørenveien 49. Her er det behov for støttemur. Nordenden av støttemuren ligger 12,38m fra midten av Lørenveien.»

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Dette er ikke et dispensasjonsforhold fordi S-5053 pkt. 2.1.2, plassering, tiende avsnitt sier at det kan være forstøtningsmur der terrenget tilsier det. Bestemmelsen legger ingen begrensning på hvor nærme muren skal være veien, men lar terrenget styre lengden på muren. Plan- og bygningsetaten antar at grunnen til at dere har søkt om dispensasjon, er fordi veglova § 29 andre ledd har en generell bestemmelse om at byggegrense fra kommunale veier skal være 15 meter. Spesifikke reguleringsbestemmelser overstyrer denne generelle bestemmelsen i veglova.

Søknad om dispensasjon 08 - Avstand støttemur opp til 1,5m og dypoppsamlere mot nabogrense

Denne søknaden datert 08.04.2020 i dokument 5, fil 10 utgår fordi nabo 15.04.2020 samtykket til støttemur og dypoppsamlere, jf. dokument 5, fil 45. Dette bekreftet søker i sitt følgebrev 30.04.2020 i dokument 5, fil 8, nederst på s. 2.

Søknad om dispensasjon 10 - Felleslokale og sykkelverksted i 1. etasje, bygg C, har ikke direkte adkomst til sykkelparkeringskjeller

Denne søknaden datert 19.02.2.2021 i dokument 42, fil 3 utgår fordi to bestemmelser i S-5053 strider med hverandre. S-5053 punkt 2.1.1, fjerde avsnitt, fjerde punkt sier at felleslokalet og sykkelverkstedet i bygg C skal ha «*innebygget, låsbar sykkelparkering i bygg C.*» Dette strider med S-5053 punkt 2.1.8 – sykkel, siste avsnitt som sier at det fra felleslokalet og sykkelverkstedet skal være direkte adkomst til sykkelparkeringskjeller, altså til etasjen under. Dermed legger vi den enkleste bestemmelsen til grunn – at felleslokalet og sykkelverkstedet skal ha innebygget, låsbar sykkelparkering i bygg C. Slik vil det bli bygget.

Dispensasjoner som Plan- og bygningsetaten allerede har gitt

Dokument 5, fil 10 er brevet om søknadene om dispensasjonene i søknaden om rammetillatelse. 18.02.2021 ga Plan- og bygningsetaten dispensasjonene nedenfor i rammetillatelsen i 202007530 – Lørenveien 51 med flere adresser - etablering av fortau, Lørenvangen torg og sykkelvei med fortau:

- Søkers dispensasjonssøknad nr. 5 i brevet: S-5053 kap. 2.1.1 fjerde ledd som sier at bebyggelsen skal benyttes til boligformål, men de to oppholdssonene langs sykkelveien med fortau langs jernbanen er flyttet og forskjøvet inn på boligformålet
- Søkers dispensasjonssøknad nr. 7: S-5053 kap. 3.4 andre ledd som sier at sykkelveien med fortau skal gå langs Gjøvikbanen, men den blir ikke opparbeidet under gangbroen som går over Gjøvikbanen
- Søkers dispensasjonssøknad nr. 6: S-5053 kap. 3.4 femte ledd sier at forstøtningsmur mot jernbanesporet kan være 4,0 meter høy, men høyden blir 4,24 meter

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjoner 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

S-5053 pkt. 2.1.2 – plassering, syvende avsnitt: Pergola i gårdsrommet mellom uteareal ene til boligene og barnehagen oppføres utenfor byggegrensene

[Plan- og bygningsetaten bemerker: Søkers søknad om dispensasjon nr. 09 i dokument 42, fil 2:]

«Hva skal bygges

I overgangen mellom felles oppholdsareal for beboerne i Gregers kvartal og barnehagens uteareal søkes det å etablere en pergola som vist på plan og snitt under.

(...) Pergolaen dekker et areal på til sammen 92 m2.

Fri høyde under pergolaen vil være minimum 2,20m. Terrenget faller mot nord og øst, så fri høyde lengt i NØ blir enten ca 2,70m, eller pergolaen trappes. Dette er ikke tegnet i detalj pr nå, men tenkt løst i detaljeringsfasen.

(...) Begrunnelse for søknad om dispensasjon

Det har helt fra reguleringsfasen vært et sterkt ønske fra hele prosjektgruppen å få inn pergolaen som et virkningsfullt element for uteanlegget i Gregers kvartal.

Allerede i illustrasjonsplanen i reguleringssaken var pergolaen et sentralt element i uteanlegget, se utsnitt under.

Lark har ikke sett på pergola som «bebyggelse» som kommer inn under denne bestemmelsen. Pergolaen er en lett konstruksjon, som enkelt kan demonteres og fjernes dersom det skulle komme behov for dette.

(...) Utklipp av landskapsplanen til reguleringssaken

Årsakene til at prosjektet ønsker pergolaen er mange:

- Pergolaen vil bli et trivsels- og romskapende element som inviterer til opphold
- Redusere virkningen av de høye byggene rundt ved å få et større element, med menneskelig skala inn i gårdsrommet
- Minske opplevelsen av å være «på utstilling» sett fra balkongene
- Få et flott og frodig grønt element opp i høyden

Når man ønsker en pergola i prosjektet, er det ikke hensiktsmessig å plassere denne innenfor byggegrensene. Pergola bør ligge med god avstand fra byggene som å oppfylle de ønskene som ligger til grunn for denne konstruksjonen.»

S-5053 pkt. 2.1.2 – plassering, syvende avsnitt, første underpunkt og pkt. 2.1.3 – balkonger, første avsnitt: Terrasser og verandaer med søyler (teglrammer) delvis utenfor byggegrense.

[Plan- og bygningsetaten bemerker: Søkers søknad om dispensasjon nr. 03 i dokument 5, fil 10 s. 16-21:]

«1. Hva skal bygges:

Prosjektet er planlagt med balkonger med søyler (teglrammer) i første og annen etasje på fasadene til bygg A, B og C mot gårdsrommet.

Tiltaket bryter delvis byggegrensen og delvis det forhold at balkonger utenfor byggegrense skal være «utkraget». Bygg C får balkonger med søyler ned på bakkenivå ca. 1m utenfor byggegrense. Bygg A og B får balkonger med søyler som er plassert ca. 1.2 m utenfor byggegrense (regulert høydebegrensning) i annen etasje.

Målet med tiltaket er å nedtone bygningshøydene og skape en mer menneskelig skala i gårdsrommet. Dette vil både skjerme de private uteplassene i 1. og 2. etasje og samtidig tilføre gårdsrommet bygningselementer i en mindre størrelse enn de bakenforliggende bygningskroppene.

Balkongene med teglrammer vil oppleves som en integrert del av bygningene og annerledes enn de utkragede balkongene høyere oppe. Balkongene har en samlet dybde på 1.8 m og alle dagslysforhold er ivaretatt.

Bestemmelsene omtaler tillatt utstrekning av utkragede og inntrukne balkonger, men ikke balkonger med søyler. Ettersom et av formålene med utformingen er tone ned antallet balkonger (ved å gi de nederste en annen type utforming), har vi vurdert det slik at balkongene kan betraktes på samme måte som private uteplasser som sammenfaller med sokkel, tak eller underliggende etasje.

Ihht. avklaring i forhåndskonferansen søker vi om dispensasjon fra S-5053 pkt. 2.1.3 (Balkonger, første ledd) som sier at balkonger skal være utkragede og fra pkt. 2.1.2 (Plassering, syvende led, underpunkt 1) som sier at kun utkragede balkonger tillates utenfor byggegrense.

[Plan- og bygningsetaten bemerker: Figur 1 kan sees på s. 16 i dokument 5, fil 1 og viser dispensasjonsforholdet.]

(...) *[Plan- og bygningsetaten bemerker: Figur 2-7 kan sees på s. 18-20 i dokument 5, fil 1 og viser inngående illustrasjoner av dispensasjonsforholdet.]*

3. Begrunnelse for søknad om dispensasjon

I forprosjektfasen har vi arbeidet detaljert med videreutvikling av prosjektet fra planprosessen. Vi har arbeidet for å forenkle og forfine det arkitektoniske uttrykket, bl.a. ved å bearbeide volum og fasader. (...)

Fasadeutviklingen har konsentrert seg spesielt om fasadene i gårdsrommet, fordi vi har ansett det som en utfordring med så mange utkragede balkonger mot gårdsrommet. Utfordringen er knyttet til både «brukbarhet og trivsel» på balkongene og ønsket om å oppnå et arkitektonisk uttrykk, som ikke blir for massivt og ensformig.

Ved å innføre teglrammen, som et arkitektonisk virkemiddel, får vi mulighet til å artikulere fasaden på en estetisk spennende måte, hvor fasaden samlet sett vil fremstå med en tre-deling: en base, en midtdel og en tilbaketrukket toppetasje. Denne utformingen vil skape liv, dybde og kvalitet i fasaden. Teglrammene vil bidra til å «redusere» opplevelsen av høye fasader med mange utkragede balkonger og tilføre en mer «menneskelig» skala i gårdsrommet. Samtidig vil løsningen både skjerme de private uteplassene i 1. og 2. etasje og redusere det samlede antall utkragede balkonger. Balkongene, som har en dybde på 1.8 m, utføres i samme teglmateriale og vil fremstå som en integrert del av bygningene.

Dette vil forsterke den helhetlige utforming av bygg A, B og C. Samtidig vil teglrammen, som arkitektonisk tema, også etableres på sørfasaden til bygg D, E og F og derved forsterke den helhetlige utforming av hele prosjektet. (...)»

S-5053 pkt. 2.1.7 – avkjørsel: Veien nordvest for bygg C skal brukes til avkjørsel og nedkjørsel til parkeringskjeller

[Plan- og bygningsetaten bemerker: Søkers søknad om dispensasjon nr. 01 i dokument 5, fil 10 s. 3-12:]

1. Hva skal bygges:

(...) Nedkjørsel til parkeringskjeller ønskes flyttet til internveien vest for bygg C, slik at all bilkjøring som krysser fortauet kan avvikles over samme avkjørsel.

(...) 3. Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Bakgrunn for problemstilling

I utgangspunktet åpner reguleringsbestemmelsene ikke opp for at adkomst til parkeringskjeller plasseres i internveien vest for bygg C – hvor det kun er regulert adkomst for renovasjon, flyttebil og brann- og redningskjøretøy. Løsningen er basert på illustrasjonsprosjektet fra reguleringsfasen, hvor intensjonen blant annet har vært å holde internveien fri for privatbiler. Dette valget medfører at det blir nødvendig med to avkjørsler, plassert tett på hverandre – og med større risiko for flere konfliktpunkter mellom kjøretøyer og myke trafikanter.

Samtidig medfører løsningen at bebyggelsen og fasaden mot Lørenveien vil fremstå relativt lukket og avvisende, fordi «garasjeporten» er plassert direkte mot Lørenveien. Adkomst til parkeringskjeller fra Lørenveien medfører også at inngangen til boligene i bygg C og adkomsten til gårdsrommet fra Lørenveien må plasseres et stykke lenger ned i internveien. Dette henger igjen sammen med at adkomsten må krysse over kjørerampen, som er plassert under. Dette er særlig uheldig for adkomsten til gårdsrommet, som på grunn av høydeforskjellene ikke blir utformet universelt og likestilt. Adkomsten får heller ikke en synlig og gunstig lokalisering i forhold til Lørenveien og byen.

(...) Vi foreslår derfor å lokalisere nedkjørsel til parkeringskjeller i internveien vest for bygg C, slik at all bilkjøring kan avvikles over den samme avkjørselen som er planlagt for renovasjon, flyttebil og brann- og redningskjøretøy. Løsningen vil medføre en mer oversiktlig trafikksituasjon med færre uheldige kryssinger og konflikter mellom biler til p-kjeller og gående på fortauet, samt syklende i sykkelfelt. Fra det nordøstre hjørnet av internveien og Lørenveien og frem til Lørenvangen torg vil fortauet dermed være fri for avkjørsler og biltrafikk, hvilket er positivt for gatemiljøet og forretninger.

Innkjøring til parkeringskjelleren skal avvikles, så tidlig som mulig, i den nordre delen av internveien. Internveien vil nå endres til å bli en service-passasje (en intern økonomiakse). Størsteparten av veien vil fremdeles være fri for privatbiler. Hovedadkomsten til gårdsrommet for fotgjengere og syklister skal foregå via portrommet mot Lørenveien, hvilket vil fjerne behovet for sykkel- og gangtrafikk i internveien.

Etter kommentarer og innspill fra forhåndskonferansen har vi bearbeidet og utvidet selve portåpningen i fasaden, slik at utkjørselen får gode siktforhold iht. gjeldende forskrifter. Utkjøring fra parkeringskjeller er planlagt med 45-graders vinkel for å gjøre manøvrering til og fra parkeringskjeller bedre. En utkjøring med 45-graders vinkel gir mindre behov for areal både på

utsiden og innsiden av bygget. Samtidig er tidligere utstikkende rømningstrapper fjernet og lagt inn i bygningen.

Som et supplerende tiltak er det lagt inn en «bom» sør for innkjøringen, som vil bidra til lavt fartsnivå på internveien. Tiltaket vil øke trafikksikkerheten for de myke trafikanter, som allikevel vil velge å benytte denne aksen. Bommen er «bevegelig» slik at renovasjonsbilen kan kjøre igjennom.

Utvikling av den nye trafikkløsningen er gjort i samarbeid med trafikkonsulent fra Asplan Viak, som også har utarbeidet en egen, samlet trafikkvurdering av adkomstløsningen. Oppsummert vurderer trafikkonsulenten at løsningen vil gi god trafikksikkerhet, overholde sikt- og utformingskrav, samt legge til rette for god trafikkavvikling for inn- og utkjøring til planområdet med de forventede trafikkmengdene.

Trafikknotatet er vedlagt i sin helhet [*Plan- og bygningsetaten bemerker: dokument 5, fil 53*]. Det henvises til side 8 (side 8-12).

Utsnitt fra trafikknotatet i kursiv:

«Trafikksikkerhet

(...) Sammenlignet med å anlegge to separate adkomster vil en felles adkomst være bedre med tanke på trafikksikkerhet. Dette skyldes at det blir færre konfliktpunkter med fortauet. I tillegg er det bedre med en adkomst der en forventer at det kan dukke opp biler, enn en adkomst en aldri opplever noen kjøretøy fra. Over tid vil en adkomst nesten uten biler ikke lenger oppfattes av de som ferdes i området. Dette er det samme prinsippet som for gangfelt med svært liten trafikk. De er mer trafikkfarlige.

To adkomster vil heller ikke stanse muligheten for at privatbiler benytter planlagt adkomst for renovasjon og brann. De omtalte fordelene og ulemper med en adkomst er listet opp under:

Fordeler:

- *Færre konfliktpunkter med fortau og kjørebane*
- *Bedre lesbarhet for myke trafikanter*
- *Bedre sikt i løsningen med en adkomst*

Ulemper:

- *Økt biltrafikk i internveien vest for bygg C».*

Det åpne portrom – universelt utformet adkomst til gårdsrommet

En annen vesentlig fordel ved å etablere en samlet avkjørsel i internveien er, at det nå blir mulig å plassere hovedinngangen til kvartalets gårdsrom mellom bygg C og bygg A. Denne inngangen for fotgjengere og syklister skal utformes universelt og som et åpent og utadvendt «portrom» mot byen. Adkomsten utarbeides som en kombinasjon av trappeanlegg inkl. føringsskinne for sykler og universell utformet adkomst (rampe) med innslag av sittemøbler og frodige plantebed.

Adkomsten skal være den primære adkomst til gårdsrommet for alle fotgjengere og syklister fra Lørenveien. For å støtte opp om dette er det nå også lokalisert sykkelparkeringsplasser i

tilknytning til trappe- og rampeanlegget, i første etasje bygg C. Portrommet skal samtidig den bli en trivelig og hyggelig velkomst, hvor man kommer direkte inn i et grønt gårdsrom. Målet er også å skape en uformell møteplass for kvartalets beboere, som skal til og fra Lørenveien.

Det skal også nevnes at omleggingen av avkjørselen åpner for at volum og fasader kan utformes med en større grad av åpenhet og med en tydeligere vertikal variasjon mot Lørenveien. Dette betraktes som en estetisk og arkitektonisk kvalitet, som kan bidra til å styrke den bymessige utforming og utvikling.

Til sist skal det nevnes at det antakelig vil være mulig å bevare ett eller flere av dagens eksisterende trær i Lørenveien når nedkjørsel til parkeringskjeller flyttes til internveien, hvilket vil være positivt. (...)»

S-5053 pkt. 5 bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg): Endring av byggegrense for parkeringskjeller

[Plan- og bygningsetaten bemerker: Søkers søknad om dispensasjon nr. 02 i dokument 5, fil 10 fra s. 13-15:]

1. Hva skal bygges:

Parkeringskjelleren, som skal betjene hele Gregers Kvartal, ønskes utvidet med ca. 323 m^2. Byggegrensen mellom bygg E og bygg F må i den forbindelse flyttes ca. 18 meter lenger mot sør.

[Plan- og bygningsetaten bemerker: Figur 1-3 kan sees på s. 13-14 i dokument 5, fil 1 og forklarer dispensasjonsforholdet.]

(...) 3. Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

I prosjekteringsarbeidet etter planprosessen er det framkommet behov for å utvide parkeringskjelleren med noen flere p-plasser (ca.12 p-plasser i alt).

Tiltakshaver er avhengig av å kunne tilby så mange «brukervennlige» parkeringsplasser som mulig til prosjektets fremtidige beboere. Dette må igjen sees i sammenheng med at dagens biler og spesielt el-biler har blitt noe større, hvilket igjen krever større parkeringsplasser. I utgangspunktet er derfor alle parkeringsplasser dimensjonert med bredde 2,5 m og lengde 5,0 m (med unntak av HC-plasser).

Konstruksjonsmessige forhold (konstruktive søyler og skiver) medfører imidlertid at noen av plassene vil begrenses av tilstøtende søyler og vegger. For å oppnå «brukervennlige» p-plasser må bredden derfor økes noe. Dette breddetillegget medfører igjen at det samlede antall p-plasser reduseres litt.

Den forslåtte utvidelsen av parkeringskjelleren mellom bygg E og bygg F vil ikke berøre naboer. Tiltaket vil heller ikke påvirke grøntanlegget og regnbed, som er lokalisert sør for garasjekjelleren. Med etablering av 12 ekstra p-plasser vil prosjektet samlet ha 144 p-plasser, hvorav 7 plasser er HC p-plasser. Prosjektet oppfyller alle krav om antall parkeringsplasser ihht. S-5053 pkt. 2.1.8.

[Plan- og bygningsetaten bemerker: Figur 4 kan sees på s. 15 i dokument 5, fil 1. Tekst til figur 3: Tabell – Oversikt Parkeringsplasser i prosjektet Gregers Kvartal.*]* (...)»

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-5053 pkt. 2.1.2 – plassering, syvende ledd

Pergola i gårdsrommet mellom utearealene til boligene og barnehagen oppføres utenfor byggegrensene

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrenser er å definere hvor i planområdet det kan oppføres bygninger og konstruksjoner. Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt fordi pergolaen er en lett konstruksjon med maksimal høyde på omtrent 2,7 m. Det dreier seg altså ikke om en stor bygning i gårdsrommet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

En fordel med dispensasjonen er at gårdsrommet får et tydelig skille mellom utearealet til boligene og barnehagen. En ulempe med dispensasjonen er at pergolaen vil kaste skygger på utearealene og gjøre at det blir noe mindre direkte sollys. Men pergolaen vil bli et positivt element i gårdsrommet med grønn beplantning og inndeling av gårdsrommet.

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

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

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-5053 pkt. 2.1.2 – plassering, syvende avsnitt, første underpunkt og pkt. 2.1.3 – balkonger, første avsnitt

Terrasser og verandaer med søyler (teglrammer) delvis utenfor byggegrense

Hensynet bak bestemmelsene er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsene er å si hvordan leilighetenes balkonger skal utformes. Hensynet bak bestemmelsene er ikke vesentlig tilsidesatt fordi leilighetene i 2. og 3. etasje mot gårdsrommet i bygg A, B og C ikke får balkonger, men verandaer. Generelt er balkonger ikke understøttede, mens verandaer er det.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

En fordel med dispensasjonene er at fasadene mot gårdsrommet nå får en tredeling. Nederst kommer teglrammene, så balkongene og øverst en inntrukken toppetasje. Dermed fremstår ikke fasadene så monumentale. En annen fordel er at teglrammene bryter opp fasadene med noe

annet en likt utformede balkonger for alle leilighetene. Vi kan ikke se noen vesentlige ulemper med denne dispensasjonen.

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

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

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-5053 pkt. 2.1.7 – avkjørsel
Veien nordvest for bygg C skal brukes til avkjørsel og nedkjørsel til parkeringskjeller

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er at Gregers kvartal skal ha to avkjørsler. Renovasjon, flyttebil og brann-/redningskjøretøy skal ha én avkjørsel – adskilt fra den andre avkjørselen ned til parkeringskjelleren til boligene. Hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt fordi Gregers kvartal får én avkjørsel med all biltrafikk. Men hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt fordi det er ingen av den tillatte biltrafikken som utelukkes fra den ene avkjørselen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

En fordel med dispensasjonen er at fasaden mot Lørenveien ikke får en ny garasjeport ned til parkeringskjelleren. Dette ville ha bidratt til å gjøre Lørenveien mer lukket. En annen fordel er at alle som ferdes i området blir vant til biltrafikken i den ene avkjørselen – som søker redegjør for. Hvis det ble bygget som regulert med to avkjørsler, hadde man blitt vant til biltrafikken ned til parkeringskjelleren – og så hadde det kommet utrykningskjøretøy i høy fart ut fra en avkjørsel som mest hadde blitt brukt til renovasjon. Med dispensasjonen får området en mer trafikksikker situasjon.

En ulempe med dispensasjonen er at det blir en trafikkmessig utfordring med en så skrå vinkel for utkjøringen fra parkeringskjelleren. Men vi godkjenner løsningen fordi myke trafikanter i høy fart – syklister og sparksykler – har flere adkomster til og gjennom prosjektet enn forbi nedkjøringen til parkeringskjelleren.

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, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-5053 pkt. 5 - bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg)
Endring av byggegrense for parkeringskjeller

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt fordi parkeringskjelleren er i sin helhet under bakken. En endring av byggegrensen forparkeringskjelleren vil derfor ikke ha noe å si for påvirkningen til omgivelsene til Gregers kvartal.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

En fordel med dispensasjonen er at parkeringsplassene blir mer brukervennlige fordi det vil bli mer rom på parkeringsplassene for store biler. En annen fordel er at antall parkeringsplasser er i tråd med kravene til parkering i S-5053 pkt. 2.1.8. Vi kan ikke se noen vesentlige ulemper med dispensasjonen fordi parkeringskjelleren i sin helhet er under bakken.

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, og vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202001096			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			5/56
Materialoversikt			5/59
Renovasjon	L-2-80-33	30.04.2020	5/60
Overvannshåndtering	L-2-80-32	30.04.2020	5/61
Avkjørselsplan	D-03	30.04.2020	5/63
UU-plan - utomhusplan	L-2-80-31	30.04.2020	5/64
Plan underetasje	GK-0-U1-A-2-20-01	30.04.2020	5/65
Plan 6. etasje	GK-0-06-A-2-20-01	30.04.2020	5/71
Plan 7. etasje	GK-0-07-A-2-20-01	30.04.2020	5/72
Plan 8. etasje	GK-0-08-A-2-20-01	30.04.2020	5/73
Takplan	GK-0-09-A-2-20-01	30.04.2020	5/74
Takplan bygg B	L-2-40-17	30.04.2020	5/75
Takplan bygg A-B-C	L-2-10-04	30.04.2020	5/76

Takplan bygg D-E-F	L-2-10-05	30.04.2020	5/77
Snitt A-A og B-B	GK-0-00-A-2-40-01	08.04.2020	5/78
Snitt C-C og D-D	GK-0-00-A-2-40-02	08.04.2020	5/79
Snitt E-E og F-F	GK-0-00-A-2-40-03	08.04.2020	5/80
Fasade nord-øst og sør-vest	GK-0-00-A-2-50-01	08.04.2020	5/83
Arealplan 01	GK-0-01-A-2-90-02	30.04.2020	5/85
Arealplan 02	GK-0-02-A-2-90-02	30.04.2020	5/86
Arealplan 03	GK-0-03-A-2-90-02	30.04.2020	5/87
Arealplan 04	GK-0-04-A-2-90-02	30.04.2020	5/88
Arealplan 05	GK-0-05-A-2-90-02	30.04.2020	5/89
Arealplan 06	GK-0-06-A-2-90-02	30.04.2020	5/90
Arealplan 07	GK-0-07-A-2-90-02	30.04.2020	5/91
Arealplan 08	GK-0-08-A-2-90-02	30.04.2020	5/92
Arealplan U1	GK-0-U1-A-2-90-02	30.04.2020	5/93
Branntilkomst	L-2-80-34	30.04.2020	5/96
Gårdsrom - snitt	L-2-40-16	30.04.2020	5/97
Høydeplan - Utomhusplan	L-2-10-03	30.04.2020	5/98
Innkjøring - snitt og plan	L-2-40-15	30.04.2020	5/100
Minst felles oppholdareal bakkeplan	GK-0-SP-A-2-10-11	30.04.2020	5/101
Minste felles oppholdsareal tak	GK-0-SP-A-2-10-12	30.04.2020	5/102
Soldiagrammer 1. mai kl 09-14			5/104
Soldiagrammer 1. mai kl 15-20			5/105
Vinterplan	L-2-80-30	30.04.2020	5/106
Plante og materialplan - Utomhusplan	L-2-10-02	18.02.2021	42/6
Fasade gårdsrom mot sørøst og sørvest bygg E og C og bygg C og A	GK-0-00-0A-2-50-03	17.02.2021	42/7
Fasade sørøst bygg F og D, og fasade nordvest bygg F og E	GK-0-00-A-2-50-05	17.02.2021	42/8
Fasade gårdsrom nordøst og nordvest	GK-0-00-A-2-50-04	17.02.2021	42/9
Fasade sørøst og nordvest	GK-0-00-A-2-50-02	17.02.2021	42/10
Plan 1. etasje	GK-0-01-A-2-20-01	17.02.2021	44/2
Plan 2. etasje	GK-0-02-A-2-20-01	17.02.2021	44/3
Plan 3. etasje	GK-0-03-A-2-20-01	17.02.2021	44/4
Plan 4. etasje	GK-0-04-A-2-20-01	17.02.2021	44/5
Plan 5. etasje	GK-0-05-A-2-20-01	17.02.2021	44/6

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.

Avkjørsel og opparbeidelse av vei

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.

Både del av Lørenveien og torg, fortau, sykkelvei med fortau med to oppholdssoner må opparbeides

Oppgradering av Lørenveien fra og med krysset Lørenvangen og til og med rundkjøring i Økernveien/Lørenveien, skal være sikret i tråd med rekkefølgebestemmelsen i S-5053 kapittel 6, jf. pbl. § 12-7.

Torg innenfor planområdet, fortau innenfor planområdet og sykkelvei med fortau fra torg i Lørenvangen fram til Peter Møllers vei, inkludert to oppholdssoner i tilknytning til denne, skal være opparbeidet i tråd med rekkefølgebestemmelsene i S-5053 kapittel 7, jf. pbl. § 12-7. Dere må sende inn en egen søknad til Plan- og bygningsetaten for disse anleggene. Anleggene må være opparbeidet og Bymiljøetaten må ha godkjent opparbeidelsen av disse før vi kan gi brukstillatelse for noen av bygningene.

For at dere skal sikre dere at samferdselsanleggene er bygget innen dere søker om brukstillatelse for noen av bygningene, anbefaler vi følgende fremdrift:

- Dere bør snarest mulig avklare med Eiendoms- og byfornyelsesetaten om de mener det er nødvendig at dere inngår utbyggingsavtale med dem, som skal sikre gjennomføringen av rekkefølgekravene, og eventuelt starte en prosess for å utarbeide og inngå denne avtalen.
- Dere bør starte prosjekteringen av disse samferdselsanleggene så tidlig som mulig. Det er vanlig å engasjere spesialister innen prosjektering av veianlegg til dette arbeidet. Prosjekteringen bør dere sende til godkjenning til Bymiljøetaten så snart det er mulig.
- Dere kan starte opparbeidelsen av samferdselsanleggene først etter at vi har gitt dere igangsettingstillatelse i byggesaken for opparbeidelsen av disse. Før vi kan gi denne, må dere ha dokumentert at Bymiljøetaten har godkjent en komplett, detaljert byggeplan for hvert av anleggene.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202001096	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO Lydteknisk prosjektering eksterne støyforhold - , tkl.3
979497997 DYRVIK ARKITEKTER AS	PRO Ansvarlig prosjekterende for arkitektur - , tkl.3
979497997 DYRVIK ARKITEKTER AS	SØK Ansvarlig søker for bygg og installasjoner - , tkl.3
995442086 LØVLIEN GEORÅD AS	PRO Geoteknikk, prosjektering av fundamentering og stabilitet - , tkl.3
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO Vannforsynings- og avløpsanlegg - , tkl.3
962392687 NORCONSULT AS	PRO Brannkonsept - , tkl.3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO Konstruksjonssikkerhet - , tkl.3
850397252 SCAN SURVEY AS	UTF Kontrollmåling og utstikning av tiltak: Gregers Kvartal - "Bygg A-F med P-kjeller - , tkl.3
850397252 SCAN SURVEY AS	PRO Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltak: Gregers Kvartal - "Bygg A-F med P-kjeller - , tkl.3
976582705 ØSTENGEN & BERGO AS	PRO Veg, utearealer og landskapsutforming - , tkl.3

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll
Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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

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

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann
  - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering og utførelse av fuktsikring av bad i boligene
- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll for utførelsen av lufttettheten i boligene
- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering og utførelse av konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 3
- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering og utførelsen av geoteknikk i tiltaksklasse 3
- erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering av brannsikkerhet i tiltaksklasse 3

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- dokumentasjon på at Løren aktivitetspark med flerbrukshall på gnr./bnr. 124/199 er sikret opparbeidet, jf. S-5053 kapittel 6 første punkt
- dokumentasjon på at oppgradering av Lørenveien fra og med krysset Lørenvangen og til og med rundkjøring i Økernveien/Lørenveien er sikret opparbeidet, jf. S-5053 kapittel 6, andre punkt
- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
  - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
  - slokkevann med kapasitetsberegning
  - bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
- oppdatert situasjonsplan
  - situasjonsplanen må vise redusert størrelse på balkongene på fasade sydvest på bygg C, jf. søkers redegjørelse 25.02.2021 i dokument 42, fil 1, s. 1, tredje punkt med tilleggsdokumentasjon
- tiltaksplan for forurenset grunn
  - Se tidligavklaring 13.05.2020 om mulig forurenset grunn i dokument 6, og behov for tilleggsdokumentasjon 08.09.2020 om forurenset grunn i dokument 22.
  - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- ved søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse over terreng for bygg D, E og F: vibrasjonsmålinger på sålen av bygningene, og eventuelt gjennomføres ytterligere avbøtende tiltak, jf. S-5053 kap. 2.1.9 støy, fjerde ledd
- ferdigattest på følgende saker:
  - 202013056 Lørenveien 51, Riving av bygninger
  - 202020450 Lørenvangen 14, Riving av bygninger
- når dere søker om innredningsarbeider for barnehagen: oppdatert plantegning av 1. etasje med romløsning for barnehagen
- når dere søker om innredningsarbeider for barnehagen: samtykke fra Arbeidstilsynet
- når dere søker om innredningsarbeider for næringslokalene: samtykke fra Arbeidstilsynet

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- sluttrapport for forurenset grunn
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at torg innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kapittel 7, første punkt
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at sykkelvei med fortau fra torg i Lørenvangen fram til Peter Møllers vei, inkludert to oppholdsplasser i tilknytning til denne, er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kap. 7, andre punkt
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at fortau innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kapittel 7, tredje punkt
- før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn skal det være gitt midlertidig brukstillatelse til barnehagen, jf. S-5053 kapittel 7, fjerde punkt
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse, jf. S-5053 kap. 1.1
- sammenslåing av eiendommene med gårds- og bruksnummer 124/32 og 126/72 slik at parkeringskjelleren er på én eiendom
- uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen, jf. S-5053 kap. 2.1.6, tredje avsnitt

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 fra Bymiljøetaten på at de har overtatt torg innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt sykkelvei med fortau fra torg i Lørenvangen fram til Peter Møllers vei, inkludert to oppholdsplasser i tilknytning til denne
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt fortau innenfor planområdet

- 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.

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.

Plan- og bygningsetaten reduserer gebyret

Forklaring til gebyret

Dere sendte inn søknaden om rammetillatelse 08.05.2020, men søknaden ble først komplett 16.03.2021 i dokument 48 da dere sendte inn opplysninger om fordelingen av bruksarealet, BRA. Plan- og bygningsetaten skal gi fullt gebyr når vi fatter vedtak innen 12 ukers-fristen.

I rad 2-18 i fakturaen har vi hentet tall fra arealoversikten i dokument 5, fil 17 som ble sendt inn sammen med rammetillatelsen.

Rad 2-5 i fakturaen er bygg A og C fordi de er sammenbundet med balkonger over portalen til gårdsrommet. Vi skal ta gebyr for hvert selvstendige bygningsvolum over terrenget.

Rad 6-18 i fakturaen er bygg B, D og F.

I rad 19-21 i fakturaen har vi hentet tallene fra dokument 48, fil 2, opplysninger om fordelingen av felles, overdekket og mørkt bruksareal, BRA, mellom bolig, næring og barnehage.

Reduksjon av gebyret

I henhold til gebyrregulativet § 1-4 første ledd kan Plan- og bygningsetaten redusere gebyr som anses åpenbart urimelig. Hva som anses som urimelig må vurderes konkret i hver enkelt sak.

Tiltaket omfatter oppføring av seks boligblokker, med barnehage på fire avdelinger, næringslokaler og parkeringskjeller. I tillegg er søknaden opparbeidelse av uteareale tilknyttet bygningene – med uteareal til både boligene og barnehagen. Etter en konkret vurdering finner vi at fullt gebyr på kr 3'105'969,- virker urimelig. De seks bygningene har noenlunde samme utforming og uttrykk, så vi har derfor ikke gjort seks separate vurderinger av bygningene. Tiltakets seks boligblokker med et samlet bruksareal på 23'867 m² har vært prisdrivende og medført at gebyret i denne saken blir for høyt i forhold til kommunens samlede ressursbruk. Vi gir derfor 30 prosent reduksjon i gebyret med hjemmel i gebyrregulativets § 1-4. Dermed blir gebyret på kr 2'174'178,-.

Klageadgang

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

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Andreas Vaa Bermann - avdelingsdirektør
Siri Gauthun Kielland - etatsdirektør

Vedlegg i sak 202001096-50				
Nr	**Beskrivelse**	**Avsender**	**Dato**	**Filnavn**
1	Vedlegg vann - Lørenveien 51 - Oppføring av 6 boligblokker		25.05.2020	2_Vedlegg vann - Lørenveien 51 - Oppføring av 6 boligblokker med b
2	Veiledning for tiltakshaver - løfteinnretninger			3_Veiledning for tiltakshaver - løfteinnretninger

Kopi til:
LØRENVEIEN 51 AS, c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO
Karin Yrvin, Bøkkerveien 40 A, 0579 OSLO
Severina Helena A. Stensby, Bøkkerveien 24 C, 0579 OSLO
PLOMMEHAGEN BORETTSLAG, v/Sindre Weber, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
BANE NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR
ELVIA AS, Postboks 4100, 2307 HAMAR
BASSAM ABED POLES ASMARO, LØRENVANGEN 1, 0585 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DYRVIK ARKITEKTER AS
Grensen 3
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202001096 - 141 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Andreas Juul Bergene	Dato: 21.02.2023

Adresse: LØRENVEIEN 51 - LØRENVANGEN 14 Eiendom: 124/32/0/0
Tiltakshaver: LØRENVEIEN 51 AS Søker: DYRVIK ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Igangsettingstillatelse 6 - Lørenveien 51 - Lørenvangen 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, mottatt 11.01.2023.

Igangsettingstillatelsen omfatter Teknisk, mur, tømrer og øvrig komplementering (Bygg A, C, D, E)

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Denne byggesaken er søknad om oppføring av Gregers kvartal som består av seks boligblokker, bygg A-F, med barnehage på fire avdelinger, næringslokaler og parkeringskjeller. Næringslokalene er i bygg A og C mot Lørenveien, og barnehagen er i bygg B mot Lørenvangen torg. I tillegg er søknaden opparbeidelse av utearealene tilknyttet bygningene – med uteareal til både boligene og barnehagen.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202001096	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**

938333572 AF GRUPPEN NORGE AS	UTF - Tømrerarbeider, tkl.2
938333572 AF GRUPPEN NORGE AS	UTF - Landskapsutforming. Inkluderer åpen og naturbasert håndtering av overvann, tkl.2
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Lyd og vibrasjoner; Målinger og vurdering av vibrasjoner og strukturlyd, tkl.3
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Lydteknisk prosjektering eksterne støyforhold, tkl.3
965808752 ASSEMBLIN AS	UTF - Sanitær-, varme-, og slukkeinstallasjoner, tkl.3
965808752 ASSEMBLIN AS	PRO - Sanitær-, varme-, og slukkeinstallasjoner, tkl.3
965808752 ASSEMBLIN AS	PRO - Bunnledninger, innstøpte snitær/sprinkler rør, tkl.3
977107997 BBM I NORGE AS	UTF - Murarbeid, tkl.1
950285680 BOLIGBYGGELAGET USBL	KONT - Bygningsfysikk, tkl.3
950285680 BOLIGBYGGELAGET USBL	KONT - Våtrom, tkl.3
950285680 BOLIGBYGGELAGET USBL	KONT - Lufttetthet, tkl.3
979620128 BYGGPARTNER AS	UTF - Taktekking, tkl.2
998354137 CASTOR AUTOGEN MEKANISKE AS	PRO - Prosjektering av løfteinnretning , tkl.1
998354137 CASTOR AUTOGEN MEKANISKE AS	UTF - Utførelse av løfteinnretning, tkl.1
991145826 CHRISTIANIA BRANNTEKNIKK AS	UTF - Brannbeskyttelse av stålkonstruksjoner og branntetting av tekniske føringer. Montering av ståldører (brann). , tkl.3
988829951 CONTURO AS	PRO - Åpen og naturbasert overvannshåndtering , tkl.2
988829951 CONTURO AS	PRO - Vannforsyning- og avløpsanlegg, tkl.2
979497997 DYRVIK ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker for bygg og installasjoner, tkl.3
979497997 DYRVIK ARKITEKTER AS	PRO - Ansvarlig prosjekterende for arkitektur, tkl.3
916739192 EIQON AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner, tkl.2
916739192 EIQON AS	UTF - Montering av bærende stål og betongelement, tkl.2
911469138 ENTREPRENØRSERVICE AS	UTF - Spuntarbeider, tkl.2
911469138 ENTREPRENØRSERVICE AS	UTF - Pelearbeider, tkl.2
986237356 FIRING & THORSEN AS	UTF - Vannforsynings- og avløpsanlegg: Utførelse av overvannsanlegg (gjelder overvannsanlegg som virker sammen slik at at overvann infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte). , tkl.2
986237356 FIRING & THORSEN AS	UTF - Graving inkl. grunnforurensning, tkl.2
943705879 GUPEX AS	PRO - Ventilasjon og klimainstallasjoner, tkl.3
943705879 GUPEX AS	UTF - Ventilasjon og klimainstallasjoner, tkl.3

921075928 HUBRO GLASS OG ALUMINIUM AS	UTF - Lev og mont av utv glass og alu fører i 1 etg, tkl.1
921075928 HUBRO GLASS OG ALUMINIUM AS	UTF - Lev og mont av glass og alu fasader 1-2 etg, tkl.1
963978197 ING F WICKSTRØM AS	UTF - Nødlysanlegg, tkl.3
963978197 ING F WICKSTRØM AS	UTF - Brannalarmanlegg, tkl.3
981888863 LUMON NORGE AS	UTF - Montasje av innglassing, tkl.1
981888863 LUMON NORGE AS	PRO - Prosjektering av innlassing, tkl.1
973197207 MJØNDALEN MUR OG PUSS AS	UTF - Murerarbeider, tkl.3
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.3
995905949 NCO AS	KONT - Konstruksjonssikkerhet, tkl.3
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk: Varmeisolering, fuktsikring, lufttetthet, energiberegninger, tkl.3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.3
914878977 RANDERS TEGL NORGE AS	PRO - Dimensjonering av teglbjelker og opplegg, tkl.2
914878977 RANDERS TEGL NORGE AS	PRO - Prosjektering av teglfasade, tkl.2
976579380 RIE CONSULT AS	PRO - Brannalarmanlegg, tkl.3
976579380 RIE CONSULT AS	PRO - Ledesystem, tkl.3
921836821 RIGEO AS	KONT - Geoteknikk, tkl.3
979656874 ROAR JØRGENSEN AS	KONT - Kontroll av PRO brannkonsept, tkl.3
971170824 R3 ENTREPRENØR AS	PRO - Miljøteknisk grunnundersøkelser med tiltaksplan, tkl.2
919876522 SCHINDLER AS	UTF - Installasjon av løfteinnretning, tkl.2
919876522 SCHINDLER AS	PRO - Prosjekteirng av løfteinnretning, tkl.2
814266222 SIV. ING. STENER SØRENSEN AS	PRO - Veiprosjektering, tkl.1
989267485 SIVILINGENIØR ALBERT ØLNES AS	PRO - Geoteknikk, tkl.3
820857062 SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS	UTF - Utføre utstikking av tiltak i høyde/plan (bygg A-F med P-kjeller), tkl.3
820857062 SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering for plassering av tiltak i plan (bygg A-F med P-kjeller), tkl.3

967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Kontroll av utførelse teglfasade, tkl.3
976582705 ØSTENGEN & BERGO AS	PRO - Veg, utearealer og landskapsutforming, tkl.3

Fjernvarme

Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5. Tiltakshaver Lørenveien 51 AS og Fortum Oslo Varme AS inngikk 05.02.2020 i dokument 5, fil 52 avtale om tilknytning til fjernvarme.

Dere har inngått en avtale med konsesjonæren om tilknytning til fjernvarmeanlegg. Før vi kan gi en midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, må dere sende inn en ferdigrapport for tilknytningen.

Løfteinnretninger/heis

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke gir driftstillatelse for løfteinnretninger før dere har sendt inn heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i tidligere vedlagt Veiledning for tiltakshaver/søker – Løfteinnretning.

Forurenset grunn

Tiltaksplan er godkjent 16.12.2021. Tiltaksplanen er godkjent med vilkår.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

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

- når dere søker om innredningsarbeider for barnehagen: oppdatert plantegning av 1. etasje med romløsning for barnehagen
- når dere søker om innredningsarbeider for barnehagen: samtykke fra Arbeidstilsynet
- når dere søker om innredningsarbeider for næringslokalene: samtykke fra Arbeidstilsynet

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

- sluttrapport for forurenset grunn
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at torg innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kapittel 7, første punkt
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at sykkelvei med fortau fra torg i Lørenvangen fram til Peter Møllers vei, inkludert to oppholdsplasser i tilknytning til denne, er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kap. 7, andre punkt
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at fortau innenfor planområdet er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. S-5053 kapittel 7, tredje punkt
- ferdigattest på følgende saker:
  - 202013056 Lørenveien 51, Riving av bygninger
  - 202020450 Lørenvangen 14, Riving av bygninger
- før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn skal det være gitt midlertidig brukstillatelse til barnehagen, jf. S-5053 kapittel 7, fjerde punkt
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse, jf. S-5053 kap. 1.1
- sammenslåing av eiendommene med gårds- og bruksnummer 124/32 og 126/72 slik at parkeringskjelleren er på én eiendom
- uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen, jf. S-5053 kap. 2.1.6, tredje avsnitt

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 fra Bymiljøetaten på at de har overtatt torg innenfor planområdet
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt sykkelvei med fortau fra torg i Lørenvangen fram til Peter Møllers vei, inkludert to oppholdsplasser i tilknytning til denne
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt fortau innenfor planområdet
- 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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere 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

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
LØRENVEIEN 51 AS, c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

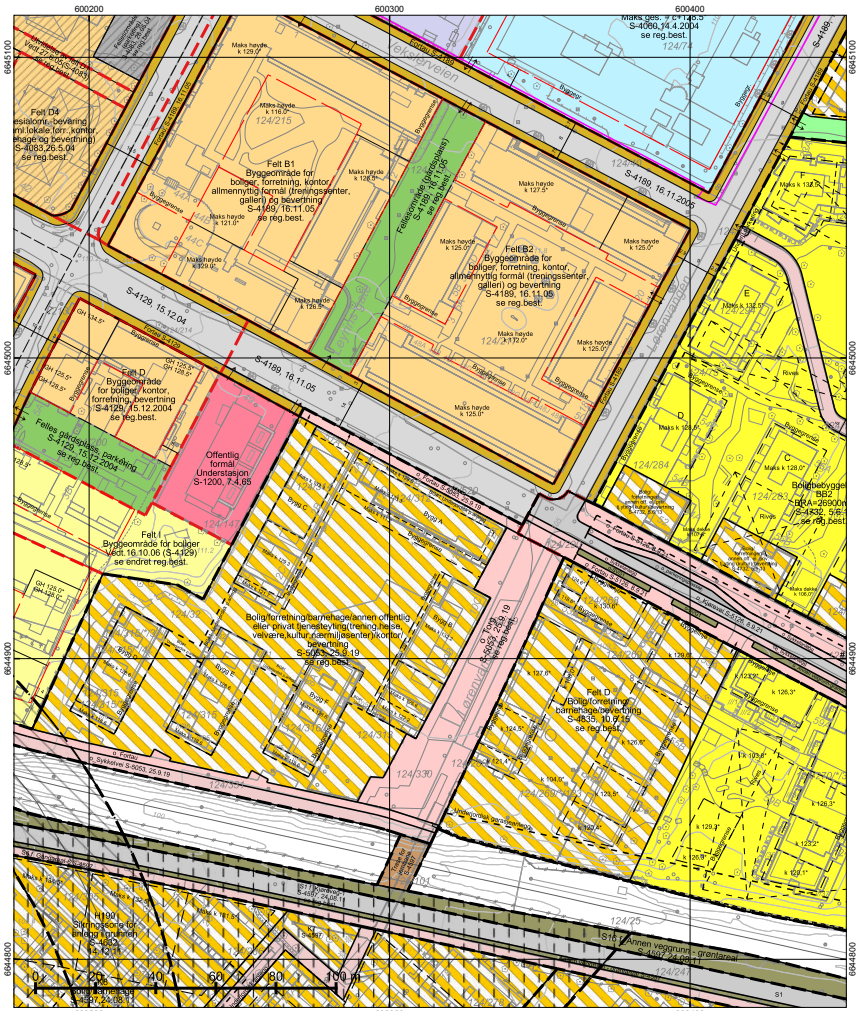
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139053/ 86506562
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: LØRENVANGEN 12D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/312

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139053/ 86506562
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: LØRENVANGEN 12D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/312

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Elendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139053/ 86506562
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: LØRENVANGEN 12D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/312

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 671 - Spesialområde bevaring parkering

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

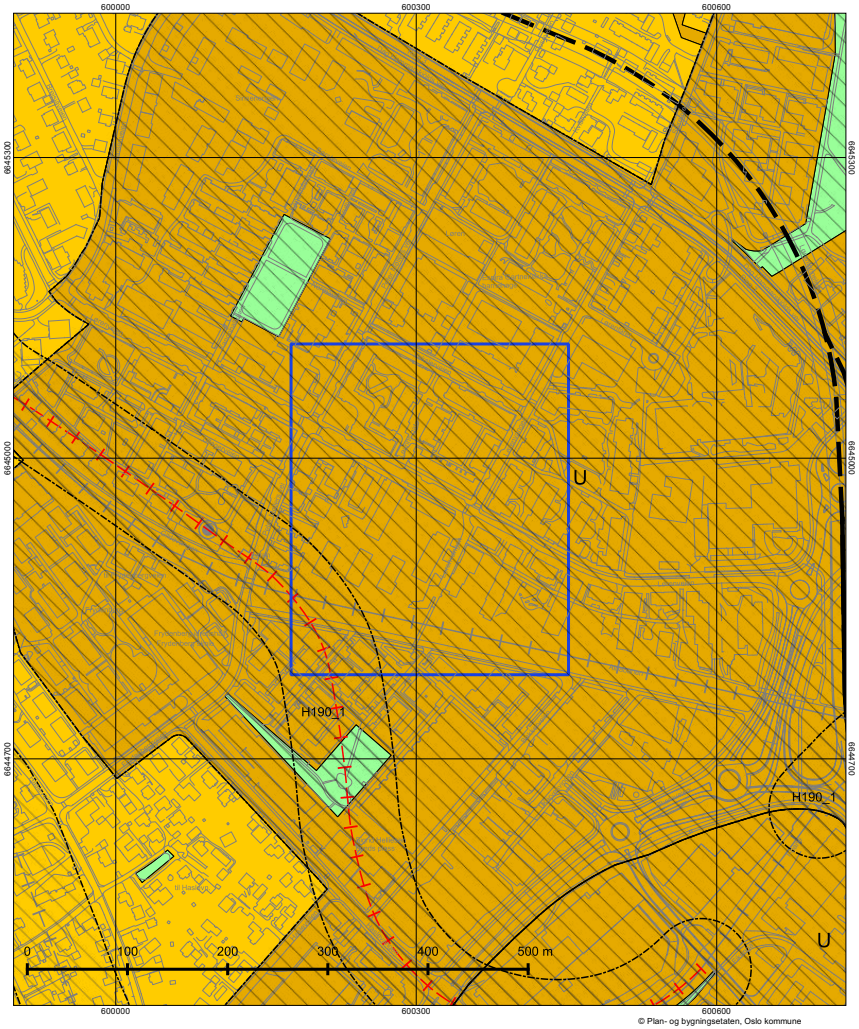
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde



Oslo

Dato: 03.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139053/86506562
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

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

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

Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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

Oslo

S-5053

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 51 m.fl.

Vedtaksdato: 25.09.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201601635
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5053
25.09.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Lørenveien 51 m. fl.

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 124/32, 125/72, 124/49, 124/34, 126/72, 126/68 og 136/149

Kartnummer ONO-201601635 datert 28.02.2018 og revidert 10.12.2018

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i åpen karréstruktur, med utadrettet virksomhet mot strøksgaten Lørenveien. Reguleringsplanen skal sikre at det opparbeides barnehage samt gode byrom og møteplasser i form av fortau torg og sykkelvei med fortau. Denne utviklingen av planområdet har til hensikt å bidra til transformasjonen av Løren til et tett byområde med stor andel boliger, der både bymessige kvaliteter og boligkvaliteter sikres.

Bestemmelser til arealformål

1 Fellesbestemmelser

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt.
Det skal avsettes areal slik at overvann kan filtreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.
Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene.
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak.
I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5)

2.1 Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting(trening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsenter)/kontor/bevertning.

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige BRA = 23 895 m².

Dersom bygg C etableres med kontor og/eller offentlig/privat tjenesteyting i hele byggets høyde i hjørnet mot Lørenveien tillates BRA = 24 180 m².

Arealer til parkering, kjøring, ganger, tekniske rom, renovasjon, lager og boder som har himling lavere enn kote 108,5 regnes ikke med i utnyttelsen.

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål, med følgende unntak:

- Minimum 725 m^2 av 1.etasje i bygg A og C mot Lørenveien skal benyttes til forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (trening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsenter) / kontor / bevertning.
  Arealet skal bestå av minimum 3 enheter, med separat inngangsparti til hvert av lokalene.
  To av lokalene skal være minimum 100 m^2 og ett lokale skal være minimum 80 m^2.
  Lokalet på hjørnet Lørenveien/Lørenvangen skal inneholde minimum 100 m^2 utadrettet virksomhet, som forretning og/eller bevertning.
- I hjørnet av bygg C mot Lørenveien og transformatoren, tillates kontor og annen offentlig og privat tjenesteyting i tillegg til bolig, innenfor høyeste regulerte kote.
- Minimum 620 m^2 BRA av 1. etasje i Bygg B skal benyttes til barnehage. Det tillates barnehage også i 2. etg i bygg B, i tillegg til bolig.
- Minimum 60 m^2 av 1.etasje i bygg C skal benyttes til felleslokale inkludert sykkelverksted. Lokalet skal ligge i sørlig ende av bygget, og ha vaskemuligheter, sluk og toalett. Det skal ha direkte tilgang til felles utearealer sør for bygget og til innebygget, låsbar sykkelparkering i bygg C.

Det tillates uteservering mot Lørenveien på private arealer i tilknytning til hjørnelokalet mot nordvest i bygg C.

2.1.2 Plassering og høyder

Plassering
Der byggegrense ikke er vist i kartet er formålsgrense lik byggegrense.

Det tillates ikke bebyggelse, utstikk, karnapper eller balkonger innenfor 20 meters avstand fra midtlinje spor for Alnabanen.

Før godkjent rammetillatelse skal det foreligge tillatelse fra Bane Nor om tiltak som ligger innenfor 30 meter fra nærmeste spor-midt.

Bygg A og C skal plasseres i formålsgrense mot Lørenveien.

Bygg A og B skal plasseres i formålsgrense mot Lørenvangen.

1.etasje i bygg C skal ha innrykk i fasaden for å gi tilstrekkelig frisikt for regulert avkjørsel.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser angitt i plankart, med unntak av balkonger, karnapper og utstikk som spesifisert:

- Utstikk, karnapper og utkragede balkonger tillates utenfor byggegrense, maksimalt 2 meter ut fra veggliv, dersom følgende er oppfylt for underliggende leilighet: Hovedoppholdsrom skal ha ett vindu med fri høyde 3 meter over overkant vindu.
- Balkonger som ikke tilfredsstiller fri høyde som spesifisert over tillates utenfor byggegrense maksimalt 1,8 meter ut fra veggliv.
- Det tillates ikke overskridelse av byggegrense for utstikk, karnapper og balkonger på søndre fasade av bygg D, E og F mot Alnabanen.

- Det tillates ikke overskridelse av byggegrense for utstikk, karnapper og balkonger på vestre fasade av bygg C mot trafostasjon.
- I bygg A tillates utstikk, karnapper og balkonger utkraget maksimalt 0,5 meter utover formålsgrense mot Lørenveien og disse skal ligge minimum 3,5 m over gateplan.
- I bygg B tillates utstikk, karnapper og balkonger utkraget maksimalt 0,5 meter utover formålsgrense mot Lørenvangen, og disse skal ligge minimum 3 meter over offentlig torg.

Forstøtningsmurer med høyde inntil 1,5 meter, dypoppsamlere for renovasjon og sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrenser.

For renovasjon tillates kun innkast og løftekonstruksjoner plassert over terreng.
Mot eiendomsgrensen i nordvest tillates forstøtningsmur med høyde inntil 3 meter, der terrenget tilsier det.
Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist i plankart.

Høyder

Fellesbestemmelser
Bebyggelsens høyder er angitt med maksimal gesimshøyde på plankartet.

Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflate tillates pergola og annen terrassemøblering med høyde inntil 2,5 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggens ytre flate.

Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflate tillates tekniske installasjoner som luftutkast og tørrkjøler med høyde inntil 2 meter.

Pergola, heis- og trapperom og tekniske installasjoner tillates med en utnyttelse på maksimalt 20 % av takflaten.

Tekniske rom, trafo, sikringsskap etc. skal plasseres inne i bygget, under skjæring mellom ytterveggens ytre flate og takflate.

Rekkverk skal plasseres minst én meter fra ytterveggens ytre flate.

Bygg A og C
For bygg A og C skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 2,0 meter under regulert høyde.

Bygg B, D, E og F
Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 4,0 meter under regulert høyde.

Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflate tillates heis- og trappehus med høyde inntil 4 meter. Disse skal ligge minimum 3 meter innenfor ytterveggens ytre flate.

Romhøyder
Romhøyde er definert som avstand mellom etasjeskillere.

I bygg A skal hjørnelokalet i 1.etasje mot Lørenvangen ha minimum 4,0 meter romhøyde. Resterende lokaler for strøkstjenende virksomhet mot Lørenveien i bygg A skal ha romhøyde minimum 3,2 meter.

I bygg C skal hjørnelokalet med strøkstjenende virksomhet mot vest ha romhøyde minimum 4,0 meter i 15 m^2 av lokalet. De resterende deler av lokalet tillates innredet med mesanin.

Barnehagen i bygg Bs første etasje skal ha romhøyde minimum 3,30 meter.
Øvrige etasjer i bygg B skal ha romhøyde minimum 2,40 meter.

2.1.3 Utforming

Volumer
I bygg A skal bygningskroppens dybde ikke overskride 13,5 meter fra 2. etasje og opp. Balkonger og andre utkraginger beregnes ikke med i bygningskroppens dybde. Første etasje av bygg A tillates med 18,2 meters dybde.

Avstand mellom bygg D og E og mellom bygg E og F skal være minimum 18 meter målt fra veggliv til veggliv, unntatt av at 3,5 meter av bygningenes lengde tillates med avstand minimum 15,5 meter mellom veggliv.

Avstand mellom bygg F og B skal være minimum 11,5 meter målt fra veggliv til veggliv. Dersom bygg A og bygg C bygges med mellomrom mot Lørenveien skal de fire sørligste meterne av A mot gårdsrommet ha minimum 12 meter avstand mellom vegglivene på A og C.

Fasader
Bebyggelsen skal tilpasses nivået til Lørenveien og Lørenvangen, og inngangspartier i første etasje skal legges på nivå med fortau og torg.

Fasader skal være utadrettede på gateplan mot Lørenveien og Lørenvangen.

Østre fasade av bygg A skal ha inngang mot Lørenvangen.

Det tillates foliering eller permanent tildekking av vinduer inntil 20 % av totalt vindusareal for strøkstjenende virksomhet i første etasje mot Lørenveien.

I bygg A tillates ikke foliering eller permanent tildekking av vinduer i første etasje mot Lørenvangen.

Det skal skapes vertikal variasjon på bebyggelse som vender mot Lørenveien og Lørenvangen. Fasadene skal struktureres med vertikale markeringer som etableres ved bruk av vinduer/dører/balkonger inntrekninger eller spill i andre elementer.

På bygg A skal det etableres minst to fasadeinntrekninger mot Lørenveien. Disse kan romme inntrukne balkonger. Inntrekningene skal plasseres med en minsteavstand på 5 meter fra hjørner og 18 meter fra hverandre, og være minst 1,5 meter brede og 0,5 meter dype.

På bygg B skal det etableres minst to fasadeinntrekninger mot Lørenvangen. Disse kan romme inntrukne balkonger.

På bygg C skal det etableres minst en fasadeinntrekning mot trafostasjon. Denne kan romme inntrukne balkonger.

Materialitet
Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet, med kvalitativt høy materialstandard.

Bygg A, B og C skal fremstå helhetlig utformet, og bygg D, E og F skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og volumenes material- og fargebruk, eventuelt i kombinasjon med andre arkitektoniske virkemidler.

Fasadematerialer i bygg A, B og C skal i hovedsak være teglstein.

Fasadematerialer i bygg D, E og F skal i hovedsak være teglstein, tre eller malt puss.
Det tillates bruk av maksimalt ett supplerende fasadematerialer.

Mellomrom mellom bygg A og C tillates etablert med glassfelt mot Lørenveien. Det tillates også bruk av teglstein tilsvarende resten av fasaden i deler av åpningen.

Det tillates ikke materialskille mellom to øverste etasjer.

Utkraginger, karnapper, parapet, brystning og søyler skal bestå av samme materiale som øvrig fasade og inngå i fasadens helhet.

Innganger
Alle boliger skal ha inngang fra felles uteareal.
Barnehagen skal ha inngang fra torg.
Felles hovedinnganger skal markeres tydelig.
Boligene skal ikke dele innganger med andre formål.

Balkonger
Utkragede balkonger tillates med følgende utstrekning:

Fasade A nord: maksimalt 10 % av fasadelengden.
Fasade A øst: maksimalt 15 % av fasadelengden.
Fasade A sør: maksimalt 55 % av fasadelengden.

Fasade B øst: 25 %
Fasade B vest: 45 %
Fasade B sør: 65 %

Fasade C øst: 45 %
Fasade C sør: 65 %

Fasade D, E og F vest: 40 %
Fasade D, E og F sør: 60 %

Fasade D og E øst: 20 %
Fasade F øst: 15 %
Fasade F nord: 15 %

Private uteplasser som sammenfaller med sokkel, tak eller på underliggende etasje tillates i 100 % av fasadelengden. Inntrukne balkonger tillates i 60 % av fasadelengden.

Det tillates ikke utkragede balkonger nærmere hjørner enn 1 meter, unntatt for søndre fasade på bygg B, C, D, E og F, der balkonger tillates trukket rundt hjørner.

Tak
Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal takoppbygg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg, takterrasser m.m., integreres i den arkitektoniske utformingen. De deler av tak som ikke er takterrasser, tekniske installasjoner eller takoppbygg skal utformes med sedum, mose eller tilsvarende levende materiale.

2.1.4 Leilighetsutforming og bokvalitet

Maksimalt 35 % av leilighetene skal være 35-50 m² BRA.
Minimum 40 % av leilighetene skal være over 80 m² BRA, hvorav 20 % av leilighetene kan bygges som kombinasjonsboliger med mindre utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA.
Det tillates ikke leiligheter mindre enn 35 m^2 BRA.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nordøst.
Leiligheter i bygg A og C skal være gjennomgående eller vende mot fellesområde i sør eller øst.

Svalganger tillates ikke.

2.1.5 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.

Minimum 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng eller lokk.
Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke i uteoppholdsarealet.

Av uteoppholdsareal på terreng/lokk skal minst 40 % ligge i sol 3 timer mellom kl. 15.00 og 20.00 1. mai.

Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldersgrupper og være felles møteplass for beboerne.

Det skal være tydelig skille mellom felles/offentlige og private soner.
Like sør for bygg C skal det opparbeides minimum 80 m^2 felles uteoppholdsareal med møblering for opphold.

Utearealene skal gi en terrengmessig god overgang mot tilliggende terreng utenfor planområdet.

Ved nyplantinger skal det fortrinnsvis benyttes hjemmehørende, ikke allergene arter.
Minst 20 % av uteoppholdsarealet på lokk skal ha minimum 100 cm jordybde.

Trær som benyttes i anlegget skal leveres med minimum 14 cm stammeomkrets.
Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med god kvalitet.

Langs sykkelvei med fortau skal det opparbeides en grønn buffer mot private utomhusarealer i en bredde på 0,75 meter. I denne sonen tillates ikke fast privat møblering og installasjoner.

Takterrassene skal utformes med inndeling i, og møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig sol- og vindavskjerming ved hjelp av levegger, pergolaer, plantekar m.m.

Barnehagens utearealer
Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 368 m^2, og det skal avsettes minimum 19 m^2 uteareal per barn.

Arealet skal ligge sør og vest for Bygg B, og skal i hovedsak bestå av naturmaterialer(som gress, sand, tre og vann.) Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg og minimum 30 % av kravet til uteareal skal ha vegetasjonsdekke. 120 m^2 av barnehagens uteareal tillates overdekket av bygg B.

Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboere i bygg A, B, C, D, E og F-utenfor barnehagens åpningstid.

2.1.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100.

Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting(trening, helse, velvære, kultur, nærmiljøsenter)/kontor/bevertning. Planen skal dokumentere: utforming og materialbruk i møblerte oppholdsarealer, med sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, parkeringsareal for sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.7 Avkjørsel og varelevering

Avkjørsler skal plasseres som vist med pil i plankart.
Avkjørsel til internvei vest for blokk C, tillates kun brukt av renovasjon, flyttebil og brann-/redningskjøretøy.

Varelevering skal skje fra parkeringslomme i Lørenveien eller fra parkeringskjeller.

2.1.8 Parkering

Angitte krav til parkering skal gjelde for planområdet inntil nye parkeringsnormer er vedtatt og gjort gjeldende.

Bil:
Minimum 0,4 plasser til maksimum 0,8 plasser pr. 100 m^2 BRA bolig.
Minimum 1,2 plasser til maksimum 4,2 plasser pr 1 000 m^2 BRA kontor/næring
Minimum 5 % av p-plassene for bil skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
Minimum 20 % av p-plassene for bil skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av el-biler på et senere tidspunkt.
Det skal etableres 1 bilparkeringsplass for barnehage som skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
All parkering for personbil skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng.

Sykkel:
Minimum 3 sykkeloppstillingsplasser per 100 m^2 BRA bolig.
Minimum 21 sykkeloppstillingsplasser per 1 000 m^2 BRA kontor/næring.
Minimum 18 plasser per 1 000 m^2 BRA forretning.
Minimum 6 plasser per 10 seter i restaurant (bevertning).
Minimum 10 sykkelparkeringsplasser for ansatte og brukere av barnehage, i umiddelbar nærhet av inngang til barnehage.

Ved etablering av delingsordning for el-sykkel kan det vurderes reduksjon i antall sykkeloppstillingsplasser per BRA bolig.
Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene tilknyttet boligene skal ha overbygg som er tyverisikret/avlåst.
Det skal etableres minimum 10 store nok plasser til å parkere transport- og familiesykler.
Det skal etableres minimum 10 ladepunkter for elsykkel.
Sykkelparkering tilknyttet forretning og bevertning tillates etablert på offentlig torg og fortau.
Det skal etableres stativer for minst 10 sykkelparkeringsplasser på terreng ved alle felles innganger i bygg D, E og F.
For bygg A, B og C skal det etableres 10 sykkelparkeringsplasser ved alle felles innganger som vender inn mot felles uteområde.

Det skal settes av 60 m^2 i 1.etasje i blokk C for felleslokale inkludert service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom (med vann og sluk) og lagringsplass for sykkelutstyr/verktøy. Arealet skal ha direkte utgang til felles utearealer, og direkte adkomst til sykkelparkeringskjeller.

2.1.9 Miljøfaglige forhold

Fjernvarme
Tiltak 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.

Støy
Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side.

Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16 eller den til enhver tid gjeldende utgave.

Balkonger på bygg C mot trafostasjon i øst skal være innglassede. Innglasset balkong skal minst tilfredsstille R_W ved 200 Hz $\geq$ 15 dB. Alle sove- og oppholdsrom i bygg C skal ha tilgang til minst ett åpningsbart vindu der grenseverdi tilfredsstilles. Dette kan løses ved at vindu åpnes mot innglasset balkong.

Ved søknad om rammetillatelse skal avbøtende tiltak mot strukturlyd fra Alnabanen dokumenteres. Det skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse over terreng for bygg D, E og F, utføres vibrasjonsmålinger på sålen av bygningene, og eventuelt gjennomføres ytterligere avbøtende tiltak.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser for fortau, torg og sykkelvei med fortau

Sammen med første søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg skal det innsendes byggeplan. Byggeplan skal foreløpig godkjennes av Bymiljøetaten. Endelig byggeplan skal godkjennes før igangsettingstillatelse.

Byggeplanen skal innsendes i målestokk 1:200. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk av gangareal, anlegg for opphold og aktivitet, sykkelparkering, møblering, belysning, beplantning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvann og snø og stigningsforhold. Planen skal vise gammelt og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og samferdselsstruktur.

Ved rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bane Nor, Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

3.2 Fortau

Fortau skal være offentlig.

Det tillates sykkelparkering tilknyttet forretning og bevertning på fortauet. Løsning for sykkelparkering på offentlig areal skal vises på byggeplan og godkjennes av Bymiljøetaten senest ved rammetillatelse.

3.3 Torg

Torg skal være offentlig.

Torg i Lørenvangen skal bli en del av Den grønne ringen i Strategisk plan for Hovinbyen. Det skal sammenkobles sykkelveien i sør og videreføre en 4 meter bred uhindret trasé fra denne til Lørenveien, og til gangbroen som leder til andre siden av Alnabanen.

Utformingen av torget og valg av installasjoner skal gjøres med utgangspunkt i Handlingsplan for Den grønne ringen. Fram til annet bestemmes gjelder følgende:
På torgdekket skal det kun benyttes naturstein. Minst 20 % av torgarealet skal bestå av vegetasjon. Det skal etableres minimum 5 trær som har mulighet til å vokse seg store. Disse skal leveres med stammeomkrets minimum 20 cm. Trær skal fortrinnsvis være tidligblomstrende og hjemmehørende, ikke-allergene arter. Overvann skal brukes som et

opplevelseselement i utformingen. På torget skal det etableres fast møblering eller installasjoner for opphold og rekreasjon. Sør på torget skal det etableres sitteplasser med utsyn mot sørvest. Det skal etableres oppstillingsplass for brannbil på torget.

3.4 Sykkelvei med fortau

Sykkelvei med fortau skal være offentlig.

Denne skal gå langs Alnabanen og skal opparbeides med minst 5 meter bredde.
I tillegg skal det opparbeides en sone for vegetasjon, snøopplag og belysning.

Det skal i tilknytning til sykkelveien etableres minst to oppholdssoner med møblering, plassert som angitt i plankart. Materialbruk i dekket skal være brostein og sonene skal opparbeides med lav sittemur, belysning og minst ett tre per sone. Disse oppholdssonene skal hver for seg være minst 10 m^2, og være offentlige. Det skal være trinnfri sammenheng mellom sykkelvei med fortau og oppholdssoner.

Areal som reguleres til offentlige oppholdssoner langs sykkelveien skal overtas av Oslo Kommune, som skal stå for drift og vedlikehold.

Mot jernbanesporet tillates forstøtningsmur med høyde inntil 4 meter, der terrenget tilsier det.

3.5 Gangareal (gangbro over torg og sykkelvei med fortau) (vertikalnivå tre over grunnen)

Bestemmelsene skal være som de til enhver tid gjeldende planbestemmelser i tilgrensende planområde i sør for gnr.124 bnr.118, 25, 26 og gnr.126 bnr.72, 79 samt framtidige eventuelle utskilte parseller fra denne.

Gangareal opprettholdes som dagens situasjon.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikringssone (pbl. § 11-8 a)

4.1 Sikringssone for anlegg i grunnen (H190)

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Sporveien AS.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist i plankart.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Løren aktivitetspark med flerbrukshall på gnr./bnr. 124/199
- Oppgradering av Lørenveien fra og med krysset Lørenvangen og til og med rundkjøring i Økernveien/Lørenveien.

7 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende tiltak være opparbeidet:

- Torg innenfor planområdet
- Sykkelvei med fortau fra torg i Lørenvangen fram til Peter Møllers vei, inkludert to oppholdssoner i tilknytning til denne.
- Fortau innenfor planområdet
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn skal det være gitt midlertidig brukstillatelse til barnehagen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.09.2019 sak 286. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 29.10.2019

Ina Rognerud, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Camilla Lindstad
LØRENVANGEN 12D

Dato: 03.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506562
8341695

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 312

Vi viser til bestilling av 20250301 for LØRENVANGEN 12D.

GNR. 124 BNR. 312

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.09.2023.

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

759.4 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

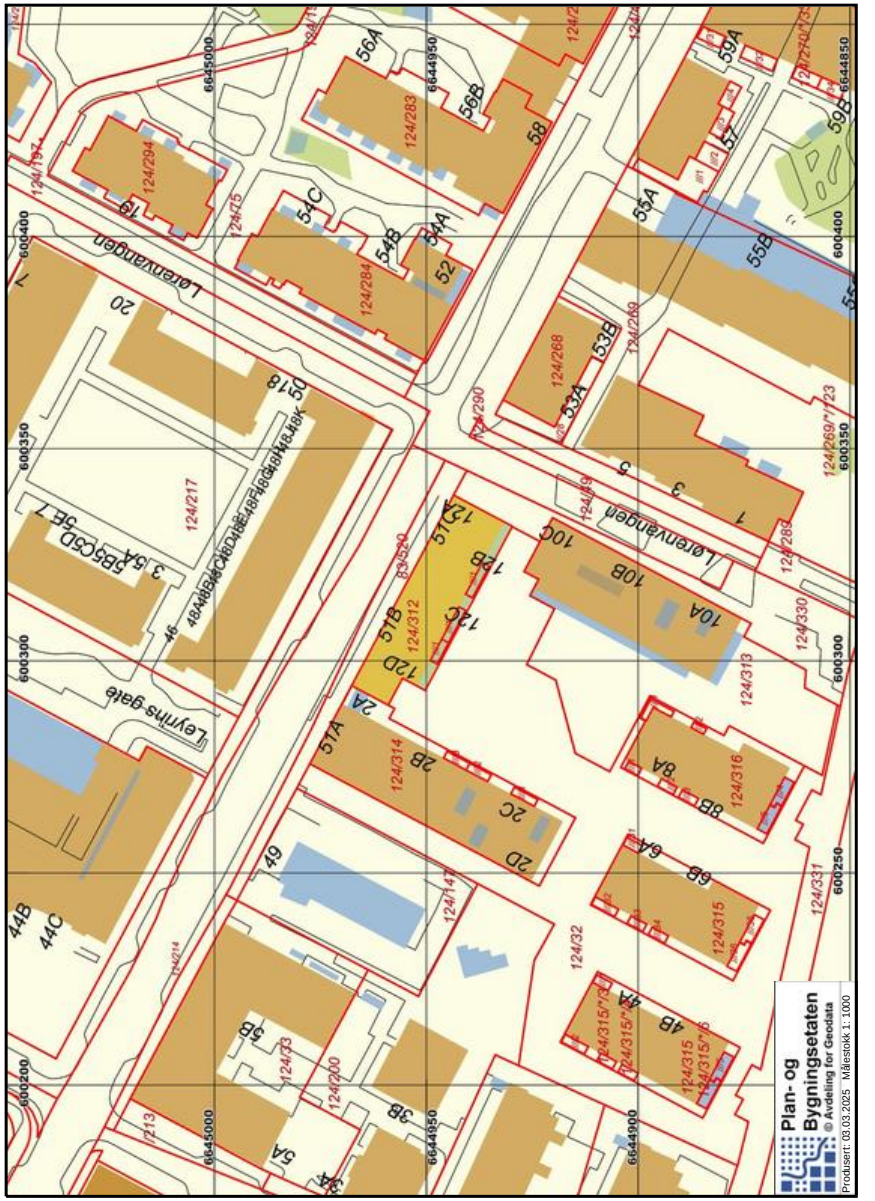
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0105/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lørenvangen 12D 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 312, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no