

Lille Løren Park C, leil. 209.



Velkommen til

Lille Løren Park C, leil. 209.



Salgsoppgaven produsert 29. mai 2025

Lille Løren Park

Fastpris: Ny 3-roms m/ca. 9 kvm nordvestvendt balkong i 4. etg. Heis.
Flytt inn 20. okt.

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2025
Tomt	Eiet

Megler	Aleksander Myrvold
E-post	a.myrvold@nordvikbolig.no
Telefon	990 07 542







Om prosjektet

- Høyt og fritt på Løren, med ny bypark som nærmeste nabo.
- Velkommen til Lille Løren Park: et nytt leilighetsprosjekt med særdeles god intern beliggenhet på Løren - vestvendt og grønt på et høydedrag. Bygningene ligger høyt i terrenget og bader i gode sol- og lysforhold. Mange av leilighetene byr på fantastisk utsikt over Oslofjorden, og flere har egen vestvendt takterrasse. Frodige fellesarealer, et rolig gatetun og et stort og inkluderende gårdsrom innbyr til sosialt samvær med gode naboer. Og i den nylig oppgraderte byparken, som er nærmeste nabo, kan du ta et avbrekk fra bylivet i naturlige omgivelser. Løren, som i mange år var preget av industri, kontor og militærleir, har utviklet seg til å bli et hyggelig, spennende og aktivt boligområde med gangavstand til Oslo sentrum. I tillegg har du alt du trenger til ditt daglige liv i nærområdet. God byutvikling handler om å skape gode nabolag. Det skal være godt å komme hjem, et hjem skal være et sted du trives. Her bor du stille og tilbaketrukket i grønne omgivelser, men samtidig sentralt med diverse servicetilbud, butikker, hyggelige spisesteder og kaféer, T-bane, buss, trikk og flybuss innen få minutters gange. Boligprosjektet vil til sammen bestå av syv hus med 348 leiligheter, barnehage og park. Hus C består av 65 leiligheter og ny barnehage.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Forklaring av bilde/rommet

Kontraktstegning gjelder foran salgstegning/prospekt

Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

Antall og plassering av evt. radiatorer /panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen.

Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer er regnet etter NS3940 3.utg., og er ekskl. arealer for sportsbod.

Innvendige sjakter er medregnet i P-rom.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.

Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning.

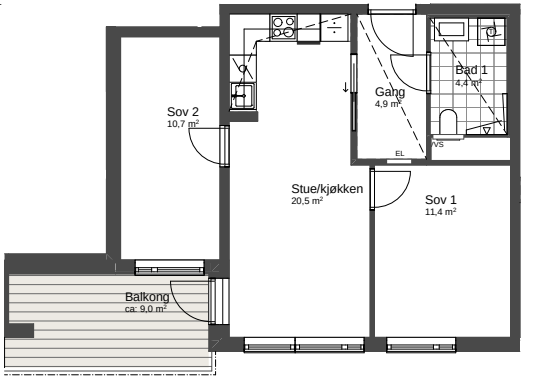
Plassering av El-skap er veiledende, endelig plassering er ikke prosjektert

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påberegnes

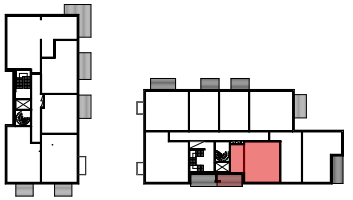
Overskap kjøkken

Nedforet himlingshøyde min. 2,3m
Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m

Tak over balkong /terrasse







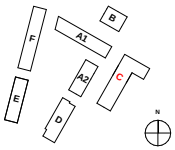
4. ETASJE

BRA: 55,5m2
P-rom 55,5m2

Balkong/terrasse: ca. 9m2

0 1 2 3 4 5 m.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



HRTB

HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

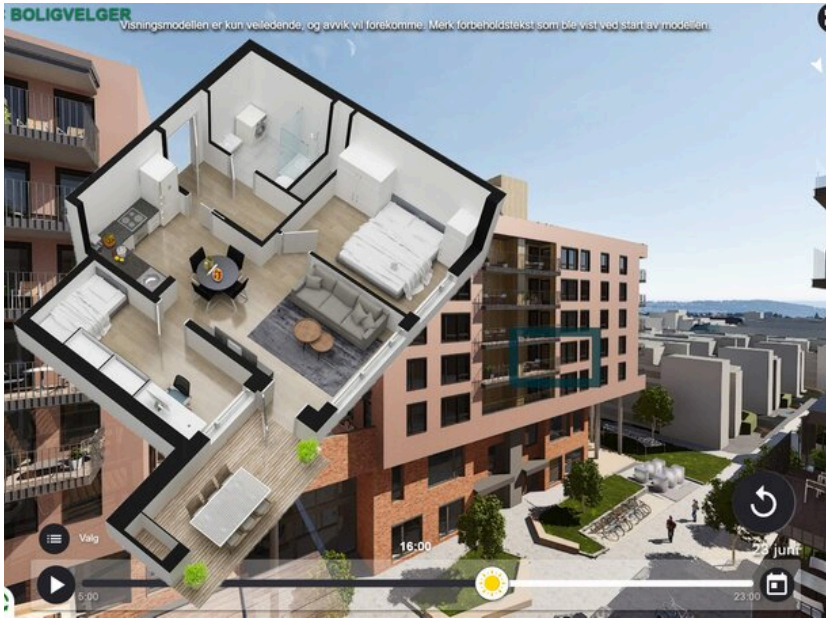
LILLELØRENPARK

Byggherre:
SELVAAG BOLIG NORDR

HUS C, leilighet 209

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase: til kontr.	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
GR	IZ	Kontraktstegning	15.05.2023	1:100, 1:800	C-A81-209	

Forklaring av bilde/rommet


BOLIGVELGER
Visningsmodellen er kun veiledende, og avvik vil forekomme. Merk forbeholdstekst som ble vist ved start av modellen
Valg
16:00
23 juni
5:00
23:00

























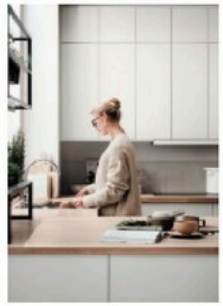
Parkett
Barlinek Parkett -1s Eik Trivor /Cappuccino Grande Family(Kr 0.00 * 34.2)
Artikkel nr : BC1-DBE1-L05-C2Z-D14180-F





	VEGGFLATER:	HIMLINGSFLATER:
Gang:	Jotun: "Mohair"	Jotun: "Mohair"
Kjøkken/ stue:	Jotun: "Pale linden"	Jotun: "Pale linden"
Sov1:	Jotun: "Soft touch"	Jotun: "Soft touch"

KJØKKEN



Front: Vidde "hvit"

Benkeplate: Laminat "Lys skimmer"

Grep: "Skyw 40 mm hvit



NORDISK

En lys, minimalistisk interiørstil som fokuserer på åpne ro og enkelhet i sitt uttrykk. Funksjonalisme og naturmaterial som tre, sten og stoffer i lin og ull står i fokus.

Det tas forbehold om alternative leverandører.







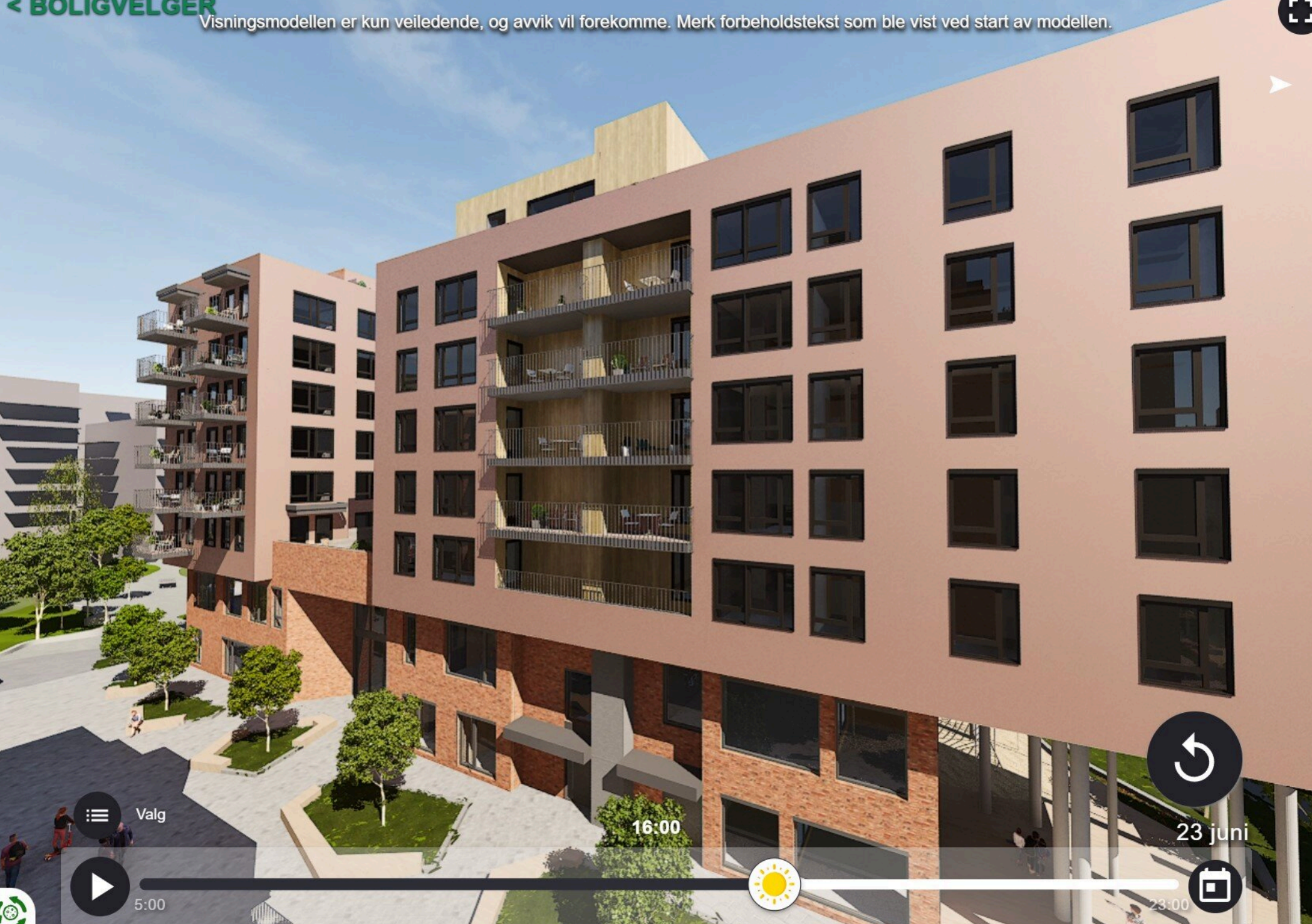


< BOLIGVELGER

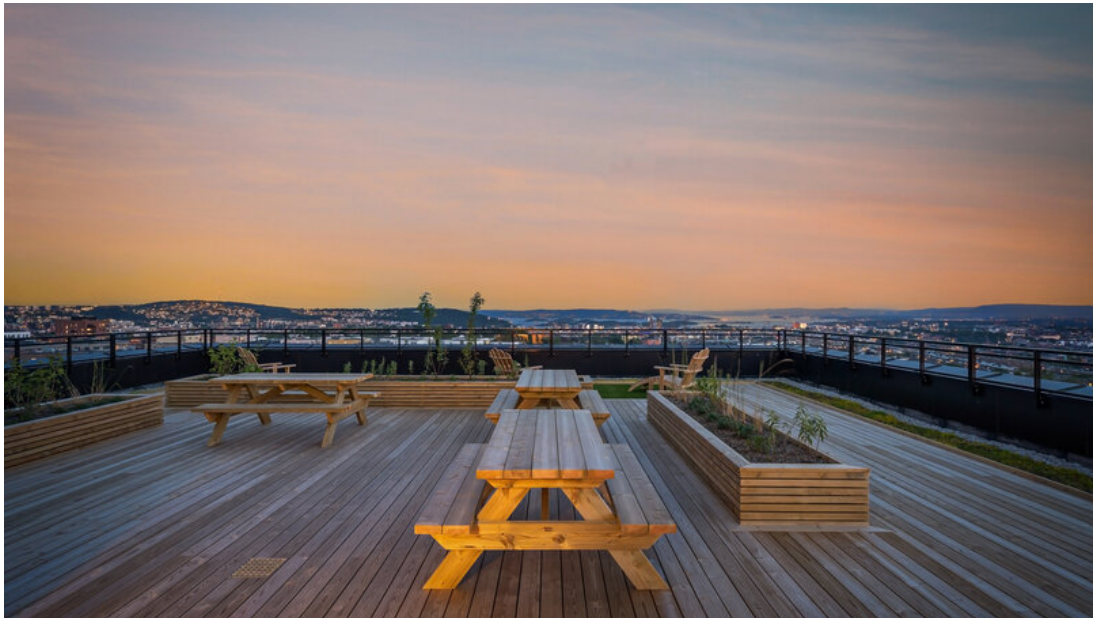
Visningsmodellen er kun veiledende, og avvik vil forekomme. Merk forbeholdstekst som ble vist ved start av modellen.

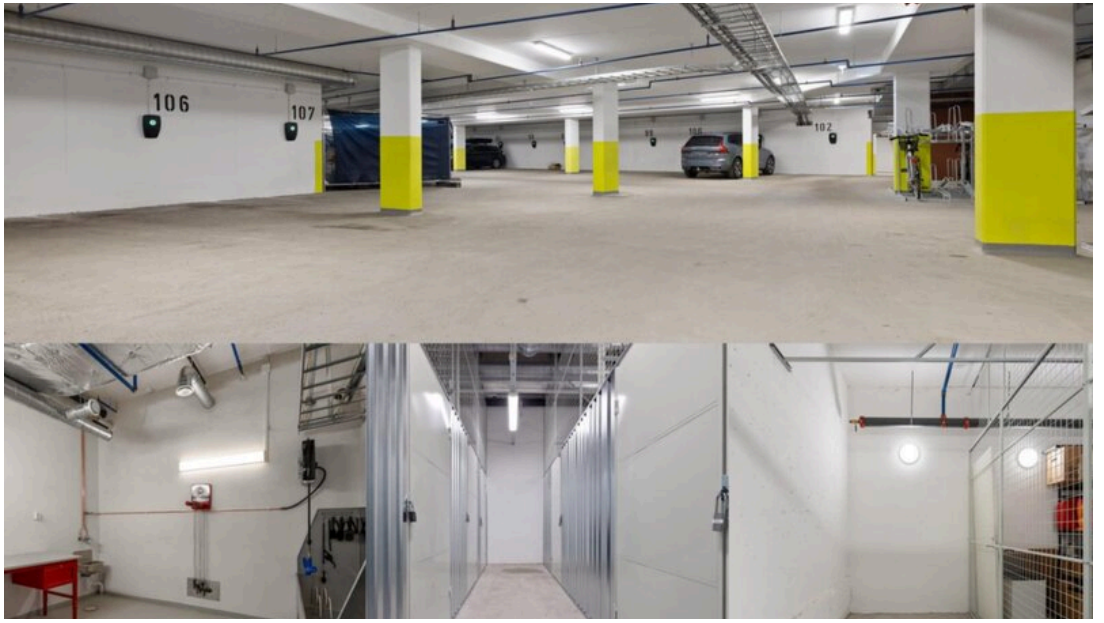


Visningsmodellen er kun veiledende, og avvik vil forekomme. Merk forbeholdstekst som ble vist ved start av modellen.








106
107




Valg
16:00
23 juni













Illustrasjon av felleslokale i Lille Løren Park



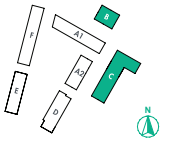
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Forklaring av bilde/rommet

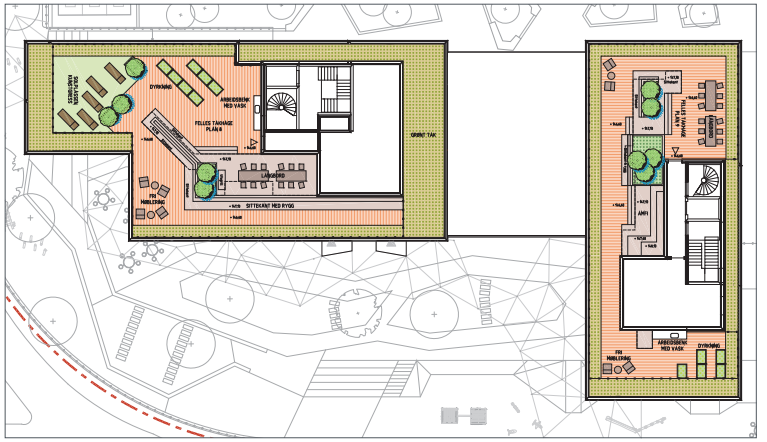
FELLES TAKTERRASSER HØYT OVER OSLO

På taket planlegges det møblerte og grønne takterrasser som beboerne har delt tilgang til. Her kan du invitere gjester, kose deg alene i solen eller treffe gode naboer over en kaffekopp.

Takterrassene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme.



Felles takterrasser på plan 8, høyt over Oslo



PRAKTISKE FELLESOMRÅDER SOM «UTVIDER LEILIGHETEN»

I fremtidige hus B er det planlagt et praktisk fellesområde med møterom, arbeidsplasser, sosial sone og selskapsrom med kjøkken.

Arealene tilrettelegger for godt og aktivt naboskap, og kan leies for private arrangement.

I tillegg planlegges det to gjesterom, som beboerne kan leie når antall gjester overstiger antall soverom i leiligheten!

Fellesområdene er ikke endelig prosjektert, endringer vil forekomme.

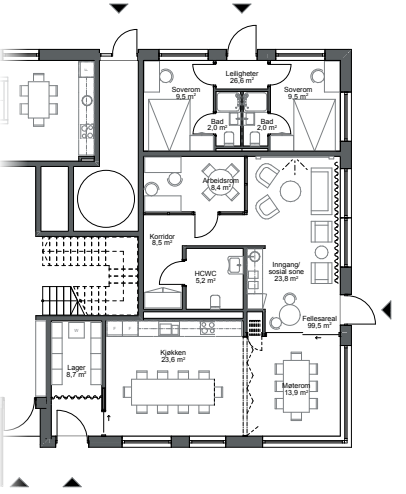






Foto fra tilsvarende fellesområder bygget i annet boligprosjekt.




LØREN
APOTEK 1
norli
MENY


Bake me UP
Løren



INTERIØRSTILER

Sammen med WOOD arkitektur + design har vi startet arbeidet med å sette sammen tre ulike interiørstiler som vil sette et unikt preg på ditt nye hjem. Alle som kjøper bolig i Lille Løren Park vil kostnadsfritt kunne velge mellom tre ulike interiørstiler:

NORDISK, KLASSISK OG KREATIV

Interiørstilene inneholder ulike vegg- og himlingsfarger, kjøkkenfronter, benkeplater, håndtak på kjøkken og fliser på bad. Istedenfor konseptfarge kan hvit farge velges som himlingsfarge. Standard hvit farge er da S-0502-Y. Dersom hvit himling ønskes, leveres dette i hele leiligheten.

Der himling og vegger leveres i samme farge leveres dette med samme glans.

Mot en ekstra kostnad vil det også være mulig å velge produkter på tvers av konseptene, samt tilvalg som komplementerer interiør-stilene.

På de neste sidene finner du moodboards som inspirasjon til de ulike interiørstilene. De endelige produktvalgene vil foreligge i god tid før tilvalgsprosessen starter.



Illustrasjonen er kun til inspirasjon, de faktiske produktvalgene vil ikke nødvendigvis samsvare med bildene.

NORDISK

En lys, minimalistisk interiørstil som fokuserer på åpne rom og enkelhet i sitt uttrykk. Funksjonalisme og naturmaterialer som tre, sten og stoffer i lin og ull står i fokus.

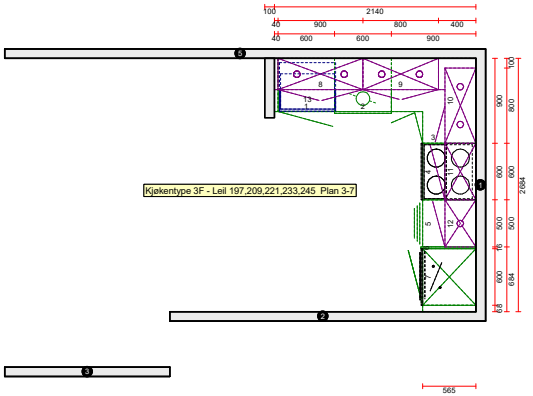
	VEGGFLATER:	HIMLINGSFLATER:	KJØKKEN:	
Gang:	Jotun: "Mohair"	Jotun: "Mohair"	Front: Vidde "hvit"	Grep: "Skywalker" 40 mm hvit
Kjøkken/ stue:	Jotun: "Pale linden"	Jotun: "Pale linden"	Benkeplate: Laminat "Lys skimmer"	
Sov1:	Jotun: "Soft touch"	Jotun: "Soft touch"		



Det tas forbehold om alternative leverandører.

PLAN OG PERSPEKTIV

sigdal





Miljø :Kjøkken HUS C Alternativ :70194/3/26 Kjøkentype 3F - Leil 197,209,221,233,245 Plan 3-7	Dato :
Interiørdesign AS Karenslyst Alle 57 0277 Oslo Tlf.: 22121300 **Vår Ref** :Braathen, Anita E-mail :anitab@studiosigdal-skoyen.no	Kunde :Lille Løren Park BT3 Adr. : : Arbeid : Mobil: Privat: E-mail :

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Skrevet ut: 09.02.2024

Kontraktstegning gjelder foran salgstegning/prospekt

Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.

Nedforinger og innkassinger er markert med stipling.

Antall og plassering av evt. radiatorer /panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen.

Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer er regnet etter NS3940 3.utg., og er ekskl. arealer for sportsbod.

Innvendige sjakter er medregnet i P-rom.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør.

Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning.

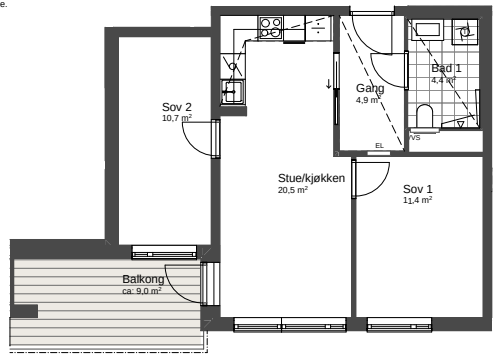
Plassering av El-skap er veiledende, endelig plassering er ikke prosjektert

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påberegnes

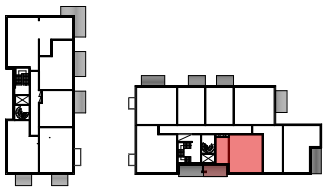
Overskap kjøkken

Nedforet himlingshøyde min. 2,3m
Nedforet himlingshøyde bad ca. 2,2m

Tak over balkong /terrasse







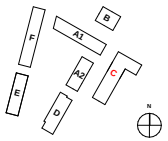
4. ETASJE

BRA: 55,5m2
P-rom 55,5m2

Balkong/terrasse: ca. 9m2

0 1 2 3 4 5 m.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

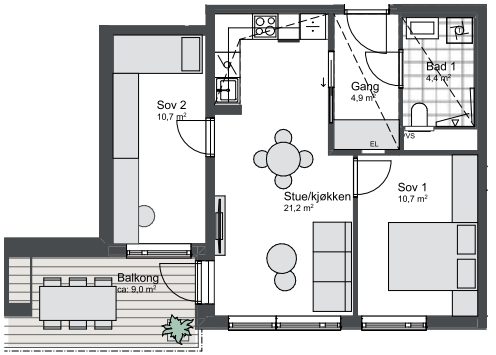
LILLELØRENPARK

Byggherre: SELVAAG BOLIG NORDR

HUS C, leilighet 209

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase: til kontr.	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
GR	IZ	Kontraktstegning	15.05.2023	1:100, 1:800	C-A81-209	

HUS C | **NR 209, 221, 233 & 245**



3 ROMS

3 ROM
55,5 M² BRA

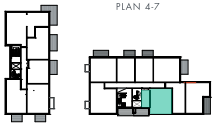
N

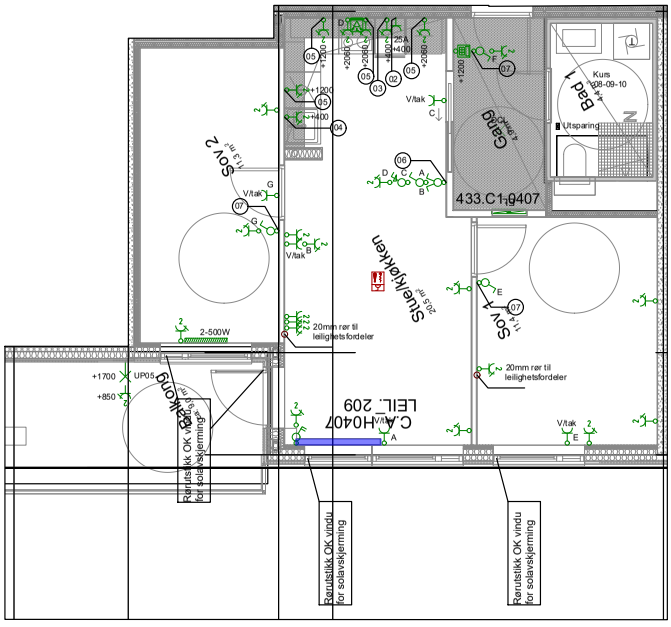
ETG: 4-7
P-ROM: 55,5 m²
UTEPLASS: 9 m²

FASADE VEST



PLAN 4-7





Symbolforklaring:

- Dobbel stikkontakt innfelt +200mm
- Dobbel stikkontakt på vegg +200mm
- Enkel stikkontakt innfelt V/tak
- Teknisk stikkontakt for platetopp 25A
- Bryter 2-polet innfelt +1000mm
- Bryter 1-polet innfelt +1000mm
- Dimmer 1-polet innfelt +1000mm
- Bryter serievender innfelt +1000mm
- Ringeknapp +1100mm
- Sikringskap/IKT skap m/dbl stikk i IKT skap o.k skap +1300mm
- DCL lampepunkt innfelt i tak
- Sensor for komfyrvakt
- Veggboks forberedt for nettverk +200mm
- Taklampe - Bodarmatur
- Veggl.lampe - Terrasse +1700mm
- Svarapparat portetelefon +1200mm
- Røykdetektor optisk med summer
- Røykdetektor optisk
- Panelovn 500W - 20cm høy
- Radiator

Merknader:

- Plassering av el-utstyr i lettvegger kan variere med +/- 30cm grunnet stenderverk
- Ved tilvalg av downlight kan ønsket plassering fravike grunnet sprinkler og ventilasjon.
- Plassering av DCL punkter i tak (dvs.takpunkt) er plassert ihenhold til avstandskrav til sprinkler.
- Høyder i symbolforklaring er gjeldende der annet ikke er angitt
- Der hvor det er stålsøyler i vegger er det ikke mulig å plassere utstyr eller passere søyler med trekkerør.

REV.	REVISJONEN GJELDER:	DATO	SIGN	KONTR.
1	Tilvalg	04.08.23	RA	TR

BRIGHT rådgivende ingeniører elektro
Tambarveien 9, 1720 Greåker
Tlf.: 69 13 69 00, www.bright.no

Elektro NORDEN AS

Mål:	Tegningen viser:
1:50	Lille Løren Park
Dato: 04.08.23	Bygg C1 plan 4
Tegnet: RA	Leilighet C1.0407
	Leilighet 209

Kontr.:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Indeks:
TR	E22016	E40-C1-PL04-001	1

PRODUKTDATABLAD

EK TRIVOR GRANDE FAMILY

Tastes of Life



Leverantör	**Barlinek S.A.**
Artikelnummer	**BC1-DBE1-L05-C2Z-D14180-F**
Katalognummer	**1WG000662**
EAN-kod	**5906737957523 (PL)**

MATERIAL/ KONSTRUKTION	
Konstruktion	Parketten är uppbyggd av tre lager trä: ytskikt – hårdträ, mellanskikt – tvärsgående mjukträ, bottenskikt – längsgående mjukträ.
Slitskiktens utseende	Plank, 1-stavsbräda, Family sortering.
Ytbehandling	Färdiglackerad med 5 lager UV-härdad akrylatbaserad mattlack – 3 lager grundlack och 2 lager ytlack.
Läggning (läggningsanvinsing finns i varje paket golv)	Kortsidan - Barlock 5Gc-system. Plywood i kortändarna.

SLITSKIKT	
Slitskiktens egenskaper	Vitlackad ek med kvistar som kännetecknar detta träslag. Golvet karakteriseras av mindre färgskiftningar och varierande fibermönster. Träets ådring bildar ett vackert, naturligt och oregelbundet mönster. Eken mörknar med tiden under inverkan av UV-strålning. Slitskikt med 4-sidigt fadsade kanter och borstad. Färgad produkt – färg: vit.
Hårdhet på ek. Mätmetod enligt normen EN 13489 – Brinell metod (EN 1534)	Medelvärde: 37 MPA

PRODUKTDATABLAD

Mått och toleranser följer normen EN13489. De nedan nämnda värdena gäller när golvet lämnar fabriken; värdena givna i enlighet med produktens typ (flerskikts parkett).

ENSTAKA BRÄDANS MÅTT	
Mått (mm)	**Toleranser**
Tjocklek: 14	Tillåten fogsprång (nivåskillnad mellan två närliggande brädor) ≤0,2 mm
Längd: 2200	+/- 0,1 %
Bredd: 180	+/- 0,2 mm

TJOCKLEK PÅ BRÄDANS ENSTAKA SKIKT (ENLIGT EN 13647)	
Slitskikt	2,5 mm
Medelskikt	9,5 mm
Bottenskikt	2,0 mm

FÖRPACKNINGSINNEHÅLL	
Antal brädor per paket	7st. x 2200 mm eller 6st. x 2200 mm + 2st. x 1092 mm eller 6st. x 2200 mm + 1st. x 2172 mm
Paket	2,77 m2/paket | 40 paket/pall = 110,8 m2

ANNAT	
Fuktkvot	7% +/- 2%
Golvvärme	Golvet kan monteras på elektriska och vattenburna golvvärmesystem. Läggningen enligt instruktionen som finns i varje paket. Max. temperatur på golvytan 29°C.
Garanti	20 år

SLITSKIKTENS BESKRIVNING*	
Klassificering på ytskikt enligt PN-EN 13489	Sortering: fri
Klassificering på ytskikt enligt Barlinek	Sortering: Family
Sunda kvistar	Tillåtna upp till 35 mm i diameter
Kvistar: osunda, spacklade, utspridda på ytan	Tillåtna upp till 25 mm i diameter
Hål efter kvistar, spacklade	Tillåtna upp till 20 mm i diameter
Barkdrag	Tillåtna
Slitskiktens färg	Varierande färg; färgskiftningar typiska för träslaget får förekomma
Fibermönster	Varierande
Märgstrålar	Tillåtna utan begränsningar
Ytved	Tillåtet upp till 20% av brädans bredd
Sprickor, spacklade	Tillåtna upp till: bredd: 5 mm, längd: 200 mm
Bionedbrytning (blå/gula fläckar)	Får ej förekomma
*Enligt normen EN 13489 är det tillåtet att upp till 3% av batchen är brädor av en annan sortering. De ovan nämnda egenskaper gäller ytskikten bara. Små hål, brister i lagningar får förekomma, särskilt på borstade ytor, vilket är en avsedd effekt för den typen av ytbehandling. Egenskaperna mätta enligt EN 1310.	

PRODUKTDATABLAD

SKÖTSEL AV LACKERADE PARKETTGOLV	
PROTEKTOR KONCENTRAT - till daglig rengöring	EGENSKAPER: ett koncentrerat rengöringsmedel med tillsatta naturliga vårdämnen. Med hjälp av Protektor Koncentrat rengör man golvet ordentligt utan att skapa några märkem. ANVÄNDNING: till alla typer lackerade trägolv. Medlet kan användas till andra lackerade ytor också, till exempel möbler, bänkskivor inomhus samt till laminatggolv. • 1 liter förpackning räcker till: ca. 500 m2
PROTEKTOR KOMPLET- till periodiskt grundrengöring	EGENSKAPER: ett flytande rengöringsmedel till alla typer lackerade träytor. ANVÄNDING: till alla lackerade trägolv inomhus. • 1 liter förpackning räcker till: ca. 200 m2 **OBS!** **GOLVET SKALL RENGÖRAS MED PROTEKTOR KOMPLET ALLTID INNAN MAN APPLICERAR PROTEKTOR BLASK.**
PROTEKTOR BLASK- till underhåll och skydd av lackskiktet.	EGENSKAPER: medlet skapar ett beständigt skikt på golvet vilket skyddar ytan och fogningar mellan brädirna mot damm och smuts. Eliminerar små repor på den skadade lackskiktet. ANVÄNDNING: do wszystkich podłóg drewnianych lakierowanych wewnątrz pomieszczeń. • 1 liter förpackning räcker till: ca. 100 m2 **OBS!** **GOLVET SKALL RENGÖRAS MED PROTEKTOR KOMPLET ALLTID INNAN MAN APPLICERAR PROTEKTOR BLASK. PROTEKTOR BLASK HÖJER GLANSGRADEN PÅ DEN LACKERADE YTAN MED NÅGRA GRADER. PÅ FASADE OCH BORSTADE GOLV SKA MAN INTE LÄMNA MEDLETS ÖVERSKOTT I YTANS DJUPARE DELAR.**

DET REKOMMENDERAS ATT SKÖTA GOLVET ENLIGT TABELLEN NEDAN**

	Protektor Koncentrat	Protektor Komplet	Protektor Blask
Trafik	**Daglig rengöring**	**Periodisk grundrengöring**	**Periodikst underhåll**
Hemmamiljö med lite trafik, t.ex. vardagsrum, sovrum.	Var 5:e till 7:e dag	1 – 2 ggr/år	Enligt visuell bedömning
Hemmamiljö och offentlig miljö med medelhård trafik, t.ex. trapphus, korridorer, kontor.	Var 3:e till 5:e dag	2 – 4 ggr/år	Enligt visuell bedömning
Offentlig miljö med hård trafik, t.ex. restauranger, butiker, skolor.	Till och med varje dag	1 – 2 ggr/månad	Enligt visuell bedömning

OBSERVERA!
GOLVET SKALL RENGÖRAS OCH UNDERHÅLLAS BARA MED MEDEL SOM ÄR AVSEDDA FÖR LACKERADE GOLV. ANVÄND ALDRIG DISKMEDEL I NÅGON FORM ELLER SÅPA.

** Använder man rengörings- och skötselmedel till lackerade golv från andra tillverkare än Barlinek, kan missfärgningar och fläckar uppstå både på färgade och ofärgade ytor. Dessutom kan glansen och halkvärdet förändras. Barlinek svarar inte för möjliga skador uppstådda på grund av att man använt medel från andra tillverkare än Barlinek.

Alla rekommendationer angående hur ofta golvet skall rengöras/underhållas är bara indikationer eftersom frekvensen beror på golvets verkliga användning. Med hänsyn till det ovan nämnda kan dessa rekommendationer inte utgöra något garantianspråk. Sand och utspillda vätskor påverkar trägolven mycket negativt så de skall avlägsnas omedelbart. Underhåll med Protektor Blask skall utföras sällan och kan påflyttas i tid om golvet rengörs regelbundet, vilket behåller det i gott skick.

VIKTIGT!

Trä är ett naturmaterial med unikt utseende. Bilder av parkett kan skilja sig från den verkliga produktens utseende.

2020-10-20 (översättning till svenska: 2020-10-20)

Informasjon

Lille Løren Park C, leil. 209.

Nøkkelinfo del 1 av 2.

FASTPRIS

6 690 000,- + omk.

OMK. KJØPER BESKRIVELSE

1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad for leiligheten. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr. 2 302 000,-. Andel dokumentavgift utgjør dermed kr. 57 550,-.
2. Tinglysingsgebyr for skjøte, kr. 545,-.
3. Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, pr stk, kr. 545,-.
4. Panteattest kjøper, kr. 260,-.
5. Administrasjonsgebyr, kr. 50 000,-

6. Totale omkostninger, kr. 108 900,-.

7. Total kjøpesum for leiligheten inkl. omk. er kr. 6 798 000,-.

8. Stipulert oppstartskapital til sameiet kommer i tillegg og faktureres kjøper direkte av forretningsfører etter overtakelse, kr. 4 930,-.

Det tas forbehold om at leiligheten kan skjøtes direkte over på ny kjøper. I motsatt fall fristilles partene fra avtalen. Dette avklares innen to uker etter aksept av bud. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysningsmyndighetene og endringer av offentlige satser/avgifter. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Oppstartskapitalen er et éngangs kapitaltilskudd til sameiet tilsvarer to måneders husleie, stipulert, og vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Leilighet i 4. etasje

Areal

BRA - i: 55,50 m^2 Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og entré.

BRA - e: 5,00 m^2 Sportsbod i kjeller.

BRA totalt: 60,50 m^2

TBA: 9 m^2 Balkong

Kort om eiendommen

- Overtagelse, 20. okt. 2025.

- Ferdigbefaring, 8. sep. 2025.

- Fin og nordvestvendt balkong i 4. etg.

- Heis.

- Fin intern beliggenhet i prosjektet.

- Populært område.

Delingsfunksjoner i Lille Løren Park:

- Flere felles takterrasser.

- To gjesterom og sosial sone.

- Selskapslokale m/kjøkken.

- Møterom/hjemmekontor/arbeidsplasser.

- Smørebod/sykkelverksted.

- Salg fra profesjonell etter bustadoppføringslova og garanti med grunnlag i hele kjøpesummen.

- Se 360-visning av ferdig leil. i prosjektet, samt simulering av sol- og utsiktsforhold, under nyttige lenker -

- Foto og databilder til illustrasjon. Avvik vil forekomme. Last ned salgsoppgave.

- Se plantegning og beskrivelse i prospekt -

STIPULERTE FELLESKOSTNADER PR. MND

Kr. 3 642,-.

Stipulerte felleskostnader inkluderer:

- Felleskostnad leilighet, ca. kr. 40,-/kvm BRA; ca. kr. 2 220,-.

- Felleskostnader likedelt, pr seksjon, kr. 245,-.

- Kabel TV og internett med mulighet for oppgradering av leveranse; ca. kr. 400,-.

- Fjernvarme, ca. kr. 14,-/kvm BRA, inkl. varmtvann, fakturert etter faktisk forbruk; ca. kr. 777,-

Kostnad måling og avlesing er ikke stipulert. Dette er basert på utkast til budsjett, inntatt som vedlegg i prospektet, utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Det tas forbehold om endringer av tjenester som sameiet rekvirer og beløp. Prosjektet blir ett kombinert sameie med bolig/ barnehage, kostnadsfordeling er hensyntatt det. Det er lagt opp til at enkelte kostnader blir likedelt pr. seksjon, og enkelte kostnader blir fordelt etter sameiebrøk.

FORRETNINGSFØRER
OBOS Forvaltning AS, org.nr. 934 261 585, er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindingstid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen. Utbygger vil også inngå drift og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Det et 6 måneders oppsigelse på avtalen, men oppsigelse frarådes.

FORSIKRING
Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

TILVALGSMULIGHETER DENNE ENHET

Denne leiligheten leveres med Nordisk interiørstil.

Boligen leveres som standard utover dette.

NORDISK En lys, minimalistisk interiørstil som fokuserer på åpne rom og enkelhet i sitt uttrykk. Funksjonalisme og naturmaterialer som tre, sten og stoffer i lin og ull står i fokus.

Interiørstilene inneholder ulike vegg- og himlingsfarger, kjøkkenfronter, benkeplater, håndtak på kjøkken og fliser på bad.

Tilvalgsbestillinger faktureres av utbygger/selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtagelse/ferdigstillelse for leiligheten. Selger/Utbygger har satt begrensninger i tilvalg- og endringer ved at de maks kan utgjøre 15 % av kjøpesummen for boligen, at det ikke må hindre rasjonell fremdrift, berøre andre seksjoner eller fellesarealer, samt at det ikke bryter med rammetillatelsen. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og utbygger har fremhevet at det ikke kan forventes tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen. Det tas forbehold om at det ikke vil være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp. Etter bustadoppføringsloven § 9 har kjøper likevel mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/ eller endringer som medfører større ulempe for selger og/eller utbygger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endringen. Ulempen som tilvalg medfører for utbygger og/eller selger øker i samsvar med at prosjektet ferdigstilles. Tilvalg og endringer vil kunne gi selger og utbygger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse, slik at overtakelsen kan bli på et senere tidspunkt. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsetidspunkt. Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalgog endringsbestilinger. Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved alle eventuelle avbestillinger etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Nøkkelinfo del 2 av 2.

LILLE LØREN PARK, HUS C, LEIL 209.

MATRIKKEL

Kommunenr. 301

Gnr. 83

Bnr. 546

ENERGIKARAKTER

- LYSEGRØNN C -

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

OM PROSJEKTET

OM PROSJEKTET HØYT OG FRITT PÅ LØREN, MED NY BYPARK SOM NÆRMESTE NABO

Velkommen til Lille Løren Park: et nytt leilighetsprosjekt med særdeles god intern beliggenhet på Løren - vestvendt og grønt på et høydedrag. Bygningene ligger høyt i terrenget og bader i gode sol- og lysforhold. Mange av leilighetene byr på fantastisk utsikt over Oslofjorden, og flere har egen vestvendt takterrasse. Frodige fellesarealer, et rolig gatetun og et stort og inkluderende gårdsrom innbyr til sosialt samvær med gode naboer. Og i den nylig oppgraderte byparken, som er nærmeste nabo, kan du ta et avbrekk fra bylivet i naturlige omgivelser. Løren, som i mange år var preget av industri, kontor og militærleir, har utviklet seg til å bli et hyggelig, spennende og aktivt boligområde med gangavstand til Oslo sentrum. I tillegg har du alt du trenger til ditt daglige liv i nærområdet. God byutvikling handler om å skape gode nabolag. Det skal være godt å komme hjem, et hjem skal være et sted du trives. Her bor du stille og tilbaketrukket i grønne omgivelser, men samtidig sentralt med diverse servicetilbud, butikker, hyggelige spisesteder og kaféer, T-bane, buss, trikk og flybuss innen få minutters gange. Boligprosjektet vil til sammen bestå av 7 hus med 348 leiligheter, barnehage og park. Dette prospektet gjelder hus A1 med 63 leiligheter og ny barnehage.

PROSJEKTSJEFENS TANKER – Yngve Eliassen Prosjektsjef, Selvaag Bolig.

FRODIG PÅ TOPPEN AV LØREN Bygg A1 i Lille Løren Park ligger rett ved den nye byparken som er under oppføring. Arkitekturen er spennende og bak fasaden gjemmer det seg smarte løsninger. – De 63 leilighetene i Bygg A1 inkluderer blant annet flere mindre leiligheter enn i de andre byggene i prosjektet, uten å oppleves slik. Her er plassen godt utnyttet, forteller prosjektleder Yngve Eliassen. Leilighetene vil ha store vindusflater og utgang til rause private uteplasser. Alle leilighetene får balkonger som er ca. to meter dype. Vil du nyte utsikten over Oslo i kveldssol, har du tilgang til en felles takterrasse.

TRIVSELSFAKTOR Prosjektsjefen forteller at å utvikle et bygg med leiligheter i mange størrelser er viktig for trivselen. – Vi skaper rom for mennesker i alle livsfaser og legger grunnlaget for et naboskap hvor det er plass til alle. Når vi bor sammen med mennesker som er litt ulike oss selv blir vi flinkere til å ta de hensynene som gjør nabolaget godt å leve i.

BILFRIE OMGIVELSER Bygg A1 får gårdshage i front og ny bypark bak. I bakkant går også den nye Børsteveien, som anlegges for bruk av uttryknings- og servicekjøretøy. Ellers vil området være bilfritt, med parkeringsanlegg under bakken.

FELLESOMRÅDER Som beboer i Lille Løren Park får du tilgang til felleslokaler som gjør det mulig å bo smart og samtidig ha nok rom når det trengs. Venner og familie som ikke bor i Oslo kan innkvarteres i gjesterom med eget bad. I selskaps- og møtelokalet kan du invitere til barneselskap eller samle venner til lag uten å tenke på sitteplasser eller ekstra tallerkener.

MED TANKE PÅ FREMTIDEN Leilighetene i Lille Løren Park er energieffektive og hele prosjektet vil få BREEAM-NOR klasse Good. Det betyr at Lille Løren Part innfrir krav innen alt fra bærekraft i materialvalg og arbeidsforhold under oppføring, til utslipp gjennom byggenes livsløp. For å få BREEAMklassifisering må et byggeprosjekt holde en høyere standard enn dagens forskrifter tilsier.

– Vi gjør dette fordi byggene våre skal leve lenge. Det holder ikke å være moderne i dag – vi må være klare for å møte morgendagen, avslutter Eliassen.

ARKITEKTENS TANKER - Ola Mowe Arkitekt, HRTB

- Kombinasjonen av rød teglsten og puss i fargerike nyanser gir et fint spill i forskjellige dagslysformer-.

STORGÅRDSKVARTAL AV DE SJELDNE I utformingen av Lille Løren Park har arkitekt Ola Mowe tilstrebet variasjon, varme og lekenhet. Personlig mener han at det storslåtte gårdskvartalet er noe av det beste med hele prosjektet. Et 40 ganger 100 meter stort gårdsrom, det er ingen selvfølge i dagens boligprosjekter. – Det er kanskje ikke alle som kjenner til begrepet storgårdskvartal, men det er rett og slett et kvartal som er større enn et vanlig bykvartal. Det er så stort at innsiden blir mer en park enn et gårdsrom. Vi kjenner dem blant annet fra Torshov, forklarer Mowe, og fortsetter: – Ved å lage boligkomplekset som et stort kvartal, med bebyggelsen i ytterkanten, får vi maksimal størrelse på sammenhengende uteareal, og i tillegg svært gode lysog solforhold.

LYST OG LEKENT Boligprosjektets syv bygninger varier mellom fire og åtte etasjer.

– Vi har forsøkt å få til variasjon i høydene. Ikke bare for at bebyggelsen skal få et livlig uttrykk, men først og fremst for å tilpasse oss solforholdene. Høye og lave deler av bebyggelsen er kombinert for optimal solbelysning.

Hovedmaterialet i Lille Løren Park er rød teglstein, som ifølge Mowe er et klassisk bymateriale med en struktur og rustikkhet som oppleves pent å se på. Teglen går igjen i alle bygningene, men kombineres med med puss i flere farger. Fargene er hentet fra paletten i murbyen Oslo.

– Dette gir en variasjon i farger og kontraster som gir fint spill i forskjellige dagslysformer. Det resulterer i at øyet får den «maten» det skal ha og oppleve bebyggelsen som spennende, sier Mowe.

ROM FOR TOLKNING I Lille Løren Park venter 348 boenheter fra 40 til drøye 110 kvadratmeter. Store familieleiligheter, små førstegangsboliger – og mange varianter midt imellom.

– Her finnes det virkelig noe for alle. Leilighetene har forskjellige planløsninger med ulike kvaliteter, forklarer Mowe. Mens noen leiligheter er arealeffektive, innholdsrike på begernset areal. Andre har færre og større rom og to bad. Det er mulig å gjøre noen endringer for de som måtte ønske det.

– Det har vært viktig for oss å optimalisere innholdet i hver leilighet og tilrettelegge for en viss tolkbarhet, sånn at du for eksempel kan slå sammen et soverom med stuen, hvis det er mer hensiktsmessig. Når man kjøper en bolig, vil man jo tross alt ha så mye som mulig igjen for pengene, avslutter arkitekten.

MURGÅRDER I OSLO Hver by har sin tradisjonelle palett, basert på hvilke råvarer man hadde tilgjengelig da byen vokste frem. Denne illustrasjonen er laget av Oslo kommune, og viser typiske farger på murgårdene fra slutten av 1800-tallet. I fargepaletten for Lille Løren Park er de historiske fargene fra slutten av 1800-tallet tatt inn i betraktningen. Fargene som er valgt er både klassiske Oslo-farger, og noen andre nyanser for å sette et moderne preg på fasadene.

TEGLBYEN SINSEN Fargevalg i fasadene kombineres med hovedmateriale tegl for de fleste byggene i Lille Løren Park. Byggene får varme farger som man ikke finner i naturen på vinteren, og som vil gi varme til ellers kalde januar og februardager.

FELLES TAKTERRASSER HØYT OVER OSLO På taket planlegges det møblerte og grønne takterrasser som beboerne har delt tilgang til. Her kan du invitere gjester, kose deg alene i solen eller treffe gode naboer over en kaffekopp. Takterrassene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme.

PRAKTISKE FELLESOMRÅDER SOM «UTVIDER LEILIGHETEN» I fremtidige hus B er det planlagt et praktisk fellesområde med møterom, arbeidsplasser, sosial sone og selskapsrom med kjøkken. Arealene tilrettelegger for godt og aktivt naboskap, og kan leies for private arrangement. I tillegg planlegges det to gjesterom, som beboerne kan leie når antall gjester overstiger antall soverom i leiligheten! Fellesområdene er ikke endelig prosjektert, endringer vil forekomme

BREEAM-NOR

På Lille Løren Park tar vi hensyn til miljøet og har derfor valgt BREEAM-NOR sertifisering av prosjektet. BREEAM-NOR er både en metode og et verktøy for bærekraftige byggeløsninger - fra idé til planlegging, og helt frem til ferdigstilling.

HVA BETYR BREEAM-NOR FOR DEG?

Boligene blir BREEAM-sertifisert. Det betyr at vi dokumenterer hvor grønt prosjektet blir og hvilke tiltak vi gjennomfører. Til glede for deg, og ved fremtidig salg av boligen. Andre fordeler av å bo i en BREEAM-NOR sertifisert bolig er både lavere energiforbruk og bedre innemiljø, samt gode lademuligheter for både el-bil og el-sykkel. Lille Løren Park får BREEAM-NOR klasse Good.

- Forbud mot miljøgifter

- Samfunnsansvarlig bygging med lovlig og bærekraftig avvirket tømmer

- Tilrettelegging for klimavennlig transport som elbil, sykkel og kollektivtrafikk

- Byggepraksis med høy ivaretakelse av ytre miljø, sikkerhet, helse- og arbeidsmiljø

- Separat energimåling av hver leilighet

- Nøye planlagt miljø med planter og trær som beriker artsmangfoldet i området

Grønn Byggalianse har gjennom BREEAM-NOR tilpasset det frivillige miljøsertifiseringsverktøyet BREEAM til norske forhold. Kriteriene for BREEAM-NOR er stort sett strengere enn minstestandardene i byggeforskrifter og annet regelverk, og representerer god eller beste praksis for bærekraftig design og innkjøp.

LILLE LØREN PARK - ET SAMARBEIDSPROSJEKT MELLOM TO SOLIDE AKTØRER

NORDR Endring er det eneste konstante, trendene og teknologien som styrer eiendomsmarkedet forandrer seg. Det samme gjør behovene til mennesker som drømmer om en ny bolig. For å møte utfordringene og mulighetene dette fører til, har Veidekke Eiendom i Norge og Sverige fra slått seg sammen til én organisasjon med ny eierstruktur og nytt navn: Nordr. Denne organisasjonen tar med seg erfaring fra tusenvis av utviklede boliger. Nordr utvikler boliger, nabolag og næringseiendommer i både Norge og Sverige. Vi skal bygge smarte, solide og bærekraftige boliger som er like bra utenfor husets fire vegger som på innsiden, og bidrar til levende, trygge og gode nabolag. Vi lytter til kundene våre, og tilbyr boliger som tilfredsstiller behovene deres. I Nordr har vi funnet et navn som symboliserer det vi står for og alt vi har med oss. Solid, kompetent, bestandig, et navn med særpreg og med en klar tilhørighet til det nordiske. Nordr representerer verdiene både vi som selskap og byggene vi utvikler står for; trygghet, hjelpsomhet, åpenhet og en pålitelighet som er like varig og konstant som hjemmene vi bygger. Vi skal kjennetegnes av en kvalitet som strekker fra toppen av det grønne taket vårt og helt ned til den bærekraftige grunnmuren.

SELVAAG BOLIG Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for ditt livs viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet, og høye ambisjoner. Kall oss gjerne bolignerder, men å bygge 60.000 boliger gjør noe med deg. Helt siden starten har Selvaag-familien og alle vi som jobber her elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det skal vi fortsette med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis. Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu vokser det frem en by, der det en gang lå en flyplass. Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv. Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi skal bygge boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til. Alt vi gjør skal være gjennomtenkt, ned til minste detalj. Vi gjør fremtidens byer bedre. VÅRE LØFTER: Å velge oss er å velge en trygg, solid og kompetent partner, som alltid holder det vi lover. Vi skal utvikle smarte, bærekraftige og lønnsomme prosjekter.

BELIGGENHET OG ADKOMST

Leiligheten ligger fint til på Sinsen/Løren.

Det er et vidt servicetilbud og sentrum nås med et godt kollektivtilbud.

Det er kort vei til tre t-banestasjoner; Løren, Sinsen og Økern Stasjon. Linje 4 fra Løren bruker to min til Sinsen. fem min. til Nydalen, åtte min. til Ullevål, ti min. til Blindern, fjorten minutter til Majorstuen og seksten minutter til Nationaltheatret.

Buss stopper i Dag Hammarskjølds vei, busstopp Sinsenveien, nr. 23 Lysaker - Simensbråten og nr. 24 Fornebu - Brynseng T, samt flybuss 3A og B.

På Løren er det lagt vekt på attraktive uterom med blant annet Lørenparken. Det er flere forretninger, kafeer og restauranter innen gangavstand, samt at Kanonhallen ligger i området. Det er en rekke aktiviteter på Løren for store og små. Vinslottet er et populært tilskudd. Nærmeste nabolag, Økernområdet, er i stadig utvikling og er spådd til bli et av Oslos viktigste knutepunkter. Økern skal utvikles til å bli den gode fremtidsbyen med Økern Portal i senter. Carl Berner, Sinsen, Aker Sykehus, Storo, Økern, Hasle er andre områder som ligger i tilknytning til Løren.

GARASJE/PARKERING
Garasjeplass medfølger ikke.

Kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon om evt. mulighet for kjøp og leie av ekstra garasjeplass. Utover dette er det gateparkering etter gjeldende parkeringsbestemmelser.

I garasjeanlegget under og mellom byggene etableres det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Se utomhusplan for adkomst til garasjeanlegget. Garasjekjelleren planlegges fradelt som anleggseiendom og organisert som et tingsrettslig sameie – Lille Løren Park Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet). Utbygger tar forbehold om annen organisering av garasjekjelleren dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder sammenslå garasjekjelleren med tilstøtende garasjeeiendommer. Sameiere i Garasjesameiet er seksjonseiere i sameiet og evt. andre som har ervervet p-plass fra utbygger. En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Lille Løren Park Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC plass, vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC plass jf. eierseksjonslovens § 26. Bruken av HC plasser administreres av det fremtidige sameiet. Alle parkeringsplasser leveres komplett med ladeboks. Administrasjon- og fakturagebyr for håndtering av ladesystemet må påregnes.

BODER
Det medfølger eksklusiv bruksrett til sportsbod på ca. 2,5 kvm. Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringskjeller. Bodene vil bli fordelt av utbygger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør og med feste for hengelås. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Dører leveres med hengelås.

FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE
Utbygger har innkalt til følgende:

- Ferdigbefaring, 28. august 2025, kl. 08:00.
- Overtakelsesforretning, 9. oktober 2025, kl. 08:00.

Overtakelse av boligen skal skje ved overtakelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen. Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt. Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre representerer alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene. Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstillelse av utvendige fellesområder med hensyn til beplantning m.m., kan disse ferdigstilles etter overlevering. Selger gjør oppmerksom på at geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina har endret forutsetningene for å estimere ferdigstillelsestidspunkt iht. salgsprospektet. Forutsatt fremdrift for prosjektering, byggetid, offentlig saksbehandling osv. vil kunne bli påvirket av den rådende situasjonen og derved medføre forsinket overtakelsestidspunkt av Deres leilighet. Selger tar derfor forbehold om at angitt ferdigstillelsestidspunkt i salgsmaterialet blir utsatt i tid. Se for øvrig pkt. «Særlige forbehold» nedenfor.

KONSTRUKSJON
Dette prospektet gjelder Hus C i byggetrinn 3 i Lille Løren Park. Boligprosjektet Lille Løren Park ligger i Oslo kommune. Hus C i Lille Løren Park planlegges med 65 leiligheter samt barnehage i hele første og andre etasje. Byggetrinn 3 vil til sammen bestå av 157 leiligheter og en barnehage, fordelt på tre hus (hus A1, B og C). Prosjektbeskrivelsen beskriver hvilke materialer og arbeid som inngår i leveransen for leilighetene.

Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Se romskjema for leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget.

BÆRESYSTEMER
Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres hovedsakelig i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger.

FASADER
Fasader består i hovedsak av puss og tegl.

YTTERTAK
Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk. For de leilighetene som får takterrasser vil det legges tremmegulv, som angitt på kontraktstegning.

HIMLINGER
Generell takhøyde er 2,6 meter. Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

INNERVEGGER
Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad og om nødvendig mot sjakt.

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

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER
Utvendig leveres disse med aluminiumskledning og innvendig hvitmalt. Innvendig leveres det gerikter rundt vinduer og dører Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører i 1 etg. leveres med innvendig låssylinder. I andre etasjer leveres det knappevrider innvendig.

DØRER
Glatte hvite innvendig dører. Gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Matt vrider. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt fra arkitekt.

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

VARMEANLEGG/OPPVARMING
Det vil bli levert vannbåren varme via radiatorer i stue/ kjøkken. På baderom leveres det vannbåren varme i gulv. Det er prosjektert elektrisk oppvarming i soverom 2 og 3. Hovedsoverom leveres uten oppvarmingskilde.

VENTILASJON
Det leveres balanserte sentrale ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utlufting over tak kan medføre sjenerende lukt ved enkelte værhold og vind.

ELKRAFT - FORDELING
Det leveres fordelingsskap, jordfeilvarsling og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene. Kjøper må selv tegne strømabonnement. Sikringsskap plasseres i leilighetene. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere i henhold til eierbrøk. Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelsessensorer, slik at lyset dempes når arealene ikke er i bruk. Det legges opp til at 100% av parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg kan få strøm til opplading av el- bil. Parkeringsplassene i garasjeanlegget leveres med ladeboks. Det leveres et dynamisk energistyringssystem. Med et dynamisk energistyringssystem kan tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere.

FELLES BELYSNING
Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet. HEIS Det leveres heis i forbindelse med trapperom. Heis går ned til garasjekjeller.

RENOVASJON
Renovasjon er planlagt utvendig. Det vil kunne bli midlertidige løsninger med avfallsbeholdere. Foreløpig planlagt plassering av renovasjonspunktene er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene.

BØTTEKOTT
Det bygges bøttekott som del av fellesarealene. Dette leveres med rustfri vaskekum med varmt og kaldt vann, samt sluk.

POSTKASSER
Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i forbindelse med inngangspartiet i hvert enkelt hus.

ADGANGSKONTROLLSYSTEM
Det leveres låser og nøkler i system for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet i prosjektet. Generelt leveres det tre sett nøkler og/eller brikker til alle dører/ arealer som beboere skal ha tilgang til.

BRANN
Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkerapparat i hver leilighet. Boder og garasjer vil også få automatisk slokkeanlegg/sprinkleranlegg. Det installeres røykvarslere i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

KABEL-TV/BREDBÅND/IP-TELEFON
Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Det leveres ett komplett punkt i stue. Utbygger vil i forkant av innflytting tegne avtale med signalleverandør. Alminnelig bindingstid er 5 år. Månedspris for TV pakke og internett vil være ca. kr. 400,- med mulighet for individuell tilpasning av leveransen. Det tas forbehold om prisendring.

MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER
Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

- Skyvedørsfronter og garderober er stiplet inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.

- Hvitevarer er ikke en del av leveransen.

- Bad vil bli levert som badekabiner eller plassbygget.

- Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning og kjøkkentegning. Kjøkkentegninger ettersendes

INFO OM FORMUESVERDI

Da boligen selges som bygg under oppføring er likningsverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt. 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. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på

opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentdel av denne boligverdien.

Primær

Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi. Det er høyere prosentandel for boliger verdt over 10 000 000 kroner:

For inntektsåret 2024 er prosentandelen 70 prosent for den delen som overstiger 10 000 000 kroner.

Sekundær

Inntektsåret 2024: 100 prosent av boligens verdi.

Se skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING

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.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS.

ORGANISASJONSFORM

LILLE LØREN PARK

Lille Løren Park byggetrinn 3 vil bestå av tre bygg med 157 leiligheter og en barnehage, fordelt på hus A1, B og C. Hus A1, B og C vil sammen utgjøre Lille Løren Park 3 sameie. Barnehagen ligger i hus C og inngår i sameiet som næringsseksjon.

Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i eget punkt. Utbygger er Sinsenveien Utvikling AS, org. nr. 923 560 084. Selskapet er eid 50/50 av Selvaag Bolig ASA og Nordr AS.

EIERFORM OG ORGANISERING

Lille Løren Park 3 Sameie planlegges som ett eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person.

Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne. Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av sameiet i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, og annen organisering av bodene. For de leilighetene som har terrasse/uteplass på bakkeplan, planlegges terrasser/uteplasser organisert som tilleggsdel til seksjonen. Noen leiligheter vil få inntrukket takterrasse. Slik terrasse vil være til eksklusiv bruk for den respektive bolig, og planlegges organisert som del av seksjonen. Se prospekt og prisliste for hvilke boliger dette gjelder. Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet og garasjesameiet (tilgjengelig fra selger). Vedtektene regulerer bl.a. nødvendige hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkeringsparkeringsplassene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Utbygger tar forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner. Bruksretter kan bli organisert som tinglyste eller vedtektsfestede rettigheter.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom, drift av garasjeanlegg mm. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital». Selger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet.

BARNEHAGE

Hus C planlegges med 65 leiligheter, samt barnehage i hele første og andre etasje. Barnehagen planlegges med fire avdelinger. Utgang til barnehagens uteområder ligger i første etasje, mot øst. Utearealene til barnehagen vil være inngjerdet, og skal være tilgjengelige for offentligheten utenom barnehagens åpningstid. Merk at endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer i utomhusplanen.

FELLESAREALER

Hus B planlegges utviklet med et areal for felles benyttelse. Arealet er fra utbygger tenkt benyttet til barnebursdager og andre sosiale sammenkomster, fellesmiddager mellom beboerne, møtevirksomhet m.m. Det planlegges også to gjesterom for intern leie i tilknytning til fellesrommet. I tillegg planlegges det sykkelverksted for felles benyttelse i tilknytning til et senere byggetrinn. Fellesarealene planlegges organisert som næringsseksjon underlagt de tre sameiene. Felleslokalet er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering,

utforming og funksjon. Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av Lille Løren Park Sameie 1 med tjenesteyter om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet. Lille Løren Park Sameie 1 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet, samt kostnader til eventuell avtale med tjenesteyter av servicekonsept. For Felleslokalet vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalet til Lille Løren Park Sameie 1, og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for Boligsameiet og Garasjesameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Det anbefales å delta på sameiemøtene hvor vedtektene fastsettes. Eierseksjonsloven innskrenker adgangen til å sette begrensninger tilknyttet dyrehold.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, evt. Med unntak av urådigheter som slettes etter overdragelse. Sameiet vil ha legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G. G =folketrygdens grunnbeløp som per. 01.05.2024 er kr. 124 028,-.

Hjemmelen til de ulike eiendommene ligger hos Prosjekt Ballerud AS, org.nr. 915 155 693/Sinsenveien Holding AS, org.nr. 916 034 660/Sinsenveien 43 ANS, org.nr. 946 686 166, som er eid av Urban Property AS. Hjemmel overføres direkte fra hjemmelshaver til kjøper.

Det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Seksjonen selges fri for pantheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. lov om eierseksjoner. Eiendommen vil kunne fradeles, samt at det sameiets eiendom seksjoneres. Eksisterende heftelser er omfattende. Noen av de vil kunne slettes, samt at nye heftelser tinglyses på eiendommen, av utbygger. Kjøper har risikoen for de endelige heftelsene ved overtakelse av seksjonen/boligen.

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

301/83/546:

06.08.1858 - Dokumentnr: 900088 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1866 - Dokumentnr: 900091 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1904 - Dokumentnr: 900231 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1906 - Dokumentnr: 900257 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1922 - Dokumentnr: 901522 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1946 - Dokumentnr: 4030 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1951 - Dokumentnr: 8929 - Erklæring/avtale
VEDR. FYRHUS OG EKSPEDISJON
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1951 - Dokumentnr: 13119 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1957 - Dokumentnr: 13593 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1960 - Dokumentnr: 12215 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 12215 - 12239.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1967 - Dokumentnr: 13723 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 13723 - 13740.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1968 - Dokumentnr: 6288 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1968 - Dokumentnr: 12383 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1968 - Dokumentnr: 15400 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1968 - Dokumentnr: 15867 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1977 - Dokumentnr: 11364 - Erklæring/avtale

VEDR. VEKSTHUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1978 - Dokumentnr: 22476 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1981 - Dokumentnr: 23474 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1981 - Dokumentnr: 31911 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1987 - Dokumentnr: 33560 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1998 - Dokumentnr: 46705 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1998 - Dokumentnr: 46705 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2019 - Dokumentnr: 620866 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til fri adkomst og bruk av regulert torg
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2019 - Dokumentnr: 620866 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til fri ferdsel på regulert gang- og sykkelvei
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2022 - Dokumentnr: 1459087 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om gang- og sykkelvei

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om torg

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om bruk av grunn til vedlikehold av konstruksjon/bygningsmasse

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2023 - Dokumentnr: 338939 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Org.nr: 971 155 477

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2023/965144-1/200

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:84

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:85

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:86

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:87

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:88

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:89

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:90

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:91

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:92

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:93

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:94

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:95

Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold

Bestemmelse om renovasjon

Bestemmelse om sykkelparkering

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301012 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bruksrett til 10 sykkelparkeringsplasser

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:52

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:53

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:54

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:55

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:56

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:57

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:58

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:59

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:60

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:62

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:63

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:64

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:66

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:67

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:68

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:69

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:70

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:71

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:72

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:73

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:74

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:75

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:76

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:77

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:78

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:79

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:80

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:81

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:82

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:83

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:84

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:85

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:86

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:87

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:100
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 87 sykkelparkeringsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:547
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:52

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:53

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:54

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:55

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:56

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:57

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:58

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:59

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:60

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:62

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:63

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:64

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:66

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:67

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:68

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:69

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:70

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:71

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:72

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:73

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:74

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:75

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:76

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:77

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:78

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:79

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:80

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:81

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:82

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:83

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:84

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:85

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:86

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:87

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:88

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:89

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:90

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:91

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:92

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:93

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:94

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:95

Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold

Bestemmelse om renovasjon

Bestemmelse om sykkelparkering

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:52

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:53

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:54

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:55

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:56

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:57

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:58

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:59

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:60

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:62

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:63

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:64

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:66

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:67

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:68

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:69

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:70

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:71

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:72

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:73

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:74

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:75

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:76

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:77

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:78

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:79

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:80

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:81

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:82

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:83

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:84

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:85

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:86

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:87

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:88

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:89

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:90

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:91

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:92

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:93

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:94

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:95

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:52

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:53

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:54

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:55

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:56

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:57

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:58

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:52

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:53

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:54

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:55

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:56

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:57

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:58

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:59

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:60

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:62

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:63

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:64

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:66

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:67

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:68

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:69

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:70

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:71

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:72

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:73

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:74

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:75

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:76

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:77

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:78

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:79

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:80

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:81

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:82

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:83

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:84

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:85

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:86

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:87

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:88

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:89

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:90

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:91

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:92

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:93

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:94

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:95

Rettigheten er gjensidig

Gjelder denne registerenheten med flere

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

301/83/546:

06.08.1858 - Dokumentnr: 900088 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1866 - Dokumentnr: 900091 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1904 - Dokumentnr: 900231 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1906 - Dokumentnr: 900257 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1922 - Dokumentnr: 901522 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1946 - Dokumentnr: 4030 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1951 - Dokumentnr: 8929 - Erklæring/avtale

VEDR. FYRHUS OG EKSPEDISJON

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1951 - Dokumentnr: 13119 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1957 - Dokumentnr: 13593 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1960 - Dokumentnr: 12215 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 12215 - 12239.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1967 - Dokumentnr: 13723 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 13723 - 13740.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1968 - Dokumentnr: 6288 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1968 - Dokumentnr: 12383 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1968 - Dokumentnr: 15400 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1968 - Dokumentnr: 15867 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1977 - Dokumentnr: 11364 - Erklæring/avtale
VEDR. VEKSTHUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1978 - Dokumentnr: 22476 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1981 - Dokumentnr: 23474 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1981 - Dokumentnr: 31911 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1987 - Dokumentnr: 33560 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1998 - Dokumentnr: 46705 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1998 - Dokumentnr: 46705 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2019 - Dokumentnr: 620866 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til fri adkomst og bruk av regulert torg
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2019 - Dokumentnr: 620866 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til fri ferdsel på regulert gang- og sykkelvei
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2022 - Dokumentnr: 1459087 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om gang- og sykkelvei

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om torg

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om bruk av grunn til vedlikehold av konstruksjon/bygningsmasse

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2023 - Dokumentnr: 338939 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Org.nr: 971 155 477

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2023/965144-1/200

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:92

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:93

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:94

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:95

Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold

Bestemmelse om renovasjon

Bestemmelse om sykkelparkering

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301012 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bruksrett til 10 sykkelparkeringsplasser

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:52

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:53

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:54

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:55

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:56

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:57

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:58

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:59

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:60

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:62

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:63

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:64

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:66

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:67

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:68

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:69

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:70

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:71

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:72

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:73

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:74

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:75

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:76

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:77

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:78

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:79

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:80

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:81

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:82

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:83

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:84

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:85

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:86

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:87

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:88

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:89

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:90

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:91

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:92

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:93

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:94

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:95

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:96

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:97

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:98

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:99

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:100

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bruksrett til 87 sykkelparkeringsplasser

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 301039 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:544
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:547
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:52

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:53

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:54

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:55

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:56

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:57

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:58

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:59

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:60

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:62

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:63

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:64

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:66

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:67

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:68

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:69

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:70

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:71

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:72

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:73

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:74

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:75

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:95
Bestemmelse om teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold
Bestemmelse om renovasjon
Bestemmelse om sykkelparkering
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:52

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:53

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:54

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:55

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:56

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:57

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:58

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:59

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:60

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:62

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:63

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:64

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:66

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:67

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:68

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:69

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:70

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:71

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:72

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:73

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:74

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:75

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:76

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:77

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:78

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:79

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:80

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:81

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:82

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:83

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:84

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:85

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:86

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:87

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:88

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:89

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:90

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:91

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:92

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:93

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:94

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:95

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:52

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:53

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:54

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:55

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:56

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:57

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:58

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:59

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:60

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:62

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:63

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:64

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:66

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:545 Snr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1574663 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:52

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:53

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:54

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:55

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:56

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:57

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:58

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:59

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:60

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:61

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:62

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:63

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:64

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:65

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:66

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:67

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:68

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:69

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:70

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:71

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:72

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:73

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:74

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:75

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:76

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:77

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:78

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:79

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:80

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:81

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:82

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:83

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:84

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:85

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:86

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:87

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:88

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:89

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:90

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:91

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:92

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:93

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:94

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:15 Snr:95

Rettigheten er gjensidig

Gjelder denne registerenheten med flere

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det er gitt følgende tillatelser:

- Rammetillatelse for oppføring av oppføring av to boligblokker med barnehage, datert 25.04.2023.

- Endret tillatelse

Endret utforming av barnehagen i hus C og mindre endringer i bygningen for øvrig, datert 13.10.2023.

- Igangsettingstillatelse 1

Utvendig vann- og avløp, og råbygg for bygg A1 og C, datert 23.11.2023.

- Endret tillatelse

Endret utforming av barnehagens utearealer, datert 15.02.2024.

- Igangsettingstillatelse 2

Resterende bygg utenom barnehage, datert 23.04.2024.

- Endret tillatelse

Endret høyde pergola på takterrasse, datert 08.05.2024.

- Igangsettingstillatelse 3

- Igangsettingstillatelse 4

Kontakt eiendomsmegler for kopi av dokumenter eller se byggesak hos Oslo kommune med saksnummer 202218757.

ADGANG TIL UTLEIE

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

VANN, VEI OG AVLØP

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Eiendommen omfattes av reguleringsplan:

Bestemmelser for Sinsenveien 45-49.

Prosjekteiendommen:

Felt A, B og D er regulert til bolig.

Felt E og F er regulert til bolig/forretning/kontor/bevertning

Felt C er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/barnehage

Bygg D ligger på felt D.

Fortau, gang-/sykkelvei, torg, gatetun, grønnstruktur mv er også regulert inn.

Det er flere byggesaker i området og byggestøy må påberegnes.

For Lille Løren Park tas det sikte på ferdigstillelse: Hus A1 og C, sep/okt 2025 og hus B, apr. 2026.

Sinsenveien skal bygges om/oppgraderes. Ny park etableres ved hus A1, B og C, Lille Løren Park. Ulemper/støy må påregnes.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Se også kommunens hjemmesider.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

G=folketrygdens grunnbeløp som per. 01.05.2025 er kr. 130 160,-.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

AREALBEREGNINGER

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er alt areal innenfor boligens yttervegger, og P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. Innvendige sjakter inngår dermed i beregningen av P-rom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger/utbygger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Se info om nye arealregler inntatt som vedlegg i prospekt.

BETALINGSBETINGELSER

Kr. 100 000,- av kjøpesummen skal ved salg til forbrukere innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova §12 foreligger.

Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling fem virkedager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling fem dager før overtagelse. Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen fem dager før overtakelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

SALGSBETINGELSER OG KJØPETILBUD

Boligen selges til fastpris.

Salg etter fastpris vil si at det den som har bud som kommer frem til eiendomsmegler først som får kjøpe eiendommen, forutsatt at formkravene til bud er oppfylt, samt at finansiering kan bekreftes innen budets akseptfrist utløper.Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Selger er her næringsdrivende. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til eiendomsmegler. Eiendomsmegler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Eiendomsmegler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Eiendomsmegler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til eiendomsmegler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte. Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med eiendomsmegler før avtale om kjøp av bolig inngås.

KJØPEKONTRAKT

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/ inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.v. før et eventuelt bud inngis. Ved eventuelle motstrid i salgsmateriale, vil kontraktstegninger ha forrang. Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Plassering av sjakt kan endres, herunder at sjakt kan plasseres på annen side av badet enn vist i salgsunderlaget. Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Selger tar forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan. Lille Løren Park utvikles med flere byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/ gjengis uten selgers samtykke. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

SÆRLIGE FORBEHOLD

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

VISNING PÅ BYGGEPLASS

Av sikkerhetstilsyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger. Selger tar sikte på å invitere kjøperne til et felles byggeplassbesøk mot slutten av byggeperioden.

PERSONVERN

Selger/utbygger følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme. Nedforinger og innkassinger er markert med stipling. Antall og plassering av evt. radiatorer /panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen. Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen. Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme Arealer er regnet etter NS3940 3.utg., og er ekskl. arealer for sportsbod. Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning. Innvendige sjakter er medregnet i P-rom. I P-rom inngår alle rom med unntak av rom merket med "bod" Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påberegnes

FORBEHOLD FRA UTBYGGER

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/PERSONOPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signal-leverandører, entreprenører/leverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. Virksomheten følger det til enhver tid gjeldende regelverk for personopplysninger.

ENDRING AV EIERSKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER

Videresalg/Transport av kontrakt er ikke tillatt. Leiligheten tinglyses på kjøper. Evt. ønske om tilføying av ekstra kjøper/-e etter signert skjøte vil medføre et nytt administrasjonsgebyr.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes.

GARANTIER.

Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer. Garanti stilles ikke ved salg til næringsdrivende.

LOVANVENDELSE

Dette er et videresalg etter og avtalen reguleres etter lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova/buofl.).

Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene. Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3. Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til egen bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl, men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. I tilfeller der kjøper ikke er forbruker gjelder ikke forbrukerrettigheter uavhengig lovverk.

Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer. Garanti stilles ikke ved salg til næringsdrivende.

HVITVASKINGSLOVEN

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.

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.

Vedlegg til kjøpekontrakt

1. Salgsoppgave med vedlegg:

- Leveransebeskrivelse/utbyggers info

- Salgstegninger

- Utomhusplan

- Utkast til vedtekter/budsjett for sameiet.

- Reguleringsplant, kart og bestemmelser

2. Grunnboksutskrift for eiendommen med samme dato som salgsoppgave.

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag:

Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 255,-

Honorar/stk: Felles-/privatvisning/Infomøte/byggeplassmøte/overtakelse mv. Helg/kveld mv +50% kr. 3 500,-

Innhenting av tinglyste dokumenter/grunnbok/stk/kr. 260,-.

Markedspakke prosjekt kr. 11 900,-

Oppgjørshonorar prosjekt kr. 7 500,-

Rabatt vederlag/provisjon SBO kr. - 10 000,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 1 000,-

Samlet skal selger betale kr. 84 315,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Sinsenveien 47E, leil. C-209

Sinsenveien 47E

Nabolaget Løren - vurdert av 400 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	17 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Kuben videregående skole	22 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

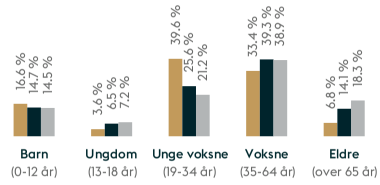
Offentlig transport

Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	6 min 0.5 km
Sinsenterrassen Linje 17	12 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min 0.3 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å... 27 barn	4 min 0.4 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	4 min 0.4 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 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	6 min
Sinsenparken	7 min
EVO Løren	4 min
STERK treningssenter	5 min

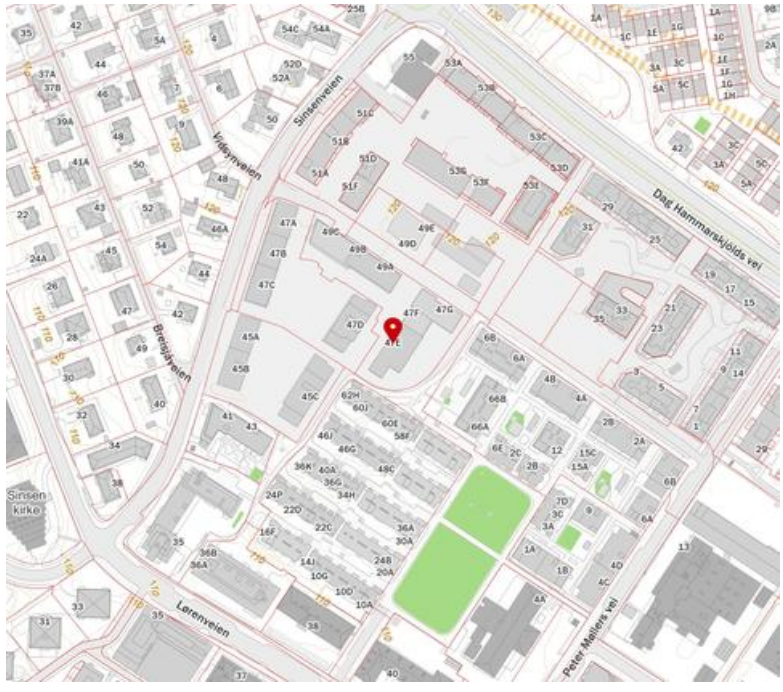
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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



Utomhusplanen er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

- Plangrense
- Grense byggetrinn 1
- Ytterkant p-kjeller
- Gress
- Regnbed
- Busk- og staudefelt
- Asfalt
- Belegningsstein
- Grus
- Sand
- Hellebelegg, naturstein
- Tredekke
- Fallunderlag
- Betong
- Nye trær
- Mur, teglstein
- Mur, betong
- Rekkverk
- Skjermvegg
- Avfallsbeholdere
- Sykkelparkering

ROM	GULV	VEGG	TAK
HOVEDINNGANG-TRAPPEROM KORRIDORER	Fliser 60x60 med tilhørende sokkelflis i plan U til plan 1. Type Vitra Newcon flis eller tilsvarende. Farge velges av byggherre senere. Betongtrapper med vinylbelegg i farge tilsvarende flis i øvrige trapperom og korridorer.	Sparklet og malt. Byggene vil få ulike farger i oppgang og korridor. Det leveres farger i henhold til interiørkonsept. Farge på stål- og tredører kan avvike.	Sparklet og malt og/eller systemhimling Systemhimling leveres hvit eller med farge innenfor leverandørens standardsortiment. Farge bestemmes av byggherre senere.
GARASJE	Asfalt eller betong.	Betong/mur støvbundet hvit. Kontrastfarge på vegger ved inngangspartier og på søyler.	Betong støvbundet hvit. Garasje isolasjons-himling med duk.
SPORTSBOD	Støvbundet betong.	Netting/støvbundet betong. Tette dører/vegger i front. Boder nummereres på vegg. Støvbundet betong	Støvbundet betong.
TEKNISKE ROM/ BØTTEKOTT	Vinyl tilsvarende øvrige rom eller annen behandling for vanntetthet.	Støvbundet til dekk. Gips eller betong.	Støvbundet gips eller betong.
HEIS	Samme flis som i hovedinngang.	Børstet rustfritt stål på vegger og fronter.	Børstet rustfritt stål.
ENTRE/HALL/GANG	Parkett lys 1-stav børstet overflate Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/ synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.	Sparklet og malt gips/betong. Farge følger interiørkonsept. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.
STUE	Parkett lys 1-stav børstet overflate Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/ synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Farge følger interiørkonsept.	Sparklet og malt gips/betong. Farge følger interiørkonsept. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.

ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Utsiden av hovedinngangsdør leveres audio porttelefon med ringetablå. Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter. LED-Downlights i systemhimling og lamper i tak eller på vegg øvrige steder.		Farger følger interiørkonsept for fellesarealer.
Belysning		Automatisk portåpner med app P-plasser oppmerkes og nummereres. Utsatte tekniske installasjoner vil bli sikret.
		Synlig kanal- og rørføringer kan forekomme og kan redusere bodens lagringskapasitet.
Belysning Stikkontakt	Utslagsvask med armatur. Sluk/Pumpesump	
Belysning		Speil Håndløper
Audio porttelefon Lampepunkt i tak m. bryter. Stikkontakter iht. NEK 400:2018.		Farge på entredør og karm følger interiørkonsept for fellesareal. Entredør leveres med kikkehull. Gerikter og foring på innsiden av leilighetsdør i farge NCS S-0502-Y. Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens areal/ lagringskapasitet. Det leveres ikke garderobeskap som standard.
Stikk for taklys ved topp vegg m. bryter. IT/TV punkt Stikkontakter iht. NEK 400:2018	Radiatorer som varmekilde.	Innerdører leveres som kompakte dører Type Swedoor Stable eller tilsvarende med glatt utførelse med farge S-0502-Y Gerikter, karm og foringer med synlige spikerhull følger dørfargen.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
SOV 1 (HOVED)	Som stue	Som stue	Som stue
SOV 2 OG 3	Som stue	Som stue	Som stue
KJØKKEN	Som stue	Som stue	Som stue
BAD 1	Fliser 30x30 cm, og 5x5/10x10 i dusj. Fug med farge tilsvarende flis. Nedsenket dusjsone. Farge på flis følger interiør-konsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.	Fliser 60x60 cm. Farge på flis følger interiør-konsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter. Fug med farge tilsvarende flis.	Plater eller betong. Farge på tak følger interiør-konsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.
BAD 2 (der dette leveres)	Som Bad 1	Som Bad 1	Som Bad 1
WC	30x30 flis med tilhørende sokkelflis. Farge på flis samme som bad 1.	Sparklet og malt eller fliser Farge følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.	Sparklet og malt Farge følger interiørkonsept som bestemmes av byggherre og arkitekt.

ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter. Stikkontakter iht. NEK 400:2018.		Som stue Det leveres ikke garderobeskap som standard.
Som sov 1	Eventuelt radiator eller panelovn.	Som sov 1
Som stue	Slimline ventilator i hvit Ettgreps blandebatteri krom med høy G-tut.	Kjøkkeninnredning fra Sigdal eller tilsvarende. Farge på fronter, type håndtak, eller tilsvarende benkeplate, blandebatteri og kum følger interiørkonsept Laminat benkeplate i 20mm tykkelse med forsterket forkant. Topplimt kum. Dekksider og foring leveres i samme farge som fronter. I noen av leilighetene vil det kunne bli levert takhøyde høyere enn 2,6m. Her vil kjøkken kunne bli levert med foring/gipset takavslutning mot overskap. Kjøkkenet er forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.
Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys over vask/speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel.	Vegghengt toalett Servantbatteri: Ettgrep med oppløft (propp) i krom. Dusjbatteri med ter-mostat, dusjhode med slange på veggmontert stang i krom. Rettvinklete dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusj-nisjen når dusjveggene ikke er i bruk.	Det leveres to forskjellige hovedtyper for baderomsinn-redninger i prosjektet. Der det er tegnet hvit benkeplate fra vegg til vegg vil dette bli levert som en heldekkende laminatbenkeplate med toppmontert firkantet servant i porselen. Her leveres det med skuffeseksjon under vask og det er avsatt plass til vaskemaskin eller kombinert vask/tørk under under benk. Der det er tegnet inn en mindre servant som ikke går fra vegg til vegg vil dette bli levert som et vegghengt servant-møbel med porselen og skuffeseksjon. Det vil være plass til vaskemaskin på siden av servantmøbel. Her vil det også være mulighet for å stable tørk i høyden. Det leveres vannbåren varme i badegulv. Farge baderomsinnredning følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter. Baderomsinnredningen skal være så bred som mulig, men med avsatt plass til vaskemaskin (ca. 64cm).
Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys over vask/speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant.	Som Bad 1	Innredning med skuffeseksjon og heldekkende porselenservant Det leveres vannbåren varme i badegulv. Farge på møbel følger interiørkonsept som bestemmes på et senere tidspunkt av byggherre. Det vil bli klart i god tid før tilvalgsprosessen starter.
Belysning Stikkontakt	Innredning med skap og porselenservant	Speil over vask Det leveres ikke gulvvarme på WC

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
BOD/ OMKLEDNINGSROM	Som stue	Sparklet og malt. Farge som tilstøtende rom.	Hvitmalt eller tilsvarende farge som vegg.
BALKONG	Tremmegulv	Se fasadetegning	Betong eller baldakin.
TAKTERRASSE	Tremmegulv	Se fasadetegning	
UTEPLASS PÅ TERRENG	Tremmegulv	Se fasadetegning	
GARDEROBESKAP/ SKYVEDØRSFRONTER			
NEDFORING LEILIGHETER			
VINDUER OG BALKONG-/ TERRASSEDØRER			

ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Lampe m/bryter. Stikkontakt.		Tekniske installasjoner kan forekomme, og vil kunne redusere bodens areal/ lagringskapasitet.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.		Rekkverk i glass/aluminium eller med aluminiumspiler
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.	Frostfri utekran	Rekkverk og skillevegger mellom takterrasser
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.		Skillevegg/beplantning mellom uteplasser på terreng iht utomhustegning.
		Det leveres ikke garderobeskap og skyvedørsfronter som standard.
		I enkelte områder av leiligheten vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områdene bli gipshimling og redusert takhøyde. Synlige sprinklerhoder.
		Vinduer leveres i farge NCS S-0502-Y Gerikter og karmer følger vindusfarge

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

Kontraktsparter.

Selger:

Kjøper:

1 Grunnlag.

1.1 Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med tomt.

1.2 **Lille Løren Park** er under oppføring hovedsakelig på eiendommen:
Gnr. 83, bnr. 546 i Oslo kommune.

1.3 **Utbygger er Sinsenveien Utvikling AS, org.nr. 923 560 084.**

2 Hjemmelen til de ulike eiendommene ligger hos Prosjekt Ballerud AS, org.nr. 915 155 693/Sinsenveien Holding AS, org.nr. 916 034 660/Sinsenveien 43 ANS, org.nr. 946 686 166, som er eid av Urban Property AS. Hjemmel overføres direkte fra hjemmelshaver til kjøper.

3 Eiendommen.

2.1 Selger overdrar til kjøper **leilighet i hus C med nummer: 209**
på eiendommen, samt ideell andel av sameiets fellesareal.

2.2 Selger tar forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

2.3 **Medfølger:**
- Eksklusiv bruksrett til sportsbod: 1 stk.

2.4 **Medfølger ikke (Ikke uttømmende).**
- Garasjeplass.

Selger/Utbygger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av bod- og evt. garasjeplasser.

2.4 **Evt. tilvalg – Se tilvalgsskjema i salgsoppgave.**

2.5 Den samlede ytelse som overdras til kjøper er heretter kalt eiendommen.

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

4 Eiendomsmegler.

3.1 Eiendomsmegler er Christiania Eiendomsmegling AS, org.nr. 924 831 332.

Eiendomsmeglers vederlag betales av selger og forfaller til betaling ved underskrift av kjøpekontrakten. Eiendomsmegler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

3.2 Oppgjøret foretas av Nordvik Oppgjør AS, org.nr. 814 449 912.

4 Kontraktsdokumenter.

Datoer for de enkelte dokumenter oppdateres i forkant av kontraktsmøtet.
Dokumentene i punkt 4 og 5 er forelagt kjøper og er en del av kjøpekontrakten. Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i angitt rekkefølge. Tilleggsavtaler til kjøpekontrakten som er datert etter kjøpekontrakten gjelder foran kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser. Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven er av illustrativ karakter, og derfor inneholder innredning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

4.1 Kjøpekontrakten med instruks for oppgjør.
4.2 Salgsoppgave, *siste elektroniske prospekt gjelder.*
4.3 Kontraktsvedlegg fra utbygger.
4.4 Tilvalgsskjema, oversikt over evt. tilleggsbestillinger.
4.5 Garantier: ***Ettersendes av utbygger/selger.***
4.6 Energiattest: ***Ettersendes av utbygger/selger.***
4.7 Innkalling til forhåndsbefaring og overtakelse: ***Fremlegges når den er mottatt.***

5 Offentlige dokumenter.

5.1 Rammesøknad, samme dato som i prospekt.
5.2 Rammetillatelser, samme dato som i prospekt.
5.3 Igangsettingstillatelser, samme datoer som i prospekt.
5.4 Andre dokumenter fra kommunen, samme datoer som i prospekt.
5.5 Utskrift av grunnboken, samme dato som prospekt.
5.6 Heftelser/Servitutter.

6 Kjøpesum, omkostninger og tilvalg.

6.1 Eiendommen overdras for kjøpesum:
Kroner:
00/100 inkl. mva.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:
1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad for leiligheten. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr. X xxx xxx,-. Andel dokumentavgift utgjør dermed kr. xx xxx,-.
2. Tinglysingsgebyr for skjøte, kr. 545,-.
3. Tinglysingsgebyr for kjøpers evt. pantedokumenter, pr stk, kr. 545,-.
4. Panteattest kjøper, kr. 260,-.

5. Totale omkostninger, kr. Xx xxx,-.

6. Total kjøpesum for leiligheten inkl. omk. er kr. Xx xxx xxx,-.

8. Stipulert oppstartskapital til sameiet kommer i tillegg og faktureres kjøper direkte av forretningsfører etter overtakelse, kr. X xxx,-.

Det tas forbehold om at leiligheten kan skjøtes direkte over på ny kjøper. I motsatt fall fristilles partene fra avtalen. Dette avklares innen to uker etter aksept av bud. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysningsmyndighetene og endringer av offentlige satser/avgifter. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Oppstartskapitalen er et éngangs kapitaltilskudd til sameiet som tilsvarer to måneders husleie, stipulert, og vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

6.3 Dersom kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr. 805,- pr. panterettsdokument i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til eiendomsmeglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 **Evt. tilvalg er inkludert i kjøpesummen.**

Evt. tilleggs- og endringsbestillinger innbetales til eiendomsmeglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av selger.

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

7 **Betaling –** LESES NØYE AV KJØPERS BANK.

7.1 **Kjøpesummen betales uoppfordret til eiendomsmeglers klientkonto på følgende måte:**

I. **Delbetaling betales senest 5 virkedager etter at §12-garanti er stilt:**
II. **Kjøpesummen betales senest 5 virkedager før overtakelse:**
III. **Omkostninger betales senest 5 virkedager før overtakelse:**
IV. **Evt. tilvalg utover de som er inkl. i kjøpesummen.**

V. **Totalt: kr.**

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers klientkonto.
- **Klientkontonummer:**
- **KID:**

7.2 **Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på eiendomsmeglers klientkonto. Evt. pant fra kjøpers kreditor/-er regnes som en del av betalingen. Kjøper er ansvarlig for sin kreditor/bank.**

7.3 **Kjøper plikter å sende utkast til kjøpekontrakt og deretter signert kjøpekontrakt til sin kreditor/bank så snart den er mottatt. Kjøper oppfordres til å sjekke at evt. kreditor/bank 5 virkedager før overtakelse har kontroll på at penger og pant kommer inn rettidig iht. kjøpekontrakt.**

7.4 **Det er kjøpers ansvar at evt. pant fra kjøpers kreditor er mottatt fysisk, senest 5 virkedager før overtakelse, hos Nordvik Oppgjør AS, org.nr. 814 449 912, PB 397 Skøyen, 0213 Oslo. Skann av pant tilsendt pr. e-post eller levering av pant til eiendomsmegler kontor er ikke å regne som mottatt.**

7.5 **Det er kjøpers ansvar å sende over info knyttet til pantet til megler senest 10 virkedager før overtakelse. Da bla. panthaver med organisasjonsnummer, pantebeløp og lånenummer. Dette er en del av panteleveransen fra kjøper.**

7.6 **Dersom pant fra kjøpers kreditor ikke er fremme til 1 virkedag etter fristen, så plikter kjøper å ordne med nytt pant (inkl. samtykke til tinglysning/andre tinglysningsdokumenter) som sendes med bud, evt. også andre dokumenter, slik at det senest er innen 2 virkedager etter fristen. Evt. merkostnad knyttet til dette dekkes av kjøper.**

7.7 Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller Kjøper frem til skjøtet er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti etter buofl. § 47.

7.8 Dersom selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til eiendommen er overført på kjøper må selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for selger, jfr. buofl. § 47.
Se pt. 10.

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

8 Betalingsmislighold.

8.1 Ved forsinket betaling har selger rett til å nekte overlevering.

8.2 Kjøper svarer morarenter til selger hvis kjøpesummen iht. denne kontrakt ikke er disponibel i sin helhet hos eiendomsmegler. Morarenter beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

8.3 Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av kjøper, har selger rett til å heve kjøpekontrakten. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også opptjente renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

8.4 Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke har rett til å besitte eiendommen, jfr. tvangsloven § 13-2.3.e.

9 Tinglysing.

9.1 Skjøte blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelig, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør.

Dersom det er flere kjøpere og det ikke er opplyst annet, så fordeles boligen med en lik ideell andel på hver av kjøperne.

Dokumentet oppbevares hos eiendomsmegler inntil tinglysing finner sted. Eiendomsmegler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanko-skjøte aksepteres ikke**.**

9.2 Etter overtakelse skal eiendommen overskjøtes til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggs- og endringsbestillinger er bekreftet innbetalt.

9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

10 Sikkerhet og garantistillelse.

10.1 Selger utsteder til Eiendomsmegler et panterettsdokument med urådighetserklæring/sikringsdokument som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Sikringsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

10.2 Sikringsdokumentet skal tinglyses på eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsdokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsdokumentet er tinglyst.

10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jfr. buofl. § 12, 3 ledd.

11 Heftelser.

Se salgsoppgave.

12 Tilleggsbestillinger/Endringer.

Se salgsoppgave.

13 Fremdrift, forhåndsbefaring og ferdigstilling.

13.1 Utbygger har innkalt til følgende:
- Ferdigbefaring, 8. september 2025, kl. 12:00.
- Overtagelsesforretning, 20. oktober 2025, kl. 12:00.

13.2 Selgeren kan kreve overtakelse inntil 4 – fire – måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle Kjøper om dette minimum 2 – to – måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fjorten kalenderdagers skriftlig varsel.

13.3 Dersom eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til varsel etter pkt. 13.2 vil Kjøper kunne ha krav på dagmulkt i henhold til bustadoppføringsloven § 18, forutsatt at forsinkelsen ikke skyldes forhold omtalt i kontraktens pkt. 13.5 eller 13.6.

13.4 Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalender dag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. buofl. § 18.

13.5 Dersom arbeidene forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.

13.6 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11.

14 Overtakelse

14.1 Når eiendommen er klar for overlevering og midlertidig brukstillatelse, alternativt ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av Selger når alle arbeider er fullført.

Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endrings- og tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er disponible på Eiendomsmeglers klientkonto.

Kjøper vil på overtakelsen være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeid, herunder utstedelse av ferdigattest. Et krav om tilbakehold må gjøres gjeldende før overskjøting og bør derfor anmerkes i overtakelsesprotokollen, jfr. pkt. 15.3 og 15.4.

Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav, jfr. pkt. 13.

14.2 Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på konstituerende sameiermøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper vil gi styret fullmakt til dette på konstituerende sameiermøte. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene skal gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

14.3 Under overtakelsesforretningene skal selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Der hvor det er mer enn én kjøper/selger, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtagelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtagelsen. Kjøperen, hhv. sameiets styre i tilknytning fellesarealene, skal sørge for å protokollføre de mangler en eventuelt påberoper seg vedrørende eiendommen, hhv. fellesarealene. Det kan ikke senere påberopes mangler en med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. **Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.**

14.4 Dersom kjøper har krav mot selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom kjøper deponerer det omtvistede beløp på eiendomsmeglers klientkonto etter buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt.

14.5 Såfremt fullt oppgjør, penger og evt. pant, i henhold til kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på eiendomsmeglers klientkonto utleveres nøkler til eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

14.6 Eiendommen anses for overlevert på dato for overtakelsesforretning dersom kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15.

14.7 Eiendommen overleveres i byggrengjort stand. Støv og merker må regnes med.

14.8 Inntil samtlige bygninger er ferdigstilt, har selger/utbygger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal selger/utbygger snarest utbedre.

14.9 Eiendommen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens faste utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

14.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

14.11 Dersom eiendommen overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse plikter Selger å fremskaffe ferdigattest for eiendommen. Kjøper er kjent med at dette kan ta noe tid.

15 Reklamasjon.

15.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

15.2 Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

15.3 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

15.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr
c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for

15.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

15.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

16 Ettårsbefaring.

16.1 Ca. ett år etter overtakelsesforretning kan det avholdes ettårs befaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgerens side.

16.2 Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikeholdt, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

16.3 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30.

17 Særlige bestemmelser.

17.1 Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt før overtagelse i samsvar med avbestillingsretten jf. buofl. § 52. Kjøper er imidlertid innforstått med at Selger i slike tilfeller vil kunne kreve erstatning jf. § 53.

17.2 Videresalg/Transport av kontrakt er ikke tillatt. Leiligheten tinglyses på kjøper etter denne Kontrakt.

17.3 Evt. ønske om tilføying av ekstra kjøpere senere enn 1 mnd etter aksept av bud eller 1 mnd før overtakelse vil medføre et nytt administrasjonsgebyr.

18 Forbehold.

Se salgsoppgave.

19 Forsikring.

19.1 Kjøper er kjent med at utbygger holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtakelse har funnet sted.

19.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.
Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

19.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

20 Etablering av sameie.

20.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

20.2 Fellesutgiftene for eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

20.3 Se salgsoppgave for felleskostnader per. mnd.

20.4 Det påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer.

20.5 For sameiet er det utarbeidet vedtekter, se pkt. 4. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper, og endringer kan kun skje i henhold til vedtektenes regler for vedtektsendringer. Selger innkaller til konstituerende sameiermøte ca. 1 måned før ferdigstillelse for å etablere sameie og velge styre. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner.

20.6 Selger engasjerer forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter to år fra og med overtakelse.

20.7 Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.

20.8 Etter at sameie er etablert og før overtakelse av de enkelte seksjoner, skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

20.9 Til sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

20.10 Hovedadkomst til prosjektet er offentlige med interne private veier. Sameier har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold av veier.

20.11 Eierskiftemelding sendes i tilknytning transaksjon til utbygger/leverandører. Kjøper plikter å

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

forsikre seg om at samtlige avtaler er overført kjøper senest 1 uke etter overtakelse. Partene vil sammen rette opp i evt. feilføringer senest 2 uker etter overtakelse.

21 Tvister.

21.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er dermed ikke avtalt mellom partene.

21.2 Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

****

Denne kontrakt signeres elektronisk. Den arkiveres iht. gjeldende rett hos megler.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

Selger

Kjøper

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE - HUS A1 og C

		SUM ALLE	Kommentar
DRIFTSINNTEKTER		**5 479 284**	
Innkrevde felleskostnader			
	Bolig - fellesk ostnader - Brøk	3 491 136	
	Barnehage fellekostnader - Brøk		Må tilpasses iht vedtekter
	Fellesk ostnader - Likedelt	385 140	
	Fjernvarme akonto	1 286 208	
	Digital-TV/Internett - bolig	316 800	
Andre inntekter		**0**	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 479 284**	
DRIFTSKOSTNADER		Estimerte kostnader	
Personalkostnader		**21 000**	Likedelt
	5400 Arbeidsgiveravgift	21 000	
Styrehonorar		**150 000**	Likdelt
	530 Styrehonorar	150 000	
Revisjonshonorar		**12 000**	Likedelt
	671 Revisorhonorar	12 000	
Forretningsførerhonorar		**172 000**	Likdelt
	670 Forretningsførerhonorar	172 000	
Konsulent og forvaltn.tjen		**15 000**	Likedelt
	673 Konsulenthonorar	15 000	
Drift og vedlikehold		**680 000**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	250 000	Brøk Vurderes
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	75 000	Brøk
	6603 Drift/vedl.hold elektro	30 000	Brøk
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	50 000	Brøk
	6606 Drift/vedl.hold heiser	125 000	Bolig 5 heiser
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	75 000	Brøk
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	75 000	Fellesarealer Barnehage eget agg.?
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.*	0	Inntekter og kostnader føres i Lille Løren Park Garasjesameie
Forsikringer		**325 000**	
	7501 Forsikring bygninger	325 000	Brøk
Festeavgift		**0**	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		**1 125 000**	
	7721 Vann- og avløpsavgift	585 000	Bolig
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	540 000	Bolig
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie (felles lokale, utomhus)		**156 000**	
	487 Kostnader sameie	156 000	Felleslokale, øvrige fellesfunksjoner for LLP
Energi		**1 686 208**	
	620 Elektrisk energi fellesarealer	400 000	Brøk
	628 Fjernvarme	1 286 208	Individuell avregning
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**316 800**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	316 800	Bolig
Andre driftskostnader		**508 000**	
	655 Driftsmaterialer	20 000	Brøk
	674 Vaktmestertjenester og renhold	400 000	Brøk
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	Bolig
	678 Snørydding og grassklipping	75 000	Brøk
	679 Energiavregning	0	Tas med på energiavregning
	689 Andre kontorkostnader	5 000	Likedelt
	694 Porto/SMS	5 000	Likedelt
	777 Bank og kortgebyr	3 000	Likedelt
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 167 008**	
DRIFTSRESULTAT		**312 276**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		**0**	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader		**0**	
	8099 Andre rentekostnader	0	
RES. FINANSINNJ-KOSTNADER		**0**	
ÅRSRESULTAT		**312 276**	

Forutsetninger:	**Antall**	**BRA - BRØK**	
Leiligheter HUS A1	66	4106	BRA
Leiligheter HUS C	64	3550	BRA
Leiligheter HUS B			
SUM	**130**	**7656**	BRA
Barnehage	**1**	**1004**	BRA
Antall seksjoner	**131**	**8660**	

Fellesk ostnader:			
Fellesk ostnader Bolig - Brøk	**38**	kr pr kvm pr mnd	
Fellesk ostnader Barnehage - Brøk		Må tilpasses jfr vedtekter	
Fellesk ostnader likedelt	**245**	kr pr seksjon pr mnd	
Fjernvarme akonto	**14**	kr pr kvm pr mnd	
Digital-Tv/Internett	**400**	kr pr leil pr mnd	Avtale ikke kjent
Fellesk ostnader garasje*	**200**	kr pr p-plass pr mnd	Kun for de som har kjøpt p-plass
* Faktureres fra Lille Løren Park Garasjesameie			
Snitt fellesk ostnader pr m2**	**42**	**Snitt kr m2**	
** Eksklusiv TV/BB, Fjernvarme, garasje			

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader, iht kostnadsnivå pr februar 2023.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på fellesk ostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

OBOS Eiendomsforvaltning AS 10.02.2023

Flere analyseselskap forventer store svingninger i strøm og fjernvarmepriser de neste fem årene før de stabiliseres på et "normalt" nivå. Det er også usikkerhet knyttet til hvor lenge statens støtteordning vil omfatte for felles strøm i eierseksjonssameier pr vil vare. Disse faktorene gjør at det er svært vanskelig å estimere hvor mye energikostnadene for eierseksjonssameiet vil bli når det er ferdig bygd og overlevert.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

V E D T E K T E R

for

[Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1, C og (B)]
org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte <dato>.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er [Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1, C og (B)] Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 66 boligseksjoner i HUS A1, og 64 boligseksjoner i HUS C, [37] boligseksjoner i HUS B og 1 næringsseksjon (barnehage) på eiendommen gnr. 83, bnr 1 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- [Bod]
- [Markterrasser]
- [Uteareal barnehage]

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon(er).

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 har enkelte seksjoner evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på vedlegg 1

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2.1 Boligseksjonene seksjon 1-[130] har enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

3-2.2 Næringsseksjon [XXX] (Barnehage) har enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, boder, pauserom, garderobe, wc og øvrige tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

Næringsseksjon (barnehage) har eksklusiv bruksrett til utvendig lekeareal innenfor åpningstidene til barnehagen. Arealet er seksjonert som tilleggsareal til næringsseksjonen. Lekearealet skal være tilgjengelig for sameiets beboere utenfor barnehagens åpningstider.

Utenfor barnehagens åpningstid kan arealet brukes av både bolig og næring.
Næringsseksjonens (barnehagens) utvendig lekeareal skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet har ingen egne parkeringsplasser
Det er ca [XXX] parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr XXX, bnr XXX. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; *Lille Løren Park Garasjesameie*.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

BESKYTTET

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet).

Sameiere i anleggseiendommen er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Lille Løren Park gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, herunder salg/utleie til andre.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon i [Lille Løren Park 3 Sameie– Hus A1, C, B] Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2.avsnitt.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere iinnrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til garasjekjeller.

All ferdsel på eiendommen, garasjekjeller og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Garasjesameiet

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie
Garasjesameiet v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av jfr vedtektene for Garasjesameiet.

4-4 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres og skal innbetales til Garasjesameiet.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret i Garasjesameiet anviser. Styret i Garasjesameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Næringsseksjon [XXX] Barnehage skal for egen regning drifte og vedlikeholde uteareal, seksjonert som tilleggsareal i grunn for barnehagen, herunder sørge nødvendig ettersyn og utskiftning lekeapparater og andre installasjoner som inngår i uterealet.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

BESKYTTET

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Kostnader som etter sin art bare eller i det vesentlige er knyttet til bruken av hhv. boligseksjonene eller næringsseksjon (barnehage), eller utelukkende eller i det alt vesentlige kommer hhv boligseksjonene eller næringsseksjon (barnehage) til gode, skal fordeles mellom boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk, eller på næringsseksjon (barnehage), jfr også vedtektenes pkt. 3-2 etter innbyrdes sameierbrøk.

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

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(3) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Kostnader til styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar og andre administrasjonskostnader fordele med likt beløp pr seksjon.

(4) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren gulvvarme på bad, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(5) Eiere av p-plass i anleggseiendom (Garasjesameiet) skal innbetale felleskostnader for p-plass til Lille Løren Park Garasjesameie , og skal kun dekker kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-4, og vedtekter for Garasjesameiet.

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

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

Ved kostnadsfordeling mellom næring(barnehage) og bolig og Garasjesameiet skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Næringsseksjon (barnehage) bør være representert med ett styremedlem eller varamedlem.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og næringsseksjon … stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

BESKYTTET

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

BESKYTTET

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Lille Løren Park»
[Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet Lille Løren Park. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og [Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] er forpliktet til å etterleve disse.

Det kan bli tinglyst gjensidige bruks og adkomstrett og bestemmelser om kostnadsfordeling til felles uteareal mellom boligselskapene og eiendommene som etableres innenfor Lille Løren Park.

11-5 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Lille Løren Park " er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 450 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.

Det tas forbehold om endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Utbygger [Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS], evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

[Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS] har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Lille Løren Park" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Lille Løren Park".

11-6 Felleslokale -Lille Løren Park
I [BTXX] kan det bli etablert Felleslokale med nabolagsfunksjoner/servicekonsept for boligselskapene som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lille Løren Park».

Felleslokalet er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon.

Felleslokalet vil kunne bestå av [Ikke endelig fastsatt]

- Lokale
- Møterom
- Garderobe og toalett
- Lager (smørebod/skibod)
- Sykkelverksted

Utbygger [Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS] forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av sameiet[Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] med [leverandør/tjenesteyter] om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

[Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet og kostnader til eventuell avtale med [leverandør/tjenesteyter] av servicekonsept som kan bli etablert.

For Felleslokalet vil utbygger [Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS] fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om, eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideel eierandel til Felleslokalet [Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B], og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

ooOoo

BESKYTTET

Salgsoppgave fra utbygger. Lille Løren Park, hus C, Versjon 1, februar 2023.

Innhold: Et samarbeidsprosjekt 6 BREEAM-NOR 8 Prosjektet 12 Fellesområder 26 Nærområdet 30 Nabolagsprofil 36 Interiørstiler 38 Utomhusplan 48 Leilighetsoversikt 50 Etasjeplaner 53 Plantegninger 2-roms 56 Plantegninger 3-roms 62 Plantegninger 4-roms 78 Romskjema 88 Prosjektbeskrivelse 96 Salgsinformasjon 99 Kjøpsbetingelser 103 Fordeler med ny bolig 110

LILLE LØREN PARK - ET SAMARBEIDSPROSJEKT MELLOM TO SOLIDE AKTØRER

NORDR Endring er det eneste konstante, trendene og teknologien som styrer eiendomsmarkedet forandrer seg. Det samme gjør behovene til mennesker som drømmer om en ny bolig. For å møte utfordringene og mulighetene dette fører til, har Veidekke Eiendom i Norge og Sverige fra slått seg sammen til én organisasjon med ny eierstruktur og nytt navn: Nordr. Denne organisasjonen tar med seg erfaring fra tusenvis av utviklede boliger. Nordr utvikler boliger, nabolag og næringseiendommer i både Norge og Sverige. Vi skal bygge smarte, solide og bærekraftige boliger som er like bra utenfor husets fire vegger som på innsiden, og bidrar til levende, trygge og gode nabolag. Vi lytter til kundene våre, og tilbyr boliger som tilfredsstiller behovene deres. I Nordr har vi funnet et navn som symboliserer det vi står for og alt vi har med oss. Solid, kompetent, bestandig, et navn med særpreg og med en klar tilhørighet til det nordiske. Nordr representerer verdiene både vi som selskap og byggene vi utvikler står for; trygghet, hjelpsomhet, åpenhet og en pålitelighet som er like varig og konstant som hjemmene vi bygger. Vi skal kjennetegnes av en kvalitet som strekker fra toppen av det grønne taket vårt og helt ned til den bærekraftige grunnmuren.

SELVAAG BOLIG Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for ditt livs viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet, og høye ambisjoner. Kall oss gjerne bolignerder, men å bygge 60.000 boliger gjør noe med deg. Helt siden starten har Selvaag-familien og alle vi som jobber her elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det skal vi fortsette med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis. Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu vokser det frem en by, der det en gang lå en flyplass. Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv. Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi skal bygge boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til. Alt vi gjør skal være gjennomtenkt, ned til minste detalj. Vi gjør fremtidens byer bedre. VÅRE LØFTER: Å velge oss er å velge en trygg, solid og kompetent partner, som alltid holder det vi lover. Vi skal utvikle smarte, bærekraftige og lønnsomme prosjekter.

BREEAM-NOR
På Lille Løren Park tar vi hensyn til miljøet og har derfor valgt BREEAM-NOR sertifisering av prosjektet. BREEAM-NOR er både en metode og et verktøy for bærekraftige byggeløsninger - fra idé til planlegging, og helt frem til ferdigstilling.

HVA BETYR BREEAM-NOR FOR DEG?
Boligene blir BREEAM-sertifisert. Det betyr at vi dokumenterer hvor grønt prosjektet blir og hvilke tiltak vi gjennomfører. Til glede for deg, og ved fremtidig salg av boligen. Andre fordeler av å bo i en BREEAM-NOR sertifisert bolig er både lavere energiforbruk og bedre innemiljø, samt gode lademuligheter for både el-bil og el-sykkel. Lille Løren Park får BREEAM-NOR klasse Good.

- Forbud mot miljøgifter
- Samfunnsansvarlig bygging med lovlig og bærekraftig avvirket tømmer
- Tilrettelegging for klimavennlig transport som elbil, sykkel og kollektivtrafikk
- Byggepraksis med høy ivaretakelse av ytre miljø, sikkerhet, helse- og arbeidsmiljø
- Separat energimåling av hver leilighet

- Nøye planlagt miljø med planter og trær som beriker artsmangfoldet i området

Grønn Byggalianse har gjennom BREEAM-NOR tilpasset det frivillige miljøsertifiseringsverktøyet BREEAM til norske forhold. Kriteriene for BREEAM-NOR er stort sett strengere enn minstestandardene i byggeforskrifter og annet regelverk, og representerer god eller beste praksis for bærekraftig design og innkjøp.

OM PROSJEKTET HØYT OG FRITT PÅ LØREN, MED NY BYPARK SOM NÆRMESTE NABO
Velkommen til Lille Løren Park: et nytt leilighetsprosjekt med særdeles god intern beliggenhet på Løren - vestvendt og grønt på et høydedrag. Bygningene ligger høyt i terrenget og bader i gode sol- og lysforhold. Mange av leilighetene byr på fantastisk utsikt over Oslofjorden, og flere har egen vestvendt takterrasse. Frodige fellesarealer, et rolig gatetun og et stort og inkluderende gårdsrom innbyr til sosialt samvær med gode naboer. Og i den nylig oppgraderte byparken, som er nærmeste nabo, kan du ta et avbrekk fra bylivet i naturlige omgivelser. Løren, som i mange år var preget av industri, kontor og militærleir, har utviklet seg til å bli et hyggelig, spennende og aktivt boligområde med gangavstand til Oslo sentrum. I tillegg har du alt du trenger til ditt daglige liv i nærområdet. God byutvikling handler om å skape gode nabolag. Det skal være godt å komme hjem, et hjem skal være et sted du trives. Her bor du stille og tilbaketrukket i grønne omgivelser, men samtidig sentralt med diverse servicetilbud, butikker, hyggelige spisesteder og kaféer, T-bane, buss, trikk og flybuss innen få minutters gange. Boligprosjektet vil til sammen bestå av 7 hus med 348 leiligheter, barnehage og park. Dette prospektet gjelder hus C med 65 leiligheter og ny barnehage.

PROSJEKTSJEFENS TANKER - Yngve Eliassen Prosjektsjef, Selvaag Bolig.

FRODIG PÅ TOPPEN AV LØREN Bygg C i Lille Løren Park ligger rett ved den nye byparken som er under oppføring. Arkitekturen er spennende og bak fasaden gjemmer det seg smarte løsninger. – De 65 leilighetene i Bygg C inkluderer blant annet flere mindre leiligheter enn i de andre byggene i prosjektet, uten å oppleves slik. Her er plassen godt utnyttet, forteller prosjektleder Yngve Eliassen. Leilighetene vil ha store vindusflater og utgang til rause private uteplasser. Alle leilighetene får balkonger som er ca. to meter dype. Vil du nyte utsikten over Oslo i kveldssol, har du tilgang til en felles takterrasse.

TRIVSELSFAKTOR Alle byggene i Lille Løren Park har leiligheter i flere forskjellige størrelser. Prosjektlederen forteller at dette er viktig for trivselen. – Vi skaper rom for mennesker i alle livsfaser og legger grunnlaget for et naboskap hvor det er plass til alle. Når vi bor sammen med mennesker som er litt ulike oss selv blir vi flinkere til å ta de hensynene som gjør nabolaget godt å leve i. I første og andre etasje på Bygg C blir det barnehage med ett spennende og gjennomført utomhus areal med gode kvaliteter. Eliassen forteller at barnehagens lekeområder er tilgjengelige for alle på ettermiddagen og i helgen.

BILFRIE OMGIVELSER Bygg C vil grense opp til Børsteveien som anlegges for at uttryknings- og servicekjøretøy kan komme frem i Lille Løren Park. Ellers vil området være bilfritt, med parkeringsanlegg under bakken.

FELLESOMRÅDER Som beboer i Lille Løren Park får du tilgang til felleslokaler som gjør det mulig å bo smart og samtidig ha nok rom når det trengs. Venner og familie som ikke bor i Oslo kan innkvarteres i gjesterom med eget bad. I selskaps- og møtelokalet kan du invitere til barneselskap eller samle venner til lag uten å tenke på sitteplasser eller ekstra tallerkener.

MED TANKE PÅ FREMTIDEN Leilighetene i Lille Løren Park er energieffektive og hele prosjektet vil få BREEAM-NOR klasse Good. Det betyr at Lille Løren Part innfrir krav innen alt fra bærekraft i materialvalg og arbeidsforhold under oppføring, til utslipp gjennom byggenes livsløp. For å få BREEAMklassifisering må et byggeprosjekt holde en høyere standard enn dagens forskrifter tilsier.
– Vi gjør dette fordi byggene våre skal leve lenge. Det holder ikke å være moderne i dag – vi må være klare for å møte morgendagen, avslutter Eliassen.

ARKITEKTENS TANKER - Ola Mowe Arkitekt, HRTB

- Kombinasjonen av rød teglsten og puss i fargerike nyanser gir et fint spill i forskjellige dagslysformer-.

STORGÅRDSKVARTAL AV DE SJELDNE I utformingen av Lille Løren Park har arkitekt Ola Mowe tilstrebet variasjon, varme og lekenhet. Personlig mener han at det storslåtte gårdskvartalet er noe av det beste med hele prosjektet. Et 40 ganger 100 meter stort gårdsrom, det er ingen selvfølge i dagens boligprosjekter. – Det er kanskje ikke alle som kjenner til begrepet storgårdskvartal, men det er rett og slett et kvartal som er større enn et vanlig bykvartal. Det er så stort at innsiden blir mer en park enn et gårdsrom. Vi kjenner dem blant annet fra Torshov, forklarer Mowe, og fortsetter: – Ved å lage boligkomplekset som et stort kvartal, med bebyggelsen i ytterkanten, får vi maksimal størrelse på sammenhengende uteareal, og i tillegg svært gode lysog solforhold.

LYST OG LEKENT Boligprosjektets syv bygninger varier mellom fire og åtte etasjer.

– Vi har forsøkt å få til variasjon i høydene. Ikke bare for at bebyggelsen skal få et livlig uttrykk, men først og fremst for å tilpasse oss solforholdene. Høye og lave deler av bebyggelsen er kombinert for optimal solbelysning.

Hovedmaterialet i Lille Løren Park er rød teglstein, som ifølge Mowe er et klassisk bymateriale med en struktur og rustikkhet som oppleves pent å se på. Teglen går igjen i alle bygningene, men kombineres med med puss i flere farger. Fargene er hentet fra paletten i murbyen Oslo.

– Dette gir en variasjon i farger og kontraster som gir fint spill i forskjellige dagslysformer. Det resulterer i at øyet får den «maten» det skal ha og oppleve bebyggelsen som spennende, sier Mowe.

ROM FOR TOLKNING I Lille Løren Park venter 348 boenheter fra 40 til drøye 110 kvadratmeter. Store familieleiligheter, små førstegangsboliger – og mange varianter midt imellom.

– Her finnes det virkelig noe for alle. Leilighetene har forskjellige planløsninger med ulike kvaliteter, forklarer Mowe. Mens noen leiligheter er arealeffektive, innholdsrike på begernset areal. Andre har færre og større rom og to bad. Det er mulig å gjøre noen endringer for de som måtte ønske det.

– Det har vært viktig for oss å optimalisere innholdet i hver leilighet og tilrettelegge for en viss tolkbarhet, sånn at du for eksempel kan slå sammen et soverom med stuen, hvis det er mer hensiktsmessig. Når man kjøper en bolig, vil man jo tross alt ha så mye som mulig igjen for pengene, avslutter arkitekten.

MURGÅRDER I OSLO Hver by har sin tradisjonelle palett, basert på hvilke råvarer man hadde tilgjengelig da byen vokste frem. Denne illustrasjonen er laget av Oslo kommune, og viser typiske farger på murgårdene fra slutten av 1800-tallet. I fargepaletten for Lille Løren Park er de historiske fargene fra slutten av 1800-tallet tatt inn i betraktningen. Fargene som er valgt er både klassiske Oslo-farger, og noen andre nyanser for å sette et moderne preg på fasadene.

TEGLBYEN SINSEN Fargevalg i fasadene kombineres med hovedmateriale tegl for de fleste byggene i Lille Løren Park. Byggene får varme farger som man ikke finner i naturen på vinteren, og som vil gi varme til ellers kalde januar og februardager.

FELLES TAKTERRASSER HØYT OVER OSLO På taket planlegges det møblerte og grønne takterrasser som beboerne har delt tilgang til. Her kan du invitere gjester, kose deg alene i solen eller treffe gode naboer over en kaffekopp. Takterrassene er ikke endelig prosjektert, endringer vil kunne forekomme.

PRAKTISKE FELLESOMRÅDER SOM «UTVIDER LEILIGHETEN» I fremtidige hus B er det planlagt et praktisk fellesområde med møterom, arbeidsplasser, sosial sone og selskapsrom med kjøkken. Arealene tilrettelegger for godt og aktivt naboskap, og kan leies for private arrangement. I tillegg planlegges det to gjesterom, som beboerne kan leie når antall gjester overstiger antall soverom i leiligheten! Fellesområdene er ikke endelig prosjektert, endringer vil forekomme.

VELKOMMEN TIL LØREN I løpet av 20 år har Løren gått fra å være slitne næringsbygg, så byggeplass, til å bli et trivelig bomiljø. I løpet av årene har nye nabolag har blitt etablerte fellesskap og fersk beplantning har blitt til grønne lunger. Lille Løren Park blir en av de siste utbygningene på Løren. Prosjektet som ligger på Lørens fineste tomt, byr på utsikten over hele Oslo og dagligliv i en bydel med et godt servicetilbud og lave skuldre. Det beste med Løren er at det er et godt sted å bo. Du har kort vei til alle tjenester og transporttilbud og et bredt utvalg innen servering og handel. Samtidig er Løren frodig og tilrettelagt for myke trafikanter. Det skaper en egen stemning i området. Er det lenge siden du besøkte Løren bør du sette av noen timer til å oppleve området og la deg sjarmere.

TILRETTELAGT På Løren er det gangavstand til alt du trenger av tjenester, tilbud og transport. Gang- og sykkelstier gir trygg ferdsel til barnehage og skole. T-banen gjør at du unngår kø til og fra jobb. Løren har et bredt utvalg av både dagligvare og spesialforretninger, i tillegg til tjenester som for eksempel frisør, optiker og toppmoderne treningssenter.

BARNEVENNLIG Løren har flere barnefamilier enn det som er gjennomsnittet i Oslo og bydelen er full av aktivitetstilbud for dem. Her er det enkelt å finne en favoritt blant lekeplassene, eller kose seg i en av de mange parkene. De som vokser opp her har mange muligheter å velge mellom når det kommer til organisert idrett og kultur.

SPENNENDE Ikke bli overrasket over å møte noen av landets mest kjente skuespillere på Løren. National Theateret driver Kanonhallen, som ligger noen minutter fra Lille Løren Park. Her finner du en rekke forestillinger og opplevelser for alle aldersgrupper. Det er også mye matkultur å utforske på Løren. Unn deg en fristelse på et av de spennende bakeriene, bruk kvelden på gastropub eller ta med hele familien for nyte mat fra en annen verdensdel.

DET BESTE AV OSLO Det du ikke finner av opplevelser og tilbud på Løren er bare kort vei unna. Både sentrum og marka er lett tilgjengelig med kollektivtrafikk eller sykkel - ti minutter med T-banen tar deg dit du vil. Å bo på Løren er ikke et valg mellom by eller natur – det er å si ja takk til begge deler.

FREDELIG, FRODIG OG TILGJENGELIG Løren oppleves som en egen rolig bydel, litt hevet over byen. Samtidig vil et blikk på kartet vise at det ligger midt i Oslo. Det betyr at uansett hvor du har tenkt deg, så har du kort vei dit. T-banen går fra Løren Stasjon, trikken stopper på Sinsen Terrasse og du finner buss på Lørenvangen Stasjon. Sykkel er et populært transportmiddel på Løren. Det er en rekke sykkeltraseer i tilknytning til Løren, som gjør det enkelt å komme frem uansett hvor du skal. Flere områder i nærheten av Løren skal utvikles, som en del av Oslo Kommunes satsing Hovinbyen. Etter hvert som de står ferdige blir de knyttet sammen med parker og grønne turstier, noe som vil gjøre det enda finere å bo og vokse opp på Løren.

INTERIØRSTILER Sammen med WOOD arkitektur + design har vi startet arbeidet med å sette sammen tre ulike interiørstiler som vil sette et unikt preg på ditt nye hjem. Alle som kjøper bolig i Lille Løren Park vil kostnadsfritt kunne velge mellom tre ulike interiørstiler: NORDISK, KLASSISK OG KREATIV

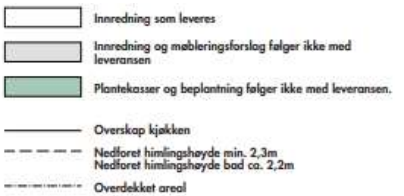
Interiørstilene inneholder ulike vegg- og himlingsfarger, kjøkkenfronter, benkeplater, håndtak på kjøkken og fliser på bad. Istedenfor konseptfarge kan hvit farge velges som himlingsfarge. Standard hvit farge er da S-0502-Y. Dersom hvit himling ønskes, leveres dette i hele leiligheten. Der himling og vegger leveres i samme farge leveres dette med samme glans. Mot en ekstra kostnad vil det også være mulig å velge produkter på tvers av konseptene, samt tilvalg som komplementerer interiør-stilene. På de neste sidene finner du moodboards som inspirasjon til de ulike interiørstilene. De endelige produktvalgene vil foreligge i god tid før tilvalgsprosessen starter.

NORDISK En lys, minimalistisk interiørstil som fokuserer på åpne rom og enkelhet i sitt uttrykk. Funksjonalisme og naturmaterialer som tre, sten og stoffer i lin og ull står i fokus.

KREATIV Den kreative paletten består av vel utvalgte kulører og flerfarget terrazzo som er med på å skape en stil i tiden. Fargene går godt til hverandre både som matchende kontraster i tillegg til ton-i-ton.

KLASSISK En eksklusiv og tidløs palett med duse og dempede nyanser som gir interiøret dybde. Den klassiske paletten er en avslappet og komfortabel stil som skaper et sofistikert uttrykk.

FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme. Nedforinger og innkassinger er markert med stipling. Antall og plassering av evt. radiatorer /panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen. Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegningen. Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme Arealer er regnet etter NS3940 3.utg., og er ekskl. arealer for sportsbod. Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Selger har rett til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning. Innvendige sjakter er medregnet i P-rom. I P-rom inngår alle rom med unntak av rom merket med "bod" Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påberegnes



PROSJEKTBESKRIVELSE

TEKNISK BESKRIVELSE

Dette prospektet gjelder Hus C i byggetrinn 3 i Lille Løren Park. Boligprosjektet Lille Løren Park ligger i Oslo kommune. Hus C i Lille Løren Park planlegges med 65 leiligheter samt barnehage i hele første og andre etasje. Byggetrinn 3 vil til sammen bestå av 157 leiligheter og en barnehage, fordelt på tre hus (hus A1, B og C). Prosjektbeskrivelsen beskriver hvilke materialer og arbeid som inngår i leveransen for leilighetene. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Se romskjema for leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget.

BÆRESYSTEMER Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres hovedsakelig i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger. FASADER Fasader består i hovedsak av puss og tegl. YTTERTAK Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk. For de leilighetene som får takterrasser vil det legges tremmegulv, som angitt på kontraktstegning.

HIMLINGER Generell takhøyde er 2,6 meter. ! Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

INNERVEGGER Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad og om nødvendig mot sjakt. TILPASNING

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

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER Utvendig leveres disse med aluminiumskledning og innvendig hvitmalt. Innvendig leveres det gerikter rundt vinduer og dører Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører i 1 etg. leveres med innvendig låssylinder. I andre etasjer leveres det knappevrider innvendig.

DØRER Glatte hvite innvendig dører. Gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Matt vrider. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt fra arkitekt.

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

SPORTSBODER Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringskjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm og 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør og med feste for hengelås. ! Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Dører leveres med hengelås.

VARMEANLEGG/OPPVARMING Det vil bli levert vannbåren varme via radiatorer i stue/ kjøkken. På baderom leveres det vannbåren varme i gulv. Det er prosjektert elektrisk oppvarming i soverom 2 og 3. Hovedsoverom leveres uten oppvarmingskilde.

VENTILASJON Det leveres balanserte sentrale ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utlufting over tak/ventilasjonstårn kan medføre sjenerende lukt.

ELKRAFT - FORDELING Det leveres fordelingsskap, jordfeilvarsling og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene. Kjøper må selv tegne strømabonnement. Sikringsskap plasseres i leilighetene. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere i henhold til eierbrøk. Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelsessensorer, slik at lyset dempes når arealene ikke er i bruk. Det legges opp til at 100% av parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg kan få strøm til opplading av el- bil. Parkeringsplassene i garasjeanlegget leveres med ladeboks. Det leveres et dynamisk energistyringssystem. Med et dynamisk energistyringssystem kan tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere.

FELLES BELYSNING Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet. HEIS Det leveres heis i forbindelse med trapperom. Heis går ned til garasjekjeller.

RENOVASJON Renovasjon er planlagt utvendig. Det vil kunne bli midlertidige løsninger med avfallsbeholdere. Foreløpig planlagt plassering av renovasjonspunktene er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene.

BØTTEKOTT Det bygges bøttekott som del av fellesarealene. Dette leveres med rustfri vaskekum med varmt og kaldt vann, samt sluk

POSTKASSER Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i forbindelse med inngangspartiet i hvert enkelt hus.

ADGANGSKONTROLLSYSTEM Det leveres låser og nøkler i system for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet i prosjektet. Generelt leveres det tre sett nøkler og/eller brikker til alle dører/ arealer som beboere skal ha tilgang til.

BRANN Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkerapparat i hver leilighet. Boder og garasjer vil også få automatisk slokkeanlegg/sprinkleranlegg. Det installeres røykvarslere i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

KABEL-TV/BREDBÅND/IP-TELEFON Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Det leveres ett komplett punkt i stue. Utbygger vil i forkant av innflytting tegne avtale med signalleverandør. Alminnelig bindingstid er 5 år. Månedspris for TV pakke og internett vil være ca. kr. 400,- med mulighet for individuell tilpasning av leveransen. Det tas forbehold om prisendring.

MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:
- Skyvedørsfronter og garderober er stiplet inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.
- Hvitevarer er ikke en del av leveransen.
- Bad vil bli levert som badekabiner eller plassbygget.
- Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning og kjøkkentegning. Kjøkkentegninger ettersendes

SALGSINFORMASJON

LILLE LØREN PARK Lille Løren Park byggetrinn 3 vil bestå av tre bygg med 157 leiligheter og en barnehage, fordelt på hus A1, B og C. Hus A1, B og C vil sammen utgjøre Lille Løren Park 3 sameie. Barnehagen ligger i hus C og inngår i sameiet som næringsseksjon.

Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i eget punkt. Utbygger er Sinsenveien Utvikling AS, org. nr. 923 560 084. Selskapet er eid 50/50 av Selvaag Bolig ASA og Nordr AS.

PARKERING I garasjeanlegget under og mellom byggene etableres det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Kontakt selger for mer informasjon om hvilke leiligheter som kan selges med parkeringsplass. Se utomhusplan for adkomst til garasjeanlegget. ! Garasje kjelleren planlegges fradelt som anleggseiendom og organisert som et tingsrettslig sameie – Lille Løren Park Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet). Utbygger tar forbehold om annen organisering av garasjekjelleren dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder å sammenslå garasjekjelleren med tilstøtende garasjeeiendommer. Sameiere i Garasjesameiet er seksjonseiere i sameiet og evt. andre som har ervervet p-plass fra utbygger. En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Lille Løren Park. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC-plass, vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC-plass jf. eierseksjonslovens § 26. Bruken av HCplasser administreres av det fremtidige sameiet. Alle parkeringsplasser leveres komplett med ladeboks. Administrasjon- og fakturagebyr for håndtering av ladesystemet må påregnes.

TOMTEFORHOLD Utbygger er i prosess med eiendomsdannelse, slik at endelig gnr/bnr ikke er klart. Kontakt selger for informasjon. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse. Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og utomhusarealer med benker iht. utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen. BARNEHAGE Hus C planlegges med 65 leiligheter, samt barnehage i hele første og andre etasje. Barnehagen planlegges med fire avdelinger. Utgang til barnehagens uteområder ligger i første etasje, mot øst. Utearealene til barnehagen vil være inngjerdet, og skal være tilgjengelige for offentligheten utenom barnehagens åpningstid. Merk at endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer i utomhusplanen.

FELLESAREALER Hus B planlegges utviklet med et areal for felles benyttelse. Arealet er fra utbygger tenkt benyttet til barnebursdager og andre sosiale sammenkomster, fellesmiddager mellom beboerne, møtevirksomhet m.m. Det planlegges også to gjesterom for intern leie i tilknytning til fellesrommet. I tillegg planlegges det sykkelverksted for felles benyttelse i tilknytning til et senere byggetrinn. Fellesarealene planlegges organisert som næringsseksjon underlagt de tilknyttede sameiene. Felleslokalet er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon. ! Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av Lille Løren Park Sameie 3 med tjenesteyter om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet. Lille Løren Park Sameie 3 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet, samt kostnader til eventuell avtale med tjenesteyter av servicekonsept. For Felleslokalet vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideelle eierandeler til Felleslokalet til Lille Løren Park Sameie 3, og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

LILLE LØREN PARK Boligprosjektet Lille Løren Park vil grense til den fremtidige parken Lille Løren Park (se utomhusplan). Delen av parken som hører til boligprosjektets planområde skal være ferdig opparbeidet sammen med sluttstilling av boligprosjektets byggetrinn 3.

ADRESSE - BELIGGENHET Tomten ligger mellom Sinsenveien og den planlagte Lille Løren Park. Oslo kommune vil tildele adresse på et senere tidspunkt.

REGULERINGSFORHOLD/RAMMETILLATELSE Eiendommen er regulert til boligformål, rammetillatelse for byggetrinn 1 og 2 foreligger. Byggetrinn 1 og 2, med til sammen fire hus, er under oppføring. Kontakt selger for nærmere informasjon.

EIERFORM OG ORGANISERING Lille Løren Park 3 Sameie planlegges som ett eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne. Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av sameiet i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, og annen organisering av bodene. For de leilighetene som har terrasse/uteplass på bakkeplan, planlegges terrasser/ uteplasser organisert som tilleggsdel til seksjonen. Noen leiligheter vil få inntrukket takterrasse. Slik terrasse vil være til eksklusiv bruk for den respektive bolig, og planlegges organisert som del av seksjonen. Se prospekt og prisliste for hvilke boliger dette gjelder. Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet og garasjesameiet (tilgjengelig fra selger). Vedtektene regulerer bl.a. nødvendige hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkeringsparkeringsplassene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Utbygger tar forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner. Bruksretter kan bli organisert som tinglyste eller vedtektsfestede rettigheter.

EIERSEKSJONSSAMEIE Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom, drift av garasjeanlegg mm. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital». Utbygger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet

FELLESKOSTNAD/OPPSTARTKAPITAL Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 40,- pr. kvm BRA pr. mnd. Prosjektet blir ett kombinert sameie med bolig/ barnehage, kostnadsfordeling er hensyntatt det. Det er lagt opp til at enkelte kostnader blir fordelt likt pr. seksjon, og enkelte kostnader blir fordelt etter sameierbrøk. Likedelt felleskostnad er stipulert til kr. 245 pr. leil. pr. mnd. Se prisliste på selvaagbolig.no for felleskostnader for den enkelte leilighet. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som

startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen. Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad kabel-TV og bredbånd er stipulert til ca. kr. 400,- pr. mnd.

- Kostnad fjernvarme som inkluderer oppvarmet vann, fakturert etter faktisk forbruk. Forretningsfører stipulerer kostnad til ca. kr. 14,- pr. kvm BRA. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.

- Felleskostnad garasjeplass, stipulert til ca. kr. 200,- pr. mnd. pr. garasjeplass.

- Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres som regel direkte til den enkelte sameier.

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR Lille Løren Park vil bestå av flere sameier. De enkelte sameiene planlegges oppført på egne tomter. Fellesområdene tilhørende Lille Løren Park 3 Sameie vedlikeholdes av boligsameiet (lekeplasser, gangveier, renovasjon, belysning m.m.). Det vil bli opparbeidet forskjellige typer fellesarealer og installasjoner til felles bruk for beboerne på Lille Løren Park. Det vil bli tinglyst bruksrettigheter mellom de forskjellige boligsameiene på Lille Løren Park for å sikre tilgang til og bruk av fellesarealene og installasjonene, med tilhørende plikt til å delta i drift og vedlikehold av disse. Det legges opp til at rettigheter og plikter knyttes opp mot det enkelte sameie, som representant for de respektive boligeiere. Det tas forbehold om annen organisering av fellesarealer og installasjoner dersom Selger finner det nødvendig eller hensiktsmessig. Det vil bli etablert en allmenn tilgjengelig gang- og sykkelvei gjennom prosjektet. Det vil bli tinglyst erklæring om allmennhetens ferdselsrett til denne.

FORRETNINGSFØRER OBOS Eiendomsforvaltning AS (org.nr. 934 261 585) er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindingstid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen. Utbygger vil også inngå drift og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet.

VEDTEKTER Forslag til vedtekter for Boligsameiet og Garasjesameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er tilgjengelig hos prosjektselger

OVERTAKELSE & FERDIGSTILLELSE Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 660 kalenderdager etter at forbeholdene er bortfalt (se eget punkt). Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Overtakelse av boligen skal skje ved overtakelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen. Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt. Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre representerer alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene. Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstillelse av utvendige fellesområder med hensyn til beplantning m.m., kan disse ferdigstilles etter overlevering. Selger gjør oppmerksom på at geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina har endret forutsetningene for å estimere ferdigstillelsestidspunkt iht. salgsprospektet. Forutsatt fremdrift for prosjektering, byggetid, offentlig saksbehandling osv. vil kunne bli påvirket av den rådende situasjonen og derved medføre forsinket overtakelsestidspunkt av Deres leilighet. Selger tar derfor forbehold om at angitt ferdigstillelsestidspunkt i salgsmaterialet blir utsatt i tid. Se for øvrig pkt. «Særlige forbehold» nedenfor.

FORSIKRING Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

KJØPSBETINGELSER

PRISER Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter. Prislisten er ikke å anse som bindende tilbud fra selger.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/PERSONOPPLYSNINGER Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signal-leverandører, entreprenører/ leverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. Virksomheten følger det til enhver tid gjeldende regelverk for personopplysninger.

ENDRING AV EIERSKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om kontraktsmal som skal benyttes. Selger forbeholder seg videre rett til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en evt. overdragelse bekostes kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- inkl. mva. Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl. mva. til selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtagelse Dersom kjøper er profesjonell (ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper og å bistå med bestilling av oppfyllelsesgaranti (buofl. §12) under følgende forutsetninger: • fullmakt utformet av selger er overlevert selger i original senest 60 dager før overtagelse • kjøper bekoster garanti • kjøper belastes et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- til selger Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TILVALG/ENDRINGER Alle som kjøper en bolig i Lille Løren Park vil kostnadsfritt kunne velge mellom tre ulike interiørstiler: Nordisk, Klassisk og Kreativ. Mot en ekstra kostnad vil det også være mulig å velge produkter på tvers av konseptene. Selger eller dennes representant, vil utarbeide en tilvalgsmeny. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke regnes med tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ferdigstillelse for leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider som vil føre til ulemper for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i rammetillatelse. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova §9

HJEMMEL/SERVITUTTER/RETTIGHETER Hjemmelen til eiendommene som utgjør tomten ligger hos Sinsenveien 43 ANS (org.nr 946 686 166). Hjemmel overføres direkte fra Sinsenveien 43 ANS til kjøper. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Kontakt selger for grunnboksutskrift. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Seksjonen selges fri for pantheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. lov om eierseksjoner.

AREALANGIVELSER Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er alt areal innenfor boligens yttervegger, og P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. Innvendige sjakter inngår dermed i beregningen av P-rom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE /FERDIGATTEST Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes.

GARANTIER Selger stiller sikkerhet ved forbrukerkjøp for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova §12. Sikkerheten tilsvarer 3% av vederlaget frem til overtakelsestidspunktet. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtakelse. Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetaling, jfr. bustadoppføringslova §47. Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

LIGNINGSVERDI Ligningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING Alle boenhetene vil bli energimerket. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstiller kategori C. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

SALG VED Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776. Besøksadresse: Silurveien 2, 0380 Oslo. Postadresse: Postboks 13, 0311 Oslo. Stian Møller-Karlsen Telefon: +47 90 07 87 12 Epost: stmk@selvaagbolig.no

ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org. nr. 971 155 477 Silurveien 2, 0380 Oslo. Postboks 13, 0311 Oslo. Tel: 91 50 22 24

OMKOSTNINGER For nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk beregnes dokumentavgift av andel tomteverdi. Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også parkeringsplass der det følger av prislisten. Beregnet dokumentavgift for boligen, og evt. parkeringsplass fremkommer av prislisten. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Tinglysningsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter utgjør p.t. kr. 585,- pr. dokument. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

BETALINGSBETINGELSER Ved salg til forbrukere skal avtalt forskudd, vanligvis 10% av kjøpesummen, innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova §12 foreligger. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om komitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen tre dager før overtakelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

KJØPEKONTRAKT Selger vil benytte NS 3427 standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt kan lastes ned fra prosjektets nettside. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det gjelde særskilte betingelser, blant annet vil det ikke stilles garantier. Kontakt prosjektselger for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i avhendingslova, som benyttes ved salg til andre enn forbrukere.

VIKTIG INFORMASJON Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/ inventar/ hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.v. før et eventuelt bud inngis. Ved eventuelle motstrid i salgsmateriale, vil kontraktstegninger ha forrang. Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Plassering av sjakt kan endres, herunder at sjakt kan plasseres på annen side av badet enn vist i salgsunderlaget. Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Selger tar forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan. Lille Løren Park utvikles med flere byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/ gjengis uten selgers samtykke.

SÆRLIGE FORBEHOLD Det tas forbehold om rammetillatelse fra Oslo kommune. Det tas forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av boligene som følger: Vi forutsetter forhåndssalg på minimum 60% av salgsverdien av hus A1, B og C innen 15.03.2024. Utbygger tar videre forbehold om tilfredsstillende byggelånsfinansiering, samt endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Kjøper vil innen 15.03.2024 motta melding fra utbygger om evt. beslutning om igangsetting. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

LOVGRUNNLAG Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

ADGANG TIL UTLEIE Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

VISNING PÅ BYGGEPLASS Av sikkerhetstilsyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger. Selger tar sikte på å invitere kjøperne til et felles byggeplassbesøk mot slutten av byggeperioden.

SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er oppgjørsmegler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller oppgjørsmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147a, 147b eller 147c kan selger stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert digitalt via selgers kundehåndteringssystem, via e-post, MMS eller leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

PERSONVERN Selger/byggherre følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. Selskapets personvernerklæring finnes på www.selvaagbolig.no. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sinsenveien Utvikling AS, februar 2023

5 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG NYESTE STANDARDER En helt ny bolig er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø. Blant annet innebærer dette høye krav til isolasjon noe som betyr at du får et varmt hus som krever lite oppvarming - > lavere kostnader. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett. ALT ER NYTT Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Kjøkkenet, badet, nye naboer - hele bomiljøet er nytt. Det er for mange et stort pluss. Det er noe helt spesielt å være de første som flytter inn i en bolig! INGEN OPPUSSINGSBEHOV En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette et stort pluss. Selvsagt vil du og skal du selv sette preg på boligen og gjøre det til et hjem, men det er jo den morsomme jobben! FAST PRIS De prisene som står i prislisten er de du må betale for boligen. Det er ingen hektiske budrunder, du vet på forhånd hva du må betale for boligen og hva den vil koste deg måned for måned. Det gir deg en trygghet når du skal i banken å søke om lån og forhandle om betingelser. LAVE OMKOSTNINGER Mange blir veldig overrasket over den store forskjellen i dokumentavgift på nye og brukte boliger. Flere vet ikke at du betaler kun 2,5 prosent dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktbolig.

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT LILLE LØREN PARK 3 SAMEIE - HUS A1 og C

		SUM ALLE	Kommentar	
DRIFTSINNTEKTER				
Innkrevde felleskostnader		**5 479 284**		
	Bolig - fellesk ostnader - Brøk	3 491 136		
	Barnehage fellekostnader - Brøk		Må tilpasses iht vedtekter	
	Felleskostnader - Likedelt	385 140		
	Fjernvarme akonto	1 286 208		
	Digital-TV/Internett - bolig	316 800		
Andre inntekter		**0**		
	399 Diverse - leieinntekter	0		
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 479 284**		
DRIFTSKOSTNADER		Estimerte kostnader		
Personalkostnader		**21 000**	Likedelt	
	5400 Arbeidsgiveravgift	21 000		
Styrehonorar		**150 000**	Likdelt	
	530 Styrehonorar	150 000		
Revisjonshonorar		**12 000**	Likedelt	
	671 Revisorhonorar	12 000		
Forretningsførerhonorar		**172 000**	Likdelt	
	670 Forretningsførerhonorar	172 000		
Konsulent og forvaltn.tjen		**15 000**	Likedelt	
	673 Konsulenthonorar	15 000		
Drift og vedlikehold		**680 000**		
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	250 000	Brøk	Vurderes
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	75 000	Brøk	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	30 000	Brøk	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	50 000	Brøk	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	125 000	Bolig	5 heiser
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	75 000	Brøk	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	75 000	Fellesarealer	Barnehage eget agg.?
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.*	0	Inntekter og kostnader føres i Lille Løren Park Garasjesameie	
Forsikringer		**325 000**		
	7501 Forsikring bygninger	325 000	Brøk	
Festeavgift		**0**		
	775 Festeavgift	0		
Kommunale avgifter		**1 125 000**		
	7721 Vann- og avløpsavgift	585 000	Bolig	
	7723 Feieavgift	0		
	7724 Renovasjonsavgift	540 000	Bolig	
	7720 Eiendomsskatt	0		
Kostnader sameie (felles lokale, utomhus)		**156 000**		
	487 Kostnader sameie	156 000	Felleslokale, øvrige fellesfunksjoner for LLP	
Energi		**1 686 208**		
	620 Elektrisk energi fellesarealer	400 000	Brøk	
	628 Fjernvarme	1 286 208	Individuell avregning	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**316 800**		
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	316 800	Bolig	
Andre driftskostnader		**508 000**		
	655 Driftsmaterialer	20 000	Brøk	
	674 Vaktmestertjenester og renhold	400 000	Brøk	
	6741 Vakthold	0		
	677 Renhold ved firmaer	0	Bolig	
	678 Snørydding og grossklipping	75 000	Brøk	
	679 Energiavregning	0	Tas med på energiavregning	
	689 Andre kontorkostnader	5 000	Likedelt	
	694 Porto/SMS	5 000	Likedelt	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	Likedelt	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 167 008**		
DRIFTSRESULTAT		**312 276**		
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER				
Finansinntekter		**0**		
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0		
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0		
Finanskostnader		**0**		
	8099 Andre rentekostnader	0		
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**0**		
ÅRSRESULTAT		**312 276**		

Forutsetninger:	**Antall**	**BRA - BRØK**	
Leiligheter HUS A1	66	4106	BRA
Leiligheter HUS C	64	3550	BRA
Leiligheter HUS B			
SUM	**130**	**7656**	BRA
Barnehage	**1**	**1004**	BRA
Antall seksjoner	**131**	**8660**	

Felleskostnader:			
Felleskostnader Bolig - Brøk	**38**	kr pr kvm pr mnd	
Felleskostnader Barnehage - Brøk		Må tilpasses jfr vedtekter	
Felleskostnader likedelt	**245**	kr pr seksjon pr mnd	
Fjernvarme akonto	**14**	kr pr kvm pr mnd	
Digital-Tv/Internett	**400**	kr pr leil pr mnd	Avtale ikke kjent
Felleskostnader garasje*	**200**	kr pr p-plass pr mnd	Kun for de som har kjøpt p-plass

* Faktureres fra Lille Løren Park Garasjesameie

Snitt felleskostnader pr m2**	**42**	**Snitt kr m2**

** Eksklusiv TV/BB, Fjernvarme, garasje

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader, iht kostnadsnivå pr februar 2023.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

OBOS Eiendomsforvaltning AS 10.02.2023

Flere analyseselskap forventer store svingninger i strøm og fjernvarmepriser de neste fem årene før de stabiliseres på et "normalt" nivå. Det er også usikkerhet knyttet til hvor lenge statens støtteordning vil omfatte for felles strøm i eierseksjonssameier pr vil vare. Disse faktorene gjør at det er svært vanskelig å estimere hvor mye energikostnadene for eierseksjonssameiet vil bli når det er ferdig bygd og overlevert.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

V E D T E K T E R

for

[Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1, C og (B)]
org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte <dato>.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er [Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1, C og (B)] Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 66 boligseksjoner i HUS A1, og 64 boligseksjoner i HUS C, [37] boligseksjoner i HUS B og 1 næringsseksjon (barnehage) på eiendommen gnr. 83, bnr 1 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- [Bod]
- [Markterrasser]
- [Uteareal barnehage]

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon(er).

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

BESKYTTET
Vedleggsnr. 6 - Vedtekter LLP 3 Sameie hus A1 og C.docx

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 har enkelte seksjoner evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på vedlegg 1

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2.1 Boligseksjonene seksjon 1-[130] har enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

3-2.2 Næringsseksjon [XXX] (Barnehage) har enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, boder, pauserom, garderobe, wc og øvrige tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

Næringsseksjon (barnehage) har eksklusiv bruksrett til utvendig leke areal innenfor åpningstidene til barnehagen. Arealet er seksjonert som tilleggsareal til næringsseksjonen. Lekearealet skal være tilgjengelig for sameiets beboere utenfor barnehagens åpningstider.

Utenfor barnehagens åpningstid kan arealet brukes av både bolig og næring.
Næringsseksjonens (barnehagens) utvendig lekeareal skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet har ingen egne parkeringsplasser
Det er ca [XXX] parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr XXX, bnr XXX. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; *Lille Løren Park Garasjesameie*.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

BESKYTTET
Vedleggsnr. 6 - Vedtekter LLP 3 Sameie hus A1 og C.docx

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet).

Sameiere i anleggseiendommen er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Lille Løren Park gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, herunder salg/utleie til andre.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon i [Lille Løren Park 3 Sameie– Hus A1, C, B] Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2.avsnitt.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere iinnrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til garasjekjeller.

All ferdsel på eiendommen, garasjekjeller og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Garasjesameiet

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie
Garasjesameiet v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av jfr vedtektene for Garasjesameiet.

4-4 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres og skal innbetales til Garasjesameiet.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret i Garasjesameiet anviser. Styret i Garasjesameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Næringsseksjon [XXX] Barnehage skal for egen regning drifte og vedlikeholde uteareal, seksjonert som tilleggsareal i grunn for barnehagen, herunder sørge nødvendig ettersyn og utskiftning lekeapparater og andre installasjoner som inngår i uterealet.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

BESKYTTET
Vedleggsnr. 6 - Vedtekter LLP 3 Sameie hus A1 og C.docx

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Kostnader som etter sin art bare eller i det vesentlige er knyttet til bruken av hhv. boligseksjonene eller næringsseksjon (barnehage), eller utelukkende eller i det alt vesentlige kommer hhv boligseksjonene eller næringsseksjon (barnehage) til gode, skal fordeles mellom boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk, eller på næringsseksjon (barnehage), jfr også vedtektenes pkt. 3-2 etter innbyrdes sameierbrøk.

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

BESKYTTET
Vedleggsnr. 6 - Vedtekter LLP 3 Sameie hus A1 og C.docx

(3) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Kostnader til styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar og andre administrasjonskostnader fordele med likt beløp pr seksjon.

(4) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren gulvvarme på bad, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(5) Eiere av p-plass i anleggseiendom (Garasjesameiet) skal innbetale felleskostnader for p-plass til Lille Løren Park Garasjesameie , og skal kun dekker kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-4, og vedtekter for Garasjesameiet.

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

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

Ved kostnadsfordeling mellom næring(barnehage) og bolig og Garasjesameiet skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Næringsseksjon (barnehage) bør være representert med ett styremedlem eller varamedlem.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

BESKYTTET
Vedleggsnr. 6 - Vedtekter LLP 3 Sameie hus A1 og C.docx

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og næringsseksjon … stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

BESKYTTET
Vedleggsnr. 6 - Vedtekter LLP 3 Sameie hus A1 og C.docx

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

BESKYTTET
Vedleggsnr. 6 - Vedtekter LLP 3 Sameie hus A1 og C.docx

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Lille Løren Park»
[Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet Lille Løren Park. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og [Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] er forpliktet til å etterleve disse.

Det kan bli tinglyst gjensidige bruks og adkomstrett og bestemmelser om kostnadsfordeling til felles uteareal mellom boligselskapene og eiendommene som etableres innenfor Lille Løren Park.

11-5 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Lille Løren Park " er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 450 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.

Det tas forbehold om endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Utbygger [Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS], evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

[Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS] har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Lille Løren Park" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Lille Løren Park".

11-6 Felleslokale -Lille Løren Park
I [BTXX] kan det bli etablert Felleslokale med nabolagsfunksjoner/servicekonsept for boligselskapene som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lille Løren Park».

Felleslokalet er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon.

Felleslokalet vil kunne bestå av [Ikke endelig fastsatt]
- Lokale
- Møterom
- Garderobe og toalett
- Lager (smørebod/skibod)
- Sykkelverksted

Utbygger [Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS] forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av sameiet[Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] med [leverandør/tjenesteyter] om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

[Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B] er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalet og kostnader til eventuell avtale med [leverandør/tjenesteyter] av servicekonsept som kan bli etablert.

For Felleslokalet vil utbygger [Selvaag Bolig ASA/ Sinsenveien Utvikling AS] fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om, eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideel eierandel til Felleslokalet [Lille Løren Park 3 Sameie – Hus A1,C, B], og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet.

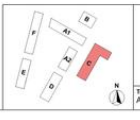
BESKYTTET
Vedleggsnr. 6 - Vedtekter LLP 3 Sameie hus A1 og C.docx

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Lille Løren Park», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

ooOoo

BESKYTTET





HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 26
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver:
Selvaag Bolig

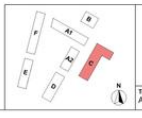
SELVAAG BOLIG
NORDR

Lille Løren Park
Sinsenveien 45 m.fl.
0585 Oslo
gnr/brn: 83/15 m.fl

HUS C Plan 4

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AK	IZ	RAMMESØKNAD	21.12.2022	1:200	C-A20-04	





HRTB

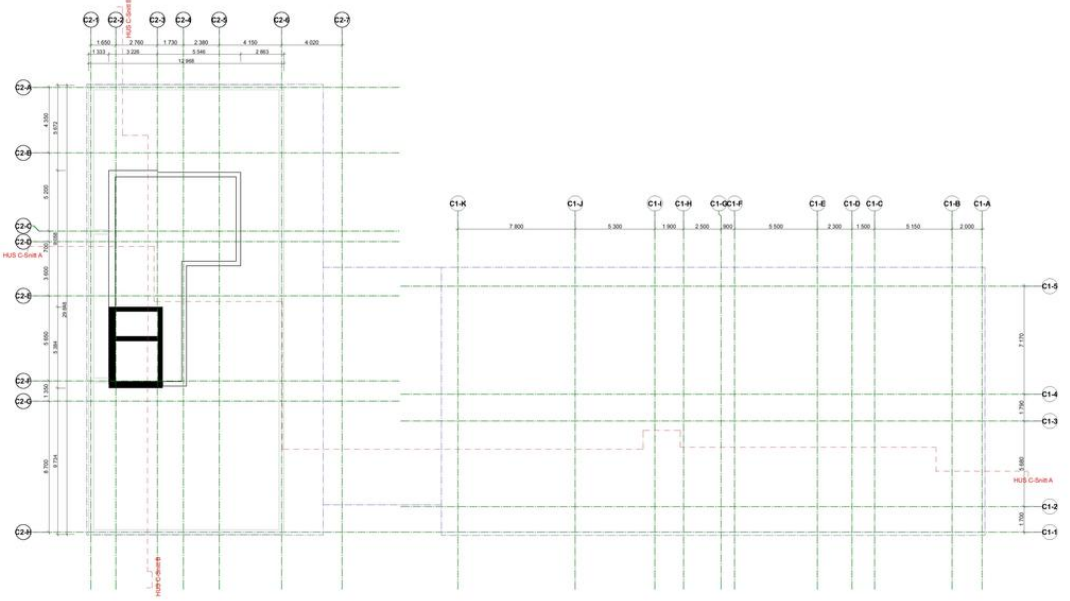
HRTB A/S Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 26
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

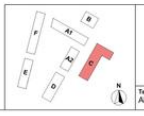
Tiltakshaver:
Selvaag Bolig
SELVAAG BOLIG
NORDR

Lille Løren Park
Sinsenveien 45 m.fl.
0585 Oslo
gnr/brn: 83/15 m.fl

HUS C Plan U

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AK	IZ	RAMMESØKNAD	21.12.2022	1:200	C-A20-0U	





HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
St. Olavs gt. 26
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

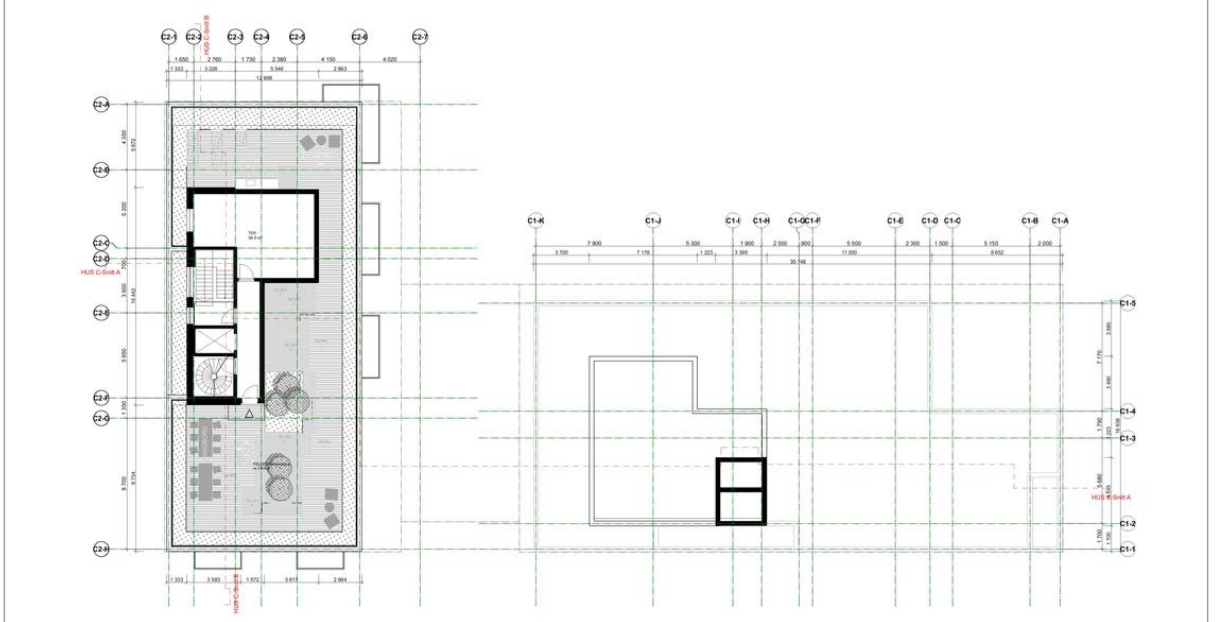
Tiltakshaver:
Selvaag Bolig

SELVAAG BOLIG
NORDR

Lille Løren Park
Sinsenveien 45 m.fl.
0585 Oslo
gnr/brn: 83/15 m.fl

HUS C Takplan

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AK	IZ	RAMMESØKNAD	21.12.2022	1:200	A20-11	





Plan- og bygningsetaten

Oslo

HRTB AS Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.04.2023
IVAN ZIVANOVIC	202218757 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 OG 49	Eiendom:	83/1/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	HRTB AS Arkitekter MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Sinsenveien 47 og 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av to boligblokker med barnehage, som vi mottok 22.12.2022.

Vi gir dispensasjon fra § 2.2.1 i reguleringsplan S-5131 for plassering av nettingpergola for barnehage utenfor byggegrense.

Sinsenveien fra Lørenveien til Dag Hammarskjølds vei skal sikres opparbeidet; fortau med gatetrær langs Sinsenveien skal opparbeides; opparbeidet Gatetun, jf. pbl. § 12-7

Det er merknader til tiltaket.

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

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omfatter tredje byggetrinn av Lille Løren Park, i Sinsenveien 45-49, bydel Grünerløkka. Det oppføres to boligblokker på reguleringsområdets felt A og felt C; hus A1 og C. Tiltaket omfatter også opparbeidelse av tilhørende utearealer og torg.

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

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	4459 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Hus A1 = 5046 m² Hus C = 5996 m² Totalt for byggesaken = 11042 m²
Grad av utnytting	Byggetrinn 1 (sak 202202392) = 7360 m² Byggetrinn 2 (sak 202209931) = 8453 m² Byggetrinn 3 (denne byggesaken) = 11042 m² Totalt for planområdet = 26 855 m² av 31 500 m²
Antall boenheter	Hus A1 = 63 boenheter Hus C = 65 boenheter Total = 128 boenheter
Antall parkeringsplasser Antall HC-plasser Antall sykkelplasser Antall lastesykkelplasser	Parkeringskjeller for byggetrinn 2 og 3 bygges samlet: 105 parkeringsplasser 5 HC-plasser 466 plasser innendørs, 60 plasser utendørs 38 plasser for lastesykkel/familielykke
Uteoppholdsareal	3605 m² på terreng 1928 m² på takterrasse 5533 m² totalt

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert i felt. Felt A har underformål boligbebyggelse, og felt C har underformål bolig/barnehage i reguleringsplan S-5131, vedtatt 20.10.2021.

Tidligere saksbehandling

Tiltaket omfatter tredje byggetrinn av Lille Løren Park i Sinsenveien 45-49. Byggetrinn 1, bygg D og E, er behandlet i byggesak 202202392, mens byggetrinn to, bygg A2 og F, er behandlet i byggesak 202209931.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Vann- og avløpsetaten

I sin samordnede forhåndsuttalelse datert 20.06.2022, anbefaler Vann- og avløpsetaten at Plan- og bygningsetaten gir rammetillatelse.

Sivilforsvaret

I sitt vedtak datert 28.01.2022, gir Sivilforsvaret dispensasjon fra plikt til å bygge tilfluktsrom

ved Sinsenveien 45-49. Dersom dispensasjonsordningen i fremtiden blir endret, kan eier bli pålagt å utføre sikringstiltak.

Elvia
I en e-postutveksling har ansvarlig søker og Elvia diskutert utformingen av nettstasjonen. Endelig utforming og detaljer vil avgjøres når entreprenør er kontrahert.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten
I sin uttalelse på e-post datert 06.01.2022, godkjenner Renovasjons- og gjenvinningsetaten plasseringene av avfallsløsningene for husholdningsavfall. Det er flere forbehold til godkjenningen og etaten presiserer at barnehage og eventuelt andre næringer benytter seg av egne avfallsløsninger.

Merknader fra naboer og gjenboere
Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Håkon Bondevik Haga, Kanonhallveien 60 G, 124/206
- Øyvind Olsen, Petter Møllers vei 6 B, 124/210
- Lillian Mathisen, Kanonballveien 66 A, 124/210
- Anel Maric, Petter Møllers vei 6 B, 124/210

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

- Bekymret for støy i byggeperioden. Det har allerede vært mye støy i forbindelse med riving av eksisterende bebyggelse. Dette reduserer trivsel og mental helse i nabolaget.
- Mener planlagt bebyggelse er for høy og nær omkringliggende bebyggelse. Det vil redusere tilgang på sol og gi innsyn.
- Nettingpergola bør ikke tillates, da bygg C allerede kommer tett nok på eksisterende bebyggelse. Pergola vil bidra til mer støy og aktivitet nære tomtegrense.
- Forstår ikke behovet for nettingpergola i barnehagen.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

- Støy i byggefasen: Byggeplassen vil forholde seg til gjeldene krav i forhold til støy og arbeidstider
- Høyder og plassering: Planforslaget og høydene er et resultat av forholdet mellom tilpassing til eksisterende omkringliggende bebyggelse og politiske føringer om fortetting og ønsket utnyttelse for planområdet som forslagsstiller og plan- og bygningsetaten er enige om. Utnyttelse, høyder og volumoppbygging er vurdert i reguleringssaken, planen er vedtatt og høyder vil ikke reduseres.
- Nettingpergola: Dette skal være en lett struktur med varierende høyder mellom 2,2 og 4,0m fra fremtidig terreng nivå. Denne høydebegrensningen sikrer at tiltaket følger høydevariasjonene i barnehagens uteareal og forholder seg primært til det, og ikke til selve bebyggelsen. Aktivitetsnivået på barnehagens uteareal påvirkes ikke av nettingpergola og skal først og fremst sikre barn mot utilsiktet nedfall av gjenstander fra overliggende balkonger.

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier
Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området
Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-5131, som ble vedtatt 20.10.2021. En detaljregulering er en omfattende prosess, som gjør grundige vurderinger av hvordan tiltaket påvirker sine bygde og naturlige omgivelser. Foruten om nettingpergola i forbindelse med barnehagen i bygg C, forholder det omsøkte tiltaket seg innenfor planens regulerte høyder og byggegrenser. På bakgrunn av dette vurderer Plan- og bygningsetaten at tiltaket tar tilstrekkelig hensyn til bebyggelsesstrukturen i området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten
Hus A1 ligger i nordre og øvre del av reguleringsområdet hvor terrenget er relativt flatt. Eksisterende terreng flates ut ytterligere og bygningen er planlagt i henhold til regulerte høyder. Terrenget rundt hus C er også planlagt flatet ut og bygningen forholder seg til de regulerte høydene for bebyggelse.

Arkitektonisk utforming
Hus A1
Bygningen er et boligbygg med et tredelt volum med høyder på 6 etasjer mot vest, 8 etasjer i midten og 6 etasjer mot øst. Bygningen er i tråd med reguleringsplanens byggegrenser og tillatte høyder. Fasadematerialene er murpuss og teglstein, hvor hovedmaterialet er rød teglstein som brytes opp av mindre, vertikale murpussfelter i ulike farger. Mot nord bidrar murpussfeltene til en markering av heisoppbyggene, og mot sør blir fargefeltene en markering av vertikale vindusfelt. Feltene med murpuss bidrar til en tydeligere inndeling og visuell nedskalering av volumene.

Vinduer, dører og beslag får en mørk grå farge, som tydelig kontrasterer med den røde teglsteinen og fargede murpussen. Ventilasjonsrister og annen detaljering får tilsvarende farge som flaten de plasseres på. Bygningenes hovedinnganger får takoverdekning og en ytterligere differensiering med trekledning.

Det etableres påhengte balkonger på alle fire fasader, med en hovedvekt av balkonger på fasaden mot sør. Balkongene er organisert i vertikale rekker som enten har spile- eller

glassrekkverk. Dette bidrar til et tydeligere og stramt uttrykk, som samtidig gir bygningene en form for variasjon. Balkongene i øverste etasje er prosjektert med takoverdekning med bredder tilsvarende underliggende balkongrekker. Plan- og bygningsetaten mener denne formen for takoverdekning er uheldig, men anser disse som tilstrekkelig tilpasset grunnet sin bredde, plassering og materialitet, samt at dybden er grunnere enn selve balkongene.

Plan- og bygningsetaten anser at bygningen har tilstrekkelige arkitektoniske kvaliteter for å tilfredsstille kravene i reguleringsplanen og pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Hus C
Mens hus A1 har en tilsvarende utforming som allerede godkjent bebyggelse i byggetrinn 1 og 2, har hus C en annerledes utforming. Hus C er et kombinasjonsbygg med boliger og barnehage, og har en horisontal deling. Dette markeres både gjennom funksjon og arkitektonisk uttrykk. Byggets sokkel har en høyde på to etasjer og er i hovedsak arealer for barnehagen med fire avdelinger. Sokkelen får store vinduer for å tilfredsstille kravene til dagslys. Over sokkelen etableres det to boligvolumer i henhold til reguleringsplanens byggegrenser og tillatte høyder. Boligvolumene er henholdsvis 5 og 6 etasjer høyere enn sokkelen. Vinduene i boligvolumene er mindre enn i sokkelen, men tilsvarende vinduene til hus C og byggetrinn 1 og 2. Plasseringen av boligvolumene i forhold til sokkelen skaper to overdekkede arealer i barnehagens uteareraler som støttes opp av søyler.

Sokkelen har teglstein som hovedmateriale, mens boligvolumene har en pusset rødbrun overflate. Balkongnisjer får en stående trekledning, mens himlingen i de overdekkede arealene i barnehagens uteareraler kles med en lys brun platekledning. Vinduer, dører og beslag får en mørk brun farge og harmonerer godt med den øvrige material- og fargepaletten. Plan- og bygningsetaten forutsetter at ventilasjonsrister og annen detaljering får tilsvarende farge som flaten de plasseres på, i likhet med de andre byggene innenfor reguleringsområdet.

Det etableres en kombinasjon av påhengte og inntrukne balkonger mot sør, øst og vest. Balkongene er organisert i vertikale rekker og har spilerekkverk. som enten har spile- eller glassrekkverk. I likhet med hus A1, har balkongene i øverste etasje en takoverdekning med bredder tilsvarende underliggende balkongrekker.

Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt at bygningen får en annen utforming enn de øvrige byggene i reguleringsområdet. Dette skaper en ønsket variasjon innad i området. Bygningen i seg selv har tilstrekkelig arkitektoniske kvaliteter og tilfredsstiller kravene i reguleringsplanen og pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Leilighetsfordeling
Hus A1 og C er prosjektert med 128 boenheter. Av disse er 39 enheter mellom 35-50 m^2, 45 er mellom 50 og 80 m^2 og 44 er større enn 80 m^2. Reguleringsplanen tillater at maksimalt 35 % av boenhetene er mellom 35-50 m^2 og at minimum 40% er større en 80 m^2. Hus A1 og C må sees i sammenheng med allerede godkjent byggetrinn 1 og 2. Samlet sett tilfredsstilles kravet til leilighetsfordeling. Ettersom leilighetsfordeling omfatter planområdet som helhet, vil det være

at fremtidige byggetrinn tar hensyn til reguleringsplanens krav til fordeling, slik at området oppnår korrekt fordeling.

Solavskjerming
Solskjerming skal utføres som integrert del av fasadeutformingen, jf. reguleringsbestemmelse § 2.2.2 femte ledd.

Støy
Ansvarlig søker viser til innsendt støyrapport, dokument 1, fil 33. Både hus A1 og C ligger i sin helhet i hvit støysone, og det er følgelig ikke behov for spesielle støytiltak for å tilfredsstille kravene. Det samme gjelder for uteareralene i tilknytning til bygningene.

Parkering
Tiltaket tilfredsstiller kravene om antall plasser i reguleringsplanen for både bil- og sykkelparkering, jf. bestemmelse 2.2.6. Plan- og bygningsetaten forutsetter at resten av reguleringsplanens bestemmelser om parkering oppfylles, derav krav til elbillading og lading av elsykkel.

Parkeringskjelleren for byggetrinn 2 (byggesak 202209931) og byggetrinn 3 (denne byggesaken) ble godkjent samlet i byggesaken for byggetrinn 2.

Uteoppholdsarealer
Boliger
Store deler av uteareralet for kvartalet er godkjent i byggesakene for byggetrinn 1 og 2. Dette gjelder blant annet gårdsrommet som etableres mellom felt A og D, og tilrettelegger for ulike aktiviteter og opphold. Forhagene i direkte tilknytning til hus A1 og C opparbeides i forbindelse med denne byggesaken. Vi viser til tiltaksgrensen for byggetrinnene i utomhusplanen, dokument 1, fil 53.

Alle leiligheter har tilgang til privat uteområde, enten i form av markterrasse, balkong eller takterrasse. Alle beboere har tilgang til felles takterrasser.

Plan- og bygningsetaten vurderer at de felles uteoppholdsarealene som opparbeides på terreng og tak er i tråd med kravene i reguleringsplanen og de generelle kravene i kommuneplanen, jf. kommuneplanen § 6.4.

Torg
Arealet avsatt til torg, mellom bygg C i øst og A1 og A2 i vest, opparbeides allment tilgjengelig, og boligene langs torget har innganger herfra. Torget får møblering, belysning og innslag av vann og vegetasjon. Torget skal opparbeides i tråd med reguleringsplanens krav.

Barnehage
Det etableres uteareraler i forbindelse med barnehagen på øst- og sørsiden av bygg C. Uteareralet er godt skjermet og har gode solforhold. Det etableres en nettingpergola i deler av uteareralet for å skjerme mot utilsiktet nedfall fra balkonger over uteareralet. Plan- og bygningsetaten

forutsetter at nettingpergolaen får en transparent og slank utforming. Ettersom nettpergolaen er plassert utenfor byggegrense, er det søkt om dispensasjon. Dispensasjonssøknaden er behandlet under avsnittet *dispensasjon*.

Opparbeidelse av øvrige arealer

I forbindelse med byggetrinn 1 ble det godkjent bygging av trafostasjon og fellesbygg i gårdsrommet. Trafostasjon ferdigstilles som del av første byggetrinn, mens fellesbygget og utomhusarealer i tilknytning til dette, gang- og sykkel vei 2, samt renovasjonsanlegg ved Hus E sin fasade mot nord, ferdigstilles som del av andre byggetrinn på grunn av anleggsområdet.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Etaten legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Tilgjengelig boenhet og universell utforming

Tiltaket tilfredsstiller de tekniske kravene til tilgjengelig boenhet og universell utforming. Samtlige boenheter har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Av tiltakets 39 leiligheter med BRA mindre enn 50 m2 oppfyller 21 av disse kravet om tilgjengelig boenhet og bad. Dette er i tråd med § 12-2 annet ledd, som sier at «i en bygning med krav om heis, jf. § 12-3, er det likevel tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenhetene på inntil 50 m2 BRA oppfyller kravene».

For øvrig viser godkjente tegninger at inngangspartier, kommunikasjonsveier, balkonger, sportsbodareal, sykkelrom, parkeringskjeller samt rom internt i boenheten har trinnfri tilgang og nødvendig snuareal.

Uteoppholdsarealene er opparbeidet i tråd med kravene om universell utforming, og har tydeliggjorte ganglinjer, trapper har oppmerksomhetsfelt, farefelt, kontrastmarkering og håndløper.

Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg

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

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

Vår vurdering av nabomerknader

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

Dispensasjon

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

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Nettingpergola er et nødvendig sikringstiltak mot nedfall fra balkonger, men omfattes ikke av unntak i bestemmelsen som tillates etablert utenfor byggegrenser.

Reguleringsbestemmelse § 2.3.2 gir at balkonger kan krage utenfor byggegrensene med inntil 2,5 m fra vegglivet innenfor formålsgrensen. Nettingpergola må minimum dekke en dybde på 1,5m ut fra overliggende balkong og langs deler av fasade på Hus C som har takterrasser i etasjene over. Prosjektert nettingpergola har varierende dybde inntil 3,5 meter utover utkraget balkong og fasade. Høyden på nettingpergola varierer mellom 2,2m og 4,0m over terreng.

Nettingpergolaen er prosjektert som en integrert del av landskapet og kan gi ekstra kvaliteter til barnehagens uteareal. Den er utformet som et dekorativt og spennende element. Nettingpergolaen har en lett og åpen stålbjelkekonstruksjon som forbindes med wire. Bæring er løst med søyler og/eller innfesting på fasade og stålbjelker. Nettingtaket med et tynt og finmasket nett utformes i ulike høyder for å skape variasjon og liv. Pergolaen vil få en farge i henhold til fargepaletten ellers i barnehagen, slik at det oppleves som et integrert element. Enkelte steder, hvor søylene er plassert i plantefelt, vil det etableres klatreplanter. Klatreplantene vil kunne skape grønne tak og evt. også vegger.

Hensynet bak bestemmelsen er at nødvendige tiltak skal kunne plasseres utenfor byggegrensen innenfor gitte betingelser. Nettingpergolaen er et nødvendig sikringstiltak for barnehagen og definerer et mellomrom mellom åpent og overdekket areal i barnehagen. Klatreplanter gir en vandrende skygge som skaper variasjon i opplevelse og stemning. På denne måten gir nettingpergolaen fordeler og kvaliteter utover å kun være et nødvendig tiltak. Ettersom unntaket fra bestemmelsen kun vil gjelde mellom første og andre etasje, og nettingpergola vil være en lett og transparent integrert del av landskapet, settes hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig til side.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 2.2.1 i reguleringsplan S-5131 for plassering av nettingpergola for barnehage utenfor byggegrense

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig avstand til omkringliggende bebyggelse, for å ivareta lys, luft og brannvernshensyn. Bestemmelsen skal videre hensynta at det avsettes nok areal til uteopphold.

Den omsøkte nettingpergolaen vil ikke fremstå som et fullverdig bygningsvolum, men snarere som en integrert del av barnehagens uteareales. Nettingpergolaens lette og transparente uttrykk vil verken redusere lys, luft eller brannvernshensyn, på egen eller tilgrensende eiendom. Nettingpergolaen vil heller ikke redusere barnehagens uteareales, eller begrense bruken av arealet. Plan- og bygningsetaten vurderer derimot at nettingpergolaens utforming bidrar til et mer spennende og variert uteareal.

I merknad fra nabo uttrykkes det bekymring for at nettingpergolaen vil bidra til mer støy og aktivitet nær tomtegrense. Ettersom nettingpergolaen ikke bidrar til takoverdekte og regnfrie arealer, kan ikke Plan- og bygningsetaten se at nettingpergolaen vil bidra til mer støy langs tomtegrense. Barnehagens uteareales er uavhengig av pergola prosjektert på arealet øst for hus C. Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelen ved å gi dispensasjon er at nettingpergolaen vil sikre at kravet om nedfall fra balkonger er ivaretatt. Dette gjør at barn og ansatte i barnehagen får tryggere uteareales å oppholde seg i. Plan- og bygningsetaten mener videre at nettingpergolaen bidrar til et mer variert og spennende uteareal. Etaten kan ikke se noen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon.

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

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

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202218757			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	02.12.2022	1/48
Landskapsplan	101	20.12.2022	1/52
Utomhusplan	113		1/53
Plan underetasje - Hus A1	A1-A20-U1	21.12.2022	1/55
Plan underetasje - Hus C	C-A20-0U	21.12.2022	1/56
Plan 1 etasje - Hus A1	A1-A20-01	21.12.2022	1/57
Plan 1 etasje - Hus C	C-A20-01	21.12.2022	1/58
Plan 2 etasje - Hus A1	A1-A20-02	21.12.2022	1/59
Plan 2 etasje - Hus C	C-A20-02	21.12.2022	1/60

Plan 3 etasje - Hus A1	A1-A20-03	21.12.2022	1/61
Plan 3 etasje - Hus C	C-A20-03	21.12.2022	1/62
Plan 4 etasje - Hus A1	A1-A20-04	21.12.2022	1/63
Plan 4 etasje - Hus C	C-A20-04	21.12.2022	1/64
Plan 5 etasje - Hus A1	A1-A20-05	21.12.2022	1/65
Plan 5 etasje - Hus C	C-A20-05	21.12.2022	1/66
Plan 6 etasje - Hus A1	A1-A20-06	21.12.2022	1/67
Plan 6 etasje - Hus C	C-A20-06	21.12.2022	1/68
Plan 7 etasje - Hus A1	A1-A20-07	21.12.2022	1/69
Plan 7 etasje - Hus C	C-A20-07	21.12.2022	1/70
Plan 8 etasje - Hus A1	A1-A20-08	21.12.2022	1/71
Plan 8 etasje - Hus C	C-A20-08	21.12.2022	1/72
Plan 9 etasje - Hus C	C-A20-09	21.12.2022	1/73
Takplan - Hus A1	A1-A20-09	21.12.2022	1/74
Takplan - Hus C	A20-11	21.12.2022	1/75
Takplan bygg A1 og C			1/76
Snitt A - Hus A1	A1-A30-01	21.12.2022	1/77
Snitt B - Hus A1	A1-A30-02	21.12.2022	1/79
Fasade øst - Hus A1	A1-A40-03	21.12.2022	1/82
Fasade nord - Hus A1	A1-A40-01	21.12.2022	1/84
Fasade vest - Hus A1	A1-A40-04	21.12.2022	1/87
Fasade sør - Hus A1	A1-A40-02	21.12.2022	1/89
Planteplan	413	19.12.2022	1/95
Temaplan - Blågrønn faktor	906	12.12.2022	1/96
Temaplan - Snøoppplag	907	12.12.2022	1/97
Temaplan - Overvann	903	12.12.2022	1/98
Temaplan - Renovasjon	904	12.12.2022	1/99
Temaplan - MUA Barnehage	908	19.12.2022	1/100
Temaplan - Brannplan	901	12.12.2022	1/101
Snitt A revA hus C	C-A30-01	06.03.2023	13/14
Snitt B revA hus C	C-A30-02	06.03.2023	13/15
Fasade vest rev A hus C	C-A40-02	06.03.2023	13/16
Fasade nord1 revA hus C	C-A40-03	06.03.2023	13/17
Fasade øst revA hus C	C-A40-01	06.03.2023	13/18
Fasade sør1 revA hus C	C-A40-04	06.03.2023	13/19
Fasade nord2 og sør2 revA hus C	C-A40-05	06.03.2023	13/20

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.

Sinsenveien og gatetun må opparbeides

Fortau med gatetrær langs Sinsenveien og Gatetun innenfor planområdet skal være opparbeidet i tråd med rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanens § 5.3, jf. pbl. § 12-7. Dere må sende inn en egen søknad til Plan- og bygningsetaten for fortauet og Gatetun. Fortauet med gatetrær langs Sinsenveien og Gatetun innenfor planområdet må være opparbeidet og Bymiljøetaten må ha godkjent opparbeidelsen før vi kan gi brukstillatelse for noen av bygningene.

For at dere skal sikre dere at fortau med gatetrær langs Sinsenveien og Gatetun innenfor planområdet 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 rekkefølgekravet, og eventuelt starte en prosess for å utarbeide og inngå denne avtalen.
- Dere bør starte prosjekteringen av anleggene så tidlig som mulig. Det er vanlig å engasjere spesialister innen prosjektering av veianlegg og landskapsarkitekt til dette arbeidet. Prosjekteringen skal dere sende til godkjenning til Bymiljøetaten; dette bør gjøres så snart det er mulig.
- Dere kan starte opparbeidelsen først etter at vi har gitt dere igangsettingstillatelse. Før vi kan gi denne, må dere ha dokumentert at Bymiljøetaten har godkjent en komplett, detaljert byggeplan for anlegget.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202218757	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
910209205 ASPLAN VIAK AS	Vannforsynings- og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håndtering av overvann fra tek og uteareal er. Drensledning rundt bygget.
944389407 GRINDAKER AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming, tkl.2
912838161 HRTB AS	PRO - Ansvarlig søker, tkl.2
912838161 HRTB AS	PRO - Arkitekturprosjektering: ikke energi, dagslys, akustikk og bygningsfysikk, tkl.3
840799522 INGENIØRENE SEIM OG HULTGREEN AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk bregenset til dagslys, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk: Prosjektering av klimaskillende konstruksjoner, dv varmeisolering, tetthet og fuktsikring. inkl evaluering av energieffektivitet iht TEK17, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk: PRO geoteknikk - begrenset til områdestabilitetsvurdering ifb. rammesøknad, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Lyforhold og vibrasjoner: støy fra vegtrafikk utenfor fasader og på utendørs uteoppholdsarealer, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ventilasjon- og klimainstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk: Begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn , tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Den videre prosessen

Tiltaket vil medføre støy og støv for nærområdet i anleggsperioden og ligger i et område med eksisterende boligbebyggelse. Det vil være viktig at naboer som påvirkes av tiltaket får en forutsigbar anleggsperiode. Plan- og bygningsetaten forutsetter derfor at dere under hele anleggsperioden vil holde naboer informert om planer, datoer og klokkeslett, at dere varsler i forkant og underveis av støyende arbeider og at det til enhver tid er en tilgjengelig kontaktperson for beboerne.

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

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

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
  - 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 minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2

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

- tiltaksplan for forurenset grunn
  - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
    - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
    - bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
- bekreftelse på at kommunale vann- og avløpsledninger skal fornyes i området slik forespeilet. Tiltaket kan ikke få igangsettingstillatelse før dette er endelig avkalrt da overvannshåndteringen er basert på dette.
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent en komplett, detaljert byggeplan for veianlegget
- Dokumentasjon på at Sinsenveien fra Lørenveien til Dag Hammarskjølds vei er sikret opparbeidet.
- Samtykke fra arbeidstilsynet

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

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen
- Driftstillatelse for heis

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

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

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.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

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

Kopi til:
SINSENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Selvaag Bolig ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Håkon Bondevik Haga, Kanonballveien 66 G, 0585 OSLO
Øyvind Olsen, Petter Møllers vei 6 B, 0585 OSLO
Lillian Mathisen, Kanonballveien 66 A, 0585 OSLO
Anel Matic, Petter Møllers vei 6 B, 0585 OSLO

Vedlegg:

Vedlegg i sak 202218757-6	
Nr	**Beskrivelse**
1	Rammetillatelse - Sinsenveien 47 og 49 (Dette dokument)
2	Heis og løfteinnretninger - Veileder for oppføring, installasjon, endring og reparasjon
3	Vedlegg vann - Sinsenveien 47 og 49 - Oppføring av to boligblokk

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.02.2025
Geir Versto	202218757 - 63 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 E-G - 49 A-C	Eiendom:	83/546/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse del 4 - Sinsenveien 47 E-G - 49 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for resten av tiltaket oppføring av to boligblokker med barnehage – Hus A1 og C – Lille Løren Park, mottatt 27.01.2025.

Igangsettingstillatelsen omfatter resten av tiltaket som enda ikke har fått igangsettingstillatelse.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Tiltaket omfatter tredje byggetrinn av Lille Løren Park, i Sinsenveien 45-49, bydel Grünerløkka. Det oppføres to boligblokker med en barnehage på reguleringsområdets felt A og felt C; hus A1 og C. Tiltaket omfatter også opparbeidelse av tilhørende utearealer og torg.

Det har tidligere blitt gitt følgende igangsettingstillatelser:

- IG-1: utvendig VA og råbygg for hus C og A1
- IG-2: resterende bygg utenom barnehagen
- IG-3: innvendige arbeider i barnehagen

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

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202218757	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
915229719 AFRY NORWAY AS	KONTROLL - Kontroll prosjektering konstruksjonssikkerhet, tkl.2
915229719 AFRY NORWAY AS	KONTROLL - Kontroll utførelse konstruksjonssikkerhet, tkl.2
910209205 ASPLAN VIAK AS	Vannforsynings- og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håndtering av overvann fra tek og utearealer. Drensledning rundt bygget.
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håntering av overvann fra tak og utearealer. Drensledninger rundt bygget., tkl.2
918082476 BJERKE RØR AS	UTF - Automatiske slukkeinstallasjoner, tkl.2
918082476 BJERKE RØR AS	UTF - Varmeanlegg, tkl.2
918082476 BJERKE RØR AS	UTF - Sanitæranlegg, tkl.2
923607536 BYEMARK STÅL AS	UTF - Produksjon og montasje av bærende stålkonstruksjoner, tkl.2
998354137 CASTOR AUTOGEN MEKANISKE AS	PRO - Utførelse av løfteinnretning (barnehagen), tkl.1
998354137 CASTOR AUTOGEN MEKANISKE AS	PRO - Løfteinnretning, tkl.1
920677150 ELEKTRO NORDEN AS	UTF - Utførende brannalarm, tkl.2
920677150 ELEKTRO NORDEN AS	UTF - Utførende nødlys, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Brannalarmanlegg, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Ledesystem, tkl.2
817523552 EQUIENT AS	UTF - Flislegging, tkl.2
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekker, tkl.2

960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekker/isolering og tekking av tak, tkl.2
974679442 EXTRACT GEO SURVEY AS	UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3
974679442 EXTRACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
944389407 GRINDAKER AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming, tkl.2
943705879 GUPEX AS	UTF - Ventilasjonsarbeider, tkl.2
914077230 HANDE AS	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, tkl.1
914077230 HANDE AS	UTF - Flislegging og membran i våtrom (barnehage), tkl.1
912838161 HRTB AS	PRO - Arkitekturprosjektering: ikke energi, dagslys, akustikk og bygningsfysikk, tkl.3
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk bregenset til dagslys, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ventilasjon- og klimainstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Lyforhold og vibrasjoner: støy fra vegtrafikk utenfor fasader og på utendørs uteoppholdsarealer, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ingeniørgeologisk prosjektering BT3, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk: PRO geoteknikk - begrenset til områdestabilitetsvurdering ifb. rammesøknad, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk: Begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn , tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Sanitæranlegg, vannbårent varmeanlegg, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Slokkeinstallasjoner innomhus, tkl.2

918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk: Prosjektering av klimaskillende konstruksjoner, dv varmeisolering, tetthet og fuktsikring. inkl evaluering av energieffektivitet iht TEK17, tkl.2
996467775 POL BETONG AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner hus C, tkl.2
996467775 POL BETONG AS	UTF - Montering av trapper og betongelementer , tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	KONTROLL - Bygningsfysikk, prosjektering og utførelse , tkl.3
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Montasje av innvendige trapperekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Montasje av balkongrekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	PRO - Prosjektering av innvendig trapperekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	PRO - Prosjektering av balkongrekkverk, tkl.2
919876522 SCHINDLER AS	UTF - Løfteinnretning, tkl.2
919876522 SCHINDLER AS	PRO - Løfteinnretning, tkl.2
915868533 STABIL AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk utførelse, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk prosjektering, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Geoteknikk grave- og fundamenteringsarbeid, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Overordnet ansvar for geoteknikk for ivaretakelse av grensesnitt mot ing. geo, og tiltaksplan for forurenset grunn. Disse er belagt med ege ansvarsretter. , tkl.2
984757514 THERMAX AS	UTF - Branntetting av tekniske gjennomføringer, tkl.3
984757514 THERMAX AS	UTF - Brannisolering av bærende konstruksjoner, tkl.3
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Montasje av dører i inngangspartier, tkl.1

984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Blikkenslagarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Pussarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Hus A1: Montasje av trapp- og betongelementer, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Montasje av ståldører, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Murarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Tømrerarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Hus A1: Betongarbeider fra plan 1 og opp , tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendige overvanns- og avløpsledninger, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Overvannsanlegg, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Naturbasert (åpen) håndtering av overvann, tkl.2
925211575 VERSTO RÅDGIVNING AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2

Forurenset grunn

Tiltaksplan er godkjent 16.01.2023.

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 midlertidig brukstillatelse

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

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen
- Driftstillatelse for heis

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

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

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

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SINSENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Selvaag Bolig ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.10.2024
	202218757 - 55 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse: SINSENVEIEN 47 E-G - 49 A-C
Eiendom: 83/546/0/0
Tiltakshaver: SINSENVEIEN UTVIKLING AS
Søker: VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Igangsettingstillatelse del 3 - Sinsenveien 47 E-G - 49 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner revidert søknad om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, mottatt 24.10.2024.

Igangsettingstillatelsen omfatter innvendige arbeider i barnehagen i hus C. Vilkår om godkjenning av pergola i tilknytning barnehagen flyttes til søknad om igangsettingstillatelse del 4.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Tiltaket omfatter tredje byggetrinn av Lille Løren Park, i Sinsenveien 45-49, bydel Grünerløkka. Det oppføres to boligblokker med en barnehage på reguleringsområdets felt A og felt C; hus A1 og C. Tiltaket omfatter også opparbeidelse av tilhørende utearealer og torg.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202218757

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

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
915229719 AFRY NORWAY AS	KONTROLL - Kontroll prosjektering konstruksjonssikkerhet, tkl.2
915229719 AFRY NORWAY AS	KONTROLL - Kontroll utførelse konstruksjonssikkerhet, tkl.2
910209205 ASPLAN VIAK AS	Vannforsynings- og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håndtering av overvann fra tek og utearealer. Drensledning rundt bygget.
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håntering av overvann fra tak og utearealer. Drensledninger rundt bygget., tkl.2
918082476 BJERKE RØR AS	UTF - Automatiske slukkeinstallasjoner, tkl.2
918082476 BJERKE RØR AS	UTF - Varmeanlegg, tkl.2
918082476 BJERKE RØR AS	UTF - Sanitæranlegg, tkl.2
923607536 BYEMARK STÅL AS	UTF - Produksjon og montasje av bærende stålkonstruksjoner, tkl.2
998354137 CASTOR AUTOGEN MEKANISKE AS	PRO - Utførelse av løfteinnretning (barnehagen), tkl.1
998354137 CASTOR AUTOGEN MEKANISKE AS	PRO - Løfteinnretning, tkl.1
920677150 ELEKTRO NORDEN AS	UTF - Utførende brannalarm, tkl.2
920677150 ELEKTRO NORDEN AS	UTF - Utførende nødlys, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Brannalarmanlegg, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Ledesystem, tkl.2
817523552 EQUIENT AS	UTF - Flislegging, tkl.2
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekker, tkl.2
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekker/isolering og tekking av tak, tkl.2
974679442 EXTRACT GEO SURVEY AS	UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3
974679442 EXTRACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3

944389407 GRINDAKER AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming, tkl.2
943705879 GUPEX AS	UTF - Ventilasjonsarbeider, tkl.2
914077230 HANDE AS	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, tkl.1
914077230 HANDE AS	UTF - Flislegging og membran i våtrom (barnehage), tkl.1
912838161 HRTB AS	PRO - Arkitekturprosjektering: ikke energi, dagslys, akustikk og bygningsfysikk, tkl.3
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk bregenset til dagslys, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ventilasjon- og klimainstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Lyforhold og vibrasjoner: støy fra vegtrafikk utenfor fasader og på utendørs uteoppholdsarealer, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ingeniørgeologisk prosjektering BT3, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk: PRO geoteknikk - begrenset til områdestabilitetsvurdering ifb. rammesøknad, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk: Begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn , tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Sanitæranlegg, vannbårent varmeanlegg, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Slokkeinstallasjoner innomhus, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk: Prosjektering av klimaskillende konstruksjoner, dv varmeisolering, tetthet og fuktsikring. inkl evaluering av energieffektivitet iht TEK17, tkl.2
996467775 POL BETONG AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner hus C, tkl.2

996467775 POL BETONG AS	UTF - Montering av trapper og betongelementer , tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	KONTROLL - Bygningsfysikk, prosjektering og utførelse , tkl.3
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Montasje av innvendige trapperekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Montasje av balkongrekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	PRO - Prosjektering av innvendig trapperekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	PRO - Prosjektering av balkongrekkverk, tkl.2
919876522 SCHINDLER AS	UTF - Løfteinnretning, tkl.2
919876522 SCHINDLER AS	PRO - Løfteinnretning, tkl.2
915868533 STABIL AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk utførelse, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk prosjektering, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Geoteknikk grave- og fundamenteringsarbeid, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Overordnet ansvar for geoteknikk for ivaretakelse av grensesnitt mot ing. geo, og tiltaksplan for forurenset grunn. Disse er belagt med ege ansvarsretter. , tkl.2
984757514 THERMAX AS	UTF - Branntetting av tekniske gjennomføringer, tkl.3
984757514 THERMAX AS	UTF - Brannisolering av bærende konstruksjoner, tkl.3
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Montasje av dører i inngangspartier, tkl.1
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Blikkenslagarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Pussarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Hus A1: Montasje av trapp- og betongelementer, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Montasje av ståldører, tkl.2

984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Murarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Tømrerarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Hus A1: Betongarbeider fra plan 1 og opp , tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendige overvanns- og avløpsledninger, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Overvannsanlegg, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Naturbasert (åpen) håndtering av overvann, tkl.2
925211575 VERSTO RÅDGIVNING AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2

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 16.01.2023.

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 dere søker om igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Godkjenning av utforming av nettingpergola i barnehage - farge og detaljutforming

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen
- Driftstillatelse for heis

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

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

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202218757

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

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SINSENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Selvaag Bolig ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HRTB AS Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.10.2023
	202218757 - 27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 - 49	Eiendom:	83/1/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	HRTB AS Arkitekter MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Endret tillatelse - Sinsenveien 47 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 05.10.2023.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 25.04.2023. Endringssøknaden omfatter endret utforming av barnehagen i hus C og mindre endringer i bygningen for øvrig.

Nabovarsel unnlates iht. plan- og bygningsloven (pbl.) §21-3 andre ledd da tiltaket i liten grad vil berøre interesser til naboer og gjenboere.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstillatelsen. Vilkårene finner du under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Byggesaken omfatter tredje byggetrinn av Lille Løren Park, i Sinsenveien 45-49, bydel Grünerløkka. Det oppføres to boligblokker på reguleringsområdets felt A og felt C; hus A1 og C. Tiltaket omfatter også opparbeidelse av tilhørende utearealer og torg.

Endringssøknaden som omfattes av dette vedtaket, gjelder endret utforming av barnehagen i 1. og 2. etasje i hus C. Bygningsvolumet reduseres vesentlig og medfører fasadeendringer. Videre omfatter endringen mindre endringer i bygningen for øvrig.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert i felt. Felt A har underformål boligbebyggelse, og felt C har underformål bolig/barnehage i reguleringsplan S-5131, vedtatt 20.10.2021.

Tidligere saksbehandling

30.06.2023 ble det søkt om endring av barnehagens fotavtrykk og utearealer, samt mindre endringer i bygningen for øvrig. Plan- og bygningsetaten ga 25.08.2023 avslag på søknaden ettersom utearealene var i strid med pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter og bestemmelse § 2.7 annet ledd i reguleringsplan S-5131 om utforming av barnehagens utearealer. I et underveismøte 26.09.2023, ble det avklart at søknad om endring av barnehagens fotavtrykk og mindre endringer av bygget for øvrig kunne sendes inn som en egen søknad, og at eventuelle endringer av barnehagens utearealer ville omsøkes på et senere tidspunkt.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser
Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets utforming

Endring av barnehagens utforming
Endringene av barnehagens utforming er gjort på bakgrunn av dialog med Oslobygg KF og omfatter endring i romprogram, areal og romdispnering. Dette medfører et vesentlig redusert fotavtrykk for barnehagens arealer i 1. og 2. etasje av hus C. Selv om fotavtrykket reduseres er barnehagen i tråd med reguleringsbestemmelse § 2.7 første ledd om avsatt areal til barnehage.

Det reduserte tiltaket omfatter fasadeendringer. Barnehagens hovedinngang fra torget beholdes, men inngang til grovgarderober flyttes til østvendt fasade, fra barnehagens utearealer. Barnehagens variasjon i vindusformater er noe redusert, hvilket gir bygget et strammere uttrykk. Dette endrer imidlertid ikke det samlede estetiske uttrykket av bygningen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at reduksjonen bygningens fotavtrykk med tilhørende fasadeendringer tilfredsstiller lovens krav til visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Justeringen av bygningsvolumet og fotavtrykket til hus C, skaper behov for justering av byggets kjellerarealer og medfører små justeringer av sykkelparkering, boder og teknisk rom. Plan- og bygningsetaten vil ikke motsette seg justeringen av kjellerarealene, men legger til grunn at krav til parkering, bod og tekniske arealer er ivaretatt.

Endring i privat uteoppholdsareal i 3. etasje
Det er gjort en endring mindre endring i 3. etasje av hus C. Dette omfatter endring av fordeling og utforming av private takterrasser mellom de to boligfløyene. Her utnyttes nå hele arealet mellom de to boligfløyene i motsetning til tidligere. Ansvarlig søker redegjør for at endringene fremdeles vil være innenfor regulert høyder og byggegrenser.

Parkeringsforhold
Fordelingen av parkeringsplasser for bil og sykkel er uendret, men det er gjort små endringer av kjelleretasjen som fører til noen justeringer og tilpassing av parkeringen i kjelleren.

Videre etableres det 12 sykkelparkeringsplasser forbehold barnehagen og 2 bilparkeringsplasser for korttidsparkering til barnehagen på torget. Dette er i tråd med reguleringsbestemmelse § 3.2 om utforming av torg.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202218757			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Landskapsplan	101	20.12.2022	1/52
Utomhusplan	113		1/53
Plan underetasje - Hus A1	A1-A20-U1	21.12.2022	1/55
Plan 1 etasje - Hus A1	A1-A20-01	21.12.2022	1/57
Plan 2 etasje - Hus A1	A1-A20-02	21.12.2022	1/59
Plan 3 etasje - Hus A1	A1-A20-03	21.12.2022	1/61
Plan 4 etasje - Hus A1	A1-A20-04	21.12.2022	1/63
Plan 4 etasje - Hus C	C-A20-04	21.12.2022	1/64
Plan 5 etasje - Hus A1	A1-A20-05	21.12.2022	1/65
Plan 5 etasje - Hus C	C-A20-05	21.12.2022	1/66
Plan 6 etasje - Hus A1	A1-A20-06	21.12.2022	1/67

Plan 6 etasje - Hus C	C-A20-06	21.12.2022	1/68
Plan 7 etasje - Hus A1	A1-A20-07	21.12.2022	1/69
Plan 7 etasje - Hus C	C-A20-07	21.12.2022	1/70
Plan 8 etasje - Hus A1	A1-A20-08	21.12.2022	1/71
Plan 8 etasje - Hus C	C-A20-08	21.12.2022	1/72
Plan 9 etasje - Hus C	C-A20-09	21.12.2022	1/73
Takplan - Hus A1	A1-A20-09	21.12.2022	1/74
Takplan - Hus C	A20-11	21.12.2022	1/75
Takplan bygg A1 og C			1/76
Snitt A - Hus A1	A1-A30-01	21.12.2022	1/77
Snitt B - Hus A1	A1-A30-02	21.12.2022	1/79
Fasade øst - Hus A1	A1-A40-03	21.12.2022	1/82
Fasade nord - Hus A1	A1-A40-01	21.12.2022	1/84
Fasade vest - Hus A1	A1-A40-04	21.12.2022	1/87
Fasade sør - Hus A1	A1-A40-02	21.12.2022	1/89
Planteplan	413	19.12.2022	1/95
Temaplan - Blågrønn faktor	906	12.12.2022	1/96
Temaplan - Snøopplag	907	12.12.2022	1/97
Temaplan - Overvann	903	12.12.2022	1/98
Temaplan - Renovasjon	904	12.12.2022	1/99
Temaplan - MUA Barnehage	908	19.12.2022	1/100
Temaplan - Brannplan	901	12.12.2022	1/101
Plan underetasje hus C	C-A20-0U	30.06.2023	25/13
Plan 1. etasje hus C	C-A20-01	29.09.2023	25/14
Plan 2. etasje hus C	C-A20-02	29.09.2023	25/15
Plan 3. etasje hus C	C-A20-03	30.06.2023	25/16
Snitt A hus C	C-A30-01	29.09.2023	25/17
Snitt B hus C	C-A30-02	29.09.2023	25/18
Fasade øst hus C	C-A40-01	29.09.2023	25/19
Fasade vest hus C	C-A40-02	29.09.2023	25/20
Fasade nord 1 hus C	C-A40-03	29.09.2023	25/21
Fasade sør 1 hus C	C-A40-04	29.09.2023	25/22
Fasade nord 2 og sør 2 hus C	C-A40-05	29.09.2023	25/23

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

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 prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
  - 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 minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2

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

- tiltaksplan for forurenset grunn
  - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
    - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
    - bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
- bekreftelse på at kommunale vann- og avløpsledninger skal fornyes i området slik forespeilet. Tiltaket kan ikke få igangsettingstillatelse før dette er endelig avkalrt da overvannshåndteringen er basert på dette.
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent en komplett, detaljert byggeplan for veianlegget
- Dokumentasjon på at Sinsenveien fra Lørenveien til Dag Hammarskjølds vei er sikret opparbeidet.
- Samtykke fra arbeidstilsynet

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

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen
- Driftstillatelse for heis

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

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

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
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
SINSENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Selvaag Bolig ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.05.2024
Geir Versto	202218757 - 47 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 E-G - 49 A-C	Eiendom:	83/546/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Endret tillatelse - Sinsenveien 47 E-G - 49 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 17.04.2024.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 25.04.2023. Endringssøknaden omfatter etablering av pergola på takterrasse.

Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan S-5131 § 2.3.1 tredje ledd om høyde på pergola.

Nabovarsel unnlates iht. plan- og bygningsloven (pbl.) §21-3 andre ledd da tiltaket i liten grad vil berøre interesser til naboer og gjenboere.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstillatelsen. Vilkårene finner du under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Byggesaken omfatter oppføringen av to boligblokker på reguleringsområdets felt A og felt C; hus A1 og C, samt opparbeidelse av tilhørende uteareales og torg.

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

Søknad om endring omfatter oppføring av én pergolaer på private takterrasse på bygg A1. Søknaden må ses i sammenheng med byggesak 202209931 og 202202392, hvor det også søkes om etablering av pergola på takterrasser.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål bolig/forretning/kontor/bevertning for felt E og boligbebyggelse for felt D i reguleringsplan S-5131, vedtatt 20.10.2021.

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

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming
Reguleringsplanens § 2.3.1 tredje ledd gir at:

> *På takterrasser tillates (...) pergolaer med høyde inntil 2,2 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.*

Ettersom den omsøkte pergolaen har en høyde på 2,7 meter, vil den være i strid med bestemmelsen og avhengig av dispensasjon. Bakgrunnen for høyden er i henhold til ansvarlig søker for å øke funksjonalitet og unngå konflikt med dører/vinduer. Etaten presiserer at pergolaen vil ligge innenfor regulerte høyde innenfor reguleringsområdet.

Pergolaen er tilbaketrukket fra gesims på to sider og festet til fasadelivet på de to andre sidene. Pergolaen vil bygges i impregnert treverk og gir mulighet for etablering av klatreplanter.

Plan- og bygningsetaten vurderer at pergolaen underordner seg og tar hensyn til arkitekturen innenfor planområdet. Det at pergolaen trekkes vekk fra gesims og fasadelivet gjør de mindre synlige, og det må anses som positivt at pergolaene innenfor de tre byggesakene omsøkes samlet, slik at man sikrer en lik utforming. Plan- og bygningsetaten vurderer at pergolaen tilfredsstiller kravene til visuelle kvaliteter, jf. pbl § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

Etaten viser til ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-5131 § 2.3.1 trede ledd

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om at pergolaer tillates med en høyde inntil 2,2 meter over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, er å redusere synligheten av pergolaene og av hensyn til visuelle kvaliteter.

Med en høyde på 2,7 meter overskrider den omsøkte pergolaen bestemmelsens begrensning med 0,5 meter. Dette vil gjøre pergolaen mer synlig enn dersom tiltaket var i tråd med bestemmelsen. Hensynet bak bestemmelsen blir derfor tilsidesatt, men det må gjøres en vurdering om denne tilsidesettelsen kan anses som vesentlig.

Pergolaen trekkes godt inn fra byggenes fasadeliv, noe som bidrar til å minske synligheten. Dette vises ved illustrasjoner i søknaden. Videre er pergolaens høyde tilpasset allerede godkjente bygningselementer som vinduer, dører og baldakiner og gjør at utformingen av takterrassen fremstår gjennomtenkt og helhetlig.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon er at pergolaen bidrar til mer brukbare uteareales og at taket kan få et grønnere preg ved hjelp av klatreplanter og annen vegetasjon som kan vokse på denne. Ulempen ved å gi dispensasjon er at synligheten til pergolaen øker. Denne ulempen må likevel anses om liten, ettersom tilbaketrekkingen av pergolaen gjør at den fremstår underordnet arkitekturen innenfor planområdet.

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

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

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202218757			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje - Hus A1	A1-A20-U1	21.12.2022	1/55
Plan 1 etasje - Hus A1	A1-A20-01	21.12.2022	1/57
Plan 2 etasje - Hus A1	A1-A20-02	21.12.2022	1/59
Plan 3 etasje - Hus A1	A1-A20-03	21.12.2022	1/61
Plan 4 etasje - Hus A1	A1-A20-04	21.12.2022	1/63
Plan 4 etasje - Hus C	C-A20-04	21.12.2022	1/64
Plan 5 etasje - Hus A1	A1-A20-05	21.12.2022	1/65
Plan 5 etasje - Hus C	C-A20-05	21.12.2022	1/66
Plan 6 etasje - Hus A1	A1-A20-06	21.12.2022	1/67
Plan 6 etasje - Hus C	C-A20-06	21.12.2022	1/68
Plan 7 etasje - Hus A1	A1-A20-07	21.12.2022	1/69
Plan 7 etasje - Hus C	C-A20-07	21.12.2022	1/70
Plan 8 etasje - Hus A1	A1-A20-08	21.12.2022	1/71
Plan 8 etasje - Hus C	C-A20-08	21.12.2022	1/72
Plan 9 etasje - Hus C	C-A20-09	21.12.2022	1/73
Takplan - Hus A1	A1-A20-09	21.12.2022	1/74
Takplan - Hus C	A20-11	21.12.2022	1/75
Takplan bygg A1 og C			1/76
Snitt A - Hus A1	A1-A30-01	21.12.2022	1/77
Snitt B - Hus A1	A1-A30-02	21.12.2022	1/79
Fasade øst - Hus A1	A1-A40-03	21.12.2022	1/82
Fasade vest - Hus A1	A1-A40-04	21.12.2022	1/87
Planteplan	413	19.12.2022	1/95
Plan underetasje hus C	C-A20-0U	30.06.2023	25/13
Plan 1. etasje hus C	C-A20-01	29.09.2023	25/14
Plan 2. etasje hus C	C-A20-02	29.09.2023	25/15
Plan 3. etasje hus C	C-A20-03	30.06.2023	25/16
Snitt A hus C	C-A30-01	29.09.2023	25/17
Snitt B hus C	C-A30-02	29.09.2023	25/18
Fasade øst hus C	C-A40-01	29.09.2023	25/19
Fasade vest hus C	C-A40-02	29.09.2023	25/20
Fasade nord 1 hus C	C-A40-03	29.09.2023	25/21
Fasade sør 1 hus C	C-A40-04	29.09.2023	25/22
Fasade nord 2 og sør 2 hus C	C-A40-05	29.09.2023	25/23

Utomhusplan	L-21051-113	20.12.2023	40/8
Landskapsplan	L-21051-101	20.12.2023	40/9
Snitt D og E	L-21051-204	20.12.2023	40/10
Temaplan - Renovasjon	L-21051-904	20.12.2023	40/11
Temaplan - Sikringsnett barnehage	L-21051-941	20.12.2023	40/12
Temaplan - Blågrønn faktor	L-21051-906	20.12.2023	40/13
Temaplan - Overvann	L-21051-903	20.12.2023	40/14
Temaplan - Snøoppplag	L-21051-907	20.12.2023	40/15
Temaplan - Brannplan	L-21051-901	20.12.2023	40/16
Temaplan - MUA Barnehage	L-21051-908	17.01.2024	40/17

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202218757	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
915229719 AFRY NORWAY AS	KONTROLL - Kontroll utførelse konstruksjonssikkerhet, tkl.2
915229719 AFRY NORWAY AS	KONTROLL - Kontroll prosjektering konstruksjonssikkerhet, tkl.2
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håntering av overvann fra tak og uteareales. Drensledninger rundt bygget., tkl.2
910209205 ASPLAN VIAK AS	Vannforsynings- og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håndtering av overvann fra tek og uteareales. Drensledning rundt bygget.
918082476 BJERKE RØR AS	UTF - Varmeanlegg, tkl.2
918082476 BJERKE RØR AS	UTF - Sanitæranlegg, tkl.2
918082476 BJERKE RØR AS	UTF - Automatiske slukkeinstallasjoner, tkl.2
923607536 BYEMARK STÅL AS	UTF - Produksjon og montasje av bærende stålkonstruksjoner, tkl.2
920677150 ELEKTRO NORDEN AS	UTF - Utførende brannalarm, tkl.2
920677150 ELEKTRO NORDEN AS	UTF - Utførende nødlys, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Brannalarmanlegg, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Ledesystem, tkl.2
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekker, tkl.2
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekker/isolering og tekking av tak, tkl.2
974679442 EXTRACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
974679442 EXTRACT GEO SURVEY AS	UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3
944389407 GRINDAKER AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming, tkl.2

943705879 GUPEX AS	UTF - Ventilasjonsarbeider, tkl.2
912838161 HRTB AS	PRO - Ansvarlig søker, tkl.2
912838161 HRTB AS	PRO - Arkitekturprosjektering: ikke energi, dagslys, akustikk og bygningsfysikk, tkl.3
840799522 INGENIØRENE SEIM OG HULTGREEN AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk bregenset til dagslys, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk: Prosjektering av klimaskillende konstruksjoner, dv varmeisolering, tetthet og fuktsikring. inkl evaluering av energieffektivitet iht TEK17, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk: Begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn , tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk: PRO geoteknikk - begrenset til områdestabilitetsvurdering ifb. rammesøknad, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Sanitæranlegg, vannbårent varmeanlegg, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Slokkeinstallasjoner innomhus, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ingeniørgeologisk prosjektering BT3, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ventilasjon- og klimainstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Lyforhold og vibrasjoner: støy fra vegtrafikk utenfor fasader og på utendørs uteoppholdsarealer, tkl.2
996467775 POL BETONG AS	UTF - Montering av trapper og betongelementer , tkl.2
996467775 POL BETONG AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner hus C, tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	KONTROLL - Bygningsfysikk, prosjektering og utførelse , tkl.3
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Montasje av innvendige trapperekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	PRO - Prosjektering av innvendig trapperekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	PRO - Prosjektering av balkongrekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Montasje av balkongrekkverk, tkl.2
919876522 SCHINDLER AS	PRO - Løfteinnretning, tkl.2
919876522 SCHINDLER AS	UTF - Løfteinnretning, tkl.2
915868533 STABIL AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk utførelse, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk prosjektering, tkl.2

923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Geoteknikk grave- og fundamenteringsarbeid, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Overordnet ansvar for geoteknikk for ivaretakelse av grensesnitt mot ing. geo, og tiltaksplan for forurenset grunn. Disse er belagt med ege ansvarsretter. , tkl.2
984757514 THERMAX AS	UTF - Branntetting av tekniske gjennomføringer, tkl.3
984757514 THERMAX AS	UTF - Brannisolering av bærende konstruksjoner, tkl.3
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Tømrerarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Overvannsanlegg, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendige overvanns- og avløpsledninger, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Hus A1: Montasje av trapp- og betongelementer, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Montasje av dører i inngangspartier, tkl.1
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Blikkenslagarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Hus A1: Betongarbeider fra plan 1 og opp , tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Naturbasert (åpen) håndtering av overvann, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Pussarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Murarbeider, tkl.2
925211575 VERSTO RÅDGIVNING AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2

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. 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.

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

- Godkjenning av utforming av nettingpergola i barnehage - farge og detaljutforming

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

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen
- Driftstillatelse for heis

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

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

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

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SINSENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Selvaag Bolig ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.04.2024
	202218757 - 43 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse: SINSENVEIEN 47 E-G - 49 A-C
Tiltakshaver: SINSENVEIEN UTVIKLING AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 83/546/0/0
Søker: VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltaksart: Oppføring

Igangsettingstillatelse del 2 - Sinsenveien 47 E-G - 49 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, mottatt 22.03.2024.

Igangsettingstillatelsen omfatter resterende bygg utenom barnehage.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Tiltaket omfatter tredje byggetrinn av Lille Løren Park, i Sinsenveien 45-49, bydel Grünerløkka. Det oppføres to boligblokker på reguleringsområdets felt A og felt C; hus A1 og C. Tiltaket omfatter også opparbeidelse av tilhørende utearealer og torg.

Det er tidligere gitt igangsettingstillatelse for utvendig vann- og avløp, og råbygg for bygg A1 og C den 23.11.2024.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202218757	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**

915229719 AFRY NORWAY AS	KONTROLL - Kontroll prosjektering konstruksjonssikkerhet, tkl.2
915229719 AFRY NORWAY AS	KONTROLL - Kontroll utførelse konstruksjonssikkerhet, tkl.2
910209205 ASPLAN VIAK AS	Vannforsynings- og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håndtering av overvann fra tek og uteareales. Drensledning rundt bygget.
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håntering av overvann fra tak og uteareales. Drensledninger rundt bygget., tkl.2
918082476 BJERKE RØR AS	UTF - Varmeanlegg, tkl.2
918082476 BJERKE RØR AS	UTF - Sanitæranlegg, tkl.2
918082476 BJERKE RØR AS	UTF - Automatiske slukkeinstallasjoner, tkl.2
923607536 BYEMARK STÅL AS	UTF - Produksjon og montasje av bærende stålkonstruksjoner, tkl.2
920677150 ELEKTRO NORDEN AS	UTF - Utførende brannalarm, tkl.2
920677150 ELEKTRO NORDEN AS	UTF - Utførende nødlys, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Ledesystem, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Brannalarmanlegg, tkl.2
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekker/isolering og tekking av tak, tkl.2
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekker, tkl.2
974679442 EXTRACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
974679442 EXTRACT GEO SURVEY AS	UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3
944389407 GRINDAKER AS	PRO - Uteareales og landskapsutforming, tkl.2
943705879 GUPEX AS	UTF - Ventilasjonsarbeider, tkl.2
912838161 HRTB AS	PRO - Arkitekturprosjektering: ikke energi, dagslys, akustikk og bygningsfysikk, tkl.3
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk bregenset til dagslys, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk: Prosjektering av klimaskillende konstruksjoner, dv varmeisolering, tetthet og fuktsikring. inkl evaluering av energieffektivitet iht TEK17, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk: Begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn , tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk: PRO geoteknikk - begrenset til områdestabilitetsvurdering ifb. rammesøknad, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ingeniørgeologisk prosjektering BT3, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Slokkeinstallasjoner innomhus, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Sanitæranlegg, vannbårent varmeanlegg, tkl.2

918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ventilasjon- og klimainstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Lyforhold og vibrasjoner: støy fra vegtrafikk utenfor fasader og på utendørs uteoppholdsarealer, tkl.2
996467775 POL BETONG AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner hus C, tkl.2
996467775 POL BETONG AS	UTF - Montering av trapper og betongelementer , tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	KONTROLL - Bygningsfysikk, prosjektering og utførelse , tkl.3
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Montasje av innvendige trapperekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	PRO - Prosjektering av innvendig trapperekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Montasje av balkongrekkverk, tkl.2
981970543 SAGSTUEN AS	PRO - Prosjektering av balkongrekkverk, tkl.2
919876522 SCHINDLER AS	PRO - Løfteinnretning, tkl.2
919876522 SCHINDLER AS	UTF - Løfteinnretning, tkl.2
915868533 STABIL AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk prosjektering, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk utførelse, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Overordnet ansvar for geoteknikk for ivaretakelse av grensesnitt mot ing. geo, og tiltaksplan for forurenset grunn. Disse er belagt med ege ansvarsretter. , tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Geoteknikk grave- og fundamenteringsarbeid, tkl.2
984757514 THERMAX AS	UTF - Brannisolering av bærende konstruksjoner, tkl.3
984757514 THERMAX AS	UTF - Branntetting av tekniske gjennomføringer, tkl.3
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Montasje av dører i inngangspartier, tkl.1
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Blikkenslagarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Pussarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Murarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Tømrerarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Overvannsanlegg, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Hus A1: Montasje av trapp- og betongelementer, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Naturbasert (åpen) håndtering av overvann, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendige overvanns- og avløpsledninger, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Hus A1: Betongarbeider fra plan 1 og opp , tkl.2

925211575 VERSTO RÅDGIVNING AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2

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 16.01.2023

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.

Det er vurdert at gjenstående vilkår for igangsettingstillatelse kan utsettes til søknad om igangsettingstillatelse for relevante arbeider.

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

- Godkjenning av utforming av nettingpergola i barnehage - farge og detaljutformin

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

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen
- Driftstillatelse for heis

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

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

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

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SINSENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Selvaag Bolig ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VERSTO RÅDGIVNING AS
Utsikten 9
3801 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.02.2024
	202218757 - 41 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 E-G - 49 A-C	Eiendom:	83/546/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	VERSTO RÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Endret tillatelse - Sinsenveien 47 E-G - 49 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 18.01.2024.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 25.04.2023. Endringssøknaden omfatter endret utforming av barnehagens uteareraler.

Nabovarsel unnlates iht. plan- og bygningsloven (pbl.) §21-3 andre ledd da tiltaket i liten grad vil berøre interesser til naboer og gjenboere.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstillatelsen. Vilkårene finner du under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Byggesaken omfatter tredje byggetrinn av Lille Løren Park, i Sinsenveien 45-49, bydel Grünerløkka. Det oppføres to blokker, hvorav hus A1 er et rent boligbygg, mens hus C er et boligbygg med barnehage i de to første etasjene. Tiltaket omfatter også opparbeidelse av tilhørende uteareraler og torg.

Endringssøknaden som omfattes av dette vedtaket, gjelder endret utforming av barnehagens uteareal.

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

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert i felt. Felt A har underformål boligbebyggelse, og felt C har underformål bolig/barnehage i reguleringsplan S-5131, vedtatt 20.10.2021.

Tidligere saksbehandling

Plan- og bygningsetaten ga 25.08.2023 avslag på søknad om endring som omfattet endring av barnehagens fotavtrykk og uteareraler, samt mindre endringer av i bygg C, ettersom barnehagens uteareraler var i strid med pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter og bestemmelse § 2.7 annet ledd i reguleringsplan S-5131 om utforming av barnehagens uteareraler. I underveismøte avholdt 26.09.2023 ble det enighet om at endring av barnehagens fotavtrykk og mindre endringer i bygg C kunne behandles som egen søknad, separert fra endringssøknaden for utformingen av barnehagens uteareraler. Plan- og bygningsetaten godkjente endringer vedrørende fotavtrykk og hus C 13.10.2023, mens endret utforming av barnehagens uteareraler behandles i dette vedtaket.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser
Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets utforming
Reguleringsbestemmelse § 2.7 annet ledd, om utforming av barnehagens uteareraler gir at:

> *Barnehagens uteareraler skal utformes med varierte overflater, hovedsakelig i naturlige materialer, og det skal tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for grupper, på tomannshånd og individuelt. Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg. Barnehagens uteareraler skal være tilgjengelig for beboerne etter barnehagens åpningstid.*

I utomhusplanen godkjent i rammetillatelsen datert 25.04.2023, hadde uteareralene for barnehagen varierte og naturlige overflatematerialer. Langs bygningskroppen og under de

utstikkende bygningselementene var det etablert tredekke, men resten av arealene var enten dekket med sand, grus og grønne overflater (regnbed/vannlek/gress/kjøkkenhage). På den omsøkte utomhusplanen er det innført større mengder asfalt og gummidekke. Plan- og bygningsetaten mener dette er uheldig, men ser samtidig at bruken av asfalt er holdt til et minimum i gangbaner og på multibane for å sikre fremkommelighet, mens gummi er konsentrert rundt lekeapparatene med stor fallhøyde. Selv om andel tredekke er redusert fra rammetillatelsen, er det i omsøkt tiltak prosjektert store flater med tredekker hvor dette er hensiktsmessig. Andelen grønne overflater har økt siden rammetillatelse, selv om variasjonen i de grønne overflatene er mer begrenset.

Plan- og bygningsetaten mener barnehagens utearealer generelt har fått en lavere kvalitet enn de allerede godkjente utearealene, men at reguleringsplanens krav likevel tilfredsstilles. Barnehagen har varierte overflater med hovedvekt i naturmaterialer, har et grønt preg med store gressflater, flere trær og plantefelt, og legger opp til flerbruk med både programmerte og uprogrammerte lekeområder. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at de omsøkte utearealene er i tråd med reguleringsbestemmelse § 2.7 annet ledd.

Utformingen av nettingpergolaen er endret siden rammetillatelse. Den er brutt opp i mindre deler og festes i større grad til bygningsmassen i stedet for å være et frittstående element. Det er likevel en variasjon i nettingpergolaens geometri og avstand til fasade tilpasset elementene i uterealet. Nettingen fremstår derfor som en integrert del av uterommet. Plan- og bygningsetaten forutsetter at avstand til nabogrense er det samme, ellers vil nettingpergolaen være avhengig av en ny dispensasjon for plassering utenfor byggegrense. Endelig utforming av pergola, både farge og detaljering, må avklares før det gis igangsettingstillatelse for uteareale. På bakgrunn av dette vurderer etaten at nettingpergolaen tilfredsstiller kravene til visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202218757			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje - Hus A1	A1-A20-U1	21.12.2022	1/55
Plan 1 etasje - Hus A1	A1-A20-01	21.12.2022	1/57
Plan 2 etasje - Hus A1	A1-A20-02	21.12.2022	1/59
Plan 3 etasje - Hus A1	A1-A20-03	21.12.2022	1/61
Plan 4 etasje - Hus A1	A1-A20-04	21.12.2022	1/63
Plan 4 etasje - Hus C	C-A20-04	21.12.2022	1/64
Plan 5 etasje - Hus A1	A1-A20-05	21.12.2022	1/65
Plan 5 etasje - Hus C	C-A20-05	21.12.2022	1/66
Plan 6 etasje - Hus A1	A1-A20-06	21.12.2022	1/67
Plan 6 etasje - Hus C	C-A20-06	21.12.2022	1/68

Plan 7 etasje - Hus A1	A1-A20-07	21.12.2022	1/69
Plan 7 etasje - Hus C	C-A20-07	21.12.2022	1/70
Plan 8 etasje - Hus A1	A1-A20-08	21.12.2022	1/71
Plan 8 etasje - Hus C	C-A20-08	21.12.2022	1/72
Plan 9 etasje - Hus C	C-A20-09	21.12.2022	1/73
Takplan - Hus A1	A1-A20-09	21.12.2022	1/74
Takplan - Hus C	A20-11	21.12.2022	1/75
Takplan bygg A1 og C			1/76
Snitt A - Hus A1	A1-A30-01	21.12.2022	1/77
Snitt B - Hus A1	A1-A30-02	21.12.2022	1/79
Fasade øst - Hus A1	A1-A40-03	21.12.2022	1/82
Fasade nord - Hus A1	A1-A40-01	21.12.2022	1/84
Fasade vest - Hus A1	A1-A40-04	21.12.2022	1/87
Fasade sør - Hus A1	A1-A40-02	21.12.2022	1/89
Planteplan	413	19.12.2022	1/95
Plan underetasje hus C	C-A20-0U	30.06.2023	25/13
Plan 1. etasje hus C	C-A20-01	29.09.2023	25/14
Plan 2. etasje hus C	C-A20-02	29.09.2023	25/15
Plan 3. etasje hus C	C-A20-03	30.06.2023	25/16
Snitt A hus C	C-A30-01	29.09.2023	25/17
Snitt B hus C	C-A30-02	29.09.2023	25/18
Fasade øst hus C	C-A40-01	29.09.2023	25/19
Fasade vest hus C	C-A40-02	29.09.2023	25/20
Fasade nord 1 hus C	C-A40-03	29.09.2023	25/21
Fasade sør 1 hus C	C-A40-04	29.09.2023	25/22
Fasade nord 2 og sør 2 hus C	C-A40-05	29.09.2023	25/23
Utomhusplan	L-21051-113	20.12.2023	40/8
Landskapsplan	L-21051-101	20.12.2023	40/9
Snitt D og E	L-21051-204	20.12.2023	40/10
Temaplan - Renovasjon	L-21051-904	20.12.2023	40/11
Temaplan - Sikringsnett barnehage	L-21051-941	20.12.2023	40/12
Temaplan - Blågrønn faktor	L-21051-906	20.12.2023	40/13
Temaplan - Overvann	L-21051-903	20.12.2023	40/14
Temaplan - Snøoppplag	L-21051-907	20.12.2023	40/15
Temaplan - Brannplan	L-21051-901	20.12.2023	40/16
Temaplan - MUA Barnehage	L-21051-908	17.01.2024	40/17

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202218757	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
915229719 AFRY NORWAY AS	KONTROLL - Kontroll utførelse konstruksjonssikkerhet, tkl.2

915229719 AFRY NORWAY AS	KONTROLL - Kontroll prosjektering konstruksjonssikkerhet, tkl.2
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håntering av overvann fra tak og utearealer. Drensledninger rundt bygget., tkl.2
910209205 ASPLAN VIAK AS	Vannforsynings- og avløpsanlegg: Utvendig vann og avløp med tilknytning til kommunalt nett. Håndtering av overvann fra tek og utearealer. Drensledning rundt bygget.
923607536 BYEMARK STÅL AS	UTF - Produksjon og montasje av bærende stålkonstruksjoner, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Brannalarmanlegg, tkl.2
864602452 ELOTEC AS	PRO - Ledesystem, tkl.2
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekker, tkl.2
974679442 EXTRACT GEO SURVEY AS	UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3
974679442 EXTRACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
944389407 GRINDAKER AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming, tkl.2
943705879 GUPEX AS	UTF - Ventilasjonsarbeider, tkl.2
912838161 HRTB AS	PRO - Arkitekturprosjektering: ikke energi, dagslys, akustikk og bygningsfysikk, tkl.3
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO - Bygningsfysikk bregenset til dagslys, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ingeniørgeologisk prosjektering BT3, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk: Begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn , tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknikk: PRO geoteknikk - begrenset til områdestabilitetsvurdering ifb. rammesøknad, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Bygningsfysikk: Prosjektering av klimaskillende konstruksjoner, dv varmeisolering, tetthet og fuktsikring. inkl evaluering av energieffektivitet iht TEK17, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Varme- og kuldeinstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Lyforhold og vibrasjoner: støy fra vegtrafikk utenfor fasader og på utendørs uteoppholdsarealer, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Ventilasjon- og klimainstallasjoner: Dimensjonerende prosjektering ifbm ramme, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.2
996467775 POL BETONG AS	UTF - Montering av trapper og betongelementer , tkl.2
996467775 POL BETONG AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner hus C, tkl.2

915251293 RAMBØLL NORGE AS	KONTROLL - Bygningsfysikk, prosjektering og utførelse , tkl.3
915868533 STABIL AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk prosjektering, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	KONTROLL - Geoteknisk utførelse, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Geoteknikk grave- og fundamenteringsarbeid, tkl.2
923189890 TERRAPLAN AS	PRO - Overordnet ansvar for geoteknikk for ivaretakelse av grensesnitt mot ing. geo, og tiltaksplan for forurenset grunn. Disse er belagt med ege ansvarsretter. , tkl.2
984757514 THERMAX AS	UTF - Brannisolering av bærende konstruksjoner, tkl.3
984757514 THERMAX AS	UTF - Branntetting av tekniske gjennomføringer, tkl.3
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Overvannsanlegg, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Tømrerarbeider, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utvendige overvanns- og avløpsledninger, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Naturbasert (åpen) håndtering av overvann, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Hus A1: Betongarbeider fra plan 1 og opp , tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Hus A1: Montasje av trapp- og betongelementer, tkl.2
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Murarbeider, tkl.2
925211575 VERSTO RÅDGIVNING AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2

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.

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

- Godkjenning av utforming av nettingpergola i barnehage - farge og detaljutforming

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

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen
- Driftstillatelse for heis

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

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

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:
SINSENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Selvaag Bolig ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HRTB AS Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.11.2023
	202218757 - 31 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	SINSENVEIEN 47 - 49	Eiendom:	83/1/0/0
Tiltakshaver:	SINSENVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	HRTB AS Arkitekter MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse del 1 - Sinsenveien 47 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, mottatt 16.10.2023.

Igangsettingstillatelsen omfatter utvendig vann- og avløp, og råbygg for bygg A1 og C.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Tiltaket omfatter tredje byggetrinn av Lille Løren Park, i Sinsenveien 45-49, bydel Grünerløkka. Det oppføres to boligblokker på reguleringsområdets felt A og felt C; hus A1 og C. Tiltaket omfatter også opparbeidelse av tilhørende uteareales og torg.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

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.

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

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 16.01.2023.

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

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen
- Driftstillatelse for heis

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

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

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:
SINSENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Selvaag Bolig ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Oslo

KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606060
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 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

Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensing er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:
- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmennyttig formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmennyttig formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

§ 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

2.0 Rekkefølgebestemmelser
For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:
Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:
- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)
Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøkstjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for lokkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)
Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)
Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)
Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

§ 4 Krav til utforming

4.1 Krav til utforming av bebyggelse
Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebygd areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebygd areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

4.2 Krav til utforming av veier og gater
Disponering av veibredder innenfor planområdet:
Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

§ 5 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

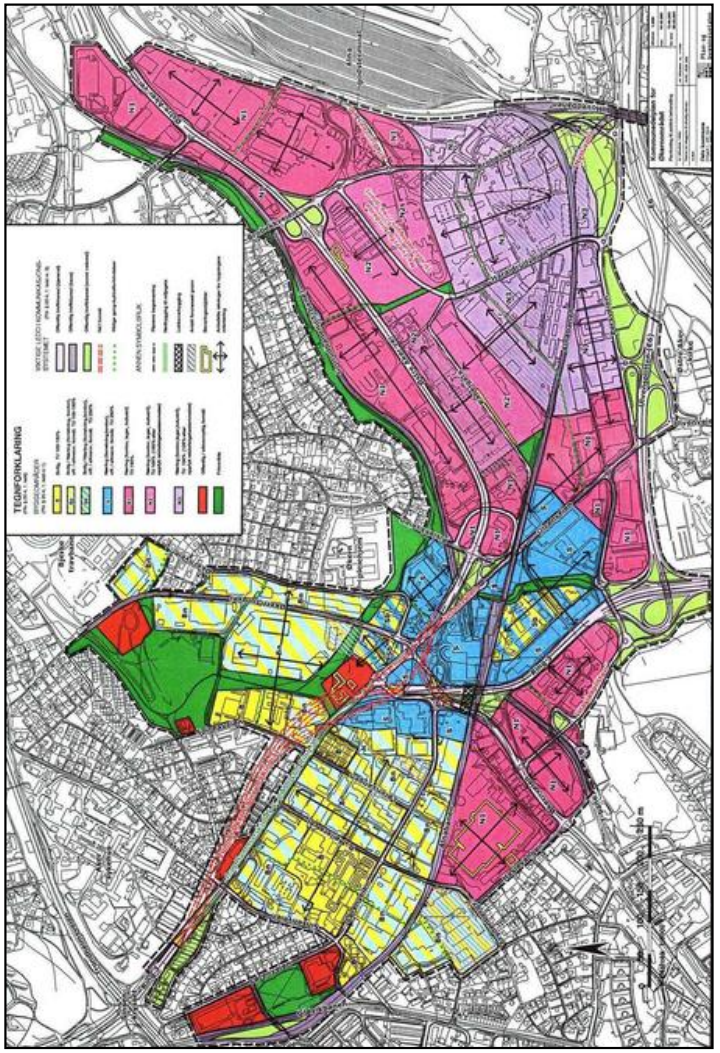
§ 6 Støy- og luftforurensing

Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for inneklima legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forurensingsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.


TEGNFORKLARING

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

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 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

Oslo

S-5131

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sinsenveien 45-49, Løren

Vedtaksdato: 20.10.2021
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201307159
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 11 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

Reguleringsbestemmelser for Sinsenveien 45-49

Detaljregulering for gnr. 83/ bnr. 1, 15, 33, 61, 399, 465, 517, 518, gnr. 124/ bnr: 125, 210, gnr. 999/ bnr. 592.

Kartnummer ONOR-201307159, datert 30.05.2014, revidert 15.08.2018, 02.04.2020 og sist revidert 15.03.2021.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å endre dagens industri- og næringsområde til et område med i hovedsak nye boliger. Ny boligbebyggelse skal videreføre påbegynt kvartalsstruktur på Løren og sikre etableringen av store, grønne uterom, bl.a. den offentlige «Lille Løren Park» og et stort, privat gårdsrom, «Sinsenhagen». Reguleringsplanen vil sikre opparbeidelse av fellesskapsfremmende møteplasser i form av gatetun og torg, etablering av en fire avdelings barnehage øst i planområdet og opparbeidelse av fortau langs planområdet på østsiden av Sinsenveien. Planen vil i tillegg åpne for utadrettet virksomhet på gateplan mot Sinsenveien.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgning av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, gjenbruk og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøvalg skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

1.2 Utnyttelse

Samlet bruksareal skal ikke overstige BRA = 31 500 m^2.

For målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over framtidig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen medregnes kun areal benyttet til primærrom for bolig, næring og/eller barnehage.

Teoretiske plan skal ikke regnes med i BRA.

1.3 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Sinsenveien som vist med pil på plankartet.

Det tillates etablert midlertidig avkjørsel fra Sinsenveien mellom bygg E og bygg F. Det tillates etablert midlertidig nedkjøringsrampe til p-kjeller. Midlertidig avkjørsel og nedkjøringsrampe tillates benyttet inntil avkjørsel og p-anlegg med nedkjørsel på felt E er ferdig opparbeidet. Avkjørsel skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende gatenormal for Oslo.

1.4 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

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

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

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

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

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

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

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

1.5 Anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – vertikalnivå 1 – under grunnen
Under terreng, innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg, tillates parkeringsanlegg, ramper, transportarealer, tekniske rom, trafo, ventilasjonsanlegg, lager og boder.

2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – vertikalnivå 2
2.2.1 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg og regulerte høyder som vist på plankartet.

For vestfasadene på bygg på felt E og F, mot Sinsenveien, og for nordfasadene på felt A og C, som ligger mot gatetunet, skal minimum 65 % av fasaden etableres i byggegrensen. Det tillates etablert karnapper med inntil 1,5 m dybde utover byggegrense, innenfor formålsgrense, for nordfasadene på bygg på felt A og C, som ligger mot gatetunet. Maksimal bygningsdybde, mellom fasadeliv, er 18 m for bygninger med midtkorridor, 16 m for bygninger med gjennomgående leiligheter og 18 m for bygget på felt B.

Følgende tiltak tillates plassert utenfor byggegrenser, men innenfor formålsgrenser:

- Nødvendige trapper/ramper, tekniske anlegg, anlegg for renovasjon og overvannshåndtering, nedkjøringsramper og forstøtningsmurer. Høyden på konstruksjonene skal ikke overstige 2 m, med unntak av forstøtningsmurer mot Sinsenveien som ikke skal overstige 75 cm.
- Inntil 50 % av åpen sykkelparkering.
- Forhager/terrasser.
- Skille/levegger i full etasjehøyde, 15 cm bredde og inntil 2,5 m lengde målt fra fasadelivet.
- Nettstasjon/trafo, uthus og boder er begrenset til 120 m^2 og kan ikke etableres mot vei eller plasseres slik at de legger beslag på naboens eiendom.

2.2.2 Utforming
Bygningsmassen skal utformes med høy arkitektonsik kvalitet. Det skal sikres variasjon i gateløp, og variasjon vertikalt i det enkelte bygg. Bebyggelsen skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området fremstår variert, med variasjon blant annet i utforming av balkonger og vinduer. Inngangspartier skal gis en markert utforming.

Bygningsmassen med tilhørende uteoppholdsareal skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig og gir området en klar identitet. Bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med tydelig volumoppbygging. Dominerende fasadematerialer skal være tegl og puss. Bygg B, punkthuset ved parken, skal ha en utforming og materialitet som avviker fra de øvrige byggene og som bidrar til å artikulere bygget i relasjon til parken. Bebyggelsen skal ha variasjon i høyder. Enkeltbyggene skal brytes ned volummessig ved hjelp av sprang i fasade og/eller ulike etasjehøyder, innenfor høyder som vist på plankartet. Ved første rammesøknad skal material- og fargebruk fastsettes for hele planområdet.

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

Forhager/terrasser kan avgrenses mot fellesarealer og torg med hekk/beplantning.

Solskjerming skal utføres som en integrert del av fasadeutformingen og skal ikke gi bygningene et avvisende inntrykk.

2.2.3 Krav til uterealer
Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal for boliger (MFUA) på minimum 20 % av BRA for bolig. I BRA bolig, som grunnlag for beregning av MFUA, medregnes ikke bruksareal for tekniske installasjoner på tak, bruksareal for parkering, bruksareal helt eller delvis under terreng og åpent overbygd areal.

I MFUA inngår felles leke- og oppholdsarealer og oppstillingsplasser for brannbil (forutsatt at de utformes som en integrert del av utomhusarealet og kan benyttes som leke- /oppholdsareal). Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsareal. Trappe-/amfianlegg medregnes som MFUA. På felt B tillates MFUA medregnet selv om arealet ikke oppfyller romlighetsnormen fra uterealnormen.

Minst 60 % av MFUA skal være på terreng og/eller lokk på/over gateplan. Minst 20 % av MFUA skal være på felles takterrasser. MFUA skal oppfylles for planområdet som helhet og gårdsrommet på felt A og D og B skal være felles for gnr. 83 bnr. 1, 15, 33, 517, 518 (felt A, B, C, D, E og F).

1. mai skal 40 % av minimum MFUA på terreng være solbelyst til sammen 5 timer hvorav minst 2 timer mellom kl. 15 og kl. 20. 1. mai kl. 18 skal minimum 60 % av MFUA på takterrasser være solbelyst.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med et grønt preg. Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde over parkeringskjeller og øvrig anlegg under terreng for å sikre variert vegetasjon og beplantning av uterealer. Minimum 20 % av MFUA på terreng skal ha en jorddybde på minimum 1 m (dette inkluderer 20 cm. drenslag).

Planen skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor (BGF). Sammen med skjema for blågrønn faktor skal det ved første rammesøknad leveres en illustrasjonsplan for vann- og vegetasjonshåndtering for hele planområdet. Planen legges til grunn for beregning av BGF i det enkelte delområde. Park innenfor planområdet inngår i tillegg til bygge- og anleggsområde i BGF-beregning. Blågrønn faktor skal oppfylles for bygge- og anleggsområdet og parkområdet som helhet.

Planen skal vektlegge gode uterom og høy kvalitet på disse. Det store gårdsrommet på felt A og D skal opparbeides som et frodig parkrom med en naturlig karakter. Som en del av overvannshåndteringen for området skal det etableres regnbed langs yttersidene av gårdsrommet. Langs regnbedene skal det være en stor grad av beplantning som vil bidra til å skape en frodig beplantningssone som en ramme rundt gårdsrommet. I tilknytning til regnbedene skal det tilrettelegges for opphold og i midten av gårdsrommet etableres det større, åpne flater, tilrettelagt for ulik aktivitet.

Det skal plantes hjemmehørende arter. Det skal velges tidligblomstrende arter for å hjelpe lokale insekter i en kritisk periode. Det skal plantes trær som skal kunne vokse seg store og gamle, ved å avsette plass til stor og vid krone samt stort jordvolum. Artsvalg, jordoppbygging mm som optimaliserer trærnes vekstvilkår og sikrer riktig drenering mm skal vurderes av arborist.

I gjennomsnitt skal min. 40 % av gavlveggenes fasadelengde på felt A, D, E og F (rundt det store gårdsrommet) beplantes med klatreplanter.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en landskapsplan. Landskapsplanen skal også vise en detaljert plan for beplantning.

Uteareal til kjøring, varelevering og parkering skal reduseres til det som er funksjonelt nødvendig. Utearealet som ikke benyttes til disse formål skal opparbeides som grøntareal. Kjørearealer og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy skal utformes slik at de fremstår som en integrert del av utearealet.

Det tillates ikke porter, gjerder, og andre stengsler som hindrer ferdsel og opphold.

Private uteoppholdsarealer tilknyttet den enkelte bolig skal skjermes/avgrenses fra offentlig vei og felles uterealer.

2.2.4 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon, tykkelse på vekstlag, opparbeidelse av oppholdsarealer, overvannshåndtering, avfallshåndtering, lekearealer, sykkelparkering, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og forstøtningsmurer. Planen skal også vise gangforbindelser, avkjørsler, atkomst og kjøreveier for utrykningskjøretøy.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Det tillates bygget ut i byggetrinn. Utearealene skal opparbeides samtidig med utbygging av tilliggende felt/byggetrinn, og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn takplan i målestokk 1:200 som viser hele takflaten, og redegjør for opparbeidelsen av uterealer og materialbruk på takflaten.

2.2.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:

- Maks 35 % leiligheter med 35-50 m^2 BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og/eller nord-øst. Leilighetsfordelingen skal gjelde for planområdet som helhet.

2.2.6 Parkering

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

Bil: Fra 0,4 plasser til 0,6 plasser pr. 100 m^2 bolig.

Sykkel: 3 plasser per 100 m^2 bolig.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Det skal i tillegg etableres 6 sykkelparkeringsplasser pr. 10 årsverk i barnehage.

Alle parkeringsplasser skal legges i garasjeanlegg under terreng, som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Det skal ikke etableres bilparkeringsplasser for næring. Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Det skal legges til rette for lading av elbiler i parkeringsanlegget og 40 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for elbillading på et senere tidspunkt.

For boligene skal minst 50 % av sykkelplassene etableres innendørs, eventuelt i sykkelboder på terreng. Minst 5 % av sykkelparkeringsplasser innendørs skal være store nok for transport- og familiesykler. Det skal være muligheter for lading av el-sykler i kjeller. Tilknyttet areal for innendørs sykkelparkering skal det avsettes areal for vask og reparasjon av sykkel.

2.2.7 Støy

Det tillates bebyggelse i gul støysone under følgende forutsetninger:

Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, og minimum et soverom skal vende mot stille side.

Støy ved boenheter ensidig vendt mot gul støysone:

Fra og med 2.et. tillates 33 boliger, ensidig orientert mot gul støysone langs Sinsenveien dersom det kan tilbys balkonger/annet åpent volum med støynivå under 55 dB foran vindusåpninger for halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom i leilighetene. Forøvrig gjelder kommuneplanens bestemmelser om støy.

Det skal tilbys bruksmessige egnede private eller felles uteoppholdsarealer med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16.

2.2.8 Renovasjon
Renovasjonsløsning for bolig skal løses med nedgravde avfallsbrønner innenfor formål bebyggelse og anlegg. Nedkast skal plasseres slik at det ikke virker dominerende i uterom, og vanskeliggjør frisikt eller ferdsel.

Plassering og dimensjonering skal forelegges renovasjonsetaten for uttalelse og skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

2.2.9 Luftkvalitet
For best mulig luftkvalitet skal luftinntak til ventilasjonsanlegg legges så høyt som mulig og på øst- og sørøstsiden av bygningene. Det skal brukes partikkelfilter.

2.2.10 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.

2.3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg felt A, C, D, E og F
2.3.1 Høyder
Innenfor regulerte høydekoter skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 4,2 m under angitt maksimal gesimshøyde, og maks 28 meter over gjennomsnittlig, framtidig terrengnivå rundt bygget. Over skjæringen (mellom ytterveggens ytre flate og takflaten) tillates kun oppført parapet/brystning, takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg. Takoppbygg kan være inntil 4,2 m høye og ha en maksimal utstrekning på inntil 30 % av den samlete takflate.

Solfangere, vindavskjermingstiltak og lignende kan tillates oppført på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 2,8 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, og skal trekkes minimum 1,5 m inn fra fasadeliv.

Rekkverk for takterrasse (til boliger) kan bygges over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Rekkverk skal være transparente / ha åpen struktur/utførelse eller utføres som en del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk. På takterrasser tillates plantekar og annen møblering med høyde inntil 1,5 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, samt pergolaer med høyde inntil 2,2 m over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.

2.3.2 Plassering
Det tillates utkragede balkonger. Balkonger kan krage utenfor byggegrense med inntil 2,5 m fra vegglivet innenfor formålsgrense. Balkongenes andel av fasadelengde skal utgjøre maks 70%. Det tillates innglassing av balkonger

2.4 Felt A og D - Boligbebyggelse
Felt A og D reguleres til boligformål.

I gårdsrommet på Felt A og D tillates det å benytte høydeforskjellen til etablering av et felleshus/drivhus/sykkelparkering eller lignende som integreres i terrenget. Dersom dette etableres skal det være i tilknytning til gang- og sykkelvei nr. 2 og det skal ha uteareal på tak. Felleshuset medregnes ikke i BRA bolig som grunnlag for beregning av MFUA.

2.5 Felt B – Boligbebyggelse
Bygg B på felt B skal ha en karakter som avviker fra de øvrige bygningene i materialitet og formspråk. Det skal etableres tak med skrå flater. Maks gesimshøyde skal være kote 146,00, og maks mønehøyde skal være kote 149. Mønet skal plasseres asymmetrisk for å ta hensyn til solforhold for uteareal mot nord på naboeiendom. Balkonger på bygg B tillates ikke å krage utover byggegrensen.

Det skal etableres fellesareal tilsvarende minimum 25 % av BRA av 1. etasje. Fellesarealet skal etableres i 1.etasje og det skal henvendes mot parken og gatetunet.

2.6 Felt E og F – Bolig/forretning/kontor/bevertning
Forretninger, kontor og bevertning tillates på gatenivå i plan 1 mot og med inngang fra Sinsenveien. Det tillates totalt maks 1400 m^2 oppført som annet enn boligbebyggelse. Av dette skal forretninger maks utgjøre 800 m^2 BRA og forretninger skal ikke være større enn 550 m^2 BRA pr. bruksenhet.

Vinduer til næringslokaler skal ha maksimum 20 % foliering, skal ikke være i mørkt glass og skal ha et inviterende uttrykk.

Langs hoveddelen av fasaden mot Sinsenveien skal det opparbeides en forhagesone på ca. 2 m bredde. Det tillates at sonen brytes opp med plasser foran inngangspartiene for sykkelparkering og opphold i tilknytning til innganger og eventuelle forretninger, kontor og bevertning.

Langs Sinsenveien tillates det etablert utkragede partier på inntil 2 meter fra veggliv. Det tillates at inntil 20 % av fasaden krager utover byggegrensen, men innenfor formålsgrensen.

Nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg skal utformes som en del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Tilhørende støttemurer og fallsikring skal utformes slik at de blir en naturlig del av grøntstrukturen.

2.7 Felt C – Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/barnehage
Det skal avsettes minimum 700 m^2 BRA til barnehage i bygg C. Det skal avsettes uteareal til minimum 72 barn og minimum 19,2 kvm MUA pr. barn (tilsvarende 80% av normen). Arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes som uteareal. Barnehagen skal plasseres i 1. og 2. etasje med inngang fra torget. 1. og 2. etasje på bygg C skal være inntrukket. Fri høyde under overdekte deler av barnehagens uteareal skal være minimum 6,5 m. Inntil 30 % av barnehagens uteareal tillates overdekket. Ved vår og høstjevndøgn skal solbelyst uteareal i barnehagen være minimum 50 % mellom kl. 09 og 15.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater, hovedsakelig i naturlige materialer, og det skal tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for grupper, på tomannshånd og individuelt. Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboerne etter barnehagens åpningstid.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fortau
Fortau skal være offentlig. Byggeplan for offentlig fortau skal forelegges Bymiljøetaten til godkjenning og sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for første byggetrinn.

3.2 Torg
Området merket torg på plankartet er felles for gnr. 83 bnr. 1, 15, 33, 517, 518 og skal opparbeides allment tilgjengelig. Boligene i bygg som ligger med langsiden mot torget skal ha inngang fra torget. Torget skal suppleres med møblering for opphold, belysning og innslag av vann og/eller vegetasjon. Kunst eller lignende tillates forutsatt at god tilgjengelighet ivaretas. Torget skal utformes med god materialkvalitet i betong, gatestein eller annet belegg utenom asfalt. Det skal være en differanse i materialitet mellom

torget og gatetun og gang- og sykkelveier. Det tillates inntil 15 sykkelparkeringsplasser på torget, disse skal være forbeholdt barnehagen. Det tillates to biloppstillingsplasser for korttidsparkering på torget.

3.3 Gang-/sykkelvei
Gang- og sykkelveiene er felles for felt A, B, C, D, E og F og skal opparbeides som allment tilgjengelig areal og tillates ikke overdekte. Mot gang- og sykkelvei nr. 2 tillates det kun etablert balkonger mot gang- og sykkelveien på fasadene på felt A og F, og kun på de to øverste etasjene. Innenfor formål avsatt til gang- og sykkelvei nr. 1, 2 og 3 skal det etableres gang- og sykkelveier som vist på plankart. Gang- og sykkelvei nr.1 skal ha en bredde på minimum 4,5 m fra eiendomsgrensen i sør, nr.2 skal være minimum 5,5 m bred og nr. 3 minimum 3,5 m bred.

3.4 Gatetun
Gatetun skal være offentlig.

Gatetunet skal opparbeides med en helhetlig utforming og materialbruk. Hoveddekket skal utføres med god materialkvalitet og skal enten være betong, /belegg, gatestein eller annet belegg utenom asfalt.

Gatetunet skal utformes for lav kjørehastighet, og det skal etableres trafikksikkerhetstiltak. Kjørebanen skal ikke være rettlinjet, og det skal ikke være nivåforskjeller. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, fast møblering og installasjoner for lek. Det skal etableres minst 20 sykkeloppstillingsplasser. Det er ikke tillatt med biloppstilling i gatetunet.

Byggeplan skal forelegges Bymiljøetaten til godkjenning og sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for første byggetrinn. Det skal samtidig foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten. Byggeplanen skal vise belegg, kotehøyder, trafikksikkerhetstiltak, sykkelparkering, faste utemøbler og installasjoner og eksisterende og nye trær, sammenheng og avgrensning mot videre trasé.

Sammen med søknad om gatetun skal det sendes inn belysningsplan.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Grønnstruktur – Park

4.1.1 Utforming
Parken skal være offentlig, og utformes for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå, men med ungdom som en prioritet.

Parken skal fremstå med en overordnet grønn karakter, og ha helhetlig utforming og materialbruk. Det skal i størst mulig grad benyttes naturmaterialer. Det skal etableres tidligblomstrende og allergivennlige trær, som har mulighet til å vokse seg store. Det skal etableres naturhermende biotoper med variert og flersjiktet vegetasjon. Overvann skal brukes som et element for opplevelse og økologi i utformingen av utearealene.

Parken skal utformes med minst ett sammenhengende areal som har tilstrekkelig størrelse for ulik fysisk aktivitet. I tillegg skal det opparbeides områder med utforming og møblering som legger opp til opphold og rolig rekreasjon. Et mindre område av parken kan opparbeides med torgmessig utforming.

Eventuelle terrengsprang skal utformes bevisst for opphold, aktivitet, eller andre funksjoner som kan aktivisere parken. Parkens avgrensning skal markeres.

Det skal etableres en forbindelse med hardt dekke og med minimum 3,5 m bredde gjennom parken fra interngate i nord, som vist i Veiledende plan for offentlige rom – Løren og Økern, til Kanonhallveien i sør.

Belysning skal gi parken en stedegen identitet og fremheve parkens kanter. Belysningen skal i hovedsak skje gjennom belysning av overflater, og skal ikke være blendende.

4.1.2 Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise eksisterende og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende boligbebyggelse.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten, og det skal samtidig foreligge uttalelse fra Bydel Grünerløkka og Vann- og avløpsetaten.

5 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (pbl. §12-7)

5.1 Før rammetillatelse
Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur – park, skal det vedlegges rapport som dokumenterer forhold for biologisk mangfold, herunder insekter, og lister opp mulige tiltak.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

- en samlet plan for hele den offentlige parken (Lille Løren Park) og Børsteveien fra Peter Møllers vei til Sinsenveien i målestokk 1:250
- en illustrasjonsplan for vann- og vegetasjonshåndtering for hele planområdet.

5.2 Før igangsettingstillatelse
Opparbeidelse av tiltak utenfor planområdet:

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende tiltak være sikret opparbeidet:

- Løren Aktivitetspark med flerbrukshall på gnr. 124 / bnr. 199
- Sinsenveien fra Lørenveien til Dag Hammarskjølds vei.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk
Opparbeidelse av tiltak innenfor planområdet:

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A, D, E eller F skal fortau med gatetrær langs Sinsenveien være ferdig opparbeidet innenfor planområdet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 210 boliger skal barnehagen i felt C og uteområdet til barnehagen være ferdig opparbeidet.

Før det gis siste midlertidig brukstillatelse for det siste bygget av bygg, A1, B, C, eller F skal Gatetun være ferdig opparbeidet

Før det gis siste midlertidige brukstillatelse for det siste bygget av bygg E eller D skal midlertidig avkjørsel og nedkjøringsrampe mellom felt E og F fjernes.

Før det gis siste midlertidige brukstillatelse for det første bygget i felt B og felt C skal offentlig park (Lille Løren Park) være ferdig opparbeidet innenfor planområdet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg D og bygg E, skal Gang/sykkelveg 1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg A2 og bygg F, skal Gang-/sykkelveg 2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt C og A, skal Torg og gang/sykkelveg 3 være ferdig opparbeidet.

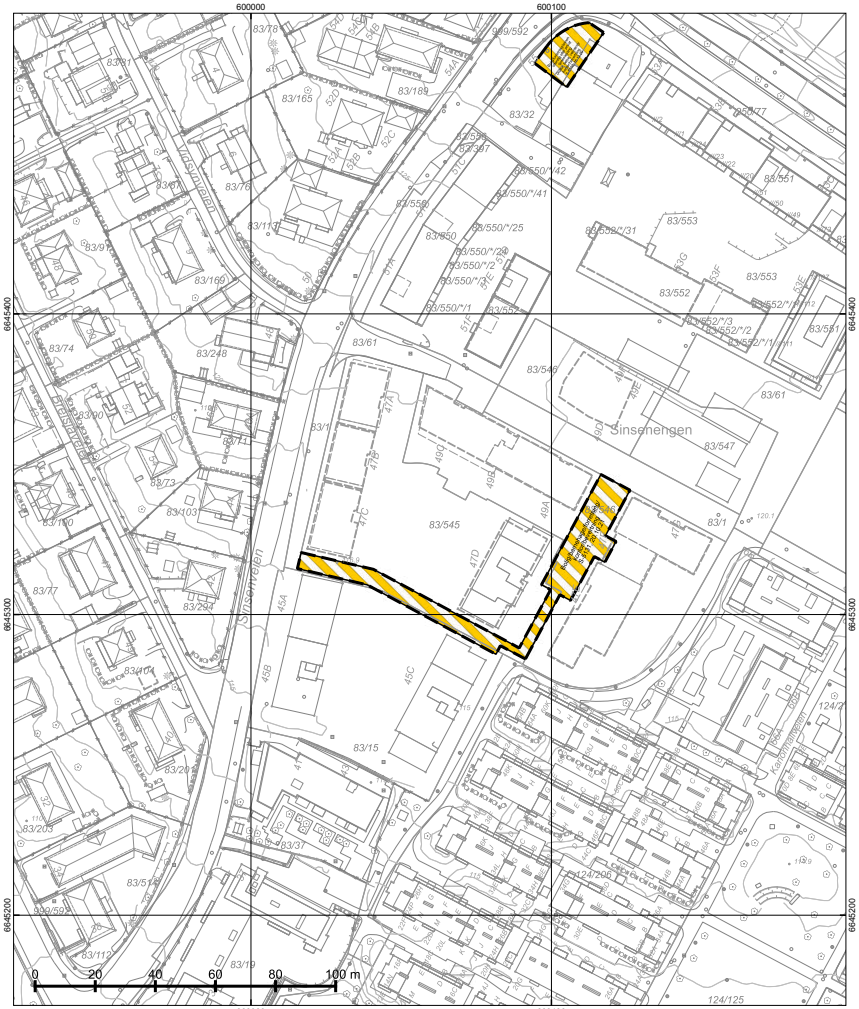
Blågrønne (vann- og vegetasjons-) tiltak skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble

egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.10.2021 sak 266.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.10.2021.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

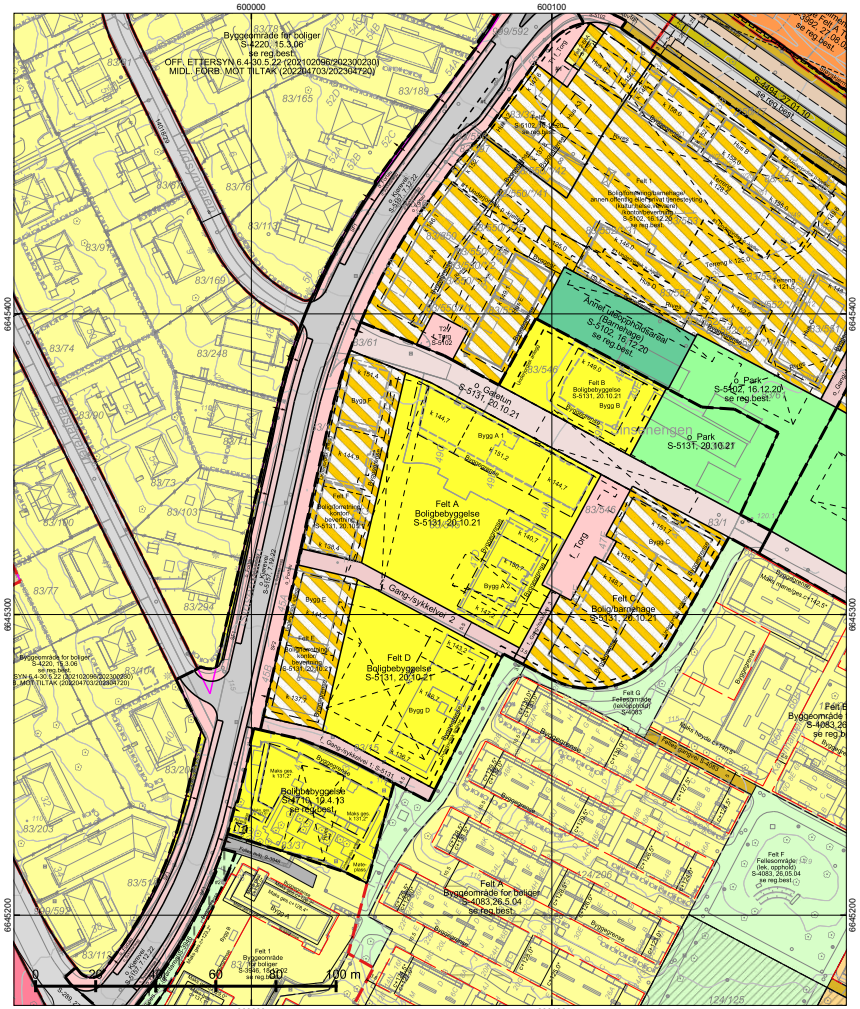
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141246/ 86509889
Deres ref.: 45876/ ALMY@MSNOP
Adresse: SINSENVEIEN 47A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/545

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: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141246/ 86509889
Deres ref.: 45876/ ALMY@MSNOP
Adresse: SINSENVEIEN 47A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/545

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

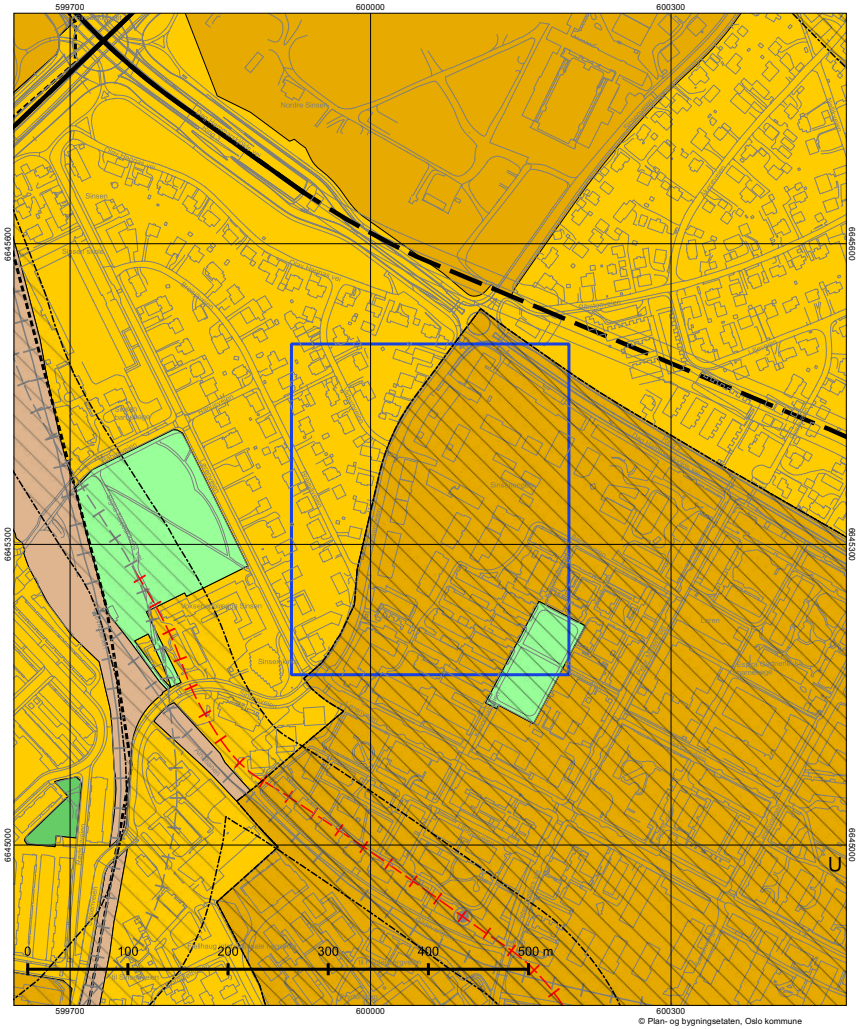
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 672 - Spesialområde bevaring lekeplass

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141246/86509889
Deres ref.: 45876/ ALMY@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





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.05.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: SINSENVEIEN 47B

Gnr/Bnr: 83/518
PlottID/Best.nr: 303508/ 86449690

Deres ref.:
Lille Løren Park

Kommentar:
3. Byggetrinn

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

Tiltakshaver
SINSENVEIEN UTVIKLING AS

HRTB

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.

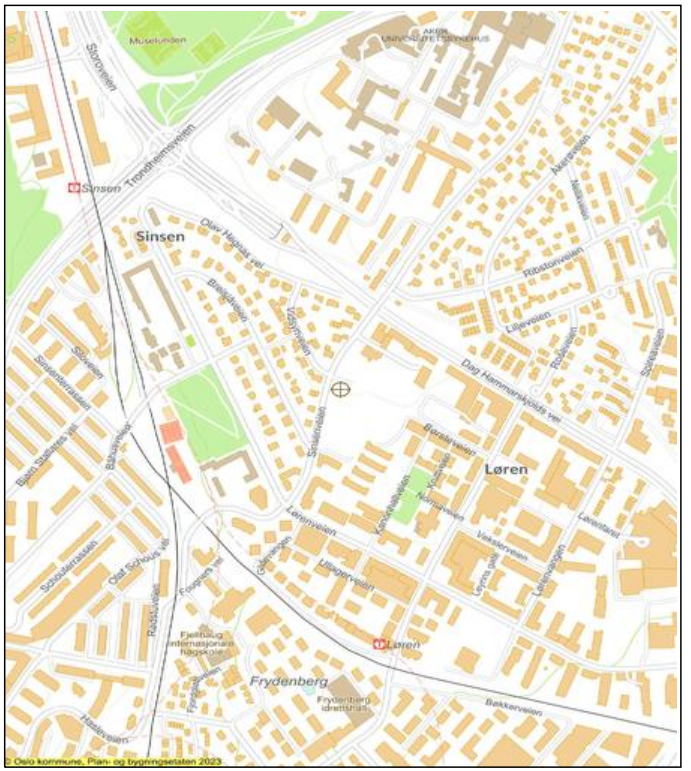
Beskrivelse: **HUS A1 og HUS C**

NR: **1**
Dato: **02.12.2022**
Revidert dato:

Oversiktskart

Adr.: Sinsenveien 47 A
Gnr bnr : 83 / 545

Bydel : GRUNERLØKKA
Skolekrets (2020/2021): Løren



Dato: 14.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

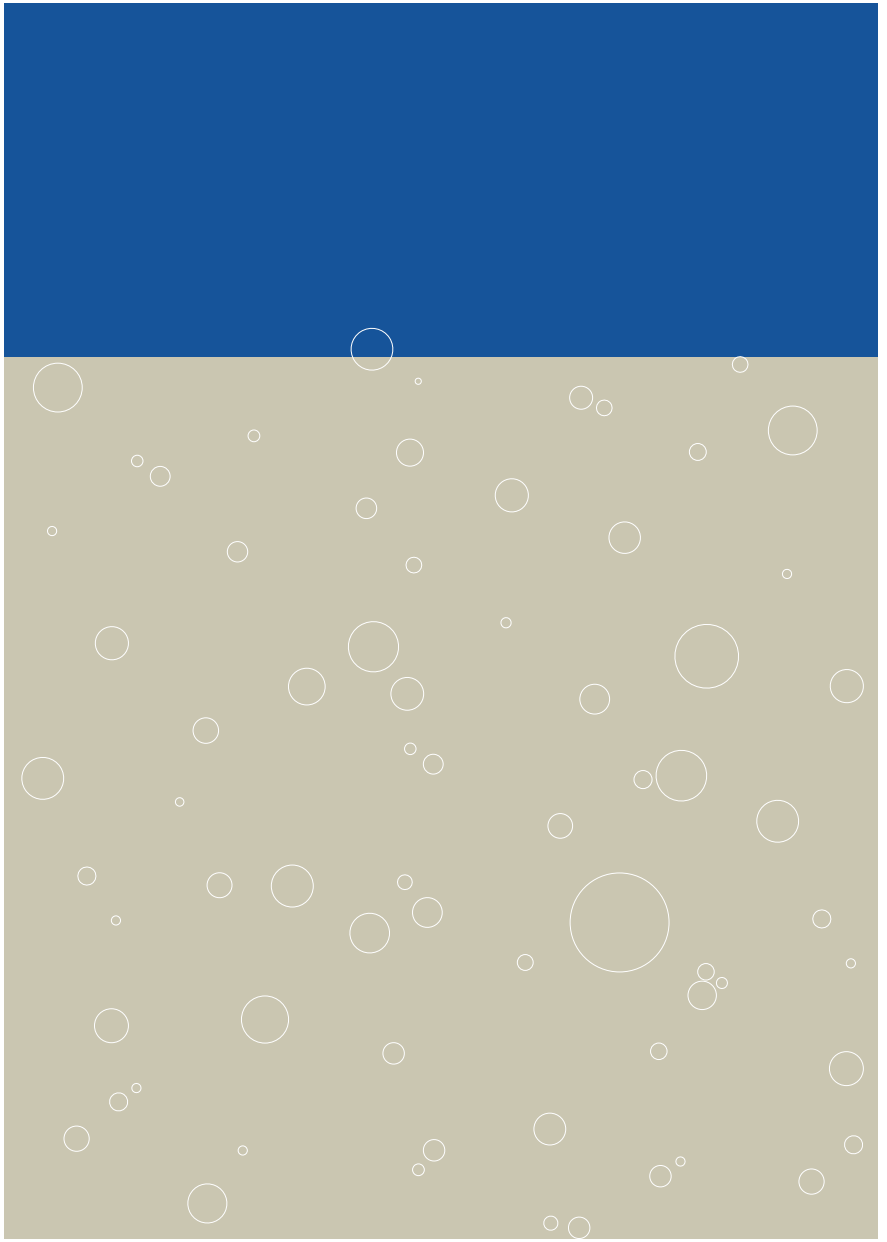
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre uteareale ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers utearealer. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass
Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass
For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private uterealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private uterealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak
Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass
I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak
Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

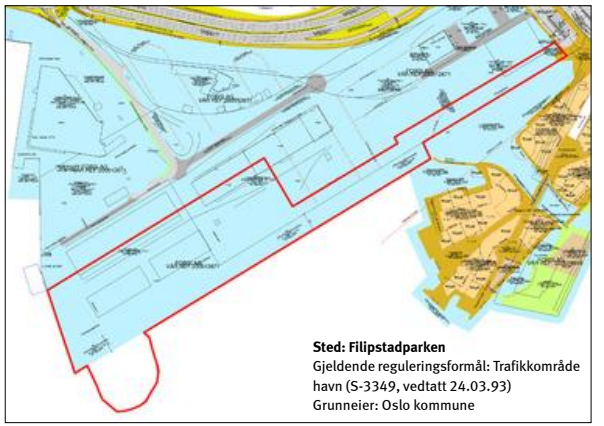
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/ plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

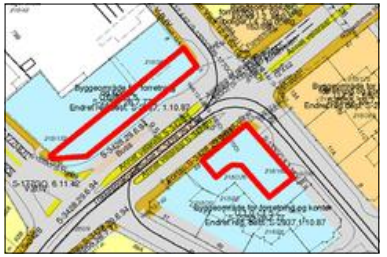


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

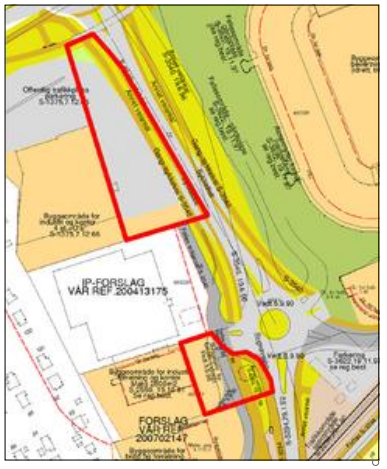
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt





Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning
(S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(midlertidige reguleringsbe-
stemmelser, S-2864, vedtatt
14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

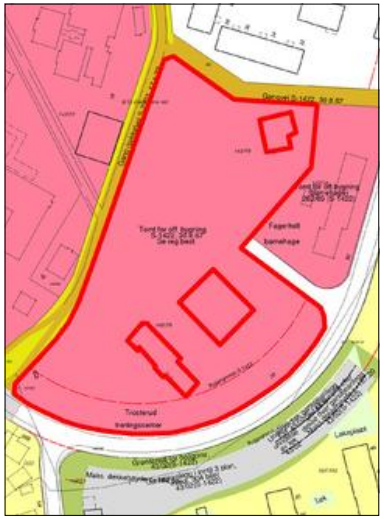
Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

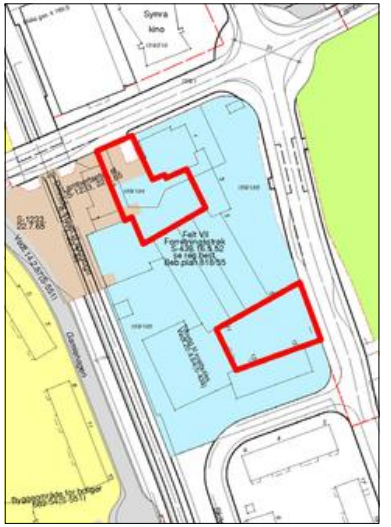
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter)
(S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelsen.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sideareraler som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"*** Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

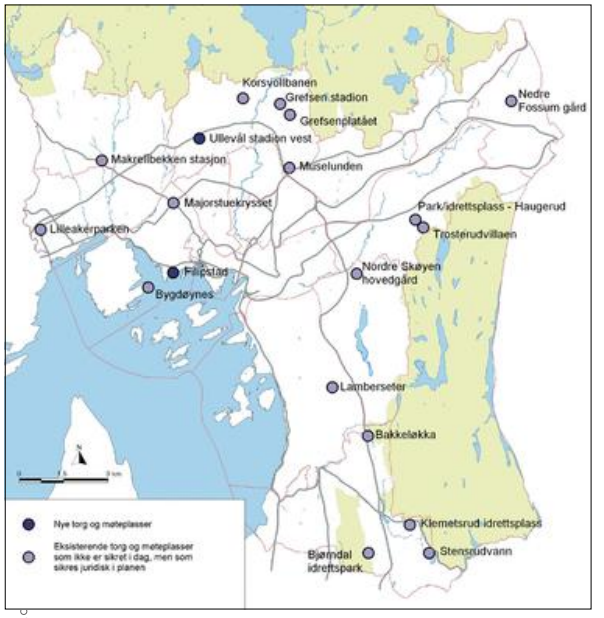
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



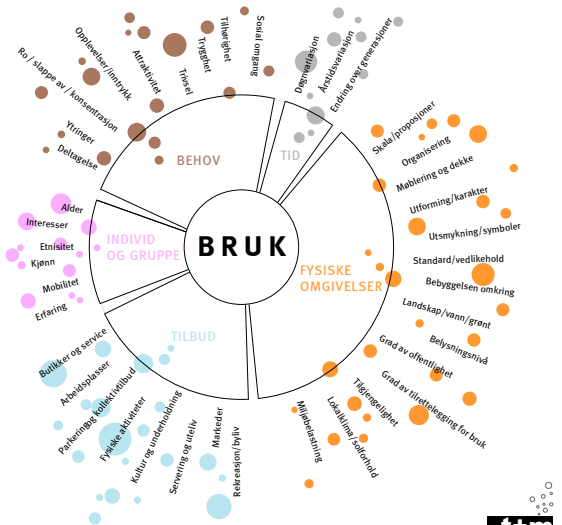
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.



I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.



"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente
Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv
Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER
Nabolagets møteplasser prioritert i planen
I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus
Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer
Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:
- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom
I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

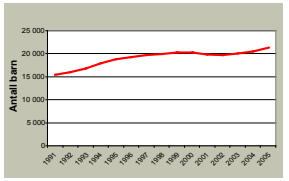
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive uterarealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorud-dalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og innsgjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET
Økende fokus på trygghet
Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet
Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER
En tettere by gir økt arealkonkurranse
Fortetting og bytransformasjon øker presset på uteareale. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

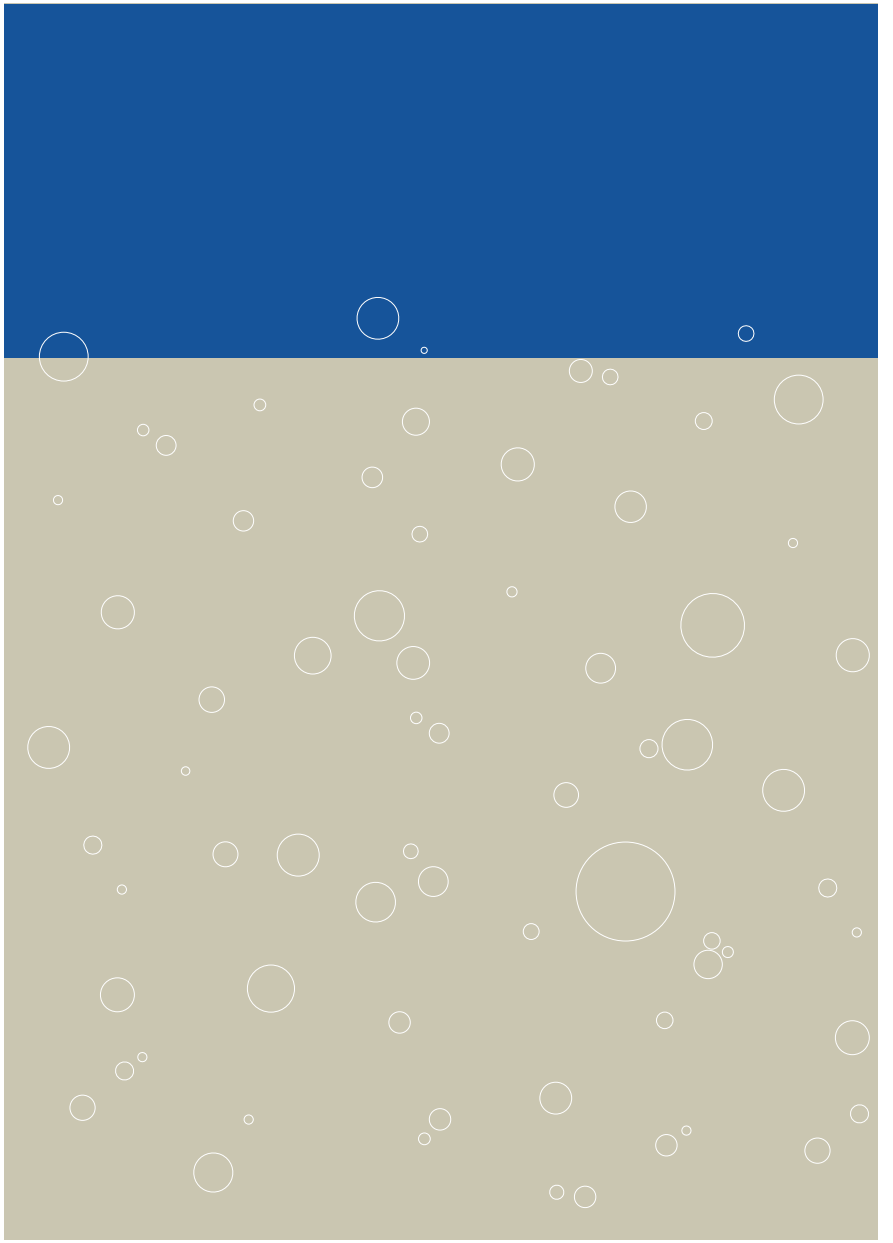
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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/loren

948 75 301

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***

Oppdragsnummer: 21-0133/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sinsenveien 47E, leil. C-209 0585 OSLO

Betegnelse: Bolignummer _____

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